

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH PHÚ
TỈNH BẾN TRE**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **188/2023/DS-ST**

Ngày 05-10-2023

V/v tranh chấp “*Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất; yêu cầu huỷ giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN P-TỈNH BẾN TRE

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Triết.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Hải
2. Bà Phan Thị Cẩm Hồng

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Lộc.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn H Tài - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 10 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện P xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ Lý số: 333/2022/TLST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 209/2023/QĐXXST-DS ngày 07/9/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1973 và Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1972. Cùng cư trú: số 36/3, Q T B, xã HL, huyện P. (có mặt)

Bị đơn:

Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1983. Nơi cư trú: Số 118/1, ấp Ah A, xã AT, huyện P, tỉnh Bến Tre. Đại diện theo ủy quyền của bà B là ông Phạm Quốc V, sinh năm 1988. Địa chỉ: ấp A H, xã B K, huyện M N, tỉnh Bến Tre (có mặt).

Ông Phạm Minh D, sinh năm 1982. Nơi cư trú: Số 118/1, ấp A HA, xã A T, huyện P, tỉnh Bến Tre (có đơn xin vắng mặt).

Người có quyền Lợi và nghĩa vụ Liên quan:

Ông Võ Văn H, sinh năm 1973. Nơi cư trú: ấp T TT, xã M H, huyện P, tỉnh Bến Tre (có đơn xin vắng mặt).

Bà Lê Thị Minh H, sinh năm 1977. Nơi cư trú: K p 4, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bến Tre (có đơn xin vắng mặt).

Bà Đặng Thị Ngọc L, sinh năm 1961. Nơi cư trú: số 64/1 ấp AH A, xã A T, huyện P, tỉnh Bến Tre (có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đũa và bà Nguyễn Thị N trình bày:

Vào khoảng tháng 5 năm 2021 vợ chồng ông bà có khởi kiện bà B và ông D tại Tòa án nhân dân (TAND) huyện P tiền vay và tiền hui. Quá trình giải quyết vụ án ông D không tham gia hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, khi hòa giải vụ án bà B thừa nhận có nợ vợ chồng của ông bà số tiền gốc 1.383.600.000 đồng. Trong thời gian Tòa án giải quyết thì ông D đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất mà ông D đang sử dụng thuộc thửa đất số 453 tờ bản đồ số 8 tọa Lạc tại ấp An Hội A, xã A T, huyện P, tỉnh Bến Tre diện tích 539,9m² cho ông Võ Văn H, sinh năm 1973 ở địa chỉ ấp T TT, xã M H, huyện P, tỉnh Bến Tre và sau đó tháng 11 năm 2021 ông H và bà Lê Thị Minh H chuyển nhượng phần đất này cho bà Đặng Thị Ngọc L (mẹ ruột ông D), trong thời gian chuyển nhượng đất thì ông bà không hay biết nên không có ngăn cản hay yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Tại bản án số 01/2022/DS-ST ngày 17/01/2022 TAND huyện P xét xử buộc bà B và ông D có nghĩa vụ liên đới trả cho ông bà số tiền 1.383.600.000 đồng, tiền lãi 422.633.000 đồng, tổng cộng 1.806.233.000 đồng. Sau khi xử xong bà B kháng cáo bản án để kéo dài thời gian giải quyết vụ án. TAND tỉnh Bến Tre xét xử tại bản án số 70/2022/DS-PT ngày 18/4/2022 vẫn tuyên giữ nguyên bản án số: 01/2022/DS-ST ngày 17/01/2022 TAND huyện P, buộc bà B và ông D có nghĩa vụ liên đới trả cho ông bà số tiền 1.806.233.000 đồng.

Sau khi nhận bản án ông bà làm đơn yêu cầu thi hành án thì theo thông báo của cơ quan thi hành án huyện P cho biết bà B và ông D không có tài sản để thi hành án. Như vậy, rõ ràng việc ông D thực hiện chuyển nhượng thửa đất số 453, tờ bản đồ số 8 tọa Lạc tại ấp AH A, xã A T diện tích 539.9m² cho ông Võ Văn H và ông Hùng vợ ông L là bà H đã chuyển cho bà Đặng Thị Ngọc L là tài sản D nhất mà ông D và bà B có được trong thời gian Tòa án huyện P thụ lý vụ án do ông bà là người khởi kiện, do vậy ông bà xác định vợ chồng ông D, bà B đã có sự sắp xếp trước khi TAND huyện P, TAND tỉnh Bến Tre chưa giải quyết xong thì tẩu tán phần tài sản này để trốn tránh thực hiện nghĩa vụ phải thi hành án.

