

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: **10/2023/DS-ST**

Ngày: 16-01-2024

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 CHÂU THÀNH, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chinh

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Tạ Công Minh

2/ Bà Dương Thị Thu Vân

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Phục – Thư ký Tòa án nhân dân
huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang tham
gia phiên tòa:* Bà Trần Ngọc Hà – Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu
Thành, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số
384/2021/TLST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2021 về tranh chấp “Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
210/2023/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Nguyễn Văn Tr**, sinh năm: 1993

Địa chỉ: Thôn PN, xã ÂN, huyện HÂ, tỉnh BÐ.

Đại diện ủy quyền: Đinh Thị Th, sinh năm: 1982

Địa chỉ: ấp 5, xã AT, huyện BL, tỉnh LA

(Theo văn bản ủy quyền ngày 25/11/2021)

- *Bị đơn:* **Phan Thị Kim X**, sinh năm: 1979

Địa chỉ: ấp LT, xã LA, huyện CT, tỉnh TG.

Đại diện theo ủy quyền: Phạm Thị Hồng L, sinh năm: 1982

Địa chỉ: ấp 3, xã AT, huyện BL, tỉnh LA.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 14/01/2022)

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

1/ **Nguyễn Ngọc L**, sinh năm: 1969

Địa chỉ: ấp 1, xã MY, huyện BL, tỉnh LA.

Đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Văn H, sinh năm: 1985

Địa chỉ: ấp 6, xã AT, huyện BL, tỉnh LA.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 05/7/2023)

2/ Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh TG

Đại diện pháp luật: Bà Lê Thị Th – Chức vụ: Chi cục trưởng.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Đình C – Chức vụ: Phó Chi cục trưởng.

(Theo văn bản ủy quyền số 588/GUQ-CCTHADS ngày 06/7/2023)

(Chị Th, chị L, anh H có mặt; ông C có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 03/02/2020 anh Tr nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị Kim X phần diện tích đất 159,9m² cùng căn nhà trên đất, thuộc thửa 3594, tờ bản đồ số 01, tại ấp LT, xã LA, huyện CT, tỉnh TG theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01775 ngày 17/01/2020 với giá là 700.000.000đồng. Hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng AB. Sau khi ký hợp đồng anh Tr đã giao đủ số tiền chuyển nhượng đất cho bà X, đồng thời bà X cũng đã giao nhà, đất cho anh Tr (theo biên bản lập ngày 03/02/2020) và đưa cho anh Tr giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng ngày, hai bên ký kết hợp đồng thuê lại nhà và đất nêu trên, theo đó anh Tr cho bà X thuê lại nhà và đất trong thời hạn là 24 tháng với giá thuê mỗi tháng là 1.000.000đồng, hiện tại bà X vẫn còn thuê nhà đất nêu trên. Sau ký hợp đồng chuyển nhượng anh Tr bận việc gia đình nên khoảng 01 năm sau anh Tr mới đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Tại đây, anh Tr được thông báo là thửa đất trên bị phong tỏa theo quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2020/QĐ-BPKCTT ngày 19/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện BL, tỉnh LA trong vụ án

tranh chấp giữa nguyên đơn Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1969, địa chỉ ấp 1, xã MY, huyện BL, tỉnh LA với bị đơn Phan Thị Kim X, sinh năm 1979, địa chỉ ấp LT, xã LA, huyện CT, tỉnh TG và Nguyễn Hồng P, sinh năm 1975, địa chỉ số 231 đường số 12 phường 6, thành phố TA, tỉnh LA. Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện BL xét xử vào ngày 15/10/2021 theo Bản án số 31/2021/DSST. Nay anh Tr yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/02/2020 sang tên cho anh Tr được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Đối với hợp đồng thuê nhà và đất được anh Tr và bà X ký kết ngày 03/02/2020 anh Tr thống nhất không yêu cầu, khi nào có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ liên khác.

** Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Bị đơn thống nhất theo lời trình bày của nguyên đơn là vào ngày 03/02/2020 bà X có chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn Tr phần diện tích đất 159,9m² cùng căn nhà trên đất, thuộc thửa 3594, tờ bản đồ số 01, tại ấp LT, xã LA, huyện CT, tỉnh TG theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01775 ngày 17/01/2020 với giá là 700.000.000đồng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại văn phòng công chứng AB. Hai bên đã thực hiện xong việc giao nhận tiền, giao nhà, đất và bà X đã đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Tr giữ. Cùng ngày hai bên ký kết hợp đồng thuê lại nhà và đất nêu trên, theo đó anh Tr cho bà X thuê lại nhà và đất trong thời hạn là 24 tháng với giá thuê mỗi tháng là 1.000.000đồng, hiện tại bà X vẫn còn thuê nhà đất nêu trên. Từ ngày ký kết hợp đồng đến nay ông Tr chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định. Hiện thửa đất 3594 đang bị phong tỏa theo quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2020/QĐ-BPKCTT ngày 19/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện BL, tỉnh LA trong vụ án tranh chấp giữa anh Nguyễn Ngọc L với bà Phan Thị Kim X và Nguyễn Hồng P. Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện BL xét xử vào ngày 15/10/2021 theo Bản án số 31/2021/DSST. Nay bà X thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với hợp đồng thuê nhà và đất được bà X và anh Tr ký kết ngày 03/02/2020 bà X thống nhất không yêu cầu, khi nào có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ liên khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc L, đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông L không đồng ý theo toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì các lý do sau: Ông L là người được thi hành án theo Bản án số 31/2021/DSST ngày 15/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện BL, tỉnh LA. Thửa đất số 3594, tờ bản đồ số 01, tại ấp LT, xã LA, huyện CT, tỉnh TG hiện đang bị phong tỏa theo quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2020/QĐ-BPKCTT ngày 19/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện BL, tỉnh LA để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của bà X đối với ông L theo Bản án số 31 nêu trên. Việc ông Tr và bà X cùng thống nhất yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/02/2020 là nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi án của bà X cho ông L. Bởi lẽ, xét về bản chất thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/02/2020 giữa ông Tr và bà X thực chất là hợp đồng giả cách của hợp đồng vay tài sản nên sau khi ký kết hợp đồng ông Tr mới không liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Đối với bà X, sau nhiều lần vay tiền của ông L từ năm 2018 đến năm 2020 vì muốn tẩu tán tài sản nên mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất thổ thuộc thửa 3594 cho ông Tr. Mặc khác, xét về giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/02/2020 nêu trên chưa hoàn thành do ông Tr chưa thực hiện thủ tục đăng bộ theo quy định. Mặc dù các bên có văn bản thỏa thuận giao nhà, đất và cho thuê lại, tuy nhiên việc cho thuê lại và các thỏa thuận trên là chưa đúng quy định do quyền sử dụng đất đối với thửa đất chưa được chuyển sang từ bà X qua ông Tr thì việc ông Tr cho rằng đã nhận nhà và đất và cho thuê lại là chưa có cơ sở. Đồng thời đối với căn nhà trên đất chưa được công nhận quyền sở hữu nhà theo Luật nhà ở hiện hành do đó các bên lập hồ sơ để xác lập giao dịch đã hoàn thành là không có cơ sở. Vì các lý do nêu trên ông L yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Công văn số 827/CCTHADS ngày 29/12/2022, văn bản trình bày ý kiến ngày 06/7/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh TG trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT đang thụ lý bản án số 31/2021/DSST ngày 15/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện BL, tỉnh LA theo quyết định ủy thác

