TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THÁP MƯỜI
TỈNH ĐỒNG THÁP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V NAM
Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

Bản án số: 64/2020/DS-ST.
Ngày 10-3-2023.
V/v "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản thi hành án, Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và Bồi thường thiệt hại về tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Kim Oanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Quang Tới.

2. Ông Nguyễn Văn T.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Tấn Đạt, Thư ký Tòa án Huyện.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện TM tham gia phiên Tòa: Ông Huỳnh Văn Sáng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 - 10/4/2023, tại Trụ sở Tòa án Huyện mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 377/2021/TLST-DS, ngày 10 tháng 11 năm 2021, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản thi hành án" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 874/2022/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2023/ QĐST-DS ngày 06 tháng 01 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 947/2023/QĐST-DS ngày 06 tháng 02 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 03/2023/ QĐST-DS ngày 06 tháng 3 năm 2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 05/2023/ QĐST-DS ngày 15 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự.

- Nguyên đơn: Trần Thị L (Nga), sinh năm: 1969.

Địa chỉ: Ấp 3, xã TK, huyện TM, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn:

1/Trần Thị L, sinh năm 1971.

2/ Lê Văn V, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: Ấp Mỹ Thuận, xã Mỹ Hội, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền G

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Trần Thị B, sinh năm 1963

2/ Lê Ngọc E, sinh năm 1967

3/Lê Thị Cẩm T, sinh năm 1996

4/.Lê Thị Cẩm G, sinh năm 1998.

5/.Lê Ngọc Khánh D, sinh năm 2002.

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã Mỹ Hòa, huyện TM, tỉnh Đồng Tháp

6/.Trần Văn N, sinh năm 1969.

7/.Trần Minh T, sinh năm 1992.

8/.Trần Thị Phương T1, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã Mỹ Hòa, huyện TM, tỉnh Đồng Tháp.

9/.Ủy ban nhân dân huyện TM.

Đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Quý, Chức vụ: Chủ tịch.

Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn Mỹ An, huyện TM, tỉnh Đồng Tháp.

10/. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn V Nam, chi nhánh huyện TM.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh P, Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn Mỹ An, huyện TM, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Trần Thị L, bà Trần Thị L, ông Lê Văn V, bà Trần Thị B, ông Lê Ngọc E, ông Trần Văn N có mặt tại phiên tòa; các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị L trình bày:

Căn cứ Quyết định số 65/2018/QĐST - DS của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè ngày 13/8/2018 về việc công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Nội dung quyết định là bà Trần Thị L và ông Lê Văn V có nghĩa vụ trả cho bà L số tiền 150.000.000đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng). Nhưng trong thời gian bà L, ông V hứa với bà trả nợ cho bà, thì vào ngày 02/11/2018 bà L, ông V đã tẩu tán tài sản là chuyển nhượng cho chị gái bà L là bà Trần Thị B diện tích đất 4.275m^2 do bà L đại diện hộ gia đình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tại ấp 3, xã Mỹ Hòa, huyện TM, tỉnh Đồng Tháp. Sau đó, Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè, tỉnh Tiền G đã ban hành Quyết định số 566/QĐ- CCTHADS ngày 11/12/2018 về việc Quyết định thi hành án theo yêu cầu đối với Quyết định số 65/2018/QĐST-DS, của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè nhưng đến nay không thi hành được vì ông V, bà L không còn tài sản.

Nay, bà L yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Trần Thị L với bà Trần Thị B được ký kết ngày 02/11/2018, tại Văn phòng công chứng huyện TM là vô hiệu; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà B đứng tên, để diện tích 4.275m^2, thuộc thửa 1198 tờ bản đồ số

01, loại đất lúa, đất tọa lạc ấp 3, xã Mỹ Hòa, huyện TM, Đồng Tháp; trả lại cho bà Trần Thị L và ông Lê Văn V để có điều kiện thi hành án theo Quyết định số 65/2018/QĐST - DS của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè.

Ngày 21/11/2022, bà L có Đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng đổi đất giữa bà Trần Thị B với ông Trần Văn N, trả lại hiện trạng đất ban đầu đối với phần đất bà Trần Thị L chuyển nhượng cho bà Trần Thị B diện tích 4.275m^2 thuộc thửa 1198 do bà Trần Thị L đại diện hộ gia đình đứng tên.

