TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN MỎ CÀY NAM** TỈNH BẾN TRE	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 38/2024/DS- ST
Ngày 16/4/2024
V/v: "Tr/c hợp đồng CNQSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỎ CÀY NAM, TỈNH BẾN TRE

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Trần Thanh Phong

- *Các Hội thẩm nhân dân*: Ông Phạm Văn Nam.

Bà Trần Thị Sẩm

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thị Sương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Lanh – Kiểm sát viên

Trong các ngày từ ngày 10/4/2024 đến ngày 16/4/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 21/2022/TLST-DS ngày 26 tháng 01 năm 2022 về việc "*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 103/2024/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Nguyễn Văn K, sinh 1963; Phạm Thị Lạc, sinh năm 1962; Cùng trú tại: Ấp Hội An, xã Đa Phước Hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre (bà Lạc uỷ quyền cho ông K có mặt).

**** Bị đơn*:** Nguyễn Văn D, sinh 1960; Phan Thị A, sinh 1959; Cùng trú tại ấp Hội Th, xã Tân H, huyện Mỏ Cày N, tỉnh Bến Tre (bà A uỷ quyền cho ông D có mặt).

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*:**

1. Nguyễn Thái S, sinh 1987; Trú tại ấp Tân Th, xã Tân B, huyện Mỏ Cày B, tỉnh Bến Tre (ông S uỷ quyền cho ông Nguyễn Nhật N, sinh năm 1992; Trú tại: 427C4, khu phố 6, phường Phú Kh, thành phố Bến Tr, tỉnh Bến Tre có mặt).

2. Nguyễn Quốc C, sinh năm 1981; Bùi Thị Hồng T, sinh năm 1981; Cùng trú tại ấp Hội Th, xã Tân H, huyện Mỏ Cày N, tỉnh Bến Tre (anh C uỷ quyền cho chị Thủy có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Nguyễn Thái S: Luật sư Nguyễn Hữu D – Thuộc đoàn luật sư tỉnh Bến Tre (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tại phiên toà nguyên đơn ông Nguyễn Văn K trình bày:

Chúng tôi là người được thi hành án theo Quyết định số 75/QĐ-CCTHA ngày 01/11/2012 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam; người phải thi hành án là ông Nguyễn Văn D, ông D phải có nghĩa vụ thi hành cho chúng tôi số tiền 251.000.000 đồng và lãi suất 59.298.750 đồng theo bản án số 23/2012/DSST ngày 16/8/2012 của Toà án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam.

Quá trình tổ chức thi hành án, Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam tiến hành xác minh tài sản của ông D, bà A được biết: ông D, bà A có sử dụng thửa đất số 3684, tờ bản đồ số 01 (đo đạc chính quy là thửa 465, tờ bản đồ số 13, diện tích 449,5m^2 và thửa đất số 466, tờ bản đồ số 13, diện tích 102m^2); thửa đất số 3541 (đo đạc chính quy là thửa 27, tờ bản đồ số 18, diện tích 970,1m^2. Các thửa đất trên cùng tọa lạc tại ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Mặc dù đã có Quyết định thi hành án nhưng ông D, bà A vẫn thực hiện chuyển nhượng các thửa đất nêu trên để né trA nghĩa vụ thi hành án cho chúng tôi, cụ thể:

+ Ngày 13/3/2019 ông D, bà A Chuyển nhượng thửa đất số 465, 466, cùng tờ bản đồ số 13 cho ông Nguyễn Thái S theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 470/HĐCNQSDĐ. Ông S đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/7/2019.

+ Ngày 26/7/2016 chuyển nhượng thửa đất số 27, cùng tờ bản đồ số 18 cho ông Nguyễn Quốc C theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 397/HĐCNQSDĐ. Ông C đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/02/2017.

Việc ông D, bà A chuyển nhượng các thửa đất trên gây thiệt hại cho chúng tôi vì ông D không còn tài sản để thi hành án.

