TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN EA H'LEO** TỈNH ĐẮK LẮK	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **45** /2019/DSST
Ngày: 10 / 9/ 2019
"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 EA H'LEO, TỈNH ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Bảo.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Vũ Xuân Thụ; 2/Bà Triệu Thị Danh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu - Thư ký Toà án nhân dân huyện Ea H'Leo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo tham gia phiên toà: Ông Trịnh Văn Hai - Kiểm sát viên.

Ngày 10/9/2019 tại Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 29/2019/TLST-DS ngày 25/01/2019 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 53/2019/QĐXX-ST ngày 29/7/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Bùi Văn H, sinh năm 1977 (Có mặt) và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1982 (Có mặt). Địa chỉ: Thôn 5A, xã E, huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị H, sinh năm 1964 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn 1, xã E, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk.

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

1/ Chi cục Thi hành án dân sự huyện E.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn T (Vắng mặt); chức vụ: Chấp hành viên. Địa chỉ: Số 511 đường G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (Văn bản ủy quyền lập ngày 11/3/2019).

2/ Ủy ban nhân dân xã E.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Y C Kpă (Vắng mặt); chức vụ: Phó chủ tịch UBND xã E. Địa chỉ: Xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (Văn bản ủy quyền lập ngày 06/3/2019).

3/ Văn phòng Công chứng N.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai C (Vắng mặt); chức vụ: Chuyên viên của Văn phòng Công chứng N. Địa chỉ: Số đường G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (Văn bản ủy quyền lập ngày 11/3/2019).

4/ Ngân hàng TMCP Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lương Thị T (Có mặt); chức vụ: Phó giám đốc phòng giao dịch E thuộc Chi nhánh Ngân hàng TMCP Đ, Bắc Đắk Lắk. Địa chỉ: Số 360 đường G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (Văn bản ủy quyền lập ngày 05/5/2019).

5/ Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1975 (Vắng mặt) và bà Bùi Thị N, sinh năm 1979 (Có mặt). Địa chỉ: Thôn 5A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày**: Ngày 08/01/2018, bà Trần Thị H với ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị H (gọi tắt là vợ chồng ông H) xác lập: "Văn bản thỏa thuận mua bán quyền sử dụng đất", với nội dung: Bà H chuyển nhượng cho vợ chồng ông H quyền sử dụng của thửa đất số 48, tờ bản đồ 24, diện tích 8.652m^2 và tài sản gắn liền trên đất khoảng 890 cây cà phê được trồng năm 2008 tại thôn 8 (nay là thôn 5A), xã xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CC 613071 được Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 28/6/2016 cho bà Trần Thị H với giá tiền **470.000.000**đ. Thời điểm xác lập hợp đồng vợ chồng ông H đã trả trước 170.000.000đ, số tiền còn lại các bên thỏa thuận bà H sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để thế chấp vay tiền tại Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B – PGD E (gọi tắt là Ngân hàng) số tiền 300.000.000đ và vợ chồng ông H có trách nhiệm trả thay cho bà H toàn bộ số nợ gốc và lãi suất tại Ngân hàng, sau khi trả hết nợ cho bà H tại Ngân hàng, bà H có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/11/2018, vợ chồng ông H trả hết nợ cho bà H tại Ngân hàng, sau đó bà H đã nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho vợ chồng ông H để hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Giấy nộp tiền ngày 13/11/2018, số tiền nộp là 305.153.424đ, người nộp tiền ký trong giấy là bà Trần Thị H, nhưng thực tế số tiền và người nộp là vợ chồng ông H.

Đến ngày 15/11/2018, bà H với vợ chồng ông H xác lập "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được Văn phòng công chứng N công chứng theo quy định của pháp luật. Trong hợp đồng, ghi nhận giá trị chuyển nhượng là 20.000.000đ là không chính xác, thực tế giá trị chuyển nhượng là 470.000.000đ. Hiện tại bà H phải thi hành án dân sự theo quyết định của Chi cục thi hành án dân sự huyện E nên bị cơ quan này tạm giữ giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CC 613071 để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án nên việc hoàn tất thủ tục chuyển nhượng không được thực hiện.