- Bà Trần Thị L và ông Lê Văn V trình bày:

Vào ngày 10/02/2013 ông, bà thỏa thuận bán phần đất có diện tích 4.275m^2 với giá là 300.000.000 đồng cho bà Trần Thị B, đã nhận đủ tiền có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị Hường và ông Trần Văn N. Ngoài ra ông, bà còn giao cho bà Trần Thị B quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 1198, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp 3, xã Mỹ Hòa, huyện TM, tỉnh Đồng Tháp. Do chưa đủ điều kiện kinh tế nên đến năm 2018 ông, bà mới chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho bà Trần Thị B, theo thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B đúng theo quy định pháp luật, nên không đồng ý theo yêu cầu của bà Trần Thị L.

- Bà Trần Thị B trình bày:

Năm 2013, bà có nhận chuyển nhượng của bà L, ông V diện tích đất 4.275m^2 với giá 300.000.000 đồng và đã giao đủ tiền cho bà L và ông V, phần đất chuyển nhượng bà canh tác đến nay. Nhưng do điều kiện kinh tế khó khăn, bà chưa có đủ tiền để sang tên tách bộ, đến năm 2018 bà và bà Trần Thị L mới làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, để bà đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay, bà L yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2018, giữa bà Trần Thị L và bà Trần Thị B diện tích 4.275m^2, tại thửa 1198 tờ bản đồ số 01, loại đất lúa; đất tọa lạc tại ấp 3, xã Mỹ Hòa, huyện TM, tỉnh Đồng Tháp là hợp đồng vô hiệu để thi hành án bà không đồng ý, vì việc chuyển nhượng giữa bà và bà Trần Thị L là hợp pháp. Hiện phần đất này, bà và ông N đổi đất với nhau, ông N lấy phần đất này để trồng mít, bà lấy phần đất của ông N làm lúa, nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và bà L vô hiệu, lấy phần đất này để thi hành án thì phần đổi đất giữa bà và ông N và phần thiệt hại của ông N thì giữa bà và ông N sẽ tự thỏa thuận với nhau hoặc giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu, bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Nay, bà L yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà L và hủy hợp đồng đổi đất giữa bà và ông N, bà không đồng ý.

- Ông Lê Ngọc E trình bày: Thống nhất lời trình bày của bà B, không có ý kiến gì khác.

- Ông Trần Văn N trình bày:

Ông xác nhận năm 2013 bà L, ông V có chuyển nhượng đất cho bà B. Vì đất ông giáp ranh với bà L, nên có ký tên trong Đơn mua bán đất giữa bà L và bà B, ngoài ra còn có bà Nguyễn Thị Hường cũng biết sự việc này. Hiện nay, phần đất tranh chấp ông đang canh tác, đổi đất với bà B để ông trồng mít, chanh và hạnh. Nếu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 02/11/2018 giữa bà Trần Thị L và bà Trần Thị B diện tích 4.275m^2, tại thửa 1198 tờ bản đồ số 01 (loại đất lúa) đất tọa lạc tại ấp 3, xã Mỹ Hòa, huyện TM, tỉnh Đồng Tháp là hợp đồng vô hiệu, lấy đất này để thi hành án, ông không có yêu cầu hay ý kiến gì về phần đất đã đổi với bà B và không yêu cầu bà B bồi thường thiệt hại tiền đầu tư trên đất, tiền cây trồng trên đất. Nếu có tranh chấp hay yêu cầu bồi thường thiệt hại thì giữa ông và bà B sẽ giải quyết bằng vụ án khác, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Nhưng nay bà L có yêu cầu hủy hợp đồng đổi đất giữa ông và bà B, ông không đồng ý và cũng không yêu cầu bồi thường cây trồng trên đất trị giá 3 22.350.000 đồng và hệ thống tưới tiêu trị giá 30.000.000 đồng, để cho ông và bà B tự thỏa thuận, ông cam kết không khiếu nại gì về sau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V Nam – Chi nhánh huyện TM trình bày: Không tham gia vụ kiện, vì hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà B không còn thế chấp tại Ngân hàng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện TM, không có ý kiến và xin được vắng mặt các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử của Tòa án nhân dân các cấp và sẽ thực hiện kết quả giải quyết vụ kiện của Tòa án nhân dân khi có quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.

- Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện TM tham gia phiên tòa: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện TM phát biểu về việc bảo đảm việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử chấp hành tốt pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, nên không có ý kiến gì; những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án và trong suốt quá trình giải quyết vụ án; vì vậy, Hội đồng xét xử không xE xét và tiếp tục tiến hành phiên tòa theo thủ tục chung.