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 470/HĐCNQSDĐ, ngày 13/3/2019 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn D, bà Phan Thị A với ông Nguyễn Thái S đối với thửa đất số 465, 466, cùng tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Thái S.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 397/HĐCNQSDĐ, ngày 26/7/2016 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn D, bà Phan Thị A với ông Nguyễn Quốc C đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Quốc C.

Tại phiên toà bị đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số số 3684, tờ bản đồ số 01 (đo đạc chính quy là thửa 465, tờ bản đồ số 13, diện tích 449,5m^2 và thửa đất số 466, tờ bản đồ số 13, diện tích 102m^2) và thửa đất số 3541 (đo đạc chính quy là thửa 27, tờ bản đồ số 18, diện tích 970,1m^2) cùng tọa lạc ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre do vợ chồng tôi tạo lập.

Đối với Bản án số 23/2012/DSST ngày 16/8/2012 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam thì tôi không đồng ý do tôi không có vay tiền của ông K, bà Lạc nhưng khi nhận bản án nêu trên, con trai tôi bị tai nạn giao thông nên khi đó tôi không có kháng cáo. Tôi đã nhận được Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 75/QĐ-CCTHA ngày 01/11/2012 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam nhưng tôi không đồng ý với việc kê biên tài sản của tôi để thi hành án nên đến nay Bản án số 23 vẫn chưa được thi hành.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất 465, 466 cho ông S, thực tế trước đây, tôi có hỏi vay của ông Nguyễn Thái S số tiền 100.000.000 đồng nhưng ông S chỉ giao cho tôi 85.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy tay mỗi bên giữ một bản nhưng do thời gian quá lâu nên giấy tay đã bị thất lạc. Hiện nay, tôi chưa trả số tiền vay cho ông S. Vợ chồng tôi hoàn toàn không có chuyển nhượng thửa đất số 465, 466 cho ông S. Vào khoảng thời gian nào tôi không nhớ, ông S có đưa cho vợ chồng tôi ký các giấy tờ nhưng do tin tưởng ông S nghĩ là ký giấy để vay số tiền 100.000.000 đồng, nên vợ chồng tôi đã ký tên mà không xem nội dung. Chữ ký tên, chữ viết họ tên Nguyễn Văn D, Phan Thị A trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2019 là chữ ký và chữ viết của vợ chồng tôi. Nay vợ chồng tôi đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo yêu cầu của nguyên đơn.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/7/2016 giữa vợ chồng tôi với Nguyễn Quốc C của thửa đất số 27, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre là có thật. Do trước đây vào năm 2004 khi C lập gia đình thì vợ chồng tôi đã cho vợ chồng C và T thửa đất nêu trên và vợ chồng C đã cất nhà sinh sống từ năm 2004 đến nay (việc cho tặng khi đó chúng tôi chưa làm thủ tục sang tên), sau này con tôi là Nguyễn Quốc Soll bị tai nạn giao thông cần tiền điều trị nên anh C có đưa cho vợ chồng tôi số tiền 80.000.000 đồng để điều trị cho Soll, nên năm 2016 vợ chồng tôi mới thoả thuận chuyển nhượng thửa đất số 27 cho anh C bằng hình thức mua bán nhằm mục đích vợ chồng tôi không phải trả số tiền 80.000.000 đồng đã mượn của C. Nay nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng nêu trên tôi không đồng ý, vì hiện tại, anh C cùng vợ con anh C quản lý, sử dụng thửa đất trên và cất nhà kiên cố từ năm 2004 đến nay, vợ chồng C không còn thửa đất nào khác để canh tác.

