TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRẢNG BOM** TỈNH ĐỒNG NAI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **10**/2021/DSST
Ngày: 22-10-2021.
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Bá Đức.
- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1/ Bà Đào Thị Giang.
2/ Ông Tạ Văn Đài.
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Thị Thúy Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai:* Bà Phạm Thị Kiều Diễm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 10 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 12/2020/TLST-DS ngày 08 tháng 01 năm 2020 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2021/QĐST-DS ngày 05/7/2021; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 40/2021/TB-TA ngày 12/7/2021; Thông báo thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa số: 54/TB-TA ngày 11/10/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:
- Ông Võ Ph, sinh năm 1985.
Địa chỉ: thôn BH, ấp AC, xã BS, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
- Ông Võ Hoàng L, sinh năm 1985.
Địa chỉ: ấp HL, xã HT, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
Người đại diện theo ủy quyền của ông Phú, ông Long: ông Đặng Trọng T, sinh năm 1992. Địa chỉ: ấp QP, xã QT, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Xuân Th, sinh năm 1981 và bà Phùng Thị M, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: Ấp PS, xã BS, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lê Hoài V, sinh năm 1971.

Địa chỉ: 124 tổ 1, ấp TH, xã HN3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: khu phố 3, thị trấn TB, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh H – Chi cục trưởng.

- Văn phòng Công chứng NTY (tên cũ Văn phòng Công chứng HN).

Địa chỉ trụ sở: Số 192 đường HV, khu phố 3, thị trấn TB, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tân Y – Trưởng văn phòng.

(Ông T, ông Th, bà M, ông V, ông H, ông Y vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng Trọng T trình bày:

Hiện ông Võ Hoàng L và ông Võ Ph là người được thi hành án theo Quyết định thi hành án số 22/2019/QĐ-CCTHADS và 23/2019/QĐ-CCTHADS ngày 18/11/2019 của Chi cục Trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (sau đây xin gọi tắt là Chi cục Thi hành án).

Căn cứ vào quyết định thi hành án nêu trên thì người phải thi hành án là ông Nguyễn Xuân Th và bà Phùng Thị M phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Võ Hoàng L số tiền 1.400.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ bốn trăm triệu đồng) và ông Võ Ph số tiền 600.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm triệu đồng). Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Xuân Th và bà Phùng Thị M chậm trả tiền thì còn phải trả lãi suất đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự năm 2015.

Do biết được thông tin ông Th và bà M đã bị các chủ nợ ép buộc phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 4, tờ bản đồ số 58 xã BS, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai ngay sau khi ông Th trở về nhà sau một thời gian tránh mặt các chủ nợ thì đã bị các chủ nợ ép buộc ông Th, bà M ký tên, lăn tay vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã soạn thảo sẵn nêu trên rồi sau đó thực hiện ngay thủ tục đăng ký xóa thế chấp tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 4, tờ bản đồ số 58, xã BS, huyện Trảng Bom được đăng ký thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông nhằm sau khi xóa thế chấp quyền sử dụng thửa đất nêu trên thì Văn phòng công chứng sẽ công chứng luôn hợp đồng chuyển nhượng đã ký trước đó.

Chính vì vậy, ngay từ khi nộp hồ sơ khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản ông Long, ông Phú đã làm đơn đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp

tạm thời và khi nộp hồ sơ yêu cầu thi hành án chúng tôi đã làm đơn đề nghị Chi cục Thi hành án có biện pháp ngăn chặn ngay hậu quả có thể xảy ra khi ông Th, bà M có thể tẩu tán tài sản nêu trên. Căn cứ vào những thông tin và tài liệu chúng tôi cung cấp thì Chấp hành viên Chi cục thi hành án đã ban hành Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS ngày 18/11/2019 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản, đề nghị các cơ quan có liên quan, người phải thi hành án và những người có liên quan có trách nhiệm thi hành.

Nhưng ngày 14/11/2019, sau khi đã hoàn thành thủ tục xóa thế chấp thì Công chứng viên - Văn phòng công chứng Hố Nai đã ký chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 24010, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD được giao kết giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân Th, bà Phùng Thị M với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Hoài V đối với quyền sử dụng thửa đất số 4, tờ bản đồ số 58, xã BS, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 20/11/2019, ông Lê Hoài V nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND huyện Trảng Bom. Nhưng đến ngày 25/11/2019, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom có công văn số 3997/VPĐK.ĐKTK về việc trả hồ sơ cho ông V vì có Quyết định tạm ngưng của Chi cục thi hành án nêu trên do đó không đủ điều kiện để thực hiện.