Về nội dung vụ án: Nhận thấy, bà Trần Thị L, ông Lê Văn V có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị L số tiền 150.000.000 đồng, theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 65/2018/QĐST-DS, ngày 13/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền G. Sau khi Quyết định trên có hiệu lực pháp luật, bà L có làm đơn yêu cầu ông V và bà L thi hành số tiền trên, nhưng tại nơi

cư trú thuộc ấp Mỹ Thuận, xã Mỹ Hội, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền G, không có tài sản để thi hành án. Trong thời gian này, bà L biết được bà L, ông V có tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 4.275m^2, thuộc thửa 1198, tờ bản đồ số 02; tọa lạc tại ấp 3, xã Mỹ Hòa, huyện TM, tỉnh Đồng Tháp; nhưng vào ngày 02/11/2018 bà L gồm các thành viên trong hộ gồm ông V, bà Trần Thị Năm, Trần Văn N, Trần Minh T, Trần Thị Phương T1 đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.275m^2 cho bà Trần Thị B là chị ruột. Đến ngày 22/11/2018, bà Trần Thị B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc mua bán đất giữa bà L và bà B có cung cấp chứng cứ là Đơn mua bán đất viết tay, vào ngày 10/02/2013 thể hiện Trần Thị B (người mua) không ký tên, những người chứng kiến là anh E ruột của bà L và bà B, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2018 chuyển nhượng đất, sau khi có quyết định công nhận sự thỏa thuận của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè. Bà L không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà B có diễn ra trên thực tế, vào thời gian trước khi có quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, có hiệu lực pháp luật. Do đó, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Trần Thị L và bà Trần Thị B, để bà L và ông V có tài sản để đảm bảo thi hành án cho bà L là có cơ sở để chấp nhận. Bởi vì, giao dịch mua bán đất giữa hộ bà L và bà B nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với bà L, nên vi phạm điều cấm của Luật; nên đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ Điều 123, Điều 131 Bộ luật dân sự, Điều 75 Luật thi hành án, Điều 24 Nghị định 62 của Chính phủ, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà L và bà B vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt, các đương sự có mặt đồng ý việc xét xử vắng mặt của họ. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện TM đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự, vì việc vắng mặt này không làm ảnh hưởng đến quá trình xét xử. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất. Cho nên, quan

hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản thi hành án theo quy định tại khoản 14 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự.

[3] Về thẩm quyền giải quyết, theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, thì tranh chấp giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân. Ngoài ra, phần đất tranh chấp tại xã Mỹ Hòa, huyện TM; nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có địa chỉ tại huyện TM, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện TM, theo quy định tại Điều 35, Điều 39, Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản thi hành án ký ngày 02/11/2018 giữa hộ bà Trần Thị L với bà Trần Thị B là vô hiệu và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Trần Thị B đứng tên thửa đất số 1198, diện tích 4.275m^2; tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp 3, xã Mỹ Hòa, huyện TM, tỉnh Đồng Tháp, trả lại cho bà Trần Thị L và ông Lê Văn V để thi hành án đối với số tiền 150.000.00 đồng mà ông V và bà L nợ bà Trần Thị L, theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 65/2018/QĐST-DS, ngày 13 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền G.

[4.1] Hội đồng xét xử xét thấy: Việc bà Trần Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Trần Thị L với bà Trần Thị B, được ký kết ngày 02/11/2018 là có căn cứ để chấp nhận. Bởi vì: Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 65/2018/QĐST-DS, ngày 13/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền G, thì ông Lê Văn V và bà Trần Thị L phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Thị L số tiền 150.000.000 đồng. Đến ngày 02/11/2018, hộ bà Trần Thị L cùng ông V và các thành viên trong hộ đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị B, để chuyển nhượng diện tích đất 4.275m^2 thửa số 1198, tờ bản đồ số 02, loại đất trồng lúa, đất tọa lạc tại ấp 3, xã Mỹ Hòa, huyện TM, tỉnh Đồng Tháp. Đến ngày 11/12/2018, Thi hành án dân sự huyện Cái Bè, ra quyết định thi hành án theo yêu cầu số 556/QĐ-CCTHADS, theo đơn yêu cầu thi hành án của bà Trần Thị L.