Tại phiên toà người đại diện cho anh Nguyễn Thái S là anh Nguyễn Nhật Nam trình bày:

Ngày 13/3/2019 Anh S nhận chuyển nhượng thửa đất số 465, 466, tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre từ ông D và bà A, mặt dù hợp đồng chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng nhưng các bên thoả thuận giá chuyển nhượng thật là 300.000.000 đồng, anh S

đã giao đủ 300.000.000 đồng cho D nhưng không có lập biên nhận giao tiền, mục đích ghi giá 100.000.000 đồng là để chịu thuế ít, việc ông D cho rằng ông S cho ông D vay 100.000.000 đồng là không có thật. Hợp đồng trên là đúng quy định pháp luật. Bản án số 23/2012/DSST ngày 16/8/2012 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam chỉ buộc ông D hoàn trả tiền cho ông K, bà Lạc không đề cập đến phần đất của ông D. Đồng thời trong đơn yêu cầu thi hành án của ông K và Quyết định thi hành án của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam cũng không đề cập đến phần đất của ông D bà A. Do đó việc ông D, bà A làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 465, 466 cho anh S là đúng quy định, có công chứng chứng thực, tại thời điểm công chứng chứng thực không ai có tranh chấp nên không có căn cứ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2019 giữa anh S với ông D, bà A.

Anh Nguyễn Thái S có yêu cầu độc lập yêu cầu ông D, bà A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2019 giữa ông Nguyễn Văn D, bà Phan Thị A với anh Nguyễn Thái S đối với thửa đất số 465, 466, cùng tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Buộc ông D, bà A giao thửa đất số 465, 466, cùng tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre và căn nhà trên đất cho anh Nguyễn Thái S.

Tại phiên toà đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Quốc C là: Bùi Thị Hồng Thủy trình bày:

Năm 2004, sau khi anh C và tôi kết hôn thì ông D, bà A có cho vợ chồng tôi thửa đất 27, tờ bản đồ số 18 để cất nhà sống riêng, việc cho tặng khi đó chưa làm thủ tục sang tên. Năm 2007, em của anh C bị tai nạn giao thông cần tiền điều trị nên anh C đưa ông D, bà A số tiền 80.000.000 đồng để điều trị cho em anh C. Đến năm 2016 thì ông D, bà A làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 27 cho anh C với giá 80.000.000 đồng (là số tiền mà trước đây là C đã đưa cho ông D, bà A để điều trị cho em anh C mục đích là ông D bà A khỏi hoàn lại số tiền mượn trên cho anh C). Sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng xong thì anh C có liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỏ Cày Nam để làm thủ tục sang tên nhưng được cơ quan này trả lời là thửa đất đang bị Cơ quan thi hành án ngăn chặn không cho chuyển dịch nên anh C mang hồ sơ về. Đến năm 2017, Cơ quan thi hành án ban hành văn bản số 25/CCTHADS ngày 16/01/2017 cho phép chuyển dịch thửa đất số 27 nên anh C nộp hồ sơ để sang tên. Ngày 01/02/2017, anh C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất hiện nay có căn nhà cấp 4 do vợ chồng tôi xây dựng vào năm 2004. Nay nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng nêu trên tôi không đồng ý, vì vợ chồng tôi đã xây nhà và ở trên đất ổn định từ năm 2004 đến nay, hiện tại chúng tôi không còn thửa đất nào khác để canh tác.

Tại phiên toà luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Thái S. Ông Nguyễn Hữu D trình bày: Bản án số 23/2012/DSST ngày 16/8/2012 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam chỉ buộc ông D hoàn trả tiền cho ông K, bà Lạc không đề cập đến phần đất của ông D chyển nhượng cho ông S. Đồng thời