Kể từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất, vợ chồng ông H đã trồng thêm khoảng 200 trụ tiêu, còn lại các tài sản khác có trước khi nhận chuyển nhượng vẫn giữ nguyên.

Nay, yêu cầu giải quyết:

1/ Tuyên bố "Văn bản thỏa thuận mua bán quyền sử dụng đất" ký giữa bà Trần Thị H với vợ chồng ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị H được UBND xã E chứng thực ngày 08/01/2018 là vô hiệu.

2/ Tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ký giữa bà Trần Thị H với vợ chồng ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị H được Văn phòng công chứng Ncông chứng ngày 15/11/2018 là vô hiệu.

3/ Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và buộc bà Trần Thị H bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Ngoài yêu cầu trên, không yêu cầu giải quyết nội dung nào khác.

*** Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình điều tra thu thập tài liệu chứng cứ, bị đơn trình bày**: Bà H thừa nhận lời khai của vợ chồng ông H là chính xác. Tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2018, bà H đã nhận 170.000.000đ và giao đất, tài sản gắn liền trên đất cho vợ chồng ông H quản lý, canh tác và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Ngày 13/11/2018, vợ chồng ông H đã trả hết nợ thay cho bà H tại Ngân hàng nhưng bà không có tài liệu chứng cứ để chứng minh.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H, bởi lẽ bà đã chuyển nhượng đất, tài sản gắn liền trên đất, đã nhận đủ tiền nhận chuyển của vợ chồng ông H và giao đất, tài sản gắn liền trên đất cho vợ chồng ông H quản lý, canh tác và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Hiện tại bà H không tranh chấp thửa đất số 48 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất đã giao cho vợ chồng ông Hào.

*** Quá trình điều tra thu thập tài liệu chứng cứ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày**:

1/**Ủy ban nhân dân xã E trình bày**: Ngày 08/01/2018, Ủy ban nhân dân xã E căn cứ vào Nghị định số: 23/2015/NĐ-CPngày 16/02/2015 của Chính phủ quy định "Về cấp bản sao từ bản gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch" đã chứng thực "Văn bản thỏa thuận mua bán quyền sử dụng đất" giữa bà Trần Thị H với ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị H. Về nội dung chứng thực chữ ký, Ủy ban nhân dân xã E chịu trách nhiệm về năng lực hành vi dân sự của các bên, không chịu trách nhiệm về nội dung của giao kết, vì các bên đã tự thỏa thuận. Nay, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Toàn bộ nội dung liên quan đến vụ án, Ủy ban nhân dân xã E đã trình bày và giao nộp tài liệu chứng cứ. Hơn nữa, vì lý do công việc, nên từ chối tham gia tố tụng và xin vắng mặt tại phiên tòa.

2/ **Chi cục Thi hành án dân sự huyện E trình bày:** Căn cứ vào các Bản án số: 25/2017/DSPT ngày 01/3/2017 và Bản án số: 142/2017/DSPT ngày 29/11/2017

của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Thi hành các Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số: 787/QĐ-CCTHADS ngày 07/4/2017; Quyết định thi hành án chủ động số: 789/QĐ-CCTHADS ngày 07/4/2017; Quyết định thi hành án theo đơn yêu chủ động số: 536/QĐ-CCTHADS ngày 07/4/2017; Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số: 469/QĐ-CCTHADS ngày 27/12/2017 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, bà H phải thi hành án các khoản nợ cho ông Nguyễn Ngọc H, Nguyễn Thanh H số tiền **156.000.000**đ và ông Nguyễn Văn C số tiền **500.000.000**đ, cùng các khoản tiền án phí DSST là **31.800.000**đ.