Ngày 09/12/2019, Chi cục Thi hành án có Thông báo số 53/TB-THADS về việc theo công văn số 4080/VPĐK-CNTB ngày 30/11/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom đã nêu thửa đất số 4, tờ bản đồ số 58 xã BS nêu trên đã được Văn phòng công chứng Hố Nai chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng cho ông V, đến nay vẫn chưa được đăng ký biến động. Căn cứ vào quy định tại Điều 503 bộ luật dân sự 2015 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013 thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và chỉ có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chưa có hiệu lực pháp luật do đó Chi cục thi hành án thông báo cho ông Long, ông Phú được biết để tiến hành khởi kiện tại Tòa án yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là vô hiệu.

Mặt khác, ngày 08/11/2019, tại buổi hòa giải, đối chất ông Th, bà M đều đã thừa nhận số tiền đã vay của ông Long, ông Phú và đã ký vào biên bản hòa giải thành. Như vậy, ông Th, bà M là người đã biết và buộc phải biết họ là người có nghĩa vụ trả nợ cho ông Long, ông Phú nhưng đến ngày 14/11/2019 vẫn ký tên, lăn tay vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông V là đang cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Từ những nội dung trình bày nêu trên, xét thấy việc ông Nguyễn Xuân Th và bà Phùng Thị M biết mình là người có nghĩa vụ đối với ông Võ Hoàng L, ông Võ Ph nhưng vẫn cố tình ký tên, lăn tay vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 4, tờ bản đồ số 58, xã BS, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai cho ông Lê

Hoài V nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Long, ông Phú vì vậy ông Long, ông Phú khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 24010, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Văn phòng công chứng Hố Nai được giao kết giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân Th, bà Phùng Thị M với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Hoài V đối với quyền sử dụng thửa đất số 4, tờ bản đồ số 58, xã BS, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu.

Thửa đất trên đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 012151 ngày 01/12/2014 cho ông Đoàn Bá Tú và bà Nguyễn Thị Thủy. Và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom ký xác nhận biến động trang 4 trên giấy chứng nhận ngày 22/07/2019 cho ông Nguyễn Xuân Th và bà Phùng Thị M theo hồ sơ số 033644.CN.004.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoài V thì phía nguyên đơn không đồng ý và đề nghị Tòa án bác yêu cầu độc lập của ông V. Không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng trong trường hợp hợp đồng vô hiệu.

* Quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Nguyễn Xuân Th trình bày:

Ngày 07/10/2019, ông Th và vợ ông là bà Phùng Thị M có chuyển nhượng cho ông Lê Hoài V 01 lô đất có diện tích 783,3m^2 thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 58 xã BS, huyện Trảng Bom với giá trị chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng. Ông Th đã nhận tiền cọc là 1.700.000.000 đồng vào ngày 07/10/2019. Khi vợ chồng ông Th chuyển nhượng cho ông V lô đất trên thì ông Th đang thế chấp lô đất này tại Ngân hàng TMCP Phương Đông (Ngân hàng OCB) – chi nhánh Đồng Nai – Phòng giao dịch Tân Hiệp. Ông V đứng ra thay ông Th trả nợ cho Ngân hàng OCB vào ngày 04/11/2019 với số tiền còn nợ ngân hàng là 2.857.138.747 đồng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên về thực hiện thủ tục sang nhượng. Ngày 14/11/2019, vợ chồng ông Th và ông V làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất trên tại Văn phòng Công chứng Hố Nai và ông bà đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sự dụng đất của ông V và vợ chồng ông Th đã giao đất cho ông V quản lý từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Trong quá trình ông V nộp hồ sơ xin nhận chuyển nhượng thì được biết Văn phòng đăng ký đất đai tạm dừng việc chuyển nhượng đất trên với lý do có Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS ngày 18/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom do có đơn yêu cầu thi hành án của ông Võ Ph và ông Võ Hoàng L về nghĩa vụ mà vợ chồng ông Th phải thi hành án số tiền 1.400.000.000 đồng và số tiền 600.000.000 đồng trong một hợp đồng vay tài sản. Ông Th có ý kiến là trên thực tế vợ chồng ông Th đã nhận tiền đặt cọc của ông V và ông V đã trả hết tiền cho Ngân hàng OCB để nhận chuyển nhượng lô đất trên từ ngày 04/11/2019. Việc ông Th nợ tiền của ông Long,