Trong quá trình thi hành án theo yêu cầu thi hành án của bà Trần Thị L; Thi hành án đã tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của bà Trần Thị L và ông Lê Văn V (người phải thi hành án). Theo đó, tại Biên bản xác minh điều kiện thi hành án ngày 14/9/2018, ông V và bà L không còn tài sản nào khác tại ấp Mỹ Thuận, xã Mỹ Hội, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền G, nên ông V và bà L chưa có điều kiện để thi hành án. Đến ngày 16/01/2019, qua xác minh điều kiện thi hành án của bà Trần Thị L và ông Lê Văn V tại xã Mỹ Hòa, huyện TM; thì bà Trần Thị L có đứng tên diện tích đất 4.275m^2 thửa 1198, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp 3, xã Mỹ Hòa, huyện TM, tỉnh Đồng Tháp, đã làm thủ tục chuyển nhượng cho bà

Trần Thị B, địa chỉ ấp 3, xã Mỹ Hòa, huyện TM, tỉnh Đồng Tháp, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3062/2018/CCTM, ngày 02/11/2018. Đến ngày 17/6/2019 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái B có thông báo số 26, thông báo cho bà L biết phần đất thửa 1198 của bà L đã chuyển nhượng cho bà B, để bà L làm thủ tục yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu. Đến ngày 26/7/2019, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè, tỉnh Tiền G, có Quyết định số 90/QĐ-CCTHADS, về việc chưa có điều kiện thi hành án, do ông V và bà L không còn tài sản nào khác để thi hành án án.

[4.2] Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết ngày 02/11/2018 giữa hộ bà Trần Thị L và bà Trần Thị B, ký sau ngày 13/8/2018 (là ngày Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 65/2018/QĐST-DS giữa bà L, ông V và bà L) có hiệu lực pháp luật. Cho nên, có dấu hiệu của việc tẩu tán tài sản của người phải thi hành án đối với người được thi hành án. Ngoài ra, tại Biên bản xác minh điều kiện thi hành án ngày 14/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè, kết luận ông V và bà L chưa có điều kiện thi hành án là phù hợp, vì qua xác minh ông V, ông L không còn tài sản ở xã Mỹ Hội, huyện Cái Bè để thi hành án. Mặt khác, thi hành án cũng không thể nào biết được ông V và bà L còn phần đất thửa 1198 tại xã Mỹ Hòa, huyện TM, để kê biên thi hành án. Cho nên, đến ngày 02/11/2018 hộ bà Trần Thị L đã làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1198 tại ấp 3, xã Mỹ Hòa, huyện TM, tỉnh Đồng Tháp, cho bà Trần Thị B để tẩu tán tài sản thi hành án.

[5] Đối với lời trình bày của bà L và ông V tại phiên Tòa cho rằng: Phần đất tại thửa 1198, diện tích 4.275m^2, tờ bản đồ số 02 là do bà L đứng tên nhưng phần đất này bà và ông V đã chuyển nhượng cho bà B vào ngày 10/02/2013, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, khi viết giấy tay bán đất là viết tại nhà ông Trần Văn N (anh E ruột với bà B và bà L), người viết giấy tay là ông Trần Văn Hoàng (E rễ bà Trần Thị B); bà L cho rằng khi viết giấy tay bà B đưa cho bà L và ông V số tiền 200.000.000 đồng là đủ tiền bán đất, còn phần 100.000.000 đồng là đã trừ vào số tiền mà ông V và bà L đã nợ bà B trước đó. Khi giao tiền có bà Nguyễn Thị Hường là người giáp ranh chứng kiến, ông Trần Văn N cũng chứng kiến. Ngoài ra, bà L còn cho rằng tuy bà và bà B mua bán đất với nhau, nhưng bà và bà B thỏa thuận là khi nào bà L có tiền, bà B cho chuộc lại đất để canh tác. Do bà L thiếu nợ nhiều, không có khả năng chuộc lại đất, đến ngày 02/11/2018 bà và bà B mới ký hợp đồng chuyển nhượng đất để cho bà B đứng tên và sử dụng luôn phần đất này.