Quá trình giải quyết thi hành án, ngày 15/11/2018 phát hiện ông Bùi Văn H đang quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CC 613 071 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 28/6/2016 cho bà Trần Thị H. Xác định đây là giấy tờ tài sản của người phải thi hành án nên căn cứ Điều 68 của Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014, Chi cục Thi hành án dân sự huyện E đã ban hành quyết định tạm giữ giấy tờ tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Vợ chồng ông H cho rằng đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 48 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất của bà Trần Thị H. Căn cứ khoản 4 Điều 68 của Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014, ngày 28/11/2018 Chi cục Thi hành án dân sự huyện E đã thông báo cho bà Trần Thị H, ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị H biết quyền cung cấp chứng cứ, tài liệu để chứng minh quyền sở hữu, sử dụng tài sản của mình và có quyền khởi kiện yêu cầu xác định quyền sở hữu sử dụng đối với tài sản, giấy tờ bị tạm giữ.

Toàn bộ nội dung liên quan đến vụ án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện E đã trình bày và giao nộp tài liệu chứng cứ. Hơn nữa, vì lý do công việc, nên từ chối tham gia tố tụng và xin vắng mặt tại phiên tòa.

3/ **Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B – Phòng giao dịch E** trình bày:Ngày 15/12/2017, bà Trần Thị H ký Hợp đồng tín dụng" số: 01/2017/8706924/HĐTD với Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B – Phòng giao dịch E để vay số tiền 300.000.000đ, mục đích vay tiêu dùng và sửa nhà; thời hạn vay 11 tháng (kể từ ngày 15/12/2017). Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, bên vay đã thế chấp tài sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CC 613071 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 28/6/2016 và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2016/8706924/HĐTC ngày 29/6/2016. Ngày 13/11/2018, khoản nợ của bà Hiên đã được tất toán cho Ngân hàng với số tiền 305.153.424đ, sau đó Ngân hàng đã giải chấp tài sản bảo đảm.

Tại giấy nộp tiền mặt ngày 13/11/2018 thể hiện bà H là người trực tiếp giao dịch nộp tiền thanh toán các khoản gốc lãi cho Ngân hàng và trực tiếp ký, ghi rõ họ tên dưới phần người nộp tiền. Do vậy, Ngân hàng không đồng ý với lời khai của bà H, cũng như lời khai của vợ chồng ông H về việc khai nhận số tiền nêu trên là do vợ chồng ông H nộp thay cho bà H. Bởi lẽ, người vay tiền và trả tiền mặt là bà Trần Thị H và đã được thể hiện trong hồ sơ tín dụng cũng như trong "Giấy nộp tiền

mặt" ngày 13/11/2018. Hơn nữa, Ngân hàng không giao dịch với vợ chồng ông H, vì vợ chồng ông H không phải là khách hàng vay.

4/ **Văn phòng Công chứng N** trình bày: Ngày 15/11/2018, sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng, kiểm tra hồ sơ (kiểm tra thông tin giao dịch của tài sản và thông tin ngăn chặn của tài sản) xác định trước và tại thời điểm chứng nhận Hợp đồng, Văn phòng Công chứng N không nhận được bất cứ Công văn căn chặn của các cơ quan có thẩm quyền về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản của bà Trần Thị H đối với tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số số: CC 613071. Do vậy, Văn phòng Công chứng đã chứng nhận "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 15/11/2018 giữa bà Trần Thị H với ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị H theo đúng quy định của pháp luật.

Toàn bộ nội dung liên quan đến vụ án, Văn phòng Công chứng đã khai nhận, giao nộp tài liệu chứng cứ. Hơn nữa, vì lý do công việc nên Văn phòng Công chứng từ chối tham gia tố tụng và xin vắng mặt tại phiên tòa.

