TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 6 – LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 30/2025/DS-ST
Ngày: 19-9-2025
"V/v "Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 – LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yến;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hiểu và bà Nguyễn Thanh Thu Hằng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hùng - Kiểm sát viên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 6 – Lâm Đồng.

Ngày 19 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 6 – Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 67/2025/TLST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2025 về việc "*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2025/QĐXXST-DS ngày 19/8/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đỗ Bá T; địa chỉ: Tổ A, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (nay là tổ A N, phường B, tỉnh Lâm Đồng) – Có đơn xin vắng mặt;

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: Tổ E, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (nay là tổ E N, phường Đ, tỉnh Lâm Đồng) – Có đơn xin vắng mặt;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Mai Thị Thùy N; địa chỉ: Tổ A, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (nay là tổ A N, phường B, tỉnh Lâm Đồng) – Có đơn xin vắng mặt;

Bà Lê Thị T2 – Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự thành phố Gia Nghĩa (*nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 6 – Lâm Đồng*); địa chỉ: Tổ C N, phường N, tỉnh Lâm Đồng – Có đơn xin vắng mặt;

Văn phòng C nay là Văn phòng C1; địa chỉ: Đường B, phường Đ, tỉnh Lâm Đồng – Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 3 năm 2025, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn trình bày*:**

Vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Bá T cụ thể:

Ngày 21/01/2022, ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 685, tờ bản đồ số 06, diện tích 811,7m^2 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ số DB131284 ngày 12/01/2022 với giá 100.000.000đ;

Ngày 13/4/2022, ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa: Số 693, tờ bản đồ số 06 diện tích 1.296m^2 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ GCNQSDĐ số DB205178 ngày 12/01/2022; số 689, tờ bản đồ số 06 diện tích 508,5m^2 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ GCNQSDĐ số DB205170 ngày 12/01/2022, với giá 500.000.000đ.

Ngày 23/5/2022, ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa: Số 692, tờ bản đồ số 06 diện tích 1.204,4m^2 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ GCNQSDĐ số DB205179 ngày 12/01/2022; số 688, tờ bản đồ số 06 diện tích 514,3m^2 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ GCNQSDĐ số DB205168 ngày 12/01/2022; số 691, tờ bản đồ số 06 diện tích 508,5m^2 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ GCNQSDĐ số DB205180 ngày 12/01/2022; số 687, tờ bản đồ số 06 diện tích 548,9m^2 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ GCNQSDĐ số DB131282 ngày 12/01/2022, với giá 500.000.000đ.

Việc chuyển nhượng các thửa đất trên được công chứng tại Văn phòng C; ông T đã thanh toán xong tiền cho bà H, ông T1 và đã nhận đất sử dụng từ sau khi ký kết hợp đồng. Theo hợp đồng thỏa thuận ông T là người trực tiếp liên hệ làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*GCNQSDĐ*). Nhưng do công việc nhiều nên ông T chưa làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện nay, bà Nguyễn Thị H là người phải thi hành án đối với khoản tiền bị truy thu là 2.840.000.000đ và Chi cục thi hành án dân sự thành phố Gia Nghĩa (*nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 6 – Lâm Đồng*) xác minh tài sản trong đó có các thửa đất trên để thực hiện việc thi hành án đối với bà H.

Do đó, ông T yêu cầu Tòa án công nhận có hiệu lực các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Bá T và ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H sau đây:

Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 685, tờ bản đồ số 6 tại Văn phòng C vào ngày 21/01/2022.

Hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất số 693, 689 tờ bản đồ số 6 tại Văn phòng C vào ngày 13/4/2022.

Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 692, 688, 691, 687 tờ bản đồ số 6 tại Văn phòng C vào ngày 13/4/2022.

Quá trình giải quyết vụ án các bị đơn bà Nguyễn Thị H ***và ông*** Nguyễn Văn T1 ***trình bày:***

Vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H thừa nhận toàn bộ lời khai của ông Đỗ Bá T là đúng sự thật. Cụ thể ông T1, bà H có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Bá T các hợp đồng sau:

Ngày 21/01/2022, ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 685,tờ bản đồ số 06, diện tích 811,7m^2 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ số DB 131284 ngày 12/01/2022 với giá 100.000.000đ;

Ngày 13/4/2022, ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa: Số 693, tờ bản đồ số 06 diện tích 1.296m^2 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ GCNQSDĐ số DB 205178 ngày 12/01/2022; số 689, tờ bản đồ số 06 diện tích 508,5m^2 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ GCNQSDĐ số DB 205170 ngày 12/01/2022, với giá 500.000.000đ.

