

**-TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CM  
TỈNH AG**

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

Bản án số: 08/2022/DS-ST

Ngày: 18.02.2022

*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự*

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CM, TỈNH AG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Châu Vũ Sơn

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Ông Trịnh Văn Bé;

- Bà Nguyễn Thị Ly.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Tường Vi là Thư ký Tòa án nhân dân huyện CM, tỉnh AG.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CM tham gia phiên tòa:** Bà Đoàn Thụy Thùy Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện CM xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 302/2020/TLST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 437/2021/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2022/QĐST-DS, ngày 19 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông N P H, sinh năm 1960; địa chỉ: ấp LH, xã LG, huyện CM, tỉnh AG; có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà N T T N, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp KH 2, xã KT, huyện CM, tỉnh AG; vắng mặt;

### *3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh AG; địa chỉ: đường Trần Hưng Đạo nối dài, ấp Long Hòa, thị trấn CM, tỉnh AG; có ý kiến xin vắng mặt.

3.2. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank): địa chỉ: Số 02 LH, phường TC, Quận BD, Thành phố HN. Người đại diện theo pháp luật là ông T V T – Tổng giám đốc. Ông T V T ủy quyền cho ông N H P – Giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện CM, tỉnh AG; có ý kiến xin vắng mặt.

3.3. Ông Đ V M, sinh năm 1962: địa chỉ: ấp KH 2, xã KT, huyện CM, tỉnh AG; vắng mặt;

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của ông N P H, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông N P H trình bày:*

Do chỗ anh em với nhau, vào ngày 20 tháng 3 năm 2012 bà N có chuyển nhượng cho ông diện tích đất nông nghiệp 5.300m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), hợp đồng chuyển nhượng không công chứng chứng thực, chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, ông đã giao tiền đầy đủ cho bà N và nhận đất canh tác từ đó cho đến nay, trong quá trình chuyển nhượng ông cũng nhiều lần yêu cầu bà N sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà N không thực hiện và nói là hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện CM, sau đó ông cũng đã ra sổ tiền trả cho Ngân hàng vốn vay là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi 2.154.167 (hai triệu một trăm năm mươi bốn ngàn một trăm sáu mươi bảy đồng) nhưng ông không lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra được, đối với việc ông trả tiền thay cho bà N cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện CM thì ông không yêu cầu bà N trả lại cho ông. Trong quá trình sử dụng thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM kê biên đối với phần diện tích đất 5.506,0m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 03, thửa đất 3902 theo GCN QSDĐ số 3902 ngày 21/06/2010 do UBND huyện CM cấp cho bà N T T N theo Quyết định số 61/QĐ-CCTHADS ngày 25/5/2020 thì ông không đồng ý và yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/3/2012 giữa bên mua là ông N P H với bên bán là bà N T T N diện tích 5.300m<sup>2</sup> nhưng đo đạc hiện trạng thực tế ông H đang sử dụng 5.506,0m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 03, thửa đất 3902 theo GCN QSDĐ số 3902 ngày 21/06/2010 do UBND huyện CM cấp cho bà N T T N đất tọa lạc tại ấp KH 2, xã KT, huyện CM, tỉnh AG.

Bị đơn bà N T T N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà không đến nên không ghi nhận được ý kiến của bà.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà N T X H đại diện Chi cục thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh AG trình bày:*