5/ **Ông Hoàng Văn T, bà Bùi Thị N** (gọi tắt là vợ chồng bà N) trình bày: Ông Bùi Văn H là anh trai của bà N. Thửa đất số 48 nêu trên trước đây thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà N, tuy nhiên đến năm 2016 đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị H với giá 400.000.000đ và ngày 28/6/2016 Ủy ban nhân dân huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CC 613 071 cho bà H. Tại thời điểm xác lập hợp đồng, bà H đã trả trước 100.000.000đ và sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, bà Hiên đã thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền tại Ngân hàng và đã trả hết nợ cho vợ chồng bà N vào khoảng tháng 8/2016.

Bà Trần Thị H đã trả hết tiền cho vợ chồng bà N trước khi bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 48 nêu trên cho vợ chồng ông H. Do vậy, việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng, cũng như phát sinh tranh chấp thửa đất số 48 nêu trên giữa vợ chồng ông H với bà H đều không liên quan, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà N.

Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án: Đối với Thẩm phán đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên toà, HĐXX thực hiện đúng, đầy đủ trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên "Văn bản thỏa thuận mua bán quyền sử dụng đất" ký giữa bà Trần Thị H với vợ chồng ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị H được UBND xã E chứng thực ngày 08/01/2018 là vô hiệu; Tuyên "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ký giữa bà Trần Thị H với vợ chồng ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị H được Văn phòng công chứng N công chứng ngày 15/11/2018 là vô hiệu; Buộc bà Trần Thị H bồi thường thiệt hại theo

quy định của pháp luật cho vợ chồng ông H. Ngoài ra, đề nghị HĐXX giải quyết về chi phí tố tụng dân sự và tiền án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng: Mặc dù được giao nhận hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa nhưng ông Hoàng Văn T, ông Y C Byă, ông Mai C, ông Hoàng Văn T vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, nên Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[1] Nguyên đơn đề nghị tuyên "Văn bản thỏa thuận mua bán quyền sử dụng đất" ký giữa bà Trần Thị H với ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị H được Ủy ban nhân dân xã E chứng thực ngày 08/01/2018 là vô hiệu.

Xét thấy: Ngày 08/01/2018, các bên xác lập "Văn bản thỏa thuận mua bán quyền sử dụng đất" theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CC 613 071, trong khi đó đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng của thửa đất số 48 và tài sản gắn liền trên đất đang thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của bà Trần Thị H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2016/8706924/HĐTC ngày 29/6/2016. Như vậy, có đủ căn cứ xác định tại thời điểm các bên xác lập văn bản thỏa thuận, đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 48 và tài sản gắn liền trên đất đang thuộc quyền quản lý của Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B – PGD E, nhưng các bên vẫn xác lập hợp đồng chuyển nhượng khi không có ý kiến của phía Ngân hàng về việc đồng ý để các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng hay không. Hơn nữa, tại thời điểm Ủy ban nhân dân xã E thực hiện chứng thực "Văn bản thỏa thuận mua bán quyền sử dụng đất" mà không có bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đủ điều kiện được thực hiện chuyển nhượng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên "Văn bản thỏa thuận mua bán quyền sử dụng đất" ký giữa bà Trần Thị H với ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị H được Ủy ban nhân dân xã E chứng thực ngày 08/01/2018 là vô hiệu, theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117; Điều 122; Điều 123 của Bộ luật Dân sự.

[2] "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ký giữa bà Hiên với vợ chồng ông Hào và được Văn phòng công chứng N công chứng về hình thức và nội dung ký kết hợp đồng đảm bảo phù hợp với quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai và Điều 501; Điều 502 của Bộ luật Dân sự.

