

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TAM BÌNH
TỈNH VĨNH LONG**

Bản án số: 89/2021/DS-ST

Ngày: 15-12-2021

*“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”*

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TAM BÌNH, TỈNH VĨNH LONG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Bé Hai

2. Ông Huỳnh Văn Hùng

Thư ký phiên tòa: Ông Trương Minh Tấn - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Trần Thuý Liễu - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 116/2021/TLST-DS, ngày 11/06/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 114/2021/QĐXXST-DS, ngày 29/10/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 192/2021/QĐST-DS, ngày 22/11/2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Võ Tuyết M, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Hồng L, sinh năm 1978 (có mặt)

Bà Cao Hồng H, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

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

1/Ông Nguyễn Hải T, sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

2/Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

Địa chỉ: Khóm 2, TT. C, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện theo pháp luật: Ông Văn Hoàng H1 – Chức vụ: Chi cục trưởng (xin vắng)

3/Ủy ban nhân dân xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

Địa chỉ: ấp C, B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn N – Chức vụ: Chủ tịch (xin vắng)

4/Ông Cao Thanh T1, sinh năm 1973 (xin vắng)

Địa chỉ: ấp Cái Sơn, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 07/06/2021, ngày 12/7/2021, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Võ Tuyết M trình bày:

Vào ngày 19/10/2020, vợ chồng ông Nguyễn Văn Hồng L, bà Cao Hồng H có làm bản hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng bà là Võ Tuyết M, Nguyễn Hải T phần đất thuộc thửa số 187, diện tích 2.344,3m², loại đất trồng cây lâu năm, thuộc tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Văn Hồng L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 586.075.000đ. Vợ chồng bà đã giao đủ số tiền cho vợ chồng ông L, bà H. Hai bên có làm giấy hợp đồng, có chữ ký của các bên và người làm chứng là ông Lê Văn Dũng là Trưởng ấp A, xã B.

Đến ngày 08/02/2021, bà có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long với nội dung như nêu trên, nhưng giá chuyển nhượng ghi theo giá nhà nước quy định là 180.000.000đ, chứ không phải là 586.075.000đ, hợp đồng được UBND xã B xác nhận. Trước khi xác nhận hợp đồng, bà được cán bộ địa chính xã B thông tin đất không tranh chấp và được lãnh đạo UBND xã B là ông Nguyễn Thanh Hiền chức vụ Phó chủ tịch xã ký cho phép chuyển nhượng.

Sau khi hai bên ký hợp đồng, bà có đem hồ sơ đến Bộ phận tiếp nhận hồ sơ của UBND huyện Tam Bình để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ, đến ngày nhận kết quả thì bà được Bộ phận tiếp nhận hồ sơ của UBND huyện Tam Bình trả lời là không đủ điều kiện cấp giấy do có công văn số 17 ngày 04/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình yêu cầu tạm ngưng việc chuyển nhượng. Bà có đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình liên hệ thì được biết thửa số 187, diện tích 2.344,3m², loại đất trồng cây lâu năm, thuộc tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp A, xã

B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Văn Hồng L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị Thi hành án dân sự huyện Tam Bình kê biên tài sản để thi hành án cho số nợ ông L nợ công ty TNHH MTV Thuần Gia số tiền 247.146.500đ. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình cho bà thời gian khởi kiện là 30 ngày, nếu có tranh chấp phần đất này với ông L, bà H.

Do ông L, bà H khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà không có nói cho bà biết là đất đang bị thi hành án áp dụng biện pháp kê biên trả nợ, cho nên vợ chồng bà đã chuyển nhượng. Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng bà nhận thấy không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông L, bà H phần đất tại thửa số 187, diện tích 2.344,3m², loại đất trồng cây lâu năm, thuộc tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Văn Hồng L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà Võ Tuyết M khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn Hồng L, bà Cao Hồng H như sau:

1/Bà Võ Tuyết M yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 187, diện tích 2.344,3m², thuộc tờ bản đồ số 12, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long giữa bà với ông Nguyễn Văn Hồng L, bà Cao Hồng H, không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

2/Bà Võ Tuyết M yêu cầu ông Nguyễn Văn Hồng L, bà Cao Hồng H phải trả lại cho bà số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 586.075.000đ (*Năm trăm tám mươi sáu triệu, không trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*).