Căn cứ vào các Bản án, Quyết định của Tòa án đã có hiệu lực thi hành, trên cơ sở đơn yêu cầu thi hành án của các đương sự, Chi cục thi hành án dân sự huyện CM ban hành các Quyết định số: 743/QĐ- CCTHADS ngày 25/3/2016, 886/QĐ- CCTHADS ngày 25/4/2016 của Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh AG thì bà N T T N và ông Đ V M phải thi hành án đối với số tiền mà ông bà Nợ. Do vậy, căn cứ vào các biên bản xác minh điều kiện thi hành án của Chi cục thi hành án dân sự huyện CM và tại Ủy ban nhân dân xã Kiên Thành, Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh CM, tỉnh AG xác định quyền sử dụng đất số CH01561, ngày 21/6/2010 diện tích 5544m<sup>2</sup>, thửa đất số 3092, tờ bản đồ 3 do UBND huyện CM cấp cho bà N T T N đứng tên, chưa chuyển quyền sở H, sử dụng cho ai theo quy định của pháp luật. Căn cứ các quy định nêu trên, Chi cục thi hành án dân sự huyện CM xác định tài sản vẫn mang tên của bà N T T N và ban hành Quyết định số 61/QĐ-CCTHADS ngày 25/5/2020 về việc cưỡng chế kê biên để đảm bảo thi hành án đối với tài sản trên là phù hợp với pháp luật. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện CM giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đồng thời, Chi cục THADS huyện CM đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông N H P đại diện Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện CM tỉnh AG trình bày:* Đối với quyền sử dụng đất số CH01561, ngày 21/6/2010 diện tích 5544m<sup>2</sup>, thửa đất số 3092, tờ bản đồ 3 do UBND huyện CM cấp cho bà N T T N đứng tên hiện Ngân hàng đang giữ theo quy định pháp luật, chưa xuất trả thế chấp cho khách hàng vay. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện CM tỉnh AG không có ý kiến gì đối với vụ án này và xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ V M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông không đến nên không ghi nhận được ý kiến của ông.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông N P H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất theo giấy mua bán lập ngày 20/3/2012 giữa bên mua là ông N P H với bên bán bà N T T N diện tích 5.300 m<sup>2</sup> nhưng đo đạc thực tế ông H đang sử dụng là 5.606,0 m<sup>2</sup>

Bị đơn bà N T T N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ V M vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và cũng không ghi nhận ý kiến của bà

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện CM phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định.

- Ý kiến giải quyết vụ án:

Ngày 20/3/2012, giữa ông N P H và bà N T T N (em của ông H) có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 5.300m<sup>2</sup> với giá 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01561 ngày 21/6/2010 do UBND huyện CM cấp cho bà N. Ông H đã giao đủ tiền và nhận đất canh tác, nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định do bà N đang đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chợ Mới. Ngày 10/7/2015, ông H đã trả Ngân hàng gồm vốn 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), lãi 2.154.167 đồng (hai triệu một trăm năm mươi bốn ngàn một trăm sáu mươi bảy đồng) nhưng không lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ngân hàng chỉ giao trả cho người vay và thời gian này bà N và ông Đ V M đã bỏ địa phương đi. Đến năm 2016, phần đất nêu trên bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM kê biên thi hành cho những người được thi hành án.

Nay, ông H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5.606m<sup>2</sup> (qua đo đạc thực tế), không yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu và không yêu cầu ông Mẫn, bà N trả 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi ngàn đồng).

Phía bà N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do và không gửi văn bản ghi ý kiến.

Xét thấy, căn cứ ông H khởi kiện là tờ mua bán đất ngày 20/3/2012 giữa ông H và bà N, thống nhất chuyển nhượng diện tích đất 5.300m<sup>2</sup>, qua đo đạc thực tế là 5.606m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01561 ngày 21/6/2010 do UBND huyện CM cấp cho bà N. Ông H cho rằng đã giao đủ số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) cho bà N và nhận đất canh tác, chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định do thời điểm này bà N đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng và ông đã tắt toán hợp đồng với Ngân hàng thay bà N nhưng không thể nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, có cơ sở xác định các bên có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện trên tờ mua bán đất ngày 20/3/2012 nên cần xem xét tính hợp pháp của hợp đồng, cụ thể:

- Tờ mua bán đất ngày 20/3/2012, không có công chứng, chứng thực nên chưa đảm bảo về mặt hình thức hợp đồng theo quy định tại các Điều 501, 502 Bộ luật Dân sự, nhưng ông H đã giao đủ số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) và nhận đất canh tác. Tuy nhiên, tại thời điểm này, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01561 ngày 21/6/2010 do UBND huyện CM cấp cho bà N đang thế chấp cho Ngân hàng.

- Hiện nay, ông H đã tắt toán xong hợp đồng thay bà N với Ngân hàng nhưng chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa tiến hành thủ

tục xóa thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới nên việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên vi phạm Điều 188 Luật đất đai.

Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chưa có hiệu lực pháp luật và phần diện tích đất đang tranh chấp đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM kê biên thi hành cho những người được thi hành án nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2012 giữa ông H và bà N vô hiệu và căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự, xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể:

+ Buộc bà N giao trả ông H 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

+ Buộc ông H giao trả bà N diện tích 5.606m<sup>2</sup> theo các mốc điểm 1,2,3,4 của sơ đồ đo đạc ngày 10/9/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới.

+ Về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, do ông H không có yêu cầu nên không đề cập giải quyết.

Đối với số tiền vốn 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), lãi 2.154.167 đồng (hai triệu một trăm năm mươi bốn ngàn một trăm sáu mươi bảy đồng) do ông H đã tắt toán thay bà N với Ngân hàng, do ông H không có yêu cầu nên không đề cập giải quyết.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 131, 501, 502 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật đất đai, đề nghị:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N P H.
- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2012 giữa ông N P H và bà N T T N vô hiệu.
- Buộc bà N T T N giao trả ông N P H 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).
- Buộc ông N P H giao trả bà N T T N, diện tích 5.606m<sup>2</sup> theo các mốc điểm 1,2,3,4 của sơ đồ đo đạc ngày 10/9/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Về thẩm quyền: Ông N P H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp KH 2, xã KT, huyện CM, tỉnh AG với bà N T T N, tài sản tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quyết định số 61/QĐ-CCTHADS, ngày 25/5/2020 của Chi cục thi hành án

dân sự huyện CM. Do đó, Tòa án nhân dân huyện CM thụ lý, giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 3, khoản 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét, trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự thể hiện như sau:

Ngày 20/3/2012 bà N T T N chuyển nhượng diện tích đất 5.300 m<sup>2</sup> cho ông N P H với giá 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) ông H giao tiền đủ cho bà N và nhận đất canh tác cho đến nay, khi hai bên xác lập hợp đồng đất thì cả bên mua và bên bán, người thừa kế cùng ký tên vào tờ mua bán. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng đất không công chứng chứng thực, chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Ngày 25/5/2020 Chi cục thi hành án dân sự huyện CM tiến hành cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất theo Quyết định số 61/QĐ-CCTHADS ngày 25/5/2020, ông H không đồng ý nên yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng theo giấy mua bán đất lập ngày 20/3/2012 giữa bên mua là ông N P H với bên bán N T T N tại thửa số 3902, tờ bản đồ số 03, diện tích 5606,0 m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế) đất tọa lạc tại ấp KH 2, xã KT, huyện CM, tỉnh AG theo GCN QSDĐ số CH01561 ngày 21/6/2010 do UBND huyện CM cấp cho bà N T T N. Ngoài ra, trường hợp không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất thì yêu cầu bà N hoàn trả số tiền là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

[2.2] Xét, hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày ngày 20/3/2012 giữa ông N P H với bà N T T N được xác lập trên cơ sở tự nguyện, nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực. Hội đồng xét xử xét thấy, khi thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất thì bà N đã được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất diện tích 5.544 m<sup>2</sup> thửa đất 3902, tờ bản đồ 03, không thể hiện tài sản gắn liền với đất, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), hợp đồng không công chứng, chứng thực. Bên cạnh đó, giữa các đương sự chưa hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.

Mặt khác, căn cứ Luật thi hành án dân sự, Nghị định 62/2015/NĐ-CP, ngày 18/7/2015 và khoản 11 Điều 1 của Nghị định 33/2020/NĐ-CP, ngày 17/3/2020 thì Chi cục thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh AG đã ban hành Quyết định số 61/QĐ-CCTHADS ngày 25/5/2020 về việc cưỡng chế kê biên để đảm bảo thi hành án đối với tài sản ông Đ V M và bà N T T N còn phải thi hành án với số tiền mà ông bà nợ theo các Quyết định số: 743/QĐ.CCTHA ngày 25/03/2016; 886/QĐ.CCTHA ngày 25/4/2016; 744/QĐ.CCTHA ngày 25/03/2016; 475/QĐ.CCTHA ngày 17/01/2017. Do đó, căn cứ các quy định nêu trên, Chi cục thi hành án dân sự huyện CM xác định tài sản vẫn mang tên của bà N T T N và quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đảm bảo thi hành án là có căn cứ, đúng pháp luật.