thi hành án số 13/QĐ-CCTHADS ngày 24/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BL, tỉnh LA. Theo quyết định thi hành án số 187/QĐ-CCTHADS ngày 25/01/2022: Buộc bà Phan Thị Kim X và ông Nguyễn Hồng P có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc L số tiền gốc và lãi còn nợ là 2.871.446.400đồng, trong đó nợ gốc là 2.005.200.000đồng, nợ lãi là 866.246.400đồng. Kể từ ngày ông Nguyễn Ngọc L có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trong vụ án này, hàng tháng bà Phan Thị Kim X và ông Nguyễn Hồng P còn chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án. Quyết định thi hành án số 353/QĐ-CCTHADS ngày 25/01/2022: Ông Nguyễn Hồng P và bà Phan Thị Kim X phải có trách nhiệm liên đới nộp 89.428.928đồng án phí dân sự sơ thẩm. Kết quả thi hành án bà X và ông P chưa thi hành được khoản tiền nào. Tại phần quyết định của bản án số 31/2021/DSST ngày 15/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện BL, tỉnh LA đã tuyên: “...4. *Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 09/2020/QĐ-BPKCTT ngày 19/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện BL, tỉnh LA về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ...*”

Theo Quyết định số 09/2020/QĐ-BPKCTT ngày 19/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện BL, tỉnh LA đã phong tỏa tài sản của bà Phan Thị Kim X và ông Nguyễn Hồng P gồm: quyền sử dụng thửa đất số 672, tờ bản đồ số 01, diện tích 405,6m², loại đất CLN và quyền sử dụng đất thửa số 3594, tờ bản đồ số 01, diện tích 159,9m², loại đất ONT, cả hai thửa đất tại ấp LT, xã LA, huyện CT, tỉnh TG. Chi cục Thi hành án nhận thấy: Bản án số 31/2021/DSST ngày 15/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện BL, tỉnh LA đã có hiệu lực pháp luật, được đưa ra tổ chức thi hành và quyền sử dụng đất thửa số 3594, tờ bản đồ số 01, diện tích 159,9m², loại đất ONT, tại ấp LT, xã LA, huyện CT, tỉnh TG đã bị phong tỏa. Tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014, năm 2022 có quy định: “...2. *Trường hợp có căn cứ xác định giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án thì Chấp hành viên thông báo cho người được thi hành án để yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch*

đó.” Tại Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 18/7/2015 được sửa đổi bổ sung tại Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự có quy định: “...1. 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. Khi kê biên tài sản, nếu có người khác tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự. Trường hợp 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 tài sản bị chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố cho người khác 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 đó.” Theo nội dung đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn Tr yêu cầu Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh TG giải quyết; để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nhà nước và các bên đương sự. Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh TG đề nghị Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh TG trong quá trình giải quyết, xem xét không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 552, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/02/2020 để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Tr, cụ thể là thửa đất số 3594, tờ bản đồ số 01, diện tích đất 159,9m², loại đất ONT và tài sản gắn liền với đất tại ấp LT, xã LA, huyện CT, tỉnh TG.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày ý kiến vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/02/2020 vô hiệu thì nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn có ý kiến đồng ý theo toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trường hợp tòa tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/02/2020 vô hiệu thì bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu

quả của hợp đồng vô hiệu, bà X đồng ý trả lại cho anh Tr số tiền 700.000.000đồng đã nhận.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định của pháp luật. Về nội dung giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua 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 thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh TG, người đại diện theo ủy quyền ông Dương Đình C có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đương sự theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày thống nhất vào ngày 03/02/2020 anh Nguyễn Văn Tr nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị Kim X phần diện tích đất 159,9m² cùng căn nhà trên đất, thuộc thửa 3594, tờ bản đồ số 01, tại ấp LT, xã LA, huyện CT, tỉnh TG theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01775 ngày 17/01/2020 với giá là 700.000.000đồng. Hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng AB. Việc giao nhận tiền chuyển nhượng hai bên đã thực hiện xong và bà X đã đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Tr giữ. Căn cứ Điều 92 của Bộ luật

tổ tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định các tình tiết trên là sự thật, không phải chứng minh.