trong đơn yêu cầu thi hành án của ông K và Quyết định thi hành án của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam cũng không đề cập đến phần đất của ông D bà A. Mặt khác phía ông K cho rằng năm 2022 chi cục thi hành án mới thông báo cho ông K biết là các thửa đất 465, 466 ông D, bà A đã chuyển nhượng cho anh S, nghĩa là giao dịch chuyển nhượng anh S ký kết trước đó với ông D bà A là ngay tình. Do đó việc ông D, bà A làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 465, 466 cho anh S là đúng quy định, có công chứng chứng thực, tại thời điểm công chứng chứng thực không ai có tranh chấp nên không có căn cứ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2019 giữa anh S với ông D, bà A. Đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của anh S buộc ông D, bà A tiếp tục thực hiện hợp đồng giao các thửa đất 465, 466 cho anh S.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm cho rằng: Các giai đoạn tố tụng của Tòa án từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án thực hiện nhiệm vụ tuân thủ đúng các quy định pháp luật, người tham gia tố tụng cơ bản chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án đề nghị áp dụng Áp dụng Điều 117, 123, 131, 500, 501, 502, 503 BLDS 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K, bà Phạm Thị Lạc:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/3/2019 giữa ông Nguyễn Văn D, bà Phan Thị A với anh Nguyễn Thái S đối với thửa đất số 465, 466, cùng tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Phan Thị A có nghĩa vụ liên đới hoàn lại anh Nguyễn Thái S số tiền 100.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho anh S số tiền 197.427.100 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông K, bà Lạc về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/7/2016 giữa ông Nguyễn Văn D, bà Phan Thị A với ông Nguyễn Quốc C đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Thái S về việc yêu cầu ông D, bà A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2019 giữa ông Nguyễn Văn D, bà Phan Thị A với anh Nguyễn Thái S đối với thửa đất số 465, 466, cùng tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre với yêu cầu buộc ông D, bà A giao thửa đất số 465, 466, cùng tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre và căn nhà trên đất cho anh Nguyễn Thái S.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Nguyễn Thái S ngày 09/7/2019 đối với thửa

đất số 465, 466, cùng tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Về án phí Dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác: các đương sự nộp theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận thấy:

**** Về áp dụng pháp luật tố tụng:***

[1] Về quyền khởi kiện: Nguyên đơn cho rằng quyền lợi của nguyên đơn bị xâm phạm bởi hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn, nên khởi kiện. Căn cứ khoản 2 điều 68, điều 186 Bộ luật Tố tụng dân sự thì nguyên đơn ông K, bà Lạc có quyền khởi kiện.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Đối với yêu cầu của nguyên đơn là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự thì loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và nơi cư trú của bị đơn, thuộc huyện Mỏ Cày Nam. Căn cứ điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam thụ lý giải quyết là phù hợp pháp luật.

**** Về nội dung giải quyết vụ án:***

[1] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà A ký kết với ông Nguyễn Thái S lập ngày 13/3/2019 đối với các thửa đất 465, 466.

[1.1] Theo hồ sơ thi hình án mà Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Mỏ Cày Nam cung cấp:

+ Ngày 29/10/2012 ông Nguyễn Văn K, bà Phạm Thị Lạc đã làm đơn yêu cầu thi hành án gửi chi cục thi hành án để thi hành số tiền 251.000.000 đồng tiền vay và 59.298.750 đồng tiền lãi suất mà ông D có nghĩa vụ thi hành cho ông K, bà Lạc theo bản án số 23/2012/DSST ngày 16/8/2012 của Toà án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam. Đến ngày 01/11/2012 chi cục thi hành án ban hành quyết định thi hành án theo yêu cầu.

[1.2] Sau khi Chi cục thi hành án ban hành quyết định thi hành án, chi cục thi hành án đã chủ động xác minh về điều kiện thi hành án của ông D thì được biết ông D có tài sản là quyền sử dụng đất thuộc các thửa 3684 (nay là thửa 465, 466 tờ bản đồ số 13) và thửa 27 tờ bản đồ số 18, từ đó chi cục thi hành án ban hành công văn số 615/CCTHA ngày 08/11/2012 và công văn số 91 ngày 16/3/2015 gửi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Mỏ Cày Nam, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Mỏ Cày Nam để cung cấp thông tin xác thực về các thửa đất có phải tài sản của ông D không để thực hiện tổ chức thi hành. Tiếp tục ngày 29/6/2016 Chi cục Thi hành án dân sự ban hành công văn số 222/CCTHADS gửi UBND xã Tân Hội, chi nhA Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỏ Cày Nam, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Mỏ Cày Nam để phối hợp thi hành án, với nội dung "***không giải***