3/Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà đã nộp số tiền là 500.000đ, bà yêu cầu ông L, bà H trả lại cho bà số tiền chi phí này.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn L trình bày trong biên bản ghi lời khai ngày 08/10/2021 như sau: Ông là chồng bà H, ông và bà H có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 187, diện tích 2.344,3m² cho bà M với số tiền chuyển nhượng là 586.075.000đ, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu quy định của Nhà nước có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Khi chuyển nhượng ông không biết phần đất chuyển nhượng cho bà M bị thi hành án kê biên cấm chuyển nhượng, nhưng sau đó khoảng cuối năm 2020 thì Thi hành án mời xuống để trả tiền cho công ty xăng dầu Thuần Gia thì ông mới biết phần

đất ông chuyển nhượng cho bà M bị áp dụng biện pháp ngăn chặn. Hiện trạng một phần đất có cây trồng như: Dừa, Chuối, Mít, Cà Na là do vợ chồng ông trồng, còn một phần đất trồng đậu do ông Cao Thanh T1 thuê của vợ chồng ông. Ông biết bà M không có trồng hoặc xây dựng vật kiến trúc nào trên phần đất thửa 187. Ông đồng ý trả lại số tiền chuyển nhượng cho bà M là 586.075.000đ (*Năm trăm tám mươi sáu triệu, không trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*). Tuy nhiên hiện nay ông không có khả năng trả tiền cho bà M.

- *Bị đơn bà Cao Hồng H vắng mặt nên không trình bày.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hải T trình bày:* Thống nhất lời trình bày của bà Võ Tuyết M, không có ý kiến khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Thanh T1 trình bày:* Ông thuê đất để trồng rẫy của bà H, ông L thửa đất số 187 khoảng 3 năm, ông không có biết việc chuyển nhượng đất giữa ông L, bà H với bà M, ông T, ông mới biết đây. Bà M không có trồng cây hoặc xây dựng vật kiến trúc nào tại thửa 187. Hiện tại phần đất thửa 187 có một phần cây trồng như dừa, chuối, mít, cà na thì anh biết là do ông L, bà H trồng. Một phần đất thửa 187 thì do ông trồng rẫy. Do vụ kiện giữa bà M với bà H, ông L, ông không có liên quan, ông không có ý kiến gì nên ông xin Toà án xem xét giải quyết vắng mặt ông, ông cam kết không khiếu nại gì về sau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long trình bày trong biên bản ghi lời khai ngày 08/10/2021:*

Bà M, ông T, bà H, ông L có đến Ủy ban nhân dân xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long để thực hiện việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 187, diện tích 2.344,3m² ở ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long ngày 08/02/2021. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân xã B không biết đất bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, Ủy ban nhân dân xã B không có nhận được văn bản ngăn chặn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 187 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình. Qua việc khởi kiện của bà M, ông T đối với bà H, ông L yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 187, diện tích 2.344,3m² do Ủy ban nhân dân xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long là vụ án tranh chấp do hai bên thoả thuận và Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân xã B đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt tại phiên toà.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình có văn bản nêu ý kiến ngày 17/06/2021 nội dung như sau:

“....Căn cứ Bản án, quyết định số 52/2020/DSST, ngày 15 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long....

Theo các Quyết định thi hành án trên thì buộc:

- Buộc ông Nguyễn Văn Hồng L và bà Cao Hồng H phải trả cho công ty TNHH MTV TG số tiền 247.146.250đ và lãi suất do chậm thi hành án, ông L, bà H còn phải nộp án phí với số tiền 12.357.000đ.

Ngày 02/12/2020 thì Chi cục thi hành án đã tiến hành xác minh điều kiện thi hành thì được biết ông L, bà H có tài sản để đảm bảo thi hành án.

