

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LAI VUNG
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 25/2021/DS-ST

Ngày: 27-5-2021.

“V/v tranh chấp dân sự về hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LAI VUNG, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tô Thị Hoa Lư.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Duy Oanh.

Bà Quang Kim Cúc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Anh Vũ - Thư ký Toà án nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Thái - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2021, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân huyện Lai Vung xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 25/2020/TLST-DS, ngày 09/01/2020, về “Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2021/QĐXXST-DS ngày 12/4/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 559/2021/QĐST-DS ngày 28/4/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Nguyễn V M, sinh năm 1974.

Địa chỉ: 173C, ấp T K, xã T T, huyện L V, tỉnh Đ T.

Đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn là ông Nguyễn V H, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: 173/TK, ấp T K, xã T T, huyện L V, tỉnh Đ T.

- Bị đơn: Lê T D, sinh năm 1967.

Nguyễn T B S, sinh năm 1965.

Cùng địa chỉ: 868, ấp T L, xã TT, huyện L V, tỉnh Đ T.

Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn là ông T T H., sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: 13/26, đường số 11, Phường 4, thành phố T A, tỉnh L A.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Nguyễn Hữu Vinh, sinh năm 1984

Nguyễn V H, sinh năm 1977

Cùng địa chỉ: 173/TK, ấp T K, xã T T, huyện L V, tỉnh Đ T.

Người đại diện cho Nguyễn Hữu Vinh là: Nguyễn V H, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: 173/TK, ấp T K, xã T T, huyện L V, tỉnh Đ T.

Phạm T H, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: 469A/2, ấp HT, xã T H, huyện L V, tỉnh Đ T

Chi cục Thi hành án dân sự huyện L V, tỉnh Đ T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn B T– Chức vụ: Phó Chi cục trưởng- Phụ trách Chi cục Thi hành án dân sự huyện L V, tỉnh Đ T (vắng mặt).

Địa chỉ: Quốc lộ 80, Khóm 1, thị trấn L V , huyện L V, tỉnh Đ T..

- Người làm chứng:

Nguyễn V S, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 209/2, ấp Hòa Định, xã T H, huyện L V, tỉnh Đ T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 28/10/2019, khởi kiện bổ sung ngày 08/01/2020, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn ông Nguyễn V M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn H V là ông Nguyễn V H trình bày:

Vào ngày 23/8/2018, ông Nguyễn V M nhận chuyển nhượng của ông Lê T D, bà Nguyễn T B S thửa đất số 243, tờ bản đồ số 59 diện tích đo thực tế là 5110,4m², đất trồng cây lâu năm, đất đứng tên cá nhân ông Lê T D, đất tọa lạc tại xã T T, huyện L V, tỉnh Đ T, giá là 500.000.000 đồng. Ngày 23/8/2018 bên nguyên đơn giao 200.000.000 đồng tiền cọc. Ngày 23/9/2018 ông D, bà S giao đất cho ông M sử dụng hện ngày 09/4/2019 làm xong thủ tục sẽ trả đủ tiền. Để làm tin bên bà S, ông D giao 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn V S (anh ruột bà Sáu). Hiện bên ông M đã trả 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này lại cho ông Sáng. Khi đến hện ngày 09/4/2019 bên ông D, bà S viện nhiều

lý do không làm thủ tục chuyển nhượng cho ông M. Ngày 01/7/2019 ông M, Ông Vlàm đơn khởi kiện đến Tòa án huyện Lai Vung để yêu cầu ông D, bà Slàm thủ tục chuyển nhượng. Tại đây nguyên đơn được biết thửa đất đang tranh chấp bên bị đơn đã thế chấp tại Ngân hàng Vietcombank và được Tòa giải thích cho hai bên thỏa thuận đến Ngân hàng trả tiền để lấy giấy ra làm thủ tục chuyển nhượng cho bên nguyên đơn. Nên nguyên đơn rút đơn đồng thời đưa thêm 235.000.000 đồng để trả Ngân hàng. Ngày 14/8/2019 ông M và bà S, ông D đến văn phòng công chứng Bùi Công Lược ở thị trấn Lai Vung để tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng, tại hợp đồng này hai bên thỏa thuận giá tiền trong hợp đồng là 350.000.000 đồng để giảm tiền trước bạ do ông M bị khuyết tật.