ông Phú là sự thật và đã được Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom giải quyết bằng quyết định công nhận sự thỏa thuận vào ngày 18/11/2019. Ông Th khẳng định đây là nợ cá nhân, vợ chồng ông có trách nhiệm trả nợ cho ông Long và ông Phú, số nợ này không liên quan gì đến lô đất vợ chồng ông đã chuyển nhượng cho ông Phú. Việc vợ chồng ông Th chuyển nhượng lô đất trên cho ông V là hoàn toàn đúng sự thật, không có sự gian dối, giả tạo hay tẩu tán tài sản, đất đã được công chứng hợp pháp, không có căn cứ gì để ngăn chặn việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng lô đất trên. Vì vậy, ông Th có ý kiến là không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Long về việc xin hủy hợp đồng chuyển nhượng lô đất trên giữa vợ chồng ông Th với ông V. Ông Th đồng ý yêu cầu khởi kiện độc lập của ông V về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa vợ chồng ông Th với ông V được lập vào ngày 14/11/2019 tại Văn phòng Công chứng Hố Nai với diện tích đất là 783,3m^2 thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 58 xã BS, huyện Trảng Bom. Không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng trong trường hợp hợp đồng vô hiệu.

* Quá trình tố tụng bà Phùng Thị M vắng mặt nên không có trình bày:

* Quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoài V trình bày:

Ngày 14/11/2019 ông V có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Xuân Th và bà Phùng Thị M 01 lô đất có diện tích là 783,3m^2 thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 58 xã BS, huyện Trảng Bom. Hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại Văn phòng Công chứng Hố Nai ngày 14/11/2019. Ông V đã giao đủ tiền và đã nhận đất và quản lý từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Thực tế ông V đã hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng lô đất trên từ 07/10/2019 với giá trị chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng, ông V đã đặt cọc 1.700.000.000 đồng. Do thời điểm đó ông Th thế chấp lô đất trên tại Ngân hàng TMCP Phương Đông (Ngân hàng OCB) – chi nhánh Đồng Nai – Phòng giao dịch Tân Hiệp nên ông V chưa thể làm thủ tục sang nhượng được. Ngày 04/11/2019, ông V đã đến Ngân hàng OCB để thanh toán số tiền 2.857.138.747 đồng cho ông Th và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên về để làm thủ tục sang nhượng. Ngày 20/11/2019, ông V đã nộp hồ sơ đăng bộ tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom thì được biết Văn phòng tạm ngừng việc chuyển nhượng đất trên do có Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS ngày 18/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom do có đơn yêu cầu thi hành án của ông Võ Ph và ông Võ Hoàng L về nghĩa vụ mà ôngg Thắng, bà M phải thi hành án số tiền 1.400.000.000 đồng và số tiền 600.000.000 đồng trong một hợp đồng vay tài sản. Ông V có ý kiến là ông V đã đặt cọc và trả hết tiền cho Ngân hàng OCB để nhận chuyển nhượng đất trên của vợ chồng ông Th từ ngày 04/11/2019 mà ông Long và ông Phú khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết về tranh chấp vay tài sản và được Tòa án thụ lý vào ngày 05/11/2019, đến ngày 18/11/2019, thì ông Long và

ông Phú mới có Quyết định công nhận về việc buộc ông Th, bà M phải trả cho ông Long, ông Phú số tiền trên. Như vậy, việc ông V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Th, bà M được đặt cọc từ ngày 07/10/2019 và trả nợ cho Ngân hàng OCB ngày 04/11/2019 nên việc ông V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Th, bà M là hoàn toàn đúng sự thật, không có sự gian dối, giả tạo hay tẩu tán tài sản của ông Th, bà M (tất cả đều có chứng từ), đất đã được công chứng hợp pháp, không có căn cứ gì để ngăn chặn việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng lô đất trên. Từ những căn cứ nêu trên ông V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Long, ông Phú về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông Th, bà M được lập tại Văn phòng Công chứng Hố Nai vô hiệu. Ông V yêu cầu tòa án buộc ông Th, bà M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng trên giữa tôi và ông Th, bà M được lập vào ngày 14/11/2019 tại Văn phòng Công chứng Hố Nai.

Theo đơn khởi kiện yêu cầu độc lập đề ngày 10/02/2020 của ông Lê Hoài V yêu câu: công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/11/2019 tại Văn phòng Công chứng Hố Nai giữa ông V với ông Nguyễn Xuân Th và bà Phùng Thị M đối với diện tích đất là 783,3m^2 thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 58 xã BS, huyện Trảng Bom. Không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng trong trường hợp hợp đồng vô hiệu.

* Quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh H – Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom đang thụ lý, tổ chức thi hành Quyết định số 49/2019/QĐST-DS và số 50/2019/QĐST-DS cùng ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai và Quyết định thi hành án số 22/QĐ-CCTHADS và số 23/QĐ-CCTHADS cùng ngày 18/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Các khoản thi hành án: Ông Nguyễn Xuân Th và bà Phùng Thị M, địa chỉ: Ấp PS, xã BS, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai phải thi hành án trả cho ông Võ Hoàng L số tiền 1.400.000.000 đồng, trả cho ông Võ Ph số tiền 600.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án.

Quá trình xác minh, tổ chức thi hành án, được biết: Quyền sử dụng thửa đất số số 04, tờ bản đồ số 58 xã BS, huyện Trảng Bom có diện tích 783,3m^2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài ản gắn liền với đất số BV 012151 ngày 01/12/2014 cho ông Đoàn Bá Tú, bà Lê Thị Thủy. Năm 2018, ông Tú và bà Thủy chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình Thi và bà Nguyễn Thị Tình. Ông Thi, bà tình chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân Th và bà Phùng Thị M được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom ký xác nhận ngày 22/7/2019.

Để đảm bảo việc thi hành án, Chi cục Thi hành án huyện Trảng Bom đã ra Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

số 10/QĐ-CCTHADS ngày 20/12/2019, Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bị kê biên thuộc thửa số 04, tờ bản đồ số 58 xã BS, huyện Trảng Bom có diện tích 783,3m^2.

Quá tình thi hành án, được biết ông Nguyễn Xuân Th và bà Phùng Thị M đã chuyển nhượng số tài sản trên cho ông Lê Hoài V, địa chỉ: 124, tổ 1, ấp TH, xã HN3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai và được Văn phòng Công chứng Hố Nai chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/11/2019.

Căn cứ Điều 75 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014, Chấp hành viên đã ra thông báo cho đương sự, người có tranh chấp về quyền của họ được khởi kiện tại tòa án để bảo vệ quyền lợi cho mình theo quy định.

Hiện các bên đương sự đã khởi kiện vụ việc tại Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom và được thụ lý giải quyết theo quy định.

Thực hiện thông báo về việc thụ lý vụ án số 12/TB-TLVA ngày 08/01/2020 và số 12A/TB-TLVA ngày 20/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom có ý kiến như sau:

- Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom thụ lý giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật để Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom có cơ sở tổ chức thi hành án.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom cung cấp sao lục các hồ sơ thi hành án số 22/QĐ-CCTHADS và số 23/QĐ-CCTHADS cùng ngày 18/11/2019 theo yêu cầu của Tòa án.

* Quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông NTY – Trưởng văn phòng Công chứng NTY trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 24010, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/11/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Xuân Th, bà Phùng Thị M và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Hoài V do Công chứng viên Văn phòng Công chứng Hố Nai ký thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án được tiến hành theo quy định pháp luật. Người tham gia tố tụng chưa thực hiện đầy đỉ quyền và nghĩa vụ của mình.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Sau khi xem xét các tài liệu có trong hồ sơ vụ án xét thấy: việc ông Th, bà M có vay tiền của ông Phú, ông Long là quan hệ vay tài sản, khi vay các bên không thế chấp tài sản. Ông Th, bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Hoài V trước khi Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom thụ lý, giải quyết vụ án và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom ra quyết định thi hành án. Đồng thời, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 24010, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/11/2019 công chứng tại

Văn phòng Công chứng NTY (Văn phòng Công chứng Hố Nai cũ) được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục quy định. Do vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận. Do yêu cầu của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận nên yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoài V về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 04, tờ bản đồ 58 xã BS giữa ông Nguyễn Xuân Th, bà Phùng Thị M với ông Lê Hoài V được Văn phòng Công chứng NTY (Văn phòng Công chứng Hố Nai cũ) công chứng ngày 14/11/2019 là có căn cứ chấp nhận.

Về án phí: Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội khóa 14. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên buộc nguyên đơn phải nộp án phí theo quy định. Do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoài V được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

1.1. Về thẩm quyền: Phía nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 24010, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Văn phòng công chứng Hố Nai được giao kết giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân Th, bà Phùng Thị M với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Hoài V đối với quyền sử dụng thửa đất số 4, tờ bản đồ số 58, xã BS, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoài V khởi kiện yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/11/2019 tại Văn phòng Công chứng Hố Nai giữa ông V với ông Nguyễn Xuân Th và bà Phùng Thị M đối với diện tích đất là 783,3m^2 thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 58 xã BS, huyện Trảng Bom nên theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

1.2. Về quan hệ pháp luật: Phía nguyên đơn nộp đơn khởi kiện yêu cầu kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa là vô hiệu; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoài V yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

1.3. Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng Trọng T; bị đơn ông Nguyễn Xuân Th và bà Phùng Thị M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoài V, ông Trần Thanh H và ông NTY có đơn xin vắng

mặt nên căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên HĐXX quyết định xét xử vắng mặt các bên đương sự.