Ngày 04/01/2021 thì chấp hành viên có ra công văn số 517/CV-CCTHADS về việc tạm ngưng chuyển nhượng QSDĐ của Nguyễn Văn Hồng L và bà Cao Hồng H. Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Ngày 31/05/2021 thì có ông Nguyễn Hải T và bà Võ Tuyết M, địa chỉ: ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long đến Chi cục thi hành án huyện Tam Bình có báo là có mua tài sản ông L, bà H là thửa số 187, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.344,3m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm do ông Nguyễn Văn Hồng L đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất, đất tọa lạc: ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long với giá là 587.000.000đ (Năm trăm tám mươi bảy triệu đồng) và đã trả tiền đủ cho ông L, bà H nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng được vì Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình làm ngăn chặn tài sản của ông L, bà H, hiện nay ông T đang giữ giấy chứng nhận QSDĐ trên (bản chính).

Ngày 07/6/2021 Chi cục thi hành án có tiến hành mời các đương sự và người mua tài sản đến giải quyết việc thi hành án nhưng ông L, bà H vắng mặt không lý do nên không thỏa thuận được việc thi hành án và các bên thống nhất cho người mua tài sản trong 30 ngày để khởi kiện ra Tòa án về việc chuyển nhượng QSDĐ trên vì đây là tài sản mà Chi cục thi hành án sẽ kê biên để thi hành án”.

- Tại phiên tòa, bà Võ Tuyết M giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà, ông T với ông Nguyễn Văn Hồng L, bà Cao Hồng H đối với phần đất thuộc thửa 187, diện tích 2.344,3m², thuộc tờ bản đồ số 12, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh

Vĩnh Long, chỉ yêu cầu ông Nguyễn Văn Hồng L, bà Cao Hồng H phải trả lại cho bà số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 586.075.000đ (*Năm trăm tám mươi sáu triệu, không trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*), bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bà đồng ý trả lại cho ông L, bà H Bản chính Giấy CNQSDĐ số CX148479, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 27/7/2020 cho ông Nguyễn Văn Hồng L đối với thửa 187, diện tích 2.344,3m², thuộc tờ bản đồ số 12, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long đã chuyển nhượng, nếu ông L, bà M trả tiền cho bà và ông T, thực tế bà cũng chưa quản lý, sử dụng phần đất này. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- *Tại phiên tòa*, ông Nguyễn Hải T thống nhất giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của bà Võ Tuyết M, yêu cầu ông Nguyễn Văn Hồng L, bà Cao Hồng H phải trả lại cho vợ chồng ông số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 586.075.000đ (*Năm trăm tám mươi sáu triệu, không trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*). Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

- *Bị đơn ông Nguyễn Văn Hồng L, bà Cao Hồng H vắng mặt nên không trình bày.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình, Ủy ban nhân dân xã B, huyện Tam Bình, ông Cao Thanh T1 xin vắng mặt nên không trình bày.*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: kể từ khi thụ lý vụ án cho đến kết thúc phần tranh luận chuyển vào nghị án; Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như việc chấp hành pháp luật của các đương sự thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên ông Nguyễn Văn Hồng L, bà Cao Hồng H chưa chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án, vắng mặt khi Tòa án mời giải quyết vụ án.

Về nội dung: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, 35, 39, 147, 157 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 123, 131, 407, 408, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 3 Điều 167, 188 Luật đất đai 2013; khoản 2 Điều 26, điểm a, khoản 3 của Nghị quyết số

326, 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 và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Tuyết M

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/02/2021 tại Ủy ban nhân xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long đối với phần đất thuộc thửa 187, diện tích 2.344,3m², thuộc tờ bản đồ số 12, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long giữa bà, ông Nguyễn Hải T với ông Nguyễn Văn Hồng L, bà Cao Hồng H; không giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu do không có yêu cầu.

Buộc ông Nguyễn Văn Hồng L, bà Cao Hồng H phải trả lại cho ông Nguyễn Hải T, bà Võ Tuyết M số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 586.075.000đ (*Năm trăm tám mươi sáu triệu, không trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*).

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của bà M được chấp nhận nên buộc bà H, ông L phải trả lại cho bà M số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 500.000đ.

Về án phí: Buộc bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ và án phí có giá ngạch là 27.443.000đ.

