TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẮK SONG** **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 53/2022/DSST
Ngày 31/8/2022
"V/v tr/c HĐ chuyển nhượng QSD đất liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK SONG, TỈNH ĐẮK NÔNG
Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- ***Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Phạm Văn Quân;
- ***Các Hội thẩm nhân dân:*** ông Hoàng Minh Hải và ông Nguyễn Lê Giang.

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Lâm Oanh là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắk Song.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông: Ông Nguyễn Trọng Đạt, chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở TAND huyện Đăk Song xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 69/2017/TLST-DS, ngày 10 tháng 5 năm 2017 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự ", theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 46/2022/QĐST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 86/2022/QĐST-DS ngày 12/8/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trịnh Cao Th và bà Nguyễn Thị L; Địa chỉ: Thôn B, xã N J, huyện Đ S, tỉnh Đắk Nông – Có mặt tại phiên tòa;

Người được nguyên đơn ủy quyền: bà Nguyễn Thị Tr; Địa chỉ: Thôn B, xã N J, huyện Đ S, tỉnh Đắk Nông – Có mặt tại phiên tòa;

Bị đơn: Bà Lê Thị K L; Địa chỉ: Thôn B, xã N J, huyện Đ S, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt tại phiên tòa;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Chí H và bà Trần Thị Thu Tr; Địa chỉ: Thôn B, xã N J, huyện Đ S, tỉnh Đắk Nông – Có mặt tại phiên tòa;

Người được ông H và bà Tr ủy quyền: bà Nguyễn Thị Kim L; Địa chỉ: Tổ H, TT Đ A, huyện Đ S, tỉnh Đắk Nông – Có mặt tại phiên tòa;

+ Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông; Địa chỉ: Tổ 3, TT Đức An, huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông;

Người được ủy quyền: ông Nguyễn Đình Trinh – Phó chi cục THADS huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông – Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện gửi đến Tòa án ngày 24/4/2017 quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tr trình bày:***

Ngày 21/12/2014 vợ chồng ông Trịnh Cao Th và bà Nguyễn Thị L có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà Lê Thị Kim L theo giấy viết tay; Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo giấy viết tay thể hiện ông Th bà L nhận chuyển nhượng QSD đất của bà Lê Thị Kim L một lô đất có căn nhà cấp 4 với diện tích là chiều ngang 10 mét và chiều sâu 50 mét với diện tích là 500 m^2 tọa lạc tại Thôn B, xã N J, huyện Đ S, tỉnh Đắk Nông, lô đất có tứ cận cụ thể như sau:

Phía Đông giáp ông bà H;

Phía Tây giáp ông T;

Phía Bắc giáp đất bà Lê Thị Kim L;

Phía Nam giáp đất đường tỉnh lộ 6.

Hai bên thỏa thuận với giá là 350.000.000 đồng; ông bà Th L đã giao đủ tiền cho bà Lê Thị Kim L; kể từ khi nhận sang nhượng thì bà Lê Thị Kim L đã giao nhà và đất cho ông bà Th L sử dụng.

Diện tích đất ông bà Th L nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Kim L đã được cấp GCN QSD đất theo thửa đất số 48 tờ bản đồ số 17. Khi bà Lê Thị Kim L chuyển nhượng một phần diện tích đất này cho ông bà Th L, bà L không chịu làm thủ tục sang tên nên ông bà Th L đã làm đơn kiến nghị gửi ra UBND xã N J. Sau đó, bà Lê Thị Kim L có hẹn đến ngày 20/12/2015 sẽ làm thủ tục sang tên cho ông bà Th L thể diện tích đất chuyển nhượng này. Đến thời hạn bà Lê Thị Kim L không chịu làm thủ tục như thỏa thuận trước đó và bà Lê Thị Kim L đã bỏ đi khỏi địa phương.

Ông Th bà L cũng đã làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt nơi cư trú đối với bà Lê Thị Kim L theo quy định.