Khi thủ tục hoàn tất thì hai bên nộp thủ tục đến 01 cửa chờ ngày đóng thuế sang tên và ông M tiếp tục đưa thêm 65.000.000 đồng nữa là đủ 500.000.000 đồng. Ngày 26/8/2019 bộ phận một cửa cho hay hiện thửa đất đang tranh chấp liên quan đến nợ hui và vay của bà Phạm T H. Ngày 25/9/2019 ông M tiếp tục nộp hồ sơ vào một cửa thì bộ phận một cửa cho hay thửa đất này đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung ra Quyết định ngăn chặn chuyển nhượng.

Việc chuyển nhượng đất này là ông M mua và sử dụng từ năm 2018 nhưng lý do trong hợp đồng ban đầu ngày 23/8/2018 bên mua để tên Nguyễn H V là do Ông V đứng tên dùm ông M, tại ông M bị tật đi lại khó khăn. Số tiền mua bán đất là của ông M.

Khi nhận đất ông M đã tiến hành trồng chuối, chanh và dứa và chỉ ông M sử dụng, ngoài ra không ai sử dụng.

Nay để đảm bảo quyền lợi của ông M nên ông M khởi kiện yêu cầu ông Lê T D, bà Nguyễn T B S phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết với ông M. Nếu trường hợp không công nhận hợp đồng thì buộc bên bị đơn phải hoàn trả lại số tiền 500.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cây trồng theo định giá là 99.500.000 đồng.

Ông Myêu cầu công nhận toàn bộ diện tích đã chuyển nhượng, trường hợp hợp đồng có hiệu lực một phần công nhận một phần diện tích mua, ông M cũng không đồng ý.

Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính của thửa đất 243, tờ bản đồ số 59 do ông M đang giữ.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả thẩm định ngày 10/3/2020 và biên bản định giá ngày 10/3/2020 làm cơ sở giải quyết vụ án.

Ông V thống nhất ý kiến của ông M, không trình bày hay ý kiến gì thêm.

- Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn Lê T D, Nguyễn T B S là ông T T H. trình bày: Ông D, bà S thừa nhận là có chuyển nhượng diện tích 5110,4m², đất trồng cây lâu năm, đất đứng tên cá nhân ông Lê T D, đất tọa lạc tại xã T T, huyện L V, tỉnh Đ T, giá là 500.000.000 đồng. Khi hai bên tiến hành mua bán đất năm 2018 thì bên ông D, bà S giao đất cho bên ông M canh tác từ năm 2018 đến nay. Khi bán đất cho bên ông M thì bà S, ông D chỉ nợ vay Ngân hàng còn nợ bà H thì chưa phát sinh. Đối với phần nợ của bà H thì bên bị đơn chưa thực hiện, bị đơn sẽ cố gắng hoàn trả còn việc mua bán đất với ông M là trước đây nên không có việc ông D, bà S tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ nợ đối với bà H. Tại thời điểm ký kết hợp đồng ngày 23/8/2018 trong hợp đồng chuyển nhượng bên nhận chuyển nhượng đứng tên Ông V vì ông M đi lại khó khăn để cho Ông V đứng tên dù thực tế bán đất là bán cho ông M. Bị đơn cho rằng hợp đồng lập năm 2018 bên nhận chuyển nhượng là Ông V các bên chưa tiến hành công chứng nhưng đến năm 2019 thì lập hợp đồng sau có công chứng đúng quy định bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng là ông M.

Nay qua yêu cầu của nguyên đơn ông M, bị đơn ông D, bà S đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng cho ông M đứng tên quyền sử dụng thửa đất 243, tờ bản đồ số 59 đứng tên cá nhân Lê T D. Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng thì ông D, bà S đồng ý trả lại 500.000.000 đồng tiền mua đất và đồng ý bồi thường cây trồng là 99.500.000 đồng. Nhưng tại phiên tòa bị đơn lại không đồng ý bồi thường số cây trồng trên đất mà bên ông M trồng lý do là hiện tại bị đơn không có đủ khả năng để chi trả thêm số tiền nào khác.