Tuy nhiên, tại thời điểm ký kết hợp đồng cũng như trong thời gian thực hiện hợp đồng và hiện tại bà Trần Thị H phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án theo các

Quyết định thi hành án chủ động số: 789/QĐ-CCTHADS ngày 07/4/2017; Quyết định thi hành án theo đơn yêu chủ động số: 536/QĐ-CCTHADS ngày 07/4/2017; Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số: 469/QĐ-CCTHADS ngày 27/12/2017 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện E. Cụ thể, bà H phải thi hành án các khoản nợ cho ông Nguyễn Ngọc H, Nguyễn Thanh H số tiền 156.000.000đ và ông Nguyễn Văn C số tiền 500.000.000đ, cùng các khoản tiền án phí dân sự sơ thẩm là 31.800.000đ theo các Bản án: 25/2017/DSPT ngày 01/3/2017 và Bản án số: 142/2017/DSPT ngày 29/11/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Việc bà Trần Thị H chuyển nhượng thửa đất số 48, tờ bản đồ 24, diện tích 8.652m^2 và tài sản gắn liền trên đất vào ngày 15/11/2018 cho vợ chồng ông H nhưng không thực hiện nghĩa vụ Thi hành án là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 24 của Nghị định số: 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự quy định: "*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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác*". Mặt khác, theo biên bản xác minh tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E về điều kiện thi hành án của bà Trần Thị H xác định: Bà Trần Thị H không sử dụng khoản tiền thu được do chuyển nhượng thửa đất số 48 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án. Như vậy, Chi cục Thi hành án huyện E tạm giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CC 613 071 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 28/6/2016 cho bà Trần Thị H để đảm bảo thi hành án là đúng theo quy định của pháp luật nên các bên ký kết "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 15/12/2018 sẽ không đủ điều kiện để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ký giữa bà Trần Thị H với ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị H và được Văn phòng công chứng N công chứng ngày 15/11/2018 là vô hiệu.

[3] Xét yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và buộc bà Trần Thị H bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Quá trình điều tra thu thập tài liệu chứng cứ, nguyên đơn và bị đơn đều khai nhận: Đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng của thửa đất số 48 và tài sản gắn liền trên đất với giá 470.000.000đ, hiện tại vợ chồng ông H đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho bà H và thực tế bà H đã bàn giao đất, tài sản gắn liền trên đất cho vợ chồng ông H quản lý, sử dụng kể từ ngày 08/01/2018 cho đến nay. Vậy,

đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Từ những phân tích tại mục [1], mục [2], do vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Trần Thị H có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông H số tiền **470.000.000**đ và vợ chồng ông H có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị H thửa đất số 48, tờ bản đồ 24, diện tích 8.652,0m^2 và tài sản gắn liền trên đất là 928 cây cà phê theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CC 613 071 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 28/6/2016, là phù hợp với quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự.

Đối với 200 trụ Hồ tiêu được vợ chồng ông H trồng vào tháng 7/2018 (trụ sống là cây keo) cần giao cho bà H sở hữu, sử dụng và buộc bà Trần Thị H có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông H trị giá của 200 trụ Hồ tiêu là **12.213.000**đ.

Ngày 08/01/2018, các bên xác lập "Văn bản thỏa thuận mua bán quyền sử dụng đất" nhưng biết rõ đối tượng chuyển nhượng đang thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của bà Trần Thị H. Hơn nữa, tại thời điểm các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như hiện tại bà Trần Thị H là người phải thi hành án nên bà phải nhận thức rõ nghĩa vụ của mình về việc thi hành án dân sự, nhưng bà H vẫn xác lập hợp đồng chuyển nhượng về tài sản và 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. Vậy, có đủ căn cứ xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu đều do bà Hiên với vợ chồng ông H, tuy nhiên phần nhiều thuộc về bà Trần Thi H, do vậy buộc bà H có nghĩa vụ bồi thường cho vợ chồng ông H 70% giá trị thiệt hại thực tế xảy ra, cụ thể: Các hợp đồng chuyển nhượng và thực tế đều xác định đối tượng chuyển nhượng (quyền sử dụng đất của thửa đất số 48 và tài sản gắn liền trên đất khoảng 890) có trị giá 470.000.000đ. Biên bản định giá tài sản ngày 05/4/2019 xác định giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường và tài sản gắn liền với đất (gồm có 928 cây Cà phê + Hồ nước tưới) là 458.556.000đ + 233.654.500đ + 8.700.000đ = 700.910.500đ. Như vậy, thiệt hại thực tế xảy ra là 700.910.500đ – 470.000.000đ = 230.910.500đ và buộc bà Trần Thị H có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông H là 230.910.500đ X 70% = **161.637.350**đ.