Tại phiên tòa ông bà yêu cầu giải quyết cụ thể như sau:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) giữa ông Phạm Minh D với ông Võ Văn H tại thửa đất 453, tờ bản đồ 8 tọa Lạc ấp An Hội A, xã An Thuận, huyện P, tỉnh Bến Tre diện tích 539,9m² do văn phòng Công chứng huyện P chứng thực ngày 29/9/2021, số công chứng 2326 quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu, do hợp đồng trên nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Võ Văn H, bà Lê Thị Minh H với bà Đặng Thị Ngọc L tại thửa đất số 453, tờ bản đồ 8 tọa Lạc ấp An Hội A, xã An Thuận, huyện P, tỉnh Bến Tre diện tích 539,9m² do văn phòng Công chứng huyện P chứng thực ngày 30/11/2021, số công chứng 3096 quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu, do hợp đồng trên nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

- Kiến nghị đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai xem xét điều chỉnh cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Phạm Minh D và bà Nguyễn Thị Bể ông D, bà B có tài sản thực hiện Thi hành án theo quy định.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người nhận ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Blà ông Phạm Quốc D trình bày: Phần đất thuộc thửa số 453, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại ấp An Hội A, xã An Thuận, huyện P, tỉnh Bến Tre diện tích 539,9 m² do ông D chuyển nhượng cho ông Võ Văn Hồ, phần đất này có nguồn gốc là do bà Đặng Thị Ngọc L(mẹ ông D) cho cá nhân ông D, do quá trình làm ăn thua lỗ ông D thiếu nợ nhiều người nên thực hiện chuyển nhượng đất, sau khi bà Lan biết ông D chuyển nhượng phần đất do bà cho nên bà L và ông H, bà Lê Thị Minh H (bà H vợ ông H) thực hiện làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất thửa số 453, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại ấp A H A, xã A T diện tích 539,9 m² lại cho bà Lan. Bà B và ông D là vợ chồng nhưng sử dụng tiền riêng, không có sử dụng chung. Bà B cũng khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 453, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại ấp A H A, xã A T diện tích 539,9 m² cho ông Võ Văn H là do ông D bán lấy tiền trả nợ và hiện nay không còn số tiền bán đất, chứ không phải bà và ông D bán đất để trốn tránh thực hiện nghĩa vụ phải thi hành án theo bản án của TAND huyện P, TAND tỉnh Bến Tre như bà N và ông Đ khởi kiện.

Tại phiên tòa bà B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà N về việc:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) giữa ông Phạm Minh D với ông Võ Văn H tại thửa đất 453, tờ bản đồ 8 tọa lạc ấp An Hội A, xã An Thuận, huyện P, tỉnh Bến Tre diện tích 539,9m² do văn phòng Công chứng huyện P chứng thực ngày 29/9/2021, số công chứng 2326 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Kiến nghị đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai xem xét điều chỉnh cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Phạm Minh D và bà Nguyễn Thị B để ông D, bà B có tài sản thực hiện Thi hành án theo quy định.

Bị đơn ông Phạm Văn D có đơn xin vắng mặt nhưng trong quá trình tố tụng tại Tòa án ông D trình bày: Ông D khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 453, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại ấp A H A, xã A T, huyện P, tỉnh Bến Tre diện tích 539,9m² cho ông Võ Văn H là lấy tiền trả nợ do ông D thiếu và hiện nay không còn số tiền chuyển nhượng đất, chứ không phải ông D và bà B bán đất để trốn tránh thực hiện nghĩa vụ phải thi hành án theo bản án của TAND huyện P, TAND tỉnh Bến Tre như ông Đ và bà N khởi kiện.

Hiện nay ông D và bà B không còn tài sản gì để thi hành án nên xin yêu cầu với bà N và ông Đ cho ông và bà B trả dần của số tiền 1.383.600.000 đồng là mỗi tháng trả 5.000.000 đồng đến khi nào hết nợ, thi hành theo bản án của TAND huyện P, TAND tỉnh Bến Tre.