Hội đồng xét xử xét thấy, lời khai của bà L và ông V tại phiên tòa quá nhiều mâu thuẫn, vì tại biên bản lấy lời khai của Tòa án bà L lại khai phần đất đang tranh chấp tại ấp 3, xã Mỹ Hòa, bà cho nhiều người mướn để canh tác, bà B là người mướn cuối cùng, bà có mượn tiền của bà B nhiều lần, đến năm 2013 bà mới bán phần đất này cho bà Trần Thị B với giá là 300 triệu đồng, ông Trần Văn

Hoàng là người viết Đơn mua bán đất ngày 10/02/2013, viết tại nhà bà Trần Thị B, khi viết giấy này chỉ có năm người là: Vợ chồng bà L, vợ chồng bà B và ông Trần Văn Hoàng; ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị Hường không có mặt chứng kiến việc ông Trần Văn Hoàng viết Đơn mua bán đất này. Nhưng tại phiên Tòa, bà L lại khai là có sự chứng kiến của ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị Hường, khi viết Đơn mua bán đất là viết tại nhà ông Trần Văn N.

[6]. Ông Trần Văn N trình bày tại phiên Tòa: Đơn mua bán đất ngày 10/02/2013 là viết tại nhà ông, nhưng ông không có chứng kiến việc mua bán, không chứng kiến việc giao nhận tiền giữa bà B và bà L; chỉ biết là bà B và bà L có mua bán đất với nhau, ông ký tên trong Đơn mua bán đất với tư cách là người giáp ranh đất với đất bà B. Còn đối với hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông bà bà B, kéo dài thời hạn 10 năm, từ năm 2019 đến năm 2029. Mặc dù ông đã chuyển nhượng cho bà B phần đất đổi bà B sử dụng và đứng tên luôn, thửa nào thì ông không nhớ, nhưng giữa ông và bà B thỏa thuận bằng lời nói với nhau từ nay đến năm 2029, ông có tiền sẽ nhận chuyển nhượng lại để cho con ông canh tác.

[7]. Bà Trần Thị B cho rằng, phần đất mà bà L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, là vào năm 2013 bà đã mua của bà L và hai bên có làm Đơn mua bán đất ngày 10/02/2013 với giá mua bán là 300.000.000 đồng, bà đã giao cho bà L 200.000.000 đồng vào ngày 10/02/2013, còn phần 100.000.000 đồng còn lại trừ phần bà L nợ bà. Đơn mua bán đất là do ông Hoàng viết, viết tại nhà ông N và bà có ký tên trong Đơn mua bán đất, ngoài ra bà B còn trình bày việc mua bán đất năm 2013 giữa bà và bà L, bà L cũng biết việc mua bán này.

Qua lời trình bày của các đương sự như bà B, bà L và ông N trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử xét thấy: Bà L và bà B không chứng minh được có việc mua bán phần đất diện tích 4.275m^2, thuộc thửa 1198, đất tại ấp 3, xã Mỹ Hòa, huyện TM, tỉnh Đồng Tháp vào ngày 10/02/2013 là có thật. Vì quan hệ giữa người mua (bà B) và người bán (bà L) là chị E ruột với nhau, ngoài ra người viết Đơn mua bán này là ông Hoàng (lại là E rễ và anh rễ) của bà B và Bà L, hai người nhân chứng là ông N và bà Hường cũng không chứng kiến việc mua bán đất này (chỉ nghe nói lại). Ngoài ra, bên bà B và bà L cũng không chứng minh được có việc giao nhận tiền đủ với nhau hay không; bà B và bà L không chứng minh được đã giao và nhận đất để bên mua canh tác đất chưa. Ngoài ra, bà B trình bày khi ông Hoàng viết Đơn mua bán đất thì bà và bà L cùng ký tên vào Đơn mua bán đất này, nhưng lời trình bày của bà B là không đúng, vì bà B không có ký tên vào Đơn mua bán đất này. Đơn mua bán đất ngày 10/02/2013, có tiêu đề là kính giới Ủy ban nhân dân xã Mỹ Hòa, ban địa chính và ban nhân dân ấp 3 (chính quyền địa phương), mục đích là để chính quyền địa phương xác nhận việc mua bán đất, nhưng chính quyền địa phương không có xác nhận vào Đơn mua bán đất này, nên về mặt giá trị pháp lý là Đơn mua bán đất

ngày 10/02/2013 là không có giá trị. Bà B cho rằng, bà L có biết việc mua bán đất giữa bà và bà L vào năm 2013, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, bà L không thừa nhận vấn đề này, nên việc nại ra của bà B là không có căn cứ để chấp nhận.

[8]. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị B cho rằng phần diện tích đất 4.275m^2, thuộc thửa 1198, bà và ông Trần Văn N đổi đất với nhau để canh tác; đất ông N là đất lúa, còn phần diện tích 4.275m^2 ông N dùng để trồng mít.