- Tại biên bản lấy lời khai và các văn bản ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm T H trình bày: Trước đây bà có khởi kiện ông D, bà S về tiền nợ hui và vay và được Tòa án huyện Lai Vung giải quyết ngày 14/5/2019 và cấp phúc thẩm giải quyết ngày 16/9/2019. Tuyên chấp nhận yêu cầu của bà H. Bản án này bà đang yêu cầu Thi hành án huyện Lai Vung thực hiện việc trả nợ đối với ông D, bà S và Chi cục Thi hành án đang kê biên phát mãi thửa đất đang tranh chấp là thửa để thi hành án cho bà. Bà H không thông nhất với việc nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất bà đang yêu cầu Thi hành án là thửa 243, tờ bản đồ số 59. Tại thửa đất này trước đây lúc Tòa sơ thẩm xử bản án về nợ hui và vay buộc bên ông D, bà S có nghĩa vụ trả tiền cho bà, nhưng ông D, bà S không đồng ý mà cố tình kháng cáo trì hoãn để tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông M, lúc này bà H có làm đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nhằm ngăn chặn hành vi tẩu tán tài sản của bên ông D, bà S nộp cho cấp phúc thẩm xem xét, lý do bà H rút đơn áp dụng là do bên ông D, bà S hứa sẽ không thực hiện hợp đồng nhưng khi bà H rút đơn thì ông D, bà S lại cố tình nộp hồ sơ vào một cửa. Hành vi của

ông D, bà S là cố tình tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ đối với bà H. Trong vụ án tranh chấp giữa ông M với Dũng, Sáu là tranh chấp giữa họ với nhau bà không biết. Còn nghĩa vụ của ông D, bà S đối với bà H là bên Thi hành án. Trong vụ án này bà H không yêu cầu hay tranh chấp gì chỉ yêu cầu ông D, bà S thực hiện đúng nghĩa vụ đối với bà H.

- Chi cục Thi hành án có các văn bản phúc đáp công văn của Tòa án: Tại Công văn số 430/TB-CCTHADS, ngày 19/8/2020, Công văn số 494/CCTHADS, ngày 25/9/2020 như sau: Chi cục Thi hành án đang thi hành Bản án số 301/2019/DS-PT, ngày 16/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc tranh chấp hợp đồng vay. Theo Quyết định bản án tuyên ông D, bà S liên đới trả cho bà H số tiền 225.000.0000 đồng và lãi chậm thi hành án và án phí là 11.700.000 đồng. Để thực hiện bản án trên Chi cục Thi hành án huyện Lai Vung ban hành Quyết định số 32/QĐ-CCTHADS, ngày 24/2/2020. Tài sản kê biên một phần thửa, cây trồng trên đất, thửa đất số 243, thuộc tờ bản đồ số 59 đất tọa lạc tại ấp T L, xã TT, huyện L V, tỉnh Đ T. Ngày 16/6/2020 Chi cục ban hành Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS về việc Hoãn thi hành án theo quy định pháp luật chờ kết quả giải quyết của Tòa án. Ngoài ra Chi cục Thi hành dân sự huyện Lai Vung có văn bản ngày 31/8/2020, 06/10/2020, ngày 20/10/2020 về việc không đưa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung vào tham gia vụ án và có ý kiến không chấp nhận đưa Thi hành án vào và không thực hiện theo Thông báo của Tòa án.

- Đối với người làm chứng Nguyễn V S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại Tòa án nhưng vắng mặt có lý do và cũng không có văn bản ý kiến phản bác gì đối với nguyên đơn, bị đơn người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án.

Phát biểu của Viện kiểm sát nhân dân huyện Lai Vung tham gia phiên tòa: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký cũng như Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; quyền và nghĩa vụ của đương sự được đảm bảo đúng quy định của pháp luật, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên quá trình giải quyết còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử. Tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông Nguyễn V S còn chưa đúng là người làm chứng.

Về nội dung: Viện kiểm sát nhân dân huyện Lai Vung đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Điều 131, 500, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Điều 188 Luật đất đai 2013.

Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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” tuyên thu mức án phí đúng theo quy định.

Bác toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn V M về việc yêu cầu ông Lê T D, bà Nguyễn T B S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết với ông M.

Buộc ông Lê T D, bà Nguyễn T B S trả số tiền 599.500.000 đồng cho ông Nguyễn V M, trong đó 500.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất; 99.500.000 đồng giá trị cây trồng trên đất.