Ngoài các yêu cầu trên, các đương sự không có yêu cầu nào khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. *Về thủ tục tố tụng*: Bà Võ Tuyết M khởi kiện yêu cầu Tòa án vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại tiền giữa bà, ông T với bà Cao Hồng H, ông Nguyễn Văn Hồng L; bị đơn cư trú tại xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long. Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên đây là tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Bị đơn Cao Hồng H, ông Nguyễn Văn Hồng L được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình, Ủy ban nhân dân xã B, huyện Tam Bình, ông Cao Thanh T1 xin vắng mặt, nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản điểm b, khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. *Về nội dung*:

[2.1]. *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Bà Võ Tuyết M yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 187, diện tích 2.344,3m², thuộc tờ bản đồ số 12, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long giữa bà với ông Nguyễn Văn Hồng L, bà Cao Hồng H, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, chỉ yêu cầu ông Nguyễn Văn Hồng L, bà Cao Hồng H phải trả lại cho bà số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 586.075.000đ (*Năm trăm tám mươi sáu triệu, không trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*).

Hội đồng xét xử xét thấy, các bên đương sự có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã B. Do đó Hội đồng xét xử xem xét về tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 08/02/2021:

Về hình thức hợp đồng, bà M và ông L có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có chứng thực tại UBND xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long là đúng quy định tại khoản 1, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “*Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan*” và điểm a, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013: “*Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực...*”.

Về nội dung hợp đồng, trước khi hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/02/2021 thì ngày 19/10/2020, các bên gồm có ông L, bà H với ông T, bà M có lập bản hợp đồng nhận tiền sang nhượng đất vĩnh viễn ngày 19/10/2020 có đầy đủ chữ ký của ông Nguyễn Hải T, bà Võ Tuyết M, ông Nguyễn Văn Hồng L, bà Cao Hồng H, còn có sự chứng kiến của ông Lê Văn Dũng là Trưởng ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Bà M, ông T, ông L đều thừa nhận khi lập bản hợp đồng nhận tiền sang nhượng đất vĩnh viễn ngày 19/10/2020 có ông T, bà M, ông L, bà H ký tên nên bắt buộc khi ký kết hợp đồng phải có ông T, bà M, ông L, bà H mới đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/02/2021 chứng thực tại UBND xã B thì chỉ có ông Nguyễn Văn Hồng L, bà Võ Tuyết M ký tên nên chưa đúng về chủ thể chuyển nhượng, khi thiếu ông T, bà H tham gia ký hợp đồng là vi phạm điểm a, khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 “*Chủ*

thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập” vì đất chuyển nhượng là của ông L, bà H và tiền là của ông T, bà M.

Ngoài ra, tại biên bản về việc xác minh điều kiện thi hành án ngày 02/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long thì bà H, ông L biết việc cơ quan thi hành án làm việc về khoản tiền ông L, bà H phải thi hành án một vụ án khác, nhưng ông L, bà H không nói Cơ quan thi hành án và Ủy ban nhân dân xã B biết là ông, bà đã chuyển nhượng đất cho bà M, ông T thừa đất thừa 187, diện tích 2.344,3m², thuộc tờ bản đồ số 12, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long; ông L, bà H cũng không dùng tiền đó để trả cho người được thi hành án trong vụ án khác là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 thì: *“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”*. Do đó việc chuyển nhượng của ông L là không hợp pháp.

Hơn nữa, bà M chỉ có nhận được bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ từ ông L, bà H, chưa nhận đất quản lý, sử dụng, vì trên đất còn có người thứ 3 sử dụng đất là ông T1 thuê đất của ông L, bà H. Sau đó bà M đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà đứng tên, nhưng chưa được đứng tên trong sổ địa chính do có áp dụng biện pháp ngăn chặn của cơ quan thi hành án, theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013: *“Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”*, nên hợp đồng này chưa có hiệu lực pháp luật. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà M, ông L chưa hoàn tất thủ tục, bà M chưa được đứng tên nên về mặt pháp lý, tài sản trên vẫn thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông L, bà H.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/10/2021 của Toà án thì phần đất chuyển nhượng thừa 187, diện tích 2.344,3m², thuộc tờ bản đồ số 12, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Văn Hồng L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng như sau: Một phần đất trồng dừa, chuối, mít, cà na do ông L, bà H trồng; Một phần đất đã lên liếp trồng đậu do ông Cao Thanh T1, sinh năm 1973, địa chỉ: ấp Cái Sơn, xã B, huyện Tam Bình,

trình Vĩnh Long trồng. Hiện trạng nguyên đơn chưa sử dụng và chưa có trồng cây hoặc xây dựng vật kiến trúc gì trên đất.