Do bà Lê Thị Kim L không làm thủ tục sang tên cho ông Th bà L nên ông Th bà L mới làm đơn yêu cầu bà Lê Thị Kim L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất mà hai bên đã thực hiện theo giấy viết tay ngày 21/12/2014 với diện tích là 500 m^2 tọa lạc tại Thôn B, xã N J, huyện Đ S, tỉnh Đắk Nông nằm trong một phần thửa đất số 48 tờ bản đồ số 17.

Trong quá trình giải quyết vụ án thì nguyên đơn cũng được Tòa án giải thích, phân tích về hợp đồng CN QSD đất vô hiệu nhưng nguyên đơn không yêu cầu giải quyết về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu; nguyên đơn không có ý kiến gì về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Ngày 25/9/2016 nguyên đơn nhận được công văn số 388/TB-THA ngày 01/9/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ S thông báo cho ông Huỳnh Phước H, bà Trương Thị H, bà Nguyễn Thị L cùng ông Trần Minh T biết thửa đất số 48, tờ

bản đồ số 17 diện tích 5286 m^2 mà các đương sự nhận chuyển nhượng đang bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ S cưỡng chế kê biên theo Quyết định số 14/QĐ-CCTHADS ngày 25/8/2016 để thi hành án đối với bản án số 06/2016/DSST ngày 14/4/2016 của TAND huyện Đăk Song. Người được thi hành án đối với hai bản án này là Ông Nguyễn Chí H và bà Trần Thị Thu Tr; Địa chỉ: Thôn B, xã N J, huyện Đ S, tỉnh Đắk Nông. Đồng thời, hướng dẫn nguyên đơn khởi kiện vụ án theo quy định của pháp luật.

Xét thấy, quyền lợi của mình bị xâm phạm nên ngày 24/4/2017 nguyên đơn gửi đơn khởi kiện đến Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các đương sự đã ký kết ngày 21/12/2014. Nguyên đơn không yêu cầu xem xét hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu;

Bị đơn bà Lê Thị Kim L trình bày: Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Lê Thị Kim L trình bày: Vắng mặt trong quá trình giải quyết; đã có quyết định tuyên bố vắng mặt nơi cư cứ số 27/2016/QĐVDS-ST ngày 30/9/2016.

**** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện theo ủy quyền của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ S trình bày:***

Tại bản án số 06/2016/DS-SD ngày 14/4/2016 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Song đã tuyên buộc bà Lê Thị Kim L phải trả cho ông Nguyễn Chí H và bà Trần Thị Thùy Tr số tiền 1.023.830.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án.

Do đó ngày 25/8/2016 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ S ban hành Quyết định số 14/QĐ-CCTHADS cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với thửa đất theo tờ bản đồ số 17, thửa đất số 48, diện tích 5286 m^2 , đã được UBND huyện Đ S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 786688 ngày 03/4/2015, mang tên bà Lê Thị Kim L, thửa đất tọa lạc tại Thôn B, xã N J, huyện Đ S, tỉnh Đắk Nông để thi hành bản án trên và thi hành các khoản án phí dân sự.

Trong quá trình tiến hành kê biên thì ông Trịnh Cao Th và bà Nguyễn Thị L đã cung cấp cho Chi cục thi hành án hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà Lê Thị Kim L theo giấy viết tay và ông Th bà L đã thanh toán hết số tiền chuyển nhượng đất cho bà Lê Thị Kim L và hiện tại ông Th bà L cũng đang sử dụng, diện tích đất và căn nhà trên đất đã bị kê biên. Xét thấy, cần xác định tài sản đang bị kê biên thuộc quyền quản lý, sử dụng của ai. Căn cứ vào khoản 1 Điều 75 của Luật thi hành án dân sự Chấp hành viên vẫn phải kê biên tài sản và ban hành công văn số 388/TB-THA ngày 01/9/2016 hướng dẫn cho ông Huỳnh Phước H, bà Trương Thị H, bà Nguyễn Thị L cùng ông Trần Minh T khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Đăk Song. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ S đề nghị Tòa án xét xử và kết quả xét xử của TAND huyện Đăk Song để tiếp tục tổ chức thi hành án hoặc giải tỏa kê biên theo quy định.

**** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chí H và bà Trần Thị Thu Tr, người được ủy quyền trình bày:***

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn như thế nào vợ chồng ông Nguyễn Chí H và bà Trần Thị Thu Tr không biết. Tuy nhiên, bà Lê Thị Kim L có vay tiền của vợ chồng tôi không chịu trả nên vợ chồng ông H bà Tr đã khởi

kiện ra Tòa án và Tòa án nhân dân huyện Đắk Song đã xét xử theo bản án 06/2016/DS-ST ngày 14/4/2016 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Song đã tuyên buộc bà Lê Thị Kim L phải trả cho ông Nguyễn Chí H và bà Trần Thị Thùy Tr số tiền 1.023.830.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông H bà Tr yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ S thi hành bản án. Tại Quyết định số 14/QĐ-CCTHADS ngày 25/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ S về cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản để thi hành cho bản án đã tuyên đối với thửa đất theo tờ bản đồ số 48, thửa đất số 17, diện tích diện tích 5286 m^2 , đã được UBND huyện Đ S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 786688 ngày 03/4/2015, mang tên bà Lê Thị Kim L, thửa đất tọa lạc tại Thôn B, xã N J, huyện Đ S, tỉnh Đắk Nông để thu hồi nợ.

Do đó, ông H bà Tr không chấp nhận việc chuyển nhượng thửa đất trên giữa bà Lê Thị Kim L với ông Trịnh Cao Th và bà Nguyễn Thị L.

Phần tranh luận tại phiên tòa; nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất viết tay đề ngày 21/12/2014 và không đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H bà Tr không chấp nhận việc chuyển nhượng thửa đất trên giữa bà Lê Thị Kim L với ông Trịnh Cao Th và bà Nguyễn Thị L.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, nguyên đơn, bị đơn và nội dung vụ án:***

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Đã thực hiện hoạt động tố tụng đầy đủ từ quá trình thụ lý, lập hồ sơ vụ án; Xác định đúng quan hệ tranh chấp giữa các bên; Tiến hành thu thập chứng cứ, tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ; Thẩm phán đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng thủ tục, trình tự xét xử. Hội đồng xét xử đúng thành phần, không có trường hợp nào phải thay đổi người tiến hành tố tụng.

Về việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đầy đủ các quy định, quyền và nghĩa vụ của mình. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện đầy đủ việc cấp, tống đạt, thông báo các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự .

Về nội dung: Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông đề nghị Hội đồng xét xử tuyên: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2014 giữa bà Lê Thị Kim L với ông Trịnh Cao Th và bà Nguyễn Thị L vô hiệu đối với một phần diện tích đất nằm trong thửa đất theo tờ bản đồ số 48, thửa đất số 17, diện tích diện tích 5286 m^2, đã được UBND huyện Đ S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 786688 ngày 03/4/2015, mang tên bà Lê Thị Kim L, thửa đất tọa lạc tại Thôn B, xã N J, huyện Đ S, tỉnh Đắk Nông. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí DSST theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy:

Về thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết vụ án: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập và tống đạt các thủ tục tố tụng hợp lệ cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lên làm việc; tiến hành lấy lời khai, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải giữa các bên đương sự là đúng theo quy định của pháp luật. Bị đơn bà Lê Thị Kim L đã bỏ đi khỏi địa phương và đã có quyết định về việc thông báo tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú số: 27/2016/QĐVDS-ST ngày 30/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song. Trong quá trình giải quyết Tòa án cũng tiến hành xác minh và được trả lời không biết bà L đi đâu, làm gì ở đâu. Do đó, Tòa án đã ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng theo quy định. Phiên tòa lần thứ nhất bà Lê Thị Kim L vắng mặt tại phiên tòa không có lý do nên Tòa án đã quyết định hoãn phiên tòa theo quy định tại khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa ngày hôm nay bà Lê Thị Kim L vẫn vắng mặt không có lý do nên Tòa án vẫn xét xử vắng mặt bà Lê Thị Kim L theo quy định tại khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn bà Lê Thị Kim L có địa chỉ tại Thôn B, xã N J, huyện Đ S, tỉnh Đắk Nông nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đăk Song, tỉnh Đắk Nông theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