Tổng số tiền bà Trần Thị H có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị H: 470.000.000đ + 12.213.000đ + 161.637.350đ = **643.850.350**đ (Sáu trăm bốn ba triệu, tám trăm năm mươi ngàn, ba trăm năm mươi đồng).

Đối với sản lượng hoa màu mà ông H bà H đã thu kể từ thời điểm bà H giao đất và tài sản gắn liền với đất cho ông H bà H quản lý sử dụng từ tháng 01/2018 cho đến nay: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã lập biên bản làm việc giải thích cho bà H nhưng bà H không yêu cầu xem xét giải quyết đối với sản lượng hoa màu này nên tại phiên tòa Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Bà Trần Thị H, vợ chồng ông H khai nhận số tiền 305.160.000đ theo Bảng kê thu tiền mặt ngày 13/11/2018 của Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B – PGD E là

tiền của vợ chồng ông H, do vợ chồng ông H giao dịch và nộp thay cho bà H tại Ngân hàng. Tuy nhiên, lời khai của bà H, của vợ chồng ông H không được Ngân hàng thừa nhận, hơn nữa bà H, vợ chồng ông H không có tài liệu chứng cứ để chứng minh. Mặt khác, các đương sự không yêu cầu giải quyết, do vậy tại phiên tòa Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[4] Về án phí và lệ phí Tòa án: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm và nộp lệ phí Tòa án theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 92; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 123; Điều 131; điểm c khoản 1 Điều 117; Điều 500; Điều 501; Điều 502 của Bộ luật Dân sự.

Áp dụng điểm a khoản 3 Điều 167; điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai.

Áp dụng khoản 1 Điều 24 của Nghị định số: 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự.

Áp dụng khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị H.

1/ Tuyên bố "Văn bản thỏa thuận mua bán quyền sử dụng đất" ký giữa bà Trần Thị H với ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị H và được Ủy ban nhân dân xã E chứng thực ngày 08/01/2018 là vô hiệu.

2/ Tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ký giữa bà Trần Thị H với ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị H và được Văn phòng công chứng N công chứng ngày 15/11/2018 là vô hiệu.

3/ Buộc ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ bàn giao (trả lại) cho bà Trần Thị H thửa đất số 48, tờ bản đồ 24, diện tích 8.652,0m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và toàn bộ tài sản khác gắn liền với đất số: CC 613 071 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 28/6/2016.

4/ Buộc bà Trần Thị H có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị H tổng số tiền **643.850.350**đ (Sáu trăm bốn ba triệu, tám trăm năm mươi ngàn, ba trăm năm mươi đồng), trong đó tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 48 và 928

cây Cà phê là 470.000.000đ + trị giá 200 trụ Hồ tiêu là 12.213.000đ + bồi thường thiệt hại 161.637.350đ.

Áp dụng khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự để tính lãi suất trong quá trình thi hành án khi đương sự có đơn yêu cầu.

5/ Về án phí, lệ phí Tòa án:

Ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là **300.000**đ theo biên lai số: 0009073 ngày 16/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E.

Buộc bà Trần Thị H phải nộp **29.754.014**đ án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc bà Trần Thị H có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị H số tiền **2.500.000**đ là tiền lệ phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp mà vợ chồng ông H đã nộp tạm ứng theo phiếu thu ngày 04/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo.

6/ Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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 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; Điều 7 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:
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện E;
- Chi cục THADS huyện E;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Quốc Bảo