quyết cho ông D, bà A thực hiện các thủ tục chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp…quyền sử dụng đất các thửa 3684 (nay là thửa 465, 466 tờ bản đồ số 13) và thửa 27 tờ bản đồ số 18 nêu trên cho đến khi thi hành án xong". Nghĩa là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Mỏ Cày Nam (nay là Văn phòng đăng ký đất đai chi nhA huyện Mỏ Cày Nam) đã biết ông D đang có nghĩa vụ phải thi hành án cho người khác.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Văn phòng đăng ký đất đai chi nhA huyện Mỏ Cày Nam thực hiện chức năng quản lý đất đai, ngoài việc áp dụng pháp luật đối với các văn bản pháp luật liên quan đến lĩnh vực đất đai thì còn phải xem xét đảm bảo phù hợp với các quy định pháp luật khác có liên quan. Văn phòng đăng ký đất đai đã biết ông D đang có nghĩa vụ phải thi hành án cho người khác, nhưng vẫn thực hiện các thủ tục để cho D chuyển nhượng các thửa đất 465, 466 cho ông S mà không thông báo cho chi cục thi hành án biết để xử lý trong khi chi cục thi hành án đã có yêu cầu là không tuân thủ quy định tại khoản 1 điều 6 thông tư số 14/2010/TTLT-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 về một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự và điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005.

[1.3] Ngoài ra, theo hồ sơ Chi cục thi hành án cung cấp, trước khi ông D, bà A chuyển nhượng các thửa đất cho ông S thì ông D đã nhận được quyết định thi hành án của chi cục thi hành án liên quan đến nghĩa vụ phải thi hành án của ông D đối với ông K, bà Lạc và tại biên bản làm việc ngày 03/3/2016 của chi cục thi hành án thì ông D cũng đồng ý cho xử lý tài sản là quyền sử dụng đất của ông để thi hành cho ông K, bà Lạc, nhưng năm 2019 ông D lại chuyển nhượng các thửa đất 465, 466 cho ông S nhằm né trA thực hiện nghĩa vụ là trái quy định pháp luật.

[1.4] Ngoài ra, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản của Toà án thì trên các thửa đất tranh chấp đã tồn tại nhà cửa kiên cố và các công trình phụ kiên cố trên đất của ông D, bà A trước khi ông D, bà A chuyển nhượng cho ông S, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng các bên không đề cập đến tài sản nhà và công trình phụ trên đất, nên giao dịch chuyển nhượng trên có đối tượng không thể thực hiện được, giá đất và tài sản trên đất của 02 thửa đất theo kết quả định giá gần 715.000.000 đồng nhưng các bên chỉ thoả thuận chuyển nhượng 100.000.000 đồng, phía đại diện cho ông S cũng thừa nhận ghi giá thấp trong hợp đồng nhằm mục đích trốn thuế là trái quy định pháp luật.

Từ những nhận định nêu trên, có đủ cơ sở kết luận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà A ký kết với ông S lập ngày13/3/2019 đối với các thửa đất 465, 466 cùng tờ bản đồ số 13 là vô hiệu.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà A ký kết với anh Nguyễn Quốc C lập ngày 26/7/2016 đối với thửa đất 27 tờ bản đồ số 18.

Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Như nhận định ở các các mục [1.1], [1.2], [1.3] thì thửa đất số 27 cũng là tài sản của ông D, bà A được chi cục thi hành án đang tiến hành các thủ tục để thi

hành nghĩa vụ của ông D cho ông K bà Lạc. Quá trình tổ chức thi hành án, Chi cục thi hành án chưa tiến hành các thủ tục xác định giá trị các thửa đất 465, 466, 27 có giá trị bao nhiêu nhưng ngày 16/01/2017 Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam ban hành công văn số 25/CCTHADS cho phép giải tỏa thửa đất số 3541, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 27 tờ bản đồ số 18), tọa lạc tại xã Tân Hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre với lý do thửa 3684 (nay là thửa 465, 466) đủ để thi hành án cho ông K, bà Lạc. Từ đó Văn phòng đăng ký đất đai tiếp nhận hồ sơ nhận chuyển nhượng từ anh C và ngày 01/02/2017, anh C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 27 tờ bản đồ số 18 là không đảm bảo đúng quy định pháp luật, lẽ ra cần phải huỷ bỏ giao dịch chuyển nhượng của thửa đất nêu trên.