**** Về quan hệ pháp luật:*** Tại công văn số 388/TB-THA ngày 01/9/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ S hướng dẫn bà Nguyễn Thị L và ông Trịnh Cao Th khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Đăk Song; ngày 24/4/2017 nguyên đơn gửi đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các đương sự đã ký kết ngày 21/12/2014. Vì vậy, quan hệ tranh chấp được xác định là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự ",* theo khoản 3 và khoản 12 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nhận định của Hội đồng xét xử về nội dung vụ án:

[1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay đề ngày 21/12/2014 nội dung hợp đồng thể hiện ông Th bà L nhận chuyển nhượng QSD đất của bà L một lô đất có căn nhà cấp 4 với diện tích là chiều ngang 10 mét và chiều sâu 50 mét với diện tích là 500 m^2 tọa lạc tại tại Thôn B, xã N J, huyện Đ S, tỉnh Đắk Nông lô đất có tứ cận cụ thể như sau:

Phía Đông giáp ông bà H; Phía Tây giáp ông T; Phía Bắc giáp đất bà Lê Thị Kim L và Phía Nam giáp đất đường tỉnh lộ 6.

Hai bên thỏa thuận với giá là 350.000.000 đồng; ông bà Th L đã giao đủ, trên đất có căn nhà cấp 4 tại một phần diện tích đất nằm trong thửa đất theo tờ bản đồ số 48, thửa đất số 17, diện tích diện tích 5286 m^2, đã được UBND huyện Đ S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 786688 ngày 03/4/2015, mang tên bà Lê Thị

Kim L, thửa đất tọa lạc tại Thôn B, xã N J, huyện Đ S, tỉnh Đắk Nông Theo lời khai phía nguyên đơn trình bày diện tích đất này phía nguyên đơn ông Th bà L nhận chuyển nhượng ngày 21/12/2014 với bà Lê Thị Kim L với diện tích đất là 500 m^2 nằm trong một phần diện tích đất theo thửa đất số 48, tờ bản đồ số 17, diện tích diện tích 5286 m^2.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành thu thập tài liệu chứng chứ liên quan thửa đất số 48, bản đồ số 17 thể hiện cụ thể như sau: Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Nguyễn Thị Ch với bà Lê Thị Kim L thể hiện ngày 23/3/2015 được công chứng chứng thực; hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Nguyễn Thị Ch với bà Lê Thị Kim L liên quan đến theo tờ thửa đất số 48, bản đồ số 17, diện tích diện tích 9038 m^2 được công chứng ngày 23/3/2015 và quyết định về việc thu hồi cấp GCN QSD đất của UBND huyện Đ S ngày 03/4/2015.

[3] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện diện tích đất giữa bà Lê Thị Kim L chuyển nhượng cho ông Trịnh Cao Th và bà Nguyễn Thị L với diện tích là 434,4 m^2 trong đó có một phần diện tích đất nằm trong thửa 48 tờ bản đồ số 17;

Việc chuyển nhượng QSD đất này giữa nguyên đơn và bị đơn chưa đảm bảo về điều kiện theo quy định tại Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; chưa thực hiện đúng theo quy định của Luật đất đai; đối tượng của chuyển nhượng không phải là của người chuyển nhượng (chưa có). Giao dịch giữa bà Lê Thị Kim L với ông Trịnh Cao Th bà Nguyễn Thị L vô hiệu ngay từ thời điểm phát sinh giao dịch theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự;

Tại Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

"1. Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 của Bộ luật này thì vô hiêu".

Mặc dù các bên có thực hiện theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự nhưng vẫn vô hiệu.

Tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

"Các bên có thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hay các bên Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó".

[5] Trong quá trình giải quyết Tòa án có giải thích cho ông Th bà L liên quan đến hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nhưng ông Th bà L không đề nghị giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nên Tòa án không xem xét đánh giá trong vụ án này. Ông Trịnh Cao Th và bà Nguyễn Thị L có quyền làm đơn yêu cầu giải quyết về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu trong một vụ án khác.