Tại phiên tòa, ông N và bà B đều thừa nhận phần đất ông N đổi cho bà B canh tác hiện nay ông N cũng đã chuyển nhượng cho bà B xong nên hợp đồng đổi đất không còn. Còn phần đất bà B đổi cho ông N canh tác hiện nay ông N trồng mít, trồng chanh và hạnh. Theo Hội đồng định giá phần cây trồng trên đất trị giá 322.350.000 đồng và hệ thống tưới tiêu 30.000.000 đồng, tổng cộng 352.350.000 đồng, ông N không yêu cầu bà B hay bà L bồi thường trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà L. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy để giải quyết dứt điểm, toàn diện vụ án nên cần phải xE xét đến quyền lợi của ông N nên buộc bà L là người vi phạm phải bồi thường phần tiền cây trồng trên phần đất tranh chấp cho ông N.

[9] Từ các căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, việc khởi kiện của bà Trần Thị L là có căn cứ để chấp nhận, vì bà L đã chứng minh được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2018 giữa hộ bà Trần Thị L và bà Trần Thị B, đối với diện tích đất 4.275m^2, thuộc thửa 1198, đất tọa lạc tại ấp 3, xã Mỹ Hòa, huyện TM, tỉnh Đồng Tháp là chuyển nhượng sau khi Quyết định về công nhận sự thỏa thuận Số 65/2018/QĐST-DS, ngày 13/8/2018 của các đương sự sự có hiệu lực pháp luật. Bà L và ông V đã không dùng số tiền chuyển nhượng đất này để thi hành số tiền mà bà L và ông V phải thi hành cho bà L. Ngoài ra, bà B, bà L và ông V không chứng minh được diện tích đất tại thửa số 1198, giữa các bên có việc mua bán bằng giấy tay ngày 10/02/2013; vì các đương sự không chứng minh được có việc giao nhận tiền với nhau, không chứng minh được có việc giao nhận đất với nhau. và Đơn mua bán đất ngày 10/02/2013 về mặt hình thức là không có giá trị pháp lý. Cho nên, căn cứ theo khoản 2 Điều 75 của Luật thi hành án dân sự, Điều 24, Nghị định số 62/2015/NĐ-CP, ngày 18/7/2015. Nghị định số 33/NĐ-CP, ngày 17/3/2020. Trường hợp chuyển nhượng đất giữa bà L với bà B là thuộc trường hợp xác định giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án của người phải thi hành án. Cho nên, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 02/11/2018, giữa bà Trần Thị L, ông Lê Văn V với bà Trần Thị B đối với thửa đất 1198, diện tích 4.275m^2, tờ bản đồ số 02 đất tại ấp 3, xã Mỹ Hòa, huyện TM, tỉnh Đồng Tháp là hợp đồng vô hiệu. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện TM thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Trần Thị B đứng tên thửa 1198, diện tích 4.275m^2 tờ bản đồ số

02, do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 22/11/3018 cấp lại cho bà Trần Thị L.

[10] Đối với số tiền chuyển nhượng đất mà bà L, ông V và bà B cho rằng đã thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất tại thửa 1198 với nhau là 300.000.000 đồng. Bà Trần Thị B cho rằng có việc đổi đất giữa bà B và ông N để ông N lấy phần đất tranh chấp tại thửa 1198 để trồng mít, chanh và hạnh. Nếu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì giữa bà Trần Thị L, ông Lê Văn V và bà Trần Thị B, ông Lê Ngọc E không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bà B không yêu cầu bà L và ông V trả lại số tiền 300.000.000 đồng nên không xE xét. Tuy nhiên, xét thấy việc ông N canh tác trên phần đất tranh chấp nếu không giải quyết sẽ gây khó khăn cho quá trình thi hành án và làm cho vụ án kéo dài nên buộc bà L và ông V trả cho ông N giá trị cây trồng trị giá 232.350.000 đồng và hệ thống tưới tiêu 30.000.000 đồng (đã thể hiện trong Biên bản xE xét thẩm định tại chỗ ngày 21/6/2022), tổng cộng: 252.350.000 đồng.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà B và ông N đã không còn, nên việc bà L yêu cầu không có căn cứ chấp nhận.