[3]. Về các yêu cầu khởi kiện: Ông Nguyễn Xuân Th và bà Phùng Thị M có vay tiền của ông Võ Ph, ông Võ Hoàng L là quan hệ hợp đồng vay tài sản. Ngày 07/10/2019, ông Th và bà M chuyển nhượng cho ông Lê Hoài V thửa đất số 4, tờ bản đồ số 58, xã BS, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai với giá trị chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng), ông Th đã nhận cọc 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) cũng vào ngày 07/10/2019. Do thửa đất trên ông Th và bà M đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông, chi nhánh Đồng Nai, Phòng giao dịch Tân Hiệp, vì vậy ông V đã thay ông Th trả nợ cho phía ngân hàng là 2.857.138.747 đồng (Hai tỷ tám trăm năm mươi bảy triệu một trăm ba mươi tám ngàn bảy trăm bốn mươi bảy đồng) để lấy xóa thế chấp và lấy Giấy chứng nhận trên về làm thủ tục sang nhượng vào ngày 14/11/2019 tại Văn phòng Công chứng Hố Nai. Việc ông V thay ông Th và bà M thanh toán khoản nợ ngân hàng là có thật thể hiện tại bản sao kê tài khoản ngày 02/12/2019 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông (Bút lục số 51). Khi ông Th và bà M chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên thì thửa đất không bị ngăn chặn hoặc hạn chế quyền sử dụng. Đồng thời ngày 05/11/2019, Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom mới thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa ông Phú, ông Long và vợ chồng ông Th, bà M. Ngày 18/11/2019, Tòa án mới ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự và trong ngày 18/11/2019, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom mới ra Quyết định thi hành án và Quyết định tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông Th, bà M đối với quyền sử dụng đất thửa số 04, tờ bản đồ số 58, xã BS, huyện Trảng Bom, sau thời điểm ông Th, bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V. Ngoài ra, theo văn bản số 25/CV-VPCCNTY ngày 22/6/2021 của Văn phòng Công chứng NTY (Văn phòng Công Chứng Hố Nai cũ), Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 24010 quyển số 02/TP/CC-SCC/HNGD ký ngày 14/11/2019 công chứng tại Văn phòng Công chứng Hố Nai giữa ông Nguyễn Xuân Th, bà Phùng Thị M với ông Lê Hoài V được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật (Bút lục số 119).

Do đó, yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 24010, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Văn phòng công chứng Hố Nai vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

Yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoài V về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 24010, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Văn phòng công chứng Hố Nai được giao kết giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân Th, bà Phùng Thị M với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Hoài V đối với quyền sử dụng

thửa đất số 4, tờ bản đồ số 58, xã BS, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai là có căn cứ chấp nhận.

[4]. Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên ông Phú, ông Long mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoài V được chấp nhận nên bị đơn ông Th và bà M phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 203, Điều 217, Điều 218, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 243, Điều 264, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cự Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 6, Điều 26, Điều 166, Điều 167, Điều 188 và Điều 203 Luật Đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội khóa 14.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 24010, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Văn phòng công chứng Hố Nai vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoài V: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 24010, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Văn phòng Công chứng NTY (Văn phòng công chứng Hố Nai cũ) được giao kết giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân Th, bà Phùng Thị M với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Hoài V đối với quyền sử dụng thửa đất số 4, tờ bản đồ số 58, xã BS, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 012151 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 01/12/2014, xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân Th và bà Phùng Thị M của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom ngày 22/7/2019.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Lê Hoài V được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ số 58, xã BS, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

3. Về án phí: Ông Võ Ph, ông Võ Hoàng L mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng được trừ vào tiền tạm ứng

án phí đã nộp là 300.000 đồng tại Biên lai thu số 0006821 ngày 03/01/2020 và Biên lai thu số 0006846 ngày 09/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom. Ông Phú, ông Long đã nộp đủ.

Ông Nguyễn Xuân Th và bà Phùng Thị M phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAT;
- VKSND huyện Trảng Bom;
- THADS huyện Trảng Bom;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Trần Bá Đức