[6] Đối với ý kiến của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ S: Tại Quyết định số 414/QĐ-CCTHADS ngày 30/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ S đã quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với thửa đất theo tờ bản đồ số 48, thửa đất số 17, diện tích 5286 m^2 , đã được UBND huyện Đ S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/4/2015, mang tên bà Lê Thị Kim L thửa đất tọa lạc tại Thôn B, xã N J, huyện Đ S, tỉnh Đắk Nông để thi hành Tại bản án số 06/2016/DS-ST ngày 14/4/2016 của TAND huyện Đăk Song và thi hành các khoản án phí dân sự. Trong quá trình thi hành kê biên, có sự tranh chấp nên Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ S đã ban hành công văn số

388/TB-THA ngày 01/9/2016 hướng dẫn cho bà Nguyễn Thị L, ông Trịnh Cao Th khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Đăk Song theo quy định. Chi cục thi hành án không có ý kiến gì mà chỉ đề nghị Tòa án xét xử vụ án để Chi cục thi hành án có căn cứ để tiếp tục tổ chức thi hành án hoặc giải tỏa kê biên theo quy định.

[7] Đối với quan điểm của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Chí H và bà Trần Thị Thu Tr theo bản án số 06/2016/DS-ST ngày 14/4/2016 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Song đã tuyên buộc bà Lê Thị Kim L phải trả cho ông Nguyễn Chí H và bà Trần Thị Thu Tr tổng số tiền 1.023.830.000 đồng nợ gốc và lãi. Tại Quyết định số 414/QĐ-CCTHADS ngày 30/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ S về cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản để thi hành cho bản án đã tuyên đối với thửa đất theo tờ bản đồ số 17, thửa đất số 48, diện tích 5286 m^2, đã được UBND huyện Đ S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/4/2015 để thi hành án. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ngày 21/12/2021 các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Kim L với ông Trịnh Cao Th và bà Nguyễn Thị L thì phía bà Lê Thị Kim L chưa có đất.

Từ những nhận định nêu trên, xét yêu cầu khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/12/2014 của nguyên đơn là không có căn cứ.

[8] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; đo đạc và giám định chữ ký ông Trịnh Cao Th và bà Nguyễn Thị L đã nộp tổng số tiền là 21.500.000 đồng đã nộp. Tòa án đã chi các khoản tiền này cụ thể như tiền giám định hết 3.600.000 đồng; chi tiền đi xem xét thẩm định tại chỗ 03 lần hết số tiền là 6.000.000 đồng; chi rả tiền đo đạc hết 1.700.000 đồng; chi tiền định giá tài sản hết số tiền là 7.310.000 đồng và chi phí khác hết số tiền là 2.890.000 đồng. Tổng số tiền đã chi trả hết số tiền là 21.500.000 đồng . Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ số tiền này và được khấu trừ vào số tiền mà nguyên đơn đã nộp trước đó.

[9] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[10] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ theo khoản 3 và khoản 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 ; Điều 157; Điều 246; Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 168; Điều 169; Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 117; Điều 122 của Bộ luật dân sự 2015 và khoản 3 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Cao Th và bà Nguyễn Thị L;

2. Về chi phí tố tụng: Ông Trịnh Cao Th và bà Nguyễn Thị L phải chịu toàn bộ số

tiền là 21.500.000 đồng *(Hai mươi mốt triệu năm trăm nghìn đồng)* tiền xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, giám định và định giá tài sản được khấu trừ vào số tiền là 21.500.000 đồng *(Hai mươi mốt triệu năm trăm nghìn đồng)* mà ông Th bà L đã nộp trước đó.

3. Về án phí DSST: Ông Trịnh Cao Th và bà Nguyễn Thị L phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm khấu trừ vào số tiền là 8.750.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004138 ngày 20/5/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ S. Trả lại cho ông Trịnh Cao Th và bà Nguyễn Thị L số tiền là 8.450.000 đồng.

4. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc Tòa án niêm yết bản án theo quy định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc Tòa án niêm yết bản án theo quy định

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Đăk Nông;*
- *VKSND huyện Đăk Song;*
- *Chi cục THA huyện Đ S;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà

ĐÃ KÝ

Phạm Văn Quân