Như vậy, khi giao kết hợp đồng thì các bên đã vi phạm như sau: Chủ thể tham gia ký kết hợp đồng không đầy đủ, người nhận chuyển nhượng đất là bà M cũng chưa được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất vẫn còn thuộc quyền sử dụng (đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và sở hữu của ông L, bà H. Ông L, bà H chuyển nhượng đất nhưng không dùng tiền để thi hành án cho một vụ án khác đã có hiệu lực pháp luật, đất còn bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, ngoài ra các bên giao kết hợp đồng có đối tượng là quyền sử dụng đất nhưng không thể thực hiện được theo quy định tại khoản 1 Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015 “*Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu*”. Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và ông L là không hợp pháp, nên bị vô hiệu toàn bộ.

[2.2]. *Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu*: Bà Võ Tuyết M chỉ yêu cầu ông Nguyễn Văn Hồng L, bà Cao Hồng H phải trả lại cho bà số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 586.075.000đ (*Năm trăm tám mươi sáu triệu, không trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*), không yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu mặc dù đã được Hội đồng xét xử giải thích, nên không đặt ra giải quyết.

[2.3]. *Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ*: Do yêu cầu khởi kiện của bà M được chấp nhận nên buộc ông L, bà H phải chịu chi phí này, do bà M đã nộp bên ông L, bà H phải trả lại số tiền là 500.000đ cho bà M.

[2.4]. *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với hợp đồng bị vô hiệu là 300.000đ và án phí có giá ngạch là 27.443.000đ, tổng cộng là 27.743.000đ.

[3]. Đối với quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên Tòa là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 147, 227, 228, 266, khoản 1, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ 117, 123, 407, 408, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 167, 188, 203 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Tuyết M.

[1]. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/02/2021 giữa bà Võ Tuyết M và ông Nguyễn Văn Hồng L được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long (Số chứng thực 12, quyển số 1 SCT/HĐ,GD, ngày 08/02/2021) đối với thửa 187, diện tích 2.344,3m², thuộc tờ bản đồ số 12, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long bị vô hiệu toàn bộ. Không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, do không có yêu cầu.

Buộc ông Nguyễn Văn Hồng L, bà Cao Hồng H có trách nhiệm trả cho bà Võ Tuyết M, ông Nguyễn Hải T số tiền là 586.075.000đ (*Năm trăm tám mươi sáu triệu, không trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày người có quyền có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ghi nhận sự nguyện của bà Võ Tuyết M, ông Nguyễn Hải T trả lại cho ông L, bà H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX148479, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 27/7/2021 cho ông Nguyễn Văn Hồng L đứng tên đối thửa phần đất thửa 187, diện tích 2.344,3m², thuộc tờ bản đồ số 12, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, sau khi ông L, bà H trả số tiền 586.075.000đ cho bà M, ông T.

[2]. *Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ*: Buộc ông Nguyễn Văn Hồng L, bà Cao Hồng H trả cho bà Võ Tuyết M số tiền chi phí 500.000đ (*Năm trăm nghìn đồng*).

[3]. *Về án phí*: Buộc ông Nguyễn Văn Hồng L, bà Cao Hồng H phải chịu 27.743.000đ (*Hai mươi bảy triệu, bảy trăm bốn mươi ba nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Võ Tuyết M số tiền tạm ứng án phí là 13.721.000đ (*Mười ba triệu, bảy trăm, hai mươi mốt nghìn đồng*) theo biên lai số 0011131, ngày 11/06/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

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 thỏa 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 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.

[3]. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Tam Bình;
- Chi cục THADS huyện Tam Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Bảo