[11]. Xét thấy tại phiên tòa, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện TM phát biểu quan điểm về phần nội dung giải quyết vụ án, là chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 123, 131 Bộ luật dân sự, Điều 75 Luật thi hành án dân sự, Điều 24 Nghị định 62 của Chính phủ để tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà L và bà B vô hiệu. Hội đồng xét xử, xét thấy như đã phân tích ở trên. Cho nên Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm phát biểu về nội dung giải quyết vụ án, của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện TM.

[12]. Chi phí tố tụng: Bà Trần Thị L nộp 4.848.000 đồng tiền chi phí đo đạc và 500.000 đồng tiền định giá tài sản, tổng cộng 5.348.000 đồng. Bà L yêu cầu bên nào thua bên đó chịu, Bà L, ông V, bà B, ông N không thống nhất mà có ý kiến bà L tự yêu cầu đo thì tự chịu. Do chấp nhận yêu cầu của bà L nên bà L và ông V phải chịu.

[13]. Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L, nên bà Trần Thị L ông Lê Văn V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Ngoài ra bà L, ông V còn phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ, theo quy định tại Điều 157, Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[14]. Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 123, Điều 131 Bộ luật dân sự; Điều 91, Điều 92, khoản 1 Điều 147, 157, 158 và Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 75 Luật thi hành án dân sự; Nghị định 62/2015/NĐ-CP, ngày 18/7/2015; Nghị định số 33/NĐ-CP, ngày 17/3/2020; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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; Án lệ số 04/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L, về việc yêu cầu tuyên bố hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Trần Thị L và bà Trần Thị B được ký kết ngày 02/11/2018 vô hiệu.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Số công chứng 3062/2018/CCTM, Quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng huyện TM công chứng ngày 02/11/2018, giữa bên chuyển nhượng hộ bà Trần Thị L với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị B, tại thửa đất số 1198, diện tích 4.275m^2; tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp 3, xã Mỹ Hòa, huyện TM, tỉnh Đồng Tháp là hợp đồng vô hiệu.

3. Buộc bà Trần Thị B, ông Trần Văn N giao trả cho hộ bà L phần đất diện tích 4.275m^2 (đo đạc thực tế 3.784,9m^2) trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5 về M1, thuộc thửa 1198, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp 3, xã Mỹ Hòa, huyện TM, tỉnh Đồng Tháp.

4. Hộ bà Trần Thị L được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất tại thửa số 1198, diện tích 4.275m^2 (đo đạc thực tế 3.784,9m^2) trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5 về M1, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp 3, xã Mỹ Hòa, huyện TM, tỉnh Đồng Tháp.

5. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện TM, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trần Thị B vào ngày 22/11/2018, Số CP 823096, Số vào Sổ cấp GCN: CS04323, thửa đất số 1198, diện tích 4.275m^2; tờ bản đồ số 02; đất tọa lạc tại ấp 3, xã Mỹ Hòa, huyện TM, tỉnh Đồng Tháp.

6. Hộ bà Trần Thị L đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất thửa đất số 1198, diện tích 4.275m^2; tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp 3, xã Mỹ Hòa, huyện TM, tỉnh Đồng Tháp theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tách bộ sang tên và chi phí kê khai đăng ký quyền sử dụng đất hộ bà Trần Thị L chịu.

(kèm theo Mảnh trích đo đại chính số 03 – 2022 ngày 08/8/2022 của Công ty TNHH Dịch vụ và Đo đạc Bảo Long; Biên bản xE xét thẩm đinh tại chỗ ngày 21/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện TM).

7. Buộc bà Trần Thị L và ông Lê Văn V có trách nhiệm bồi thường cho ông Trần Văn N số tiền cây trồng trên đất trị giá 322.350.000 đồng và hệ thống tưới tiêu 30.000.000 đồng, tổng cộng 352.35.000 đồng cho ông Trần Văn N.

8. Về chi phí tố tụng: Bà L và ông V có trách nhiệm trả lại cho bà L số tiền xE xét thẩm định tại chỗ 4.484.000 đồng và tiền định giá 500.000 đồng, tổng cộng 5.348.000 đồng.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Trần Thị L nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007023, ngày 12/12/2019, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện TM.

+ Bà Trần Thị L và ông Lê Văn V cùng liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng án phí hủy hợp đồng và 17.617.500 đồng án phí bồi thường thiệt hại tài sản, tổng cộng: 17.917.500 đồng.

10. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn này được tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết.

11. 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, 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:
- VKSND Huyện;
- THADS Huyện;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ (O).

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

(ĐÃ KÝ)

Đinh Kim Oanh