Buộc ông Nguyễn V M trả lại diện tích 5110,4m² thuộc thửa đất 243, tờ bản đồ số 59 thể hiện từ các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M6 quay về M1 theo sơ đồ đo đạc số: 26/SĐ.ĐĐ/CNVPĐKĐ/2020 ngày 10/3/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc Nguyễn V M trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lê T D, bà Nguyễn T B S, số bìa BC 549352, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 01377, người đứng tên quyền sử dụng đất Lê T D do Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp cấp cho ông Lê T D vào ngày 25/11/2010.

Về án phí và chi phí đo đạc, định giá: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã 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:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chính quyền địa phương đã tổ chức hòa giải theo quy định của Luật Đất đai nhưng không thành, bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vụ án được Tòa án thụ lý giải quyết theo thủ tục chung.

Đối với Nguyễn V S, ngày 23/8/2018 ông Sáng có ký vào văn bản thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa các bên với tư cách là người làm chứng. Ông Sáng có đem ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Sáng đứng tên giao cho ông M để làm tin việc ông Dũng chuyển nhượng đất cho ông M. Hiện ông M đã trả lại ba bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Sáng. Do

đó, trong vụ án này ông Sáng không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì mà ông Sáng được xác định với tư cách là người làm chứng mới phù hợp.

Đối với Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm T H, Chi cục Thi hành án huyện Lai Vung và người làm chứng Nguyễn V S đã được tổng đạt hợp lệ lần hai nhưng vẫn vắng mặt. Xét thấy việc vắng mặt những người này không làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án. Căn cứ vào khoản 3 Điều 228, Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt Phạm T H, Nguyễn V S, Chi cục Thi hành án huyện Lai Vung.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được hai bên ký kết ngày 14/8/2019, cụ thể tại thửa đất số 243, tờ bản đồ số 59 diện tích đo đạc thực tế là 5110,4m² Hội đồng xét xử xét thấy:

- Xét về quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Đối với thửa đất số 243, tờ bản đồ số 59 đứng tên ông Lê T D đã được Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung cấp giấy chứng nhận năm 2010, diện tích 4858m², đo đạc thực tế là 5110,4m².

Nguyên đơn Nguyễn V M yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và ông Dũng bà Sáu được ký kết vào năm 2018, chứng thực hợp đồng ngày 14/8/2019 diện tích chuyển nhượng theo đo đạc là 5110,4m² thuộc thửa đất số 243, tờ bản đồ số 59 đứng tên ông Lê T D. Yêu cầu này của nguyên đơn được bị đơn ông D, bà S thừa nhận và đồng ý.

Tuy nhiên, tại thời điểm ông M đợi kết quả chuyển đổi tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Cơ quan có thẩm quyền thì ông Dũng và bà Sáu đã bị bà Phạm T H khởi kiện trong vụ án hui và vay tài sản tại Tòa án huyện Lai Vung thể hiện qua bản án sơ thẩm số 20 được Tòa án tuyên vào ngày 14/5/2019. Sau khi bản án được tuyên, ông Dũng và bà Sáu có đơn kháng cáo gửi Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp và được Tòa án tỉnh thụ lý, cùng lúc này bà Phạm T H có đơn yêu cầu Tòa án Tỉnh áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 243 tờ bản đồ số 59 (đất CLN) tọa lạc tại ấp Tân Lợi, xã Tân Thành, huyện Lai Vung tỉnh Đồng Tháp do ông Lê T D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp giải quyết thông qua văn bản số 899 ngày 20/8/2020 đề nghị chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Lai Vung tạm ngừng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Dũng và ông M. Qua đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện tạm ngừng thực hiện thủ tục chuyển đổi quyền sử

dụng đất và trả hồ sơ của ông M. Đến khi bản án phúc thẩm giữa bà H và vợ chồng ông M có hiệu lực pháp luật thì Chi cục thi hành án huyện Lai Vung ban hành Quyết định thi hành án, sau đó ra Quyết định quyết định cưỡng chế kê biên tài sản số 32 ngày 24/02/2020 kê biên 01 phần thửa, cây trồng trên đất thửa số 243, diện tích 4.858m², tờ bản đồ số 59. Từ Quyết định số 32 của Chi cục thi hành án dân sự huyện, ông M không thực hiện được thủ tục chuyển đổi tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phát sinh tranh chấp với vợ chồng ông Dũng và bà Sáu.