Ngày 23/5/2022, ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa: Số 692, tờ bản đồ số 06 diện tích 1204,4m^2 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ GCNQSDĐ số DB 205179 ngày 12/01/2022; số 688, tờ bản đồ số 06 diện tích 514,3m^2 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ GCNQSDĐ số DB 205168 ngày 12/01/2022; số 691, tờ bản đồ số 06 diện tích 508,5m^2 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ GCNQSDĐ số DB 205180 ngày 12/01/2022; số 687, tờ bản đồ số 06 diện tích 548,9m^2 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ GCNQSDĐ số DB 131282 ngày 12/01/2022, với giá 500.000.000đ.

Việc chuyển nhượng các thửa đất trên có công chứng tại Văn phòng C; ông T đã thanh toán xong tiền cho bà H, ông T1 và đã nhận đất sử dụng từ sau khi ký kết hợp đồng. Theo hợp đồng thỏa thuận ông T là người trực tiếp liên hệ làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ).

Về nguồn gốc thửa đất, ông T1, bà H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Dũng L, các bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 07/12/2021 tại Văn phòng C đối với thửa đất 670, tờ bản đồ số 06, diện tích 11.346,3m^2, tại Tổ dân phố E, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, tiền chuyển nhượng là 1.700.000.000đ. Về nguồn gốc của số tiền nhận chuyển nhượng là do ông T1, bà H vay của Ngân hàng TMCP B vào tháng 7/2021 với số tiền là 680.000.000đ để đặt cọc thửa đất trên và đến ngày 15/10/2021 vay của Ngân hàng TMCP N2 – chi nhánh Đ số tiền 1.000.000.000đ để hoàn tất thủ tục trả tiền cho thửa đất mua của ông L. Sau khi nhận chuyển nhượng ông T1, bà H làm thủ tục tách thành 15 thửa và sau đó chuyển nhượng cho ông Đỗ Ngọc T3 7 thửa với giá 1.100.000.000đ (*một tỷ một trăm triệu đồng*). Số tiền sử dụng mua thửa đất trên không liên quan đến số nợ mà bà H đã vay của bà Nguyễn Thị V được xét xử tại bản án số 45/2024/HSST ngày 17/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa.

Hiện nay, bà Nguyễn Thị H là người phải thi hành án đối với khoản tiền bị truy thu là 2.840.000.000đ theo bản án số 45/2024/HSST ngày 17/7/2024, của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa và Chi cục thi hành án dân sự thành phố Gia Nghĩa (*nay là phòng thi hành án dân sự khu vụ 6 – Lâm Đồng*) xác minh tài sản trong đó có các thửa đất trên để thực hiện việc thi hành án đối với bà H.

Nay ông T3 yêu cầu Tòa án công nhận các hợp đồng trên để ông T3 làm thủ tục sang tên trên GCNQSDĐ thì ông T1, bà H đồng ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Thùy N ***trình bày:***

Bà Nguyệt là vợ của ông Đỗ Bá T, bà đồng ý với lời khai của ông T, việc chuyển nhượng đất giữa ông T và ông T1, bà H do ông T tự ký hợp đồng tự đứng tên, bà N không có ý kiến gì và không có bổ sung gì thêm. Bà N1 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị T2 ***– Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Lâm Đồng trình bày:***

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Gia Nghĩa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Lâm Đồng) đang tổ chức thi hành Bản án số 45/2024/HSSS ngày 17/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa tỉnh Đắk Nông; Quyết định thi hành án số 61/QĐ-CCTHADS ngày 15/10/2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông. Đối với các Quyết định nêu trên buộc bà Nguyễn Thị H phải thi hành khoản truy thu sung quỹ Nhà nước là 2.840.000.000đ. Quá trình xác minh và giải quyết thi hành án, Chi cục thi hành án đã xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố G thì bà Nguyễn Thị H có một số thửa đất.

Trong đó, các quyền sử dụng đất số 689, 693, 685, 692, 688, 691, 687 tờ bản đồ số 06 tại tổ E, phường N nhưng đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đỗ Bá T (*làm hợp đồng trước ngày bản án có hiệu lực pháp luật*). Tuy nhiên, chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Bá T. Để có cơ sở thi hành án theo quy định Chi cục thi hành án đã có văn bản về việc hướng dẫn ông T khởi kiện tại Tòa án theo quy định tại Điều 75 của Luật thi hành án Dân sự. Trong quá trình giải quyết Chi cục thi hành án dân sự đề nghị Tòa án thông báo kịp thời để có cơ sở giải quyết bước tiếp theo.