Ông D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà N về việc:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) giữa ông Phạm Minh D với ông Võ Văn H tại thửa đất 453, tờ bản đồ 8 tọa lạc ấp A H A, xã A T, huyện P, tỉnh Bến Tre diện tích 539,9m² do văn phòng Công chứng huyện P chứng thực ngày 29/9/2021, số công chứng 2326 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Kiến nghị đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai xem xét điều chỉnh cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Phạm Minh D và bà Nguyễn Thị B để ông D, bà B có tài sản thực hiện Thi hành án theo quy định. Ông D cho

biết lúc ông D và ông Hchuyển nhượng đất không có ai ngăn cản và đã làm thủ tục theo quy định pháp luật và ông H đã được cấp giấy chứng nhận.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Hà và bà Lê Thị Minh H có đơn xin vắng mặt nhưng trong quá trình tố tụng tại Tòa án trình bày: Ông H, bà H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật; không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên nếu hợp đồng bị Tòa án tuyên bố vô hiệu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Ngọc L có đơn xin vắng mặt nhưng trong quá trình tố tụng tại Tòa án trình bày: Bà L không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật; không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên nếu hợp đồng bị Tòa án tuyên bố vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P phát biểu ý kiến:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử sơ thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử. Các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 194, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 100, 166, 167, 168, 169, 170, 179, 203 Luật Đất đai:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N về các nội dung sau:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) giữa ông Phạm Minh D với ông Võ Văn H tại thửa đất 453, tờ bản đồ 8 tọa lạc ấp AH A, xã A T, huyện P, tỉnh Bến Tre diện tích 539,9m² do văn phòng Công chứng huyện P chứng thực ngày 29/9/2021, số công chứng 2326 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu, do hợp đồng trên nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Võ Văn H, bà Lê Thị Minh H với bà Đặng Thị Ngọc L tại thửa đất số 453, tờ bản đồ 8 tọa lạc ấp AH A, xã A T, huyện P, tỉnh Bến Tre diện tích 539,9m² do văn phòng Công chứng huyện P chứng thực ngày 30/11/2021, số công chứng 3096 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu, do hợp đồng trên nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

- Kiến nghị đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai xem xét điều chỉnh cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Phạm Minh D và bà Nguyễn Thị B để ông D, bà B có tài sản thực hiện Thi hành án theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong Hsơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về thẩm quyền: Bị đơn ông D, bà B cư trú tại số 118/1, ấp An Hội A, xã An Thuận, huyện P, tỉnh Bến Tre, thửa đất 453, tờ bản đồ 8 tọa lạc ấp An Hội A, xã An Thuận, diện tích 539,9m² nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện P theo quy định tại khoản 1 Điều 33, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về tố tụng: Bị đơn Phạm Minh D; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn H, bà Lê Thị Minh H, bà Đặng Thị Ngọc L có đơn xin vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông D, ông Hồ, bà H và bà L theo quy định.

[4] Về nội dung vụ án: Ông Đ, bà N yêu cầu Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) giữa ông Phạm Minh D với ông Võ Văn H tại thửa đất 453, tờ bản đồ 8 tọa lạc ấp A HA, xã A T, huyện P, tỉnh Bến Tre diện tích 539,9m² do văn phòng Công chứng huyện P chứng thực ngày 29/9/2021, số công chứng 2326 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu, do hợp đồng trên nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Võ Văn H, bà Lê Thị Minh H với bà Đặng Thị Ngọc L tại thửa đất số 453, tờ bản đồ 8 tọa lạc ấp A HA, xã A T, huyện P, tỉnh Bến Tre diện tích 539,9m² do văn phòng Công chứng huyện P chứng thực ngày 30/11/2021, số công chứng 3096 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu, do hợp đồng trên nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án; Kiến nghị đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai xem xét điều chỉnh cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Phạm Minh D và bà Nguyễn Thị B để ông D, bà B có tài sản thực hiện Thi hành án theo quy định.

Ông D, bà B và ông Hồ, bà H, bà L không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà N.

[5] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với ông Hồ; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ, bà H với bà L đối với thửa đất thửa đất số 453, tờ bản đồ 8 tọa lạc ấp A HA, xã A T.

- Về hình thức, nội dung: Hợp đồng được lập bằng văn bản, có công chứng tại Văn phòng Công chứng P, phù hợp với quy định tại Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Tại thời điểm ông D chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên thì đất không có tranh chấp, không phải là tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ cho ai. Thửa đất cũng không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, không bị áp dụng ngăn chặn để đảm bảo cho việc thi hành án.

Vì vậy ông D chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất là phù hợp với quy định tại Điều 194 Bộ Luật dân sự.