Qua xem xét các chứng cứ nêu trên, tại thời điểm ngày 23/8/2018 ông M đã giao 200.000.000 đồng cho ông Dũng và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Dũng. Mặc dù hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực nhưng có chữ ký của các bên và những người làm chứng. Đến ngày 14/8/2019 thì ông M đã giao đủ 500.000.000 đồng giá trị nhận chuyển nhượng cho ông Dũng và các bên ký kết xong hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Bùi Công Lượm thực hiện. Như vậy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và ông Dũng đã hoàn thành đảm bảo về hình thức hợp đồng được quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Tuy nhiên, việc thỏa thuận công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là thửa 243 đây là thửa đất đang bị Chi cục thi hành án dân sự huyện cưỡng chế kê biên tài sản đang tranh chấp thông qua Quyết định quyết định cưỡng chế kê biên tài sản số 32 ngày 24/02/2020.

Tại kết quả trả lời của Chi cục thi hành án dân sự huyện xác định:

Tại Công văn số 594 ngày 19/11/2020 CCTHADS huyện nêu rõ: *“Từ khi Chi cục thi hành án dân sự huyện ban hành Quyết định số 32 ngày 24/02/2020 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với một phần thửa 243 tờ bản đồ số 59 chưa có Cơ quan hay Cấp có thẩm quyền nào kết luận việc ban hành Quyết định trên là sai quy định”*.

Qua xem xét và đối chiếu quy định của pháp luật thì việc Chi cục thi hành án dân sự huyện ban hành quyết định số 32 ngày 24/02/2020 là đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Tại Điều 188 Luật đất đai 2013 quy định điều kiện thực hiện các quyền 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:

“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền 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 khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất”. ...

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và vợ chồng ông D, bà S thỏa mãn về hình thức hợp đồng, các bên đã giao và nhận tiền xong tuy nhiên, qua xem xét và đối chiếu quy định của pháp luật thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và vợ chồng ông D và bà S vi phạm vào điều kiện “Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án” tại điểm c khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013. Do đó, đối với yêu cầu của ông M về việc yêu cầu ông D và bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là chưa đủ cơ sở để xem xét, cho nên HĐXX xem xét không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn V M. Điều này đồng nghĩa với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và ông D, bà S ký kết vào ngày 14/8/2019 vô hiệu.

Tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

“Điều 131. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

5. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định.

Ông M xác định đã giao xong cho ông D số tiền 500.000.000 đồng, ông D và bà S xác nhận nội dung nêu trên là có thật. Do đó, khi hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì vợ chồng ông Dũng và bà Sáu có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn V M số tiền 500.000.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật. Ngoài ra, quá trình ông Nhận đất của ông Dũng đã bỏ ra chi phí chăm sóc, cải tạo đất từ cây trồng trên đất với số tiền 99.500.000 đồng. Quá trình hòa giải vợ chồng ông Dũng và bà Sáu đồng ý trả số tiền 500.000.000 đồng và giá trị cây trồng trên đất với số tiền 99.500.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa thì bị đơn ông D, bà S lại không đồng ý trả tiền cây trồng mà ông M đã trồng sau này. Xét thấy buộc ông M trả lại đất cho bên ông D, bà S mà hiện trên đất có một số cây trồng ông M đã trồng như chanh, dứa theo định giá là 99.500.000 đồng, xét thấy chanh, dứa không thể di dời mà cần công nhận tiếp cho bị đơn sử dụng và bị đơn có nghĩa vụ trả lại số tiền này bên ông M là phù hợp.

Ngoài ra, bản thân ông M ngay tình, không biết bà H có đơn đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với phần đất ông Nhận chuyển nhượng, thực tế ông M đã đưa xong cho ông Dũng số tiền 500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do đó, trong vụ việc ông M không phát sinh lỗi của mình. Đối với ông Dũng, thời điểm ngày 23/8/2018, ông Dũng chuyển nhượng đất cho ông M thì chưa phát sinh sự kiện bà H tranh chấp vay, hui với ông Dũng nhưng trong quá trình thực hiện hợp đồng chưa được công chứng theo quy định thì bên bị đơn có phát sinh nghĩa vụ đối với bà H được bà H ngăn chặn bằng biện pháp áp dụng khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất trên nhưng ông D, bà S vẫn cố tình thực hiện hợp đồng đến cùng đối với ông M thể hiện ông D, bà S đã kháng cáo bản án sơ thẩm nhằm kéo dài thời gian thi hành đối với bà H, hơn nữa đây là thửa đất còn lại duy nhất mà ông D, bà S thực hiện nghĩa vụ của mình bên Chi cục thi hành án đối với khoản nợ vay, hui của bà H. Mặc dù bị đơn cho rằng còn chỗ đất khác để thi hành nhưng các thửa đất này cũng đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam chi nhánh Đồng Tháp- phòng giao dịch huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp được Ngân hàng trả lời tại Công văn số 533/CVB.ĐT-PGD LV, ngày 29/3/2021 tài sản đủ để đảm bảo khoản vay tại ngân hàng theo định giá. Do đó, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn, bị đơn bị vô hiệu trong đó có một phần do lỗi của bị đơn.