[2.2] Tuy nhiên, xét về nguồn gốc và quá trình quản lý sử dụng thửa đất 27 thấy rằng: Vào năm 2004 sau khi lập gia đình thì anh C được ông D, bà A cho quản lý sử dụng toàn bộ thửa đất số 27 nêu trên và vợ chồng anh C đã cất nhà kiên cố, quản lý canh tác sử dụng ổn định tách biệt độc lập với gia đình ông D từ năm 2004 đến nay. Quá trình tố tụng và tại phiên toà ông D bà A cũng thừa nhận vợ chồng ông bà đã định đoạt cho vợ chồng anh C thửa đất trên từ năm 2004, mặc dù khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng để sang tên cho C vào ngày 26/7/2016 thể hiện việc mua bán là do vợ chồng ông D có mượn của C 80.000.000 đồng để điều trị cho con của ông D bị tai nạn giao thông, nên các bên thoả thuận lại thể hiện hợp đồng chuyển nhượng nhằm mục đích cấn trừ số tiền vợ chồng ông D đã mượn của C. Lời trình bày này phù hợp với lời trình bày của đại diện anh C, phù hợp với biên bản xác minh của Toà án ngày 08/8/2023 (BL 329) "*ông Hồ Ngọc Phương – Trưởng ấp Hội Thành, xã Tân hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre cung cấp thông tin: Nguồn gốc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp Hội Thành, xã Tân hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre là của ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị A quản lý, sử dụng. Đến khoảng năm 2004 (cuối năm) đầu năm 2005 thì con ruột của ông D và bà A là anh Nguyễn Quốc C lập gia đình nên ông D và bà A cho anh C cất nhà ở riêng và quản lý thửa đất số 27 nêu trên cho đến nay không xảy ra tranh chấp với ai. Ngoài căn nhà trên thửa đất số 27 thì tại địa phương vợ chồng anh C, chị Thủy không có nhà ở nào khác, không có thửa đất nào khác*"

Như vậy, mặc dù năm 2004 giữa ông D, bà A với anh C không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đảm bảo hình thức theo quy định nhưng các bên đã thực hiện xong hợp đồng trước khi ông D thực hiện nghĩa vụ thi hành án với ông K, bà Lạc. Do đó, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/7/2016 giữa ông Nguyễn Văn D, bà Phan Thị A với anh Nguyễn Quốc C đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Mặc dù ông D cho rằng thửa đất 465, 466 vợ chồng ông không chuyển nhượng cho ông S, ông D chỉ vay tiền ông S 100.000.000 đồng nhưng chỉ mới nhận 85.000.000 đồng, nhưng ông D không cung cấp được chứng cứ có vay tiền của ông S, nên không có cơ sở xem xét lời nại của ông D. Ông D thừa nhận chữ ký của vợ

chồng ông trong hợp đồng chuyển nhượng với ông S là thật, nên xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà A với ông S đối với các thửa đất 465, 466 là có thật. Do hợp đồng vô hiệu nên buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Phía đại diện ông S cho rằng giá chuyển nhượng thực tế các bên thanh toán là 300.000.000 đồng, ông S đã giao đủ cho phía ông D nhưng không có tài liệu chứng minh, ông D chỉ thừa nhận có nhận 85.000.000, nên buộc ông D, bà A hoàn trả lại cho ông S 85.000.000 đồng là phù hợp, do ông D, bà A chưa giao đất nên không cần thiết buộc ông S trả lại đất.