[6] Xét các yêu cầu của ông Đ, bà N thấy rằng: Ngày 11/5/2021 Tòa án nhân dân huyện P thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản + góp hụi giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N với bị đơn là bà Nguyễn Thị B. Ngày 17/01/2022 Tòa án nhân dân huyện P đưa vụ án ra xét xử, theo bản án số: 01/2022/DS-ST ngày 17/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện P, buộc bà Bùi, ông D phải có nghĩa vụ liên đới giao trả cho bà N, ông Đ tổng cộng số tiền 1.806.233.000 đồng. Ngày 29/9/2021 ông D làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 453, tờ bản đồ 8 tọa lạc ấp A H A, xã AT, huyện P cho ông H và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 12/10/2021; Ngày 30/11/2021 ông H, bà

H chuyển nhượng cho bà L cũng là thửa đất này và bà Lan cũng được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 10/12/2021. Như vậy ông D đã chuyển nhượng QSDĐ cho ông H và ông H chuyển nhượng QSDĐ lại cho bà L trước khi bản án có hiệu lực pháp luật nên được xác định là giao dịch hợp pháp. Việc thực hiện chuyển nhượng đất nêu trên, ông Hồ, bà Lan không thể biết được việc thi hành án của bà Bùi, ông D nên việc nhận chuyển nhượng là ngay tình. Lẽ đó, việc ông Đ, bà N cho rằng ông D, bà B chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông H, H, bà Lan nhằm tẩu tán tài sản, các hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 29/9/2021; 30/11/2021 là hợp đồng trốn tránh nghĩa vụ thi hành án là không có căn cứ, không phù hợp với quy định tại Điều 24 Nghị định số 62/CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ hướng dẫn một số điều của Luật thi hành án dân sự quy định “ Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án... ”. Và khoản 1 Điều 11 của Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2020 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự quy định:

“1. Trường hợp tài sản đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà phát sinh các giao dịch liên quan đến tài sản đó thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án. Chấp hành viên có văn bản yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với tài sản đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với tài sản đó.

Trường hợp có giao dịch về tài sản mà người phải thi hành án không sử dụng toàn bộ khoản tiền thu được từ giao dịch đó để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc có tài sản khác nhưng không đủ để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án thì xử lý như sau:

a) Trường hợp có giao dịch về tài sản nhưng chưa hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng thì Chấp hành viên tiến hành kê biên, xử lý tài sản theo quy định. Khi kê biên tài sản, nếu có tranh chấp thì Chấp hành viên thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự, trường hợp cần tuyên bố giao dịch vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự.

Trường hợp có giao dịch về tài sản kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nhưng đã hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng thì Chấp hành viên không kê biên tài sản mà thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự và có văn bản thông báo cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan để phối hợp tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản.

Việc xử lý tài sản được thực hiện theo quyết định của Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền.

b) Trường hợp có các giao dịch khác liên quan đến tài sản mà không chuyển giao quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất cho người khác thì Chấp hành viên

tiến hành kê biên, xử lý tài sản để thi hành án. Quyền và lợi ích hợp pháp của người tham gia giao dịch được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và các quy định của pháp luật có liên quan.

[7] Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên có vi phạm điều cấm là do giá chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế hai bên thỏa thuận nhưng hợp đồng đã hoàn thành nên không cần thiết huỷ hợp đồng theo yêu cầu của nguyên đơn.

[8] Từ những phân tích nêu trên có đủ cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các bên tại thửa đất số 453, tờ bản đồ 8 tọa lạc ấp A H A, xã A Thuyện P, tỉnh Bến Tre là phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N.

[9] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn nộp 174.000 đồng và đã nộp xong.

[10] Nguyên đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, 34, điểm b, khoản 1 Điều 35, 39, 147, 228, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 194, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 100, 166, 167, 168, 169, 170, 179, 203 Luật Đất đai:

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí của Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn bà Nguyễn Thị B, ông Phạm Minh D như sau:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) giữa ông Phạm Minh D với ông Võ Văn H tại thửa đất 453, tờ bản đồ 8 tọa lạc ấp A HA, xã A T, huyện P, tỉnh Bến Tre diện tích 539,9m² do văn phòng Công chứng huyện P chứng thực ngày 29/9/2021, số công chứng 2326 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Võ Văn H, bà Lê Thị Minh H với bà Đặng Thị Ngọc Lan tại thửa đất số 453, tờ bản đồ 8 tọa lạc ấp AHA, xã A T, huyện P, tỉnh Bến Tre diện tích 539,9m² do văn phòng Công chứng huyện P chứng thực ngày 30/11/2021, số công chứng 3096 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Kiến nghị đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai xem xét điều chỉnh cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Phạm Minh D và bà Nguyễn Thị Bùi.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Đ, bà N liên đới nộp 174.000 đồng và đã nộp xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đ, bà N phải liên đới nộp 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu

số: 0000874 ngày 18/11/2022 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện P. Như vậy ông Đèo, bà N đã nộp xong.

Đương sự có mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự để yêu cầu Toà án cấp trên xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 thoả thuận thi hành án, 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 Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bến Tre;
- VKSND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu (H sơ, văn phòng).

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

(Đã ký và đóng dấu)

Hồ Thị Triết