[3.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 03/02/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng AB, số công chứng 552, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại thời điểm các bên giao kết, công chứng hợp đồng đều thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Tài sản anh Tr nhận chuyển nhượng từ bà X là quyền sử dụng đất diện tích 159,9m² cùng căn nhà trên đất nên cần áp dụng các quy định của Luật đất đai năm 2013 và Luật nhà ở năm 2014 để xác định thời điểm có hiệu lực, thời điểm chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở. Tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Đối chiếu với lời thừa nhận của chị Đinh Thị Th, là đại diện theo ủy quyền của anh Tr, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng anh Tr không tiến hành các thủ tục đăng ký, kê khai theo quy định để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến khi thừa đất trên đã bị phong tỏa theo quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2020/QĐ-BPKCTT ngày 19/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện BL, tỉnh LA thì anh Tr mới đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký, tại đây anh Tr được thông báo không thể thực hiện việc đăng ký việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của anh Tr do bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Điều đó đã đủ cơ sở để Hội đồng xét xử xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X và anh Tr chưa được cơ quan có thẩm quyền đăng ký vào sổ địa chính. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2020/QĐ-BPKCTT ngày 19/10/2020 hiện vẫn đang được tiếp tục duy trì theo bản án số 31/2021/DSST ngày 15/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện BL đã có hiệu lực pháp luật và hiện Chi cục thi hành án dân sự huyện CT đang thụ lý thi hành bản án nêu trên.

[3.3] Xét lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn cho rằng các bên chuyển nhượng nhà đất đã giao nhận nhà đất thể hiện qua việc anh Tr và bà X có văn bản thỏa thuận việc giao nhà, đất và cho thuê lại nhà đất vào ngày 03/02/2020. Xét lời trình bày này là không có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ ngay sau khi các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng công

chứng AB thì ngay sau đó anh Tr và bà X tiếp tục ký kết văn bản thỏa thuận việc giao nhà, đất và cho thuê lại nhà đất cũng ngay tại Phòng công chứng AB, điều đó chứng tỏ các bên chưa thực hiện việc giao nhà đất, đồng thời đối với căn nhà trên đất chưa được công nhận quyền sở hữu nhà theo Luật nhà ở do đó các bên lập hồ sơ để xác lập giao dịch đã hoàn thành là chưa đúng theo quy định tại Điều 118 Luật nhà ở năm 2014.

[3.4] Xét thấy, hiện tại bà X vẫn đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất tại thửa 3594, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng hai bên ký kết trước ngày Tòa án ra quyết định phong tỏa nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền đăng ký vào sổ địa chính nên chưa phát sinh hiệu lực theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Do đó tài sản trên vẫn thuộc quyền sở hữu của bà X. Hiện thửa đất trên đang bị phong tỏa áp theo quyết định dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2020/QĐ-BPKCTT ngày 19/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện BL, tỉnh LA. Vì các bên giao dịch liên quan đến tài sản bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên giao dịch giữa các bên là vô hiệu do không thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/02/2020 vô hiệu toàn bộ, các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tòa án đã giải thích và nguyên đơn, bị đơn không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về chi phí định giá: Xét nguyên đơn có đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và định giá giá trị tài sản tranh chấp và tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá theo quy định tại Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí và không yêu cầu Tòa án xem xét.

[6] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Về án phí: Đương sự phải chịu án phí DSST theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 117, 122, 131 Bộ luật dân sự năm 2015;

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

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn Tr về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/02/2020.

2/ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/02/2020, số công chứng 552, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa anh Nguyễn Văn Tr với bà Phan Thị Kim X đối với thửa đất số 3594, tờ bản đồ số 01, diện tích đất 159,9m² tại ấp LT, xã LA, huyện CT, tỉnh TG vô hiệu.

3/ Buộc bà Phan Thị Kim X có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Văn Tr số tiền là 700.000.000đồng (Bảy trăm triệu đồng). Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày anh Tr có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà X chậm trả tiền còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

4/ Buộc anh Nguyễn Văn Tr trả cho bà Phan Thị Kim X 01 (một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT725811, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS01775 ngày 17/01/2020. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

5/ Về án phí:

Anh Nguyễn Văn Tr phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu số 0003748 ngày 15/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang nên xem như đã nộp xong án phí.

Bà Phan Thị Kim X phải chịu 32.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6/ 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 kể từ ngày bản án được niêm yết công khai.

7/ Trường hợp bản án 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 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Lưu HS, AV.

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

Nguyễn Thị Chinh