Như vậy, việc thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông N P H với bà N T T N đã vi phạm về hình thức và điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 117; 122 và Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 việc chuyển 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, giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông N P H với bà N T T N là vô hiệu. Do đó, buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là hoàn toàn phù hợp theo quy định tại Điều 131 của Bộ Luật dân sự năm 2015.

Vì vậy, buộc ông N P H giao trả diện tích đất hiện đang canh tác diện tích 5606,0 m<sup>2</sup> tọa lạc ấp Kiến Hưng 2, xã Kiến Thành, huyện CM tỉnh AG cho bà N T T N để thi hành án theo Luật thi hành án dân sự là có căn cứ và phù hợp pháp luật.

Buộc bà N T T N có trách nhiệm hoàn trả số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) cho ông N P H.

[3] Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ông N P H tạm ứng là 1.000.000 đồng (một triệu đồng), chi phí sơ đồ bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp giữa ông N P H và bà N T T N là 2.327.600 đồng (hai triệu ba trăm hai mươi bảy ngàn sáu trăm đồng). Tổng cộng là 3.327.600 đồng (ba triệu ba trăm hai mươi bảy ngàn sáu trăm đồng) do yêu cầu của ông không được chấp nhận nên ông phải chịu toàn bộ chi phí này.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 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, Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định, nhưng ông có đơn xin miễn án phí nên ông không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 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, bà N T T N phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3, khoản 12 Điều 26, Điều 244; Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 188 Luật đất đai; Điều 122; 131; 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Khoản 3 Điều 27 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; Điều 2, Điều 6, Điều 7, Điều 9 và Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N P H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng ông N P H và bên chuyển nhượng bà N T T N được xác lập vào ngày 20/03/2012 với diện tích 5606,0m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế) thửa đất số 3902, tờ bản đồ 03, đất tọa lạc ấp KH 2, xã KT, huyện CM, tỉnh AG có hiệu lực.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng ông N P H và bên chuyển nhượng bà N T T N được xác lập vào ngày 20/03/2012 với diện tích 5606,0m<sup>2</sup>, (đo đạc thực tế) thửa đất số 3902, tờ bản đồ 03, đất tọa lạc ấp KH 2, xã KT, huyện CM, tỉnh AG là vô hiệu.

3. Buộc ông N P H giao trả diện tích đất thực tế ông đang sử dụng 5606,0 m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế) theo sơ đồ hiện trạng khu đất được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Chi nhánh huyện CM đo đạc ngày 10/9/2021 tọa lạc ấp Kiến Hưng 2, xã Kiến Thành, huyện CM tỉnh AG.

(Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp giữa ông N P H và bà N T T N do Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Chợ Mới đo vẽ ngày 10/9/2021 là một phần của bản án, không thể tách rời).

4. Buộc bà N T T N có trách nhiệm hoàn trả số tiền là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng cho ông N P H.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về chi phí tố tụng:

Ông N P H phải chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 1.000.000 đồng (một triệu đồng), Chi phí sơ đồ bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp giữa ông N P H và bà N T T N là 2.327.600 đồng (hai triệu ba trăm hai mươi bảy ngàn sáu trăm đồng). Tổng cộng là 3.327.600 đồng (ba triệu ba trăm hai mươi bảy ngàn sáu trăm đồng). Chi phí này ông đã nộp xong, ông không phải nộp thêm.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 27 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; ông N P H thuộc trường hợp được miễn án phí, ông có gởi đơn cho Tòa án xem xét nên ông không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà N T T N phải chịu 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

7. Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án tỉnh AG xét xử phúc thẩm. Riêng được sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện theo qui định tại Điều 30 luật thi hành.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh AG;
- VKSND huyện CM;
- Chi cục THADS huyện CM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ;
- Lưu Văn phòng.

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

**Châu Vũ Sơn**