Về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu: Ông D đang thực hiện nghĩa vụ thi hành án cho người khác nhưng vẫn mang đất chuyển nhượng, các bên thoả thuận chuyển nhượng giá thấp nhằm mục đích trốn thuế, việc chuyển nhượng có tài sản trên đất không thực hiện được nhưng các bên không đề cập trong chuyển nhượng dẫn đến hợp đồng vô hiệu, nên các bên cùng có lỗi và phải chịu thiệt hại ngang nhau. Theo biên bản định giá tài sản, giá đất của 02 thửa đất 465, 466 có tổng giá trị 441.280.000 đồng, giá thực tế các bên chuyển nhượng của 02 thửa đất 100.000.000 đồng, nên thiệt hại được xác định 441.280.000 đồng – 100.000.000 đồng = 341.280.000 đồng (là tổng thiệt hại) do các bên cùng chịu thiệt hại ngang nhau, nên mỗi bên chịu thiệt hại là 170.640.000 đồng và buộc ông D, bà A liên đới bồi thường cho ông S với số tiền thiệt hại 170.640.000 đồng. Như vậy tổng số tiền mà ông D, bà A có nghiã vụ hoàn lại và bồi thường cho ông S là 255.640.000 đồng.

[4] Chi phí đo đạc định giá tài sản và chi phí tố tụng khác 6.704.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn chỉ được chấp nhận một phần, nên nguyên đơn, bị đơn cùng chịu, mỗi bên chịu ½ chi phí, ông K đã tạm ứng nộp xong, nên buộc ông Ông D, bà A liên đới cùng chịu và có trách nhiệm hoàn lại số tiền 3.352.000 đồng cho ông K.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn chỉ được chấp nhận một phần, yêu cầu độc lập của ông S không được chấp nhận, nên nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cùng chịu tương ứng với nghĩa vụ của mình. Tuy nhiên do ông K, bà Lạc, ông D, bà A thuộc diện người cao tuổi nên được xem xét miễn nộp toàn bộ.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng điều 188 luật đất đai năm 2013; Điều 117, 123, khoản 2 điều 124,131 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015.

Áp dụng nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K, bà Phạm Thị Lạc;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/3/2019 giữa ông Nguyễn Văn D, bà Phan Thị A với anh Nguyễn Thái S đối với thửa đất số 465, 466, cùng tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Phan Thị A có nghĩa vụ liên đới hoàn lại anh Nguyễn Thái S số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 85.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho anh S số tiền 170.640.000 đồng. Tổng số tiền mà ông D, bà A có nghiã vụ hoàn lại và bồi thường cho ông S là 255.640.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông K, bà Lạc về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/7/2016 giữa ông Nguyễn Văn D, bà Phan Thị A với ông Nguyễn Quốc C đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Thái S về việc yêu cầu ông D, bà A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2019 giữa ông Nguyễn Văn D, bà Phan Thị A với anh Nguyễn Thái S đối với thửa đất số 465, 466, cùng tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre với yêu cầu buộc ông D, bà A giao thửa đất số 465, 466, cùng tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre và căn nhà trên đất cho anh Nguyễn Thái S.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Nguyễn Thái S ngày 09/7/2019 đối với thửa đất số 465, 466, cùng tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong các khoản tiền phải thi hành án thì còn phải chịu tiền lãi theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Chi phí đo đạc định giá tài sản và chi phí tố tụng khác 6.704.000đồng, ông K, bà Lạc chịu 3.352.000 đồng, Ông D, bà A chịu 3.352.000 đồng và có trách nhiệm hoàn lại số tiền trên cho ông K, bà Lạc.

Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông K, bà Lạc ông D, bà A thuộc diện người cao tuổi, nên được xem xét miễn nộp toàn bộ. Hoàn trả cho ông K, bà Lạc số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005620 ngày 21/01/2022 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005619 ngày 21/01/2022 của chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam.

+ Anh Nguyễn Thái S chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006648 ngày 19/6/2023của chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi ành án dân sự năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi

hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, có quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2014.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận*:**
- TAND Bến Tre (1b);
- VKSND huyện Mỏ Cày Nam (2b);
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Nam(1b);
- Những người tham gia tố tụng (2b);
- Sở Tư pháp Btre;
- VPĐKĐĐ MCN
- Sở TNMT Btre;
- Lưu HS, VP, THA (4b).

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

đã ký