Từ những phân tích trên và xét lời đề nghị của đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lai Vung tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy cần tuyên bố hợp đồng ký kết giữa ông Nguyễn V M và ông Lê T D, bà Sáu là vô hiệu là có cơ sở phù hợp với quy định pháp luật.

Buộc ông Nguyễn V M trả lại diện tích 5110,4m² thuộc thửa đất 243, tờ bản đồ số 59 thể hiện từ các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M6 quay về M1 theo sơ

đồ đo đạc số: 26/SĐ.ĐĐ/CNVPĐKĐ/2020 ngày 10/3/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên được ông Mthừa nhận đang giữ, do hợp đồng vô hiệu và việc ông Mgiữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 243, tờ bản đồ số 59 của ông Dũng là không đúng. Do đó buộc ông Mphải trả lại bản chính giấy chứng nhận đối với thửa đất đang tranh chấp cho ông D, bà Sđê ông D, bà Sthực hiện nghĩa vụ của mình bên Thi hành án.

Về chi phí thẩm định, định giá: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, nhưng không do lỗi của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu chi phí thẩm định, định giá, căn cứ vào Điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá theo quy định là 5.448.000 đồng. Phần này nguyên đơn đã tạm ứng và chi xong. Nên Bị đơn phải trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nhưng không do lỗi của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí là phù hợp với Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Và bị đơn phải bồi thường thiệt hại giá trị cây trồng và hậu quả của hợp đồng nên phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền này.

[4] Phát biểu của đại diệnViện kiểm sát nhân dân huyện lai Vung tham gia phiên tòa là có cơ sở nên Hội đồng xét xử thống nhất với lời đề nghị của Viện kiểm sát.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 và khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, 166, khoản 3 Điều 228, 229, Điều 173 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 131, 500, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn V M.

Tuyên bố hợp đồng ký kết ngày 14/8/2019 giữa nguyên đơn Nguyễn V M và bị đơn Lê T D, Nguyễn T B S là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn V M trả lại diện tích 5110,4m² thuộc thửa đất 243, tờ bản đồ số 59 thể hiện từ các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M6 quay về M1 theo sơ đồ đo đạc số: 26/SĐ.ĐĐ/CNVPĐKD/2020 ngày 10/3/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc ông Lê T D, bà Nguyễn T B S trả số tiền 599.500.000 đồng (Năm trăm chín mươi chín triệu, năm trăm nghìn đồng) cho ông Nguyễn V M, trong đó 500.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất; 99.500.000 đồng là giá trị cây trồng trên đất.

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Buộc Nguyễn V M trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lê T D, bà Nguyễn T B S, số bìa BC 549352, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 01377, người đứng tên quyền sử dụng đất Lê T D do Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp cấp cho ông Lê T D vào ngày 25/11/2010.

2. Về án phí và chi phí thẩm định, định giá:

+ Về án phí:

Ông Lê T D, bà Nguyễn T B S phải chịu án phí không có giá ngạch đối với hợp đồng là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và 27.980.000 đồng (Hai mươi bảy triệu, chín trăm tám mươi nghìn đồng) đối với án phí có giá ngạch.

Hoàn trả cho ông Nguyễn V M 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0002000, ngày 08/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L V, tỉnh Đ T.

+ Về chi phí thẩm định, định giá:

Ông Lê T D, bà Nguyễn Thị Bé phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn V M chi phí thẩm, định định giá là 5.448.000 đồng (Năm triệu, bốn trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

3. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (27/5/2021). Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa

ngày 27/5/2021 thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

4. Trong 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 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Tô Thị Hoa Lư