Văn phòng C1: Không có văn bản trình bày.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật: Toà án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về người tham gia tố tụng và thu thập chứng cứ: Toà án xác định đúng người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, cấp tống đạt văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng đúng quy định, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Tại phiên toà sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 và khoản 1 Điều

157 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 256 Luật đất đai 2024; các Điều 117, 119, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sựchấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Bá T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và trình bày của đương sự tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.2]. Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, giữa nguyên đơn và bị đơn có xác lập 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng C chứng nhận. Trong quá trình thực hiện thủ tục sang tên, do bị đơn phải có nghĩa vụ thi hành án đối với bản án hình sự số 45/2024/HSST ngày 17/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, trong đó có tuyên về phần trách nhiệm của bà Nguyễn Thị H "*truy thu của* Nguyễn Thị H *số tiền gốc chưa trả cho bị cáo* V *là 2.840.000.000đ (hai tỷ tám trăm bốn mươi triệu đồng)*". Theo quy định tại Điều 75 Luật Thi hành án, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Gia Nghĩa đã thông báo cho nguyên đơn thực hiện quyền khởi kiện. Do đó, Hội đồng xét xử cần xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là: *"Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án"* theo quy định tại khoản 12 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3]. Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Nguyên đơn căn cứ thông báo về quyền khởi kiện và Quyết định cưỡng chế thi hành án của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Gia Nghĩa ban hành để khởi kiện vụ án. Nên căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 75 của Luật Thi hành án thì người tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải xác định là Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Gia Nghĩa.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bị đơn cư trú tại phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (nay là phường Đ, tỉnh Lâm Đồng). Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Lâm Đồng.

Tại phiên toà, nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] *Xét yêu cầu khởi kiện của ông* Đỗ Bá T*:*

[2.1.1]*Về nguồn gốc của thửa đất chuyển nhượng:* Ông T1, bà H xác định nguồn gốc các thửa đất do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Dũng L vào ngày 07/12/2021 đối với thửa đất 670, tờ bản đồ số 06, diện tích 11.346,3m^2, với số tiền

chuyển nhượng là 1.700.000.000đ. Ông T1, bà H chứng minh cho số tiền nhận chuyển nhượng từ 2 hợp đồng vay tiền tại Ngân hàng, Hội đồng xét xử nhận thấy ông T1, bà H chứng minh được nguồn tiền sử dụng vào việc nhận chuyển nhượng và những chứng cứ này là hợp pháp nên cần chấp nhận.

[2.1.2] *Về nội dung và hình thức của các hợp đồng:* Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 689, 693, 685, 692, 688, 691, 687 tờ bản đồ số 06, tại tổ E, N (nay là phường Đ) được ký kết giữa bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T1 với ông Đỗ Bá T vào các ngày 21/01/2022, ngày 13/4/2022 và ngày 23/5/2022 được thực hiện tại Văn phòng công chứng; ông T1, bà H thừa nhận việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào các ngày 21/01/2022, ngày 13/4/2022 và ngày 23/5/2022 là tự nguyện, không bị cưỡng ép, đe dọa, các bên đương sự hoàn toàn minh mẫn sáng suốt. Ông T1, bà H đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T, đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực hợp đồng. Đối với tài sản trên đất, ông bà không tranh chấp, cũng không yêu cầu gì.

[2.1.3] Các bên giao kết hợp đồng đều thừa nhận đã thực hiện xong quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng. Ông T1, bà H đã giao đất thực tế cho ông T quản lý, sử dụng; còn ông T đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng.

[2.1.4] Tại Công văn số 385/CNGN-TNLT ngày 10/6/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố G thể hiện: Các thửa đất 689, 693, 685, 692, 688, 691,687 tờ bản đồ số 06, tại tổ E, Nghĩa T4 mang tên bà Nguyễn Thị H và chưa thực hiện thủ tục đăng ký biến động về quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân nào; các thửa đất nêu trên hiện đang áp dụng biện pháp ngăn chặn theo Công văn số 483/CV-CCTHADS ngày 31/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Gia Nghĩa và không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ 25/6/2025 xác định các thửa đất trên không có tài sản trên đất.

Như vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng ông T và ông T1, bà H đã thực hiện đúng theo quy định của tại các điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013 và Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hình thức giao dịch dân sự.

Điều 117. Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự

1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;

b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;

c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

2. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định.

Điều 501. Nội dung của hợp đồng về quyền sử dụng đất

1. Quy định chung về hợp đồng và nội dung của hợp đồng thông dụng có liên quan trong Bộ luật này cũng được áp dụng với hợp đồng về quyền sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Nội dung của hợp đồng về quyền sử dụng đất không được trái với quy định về mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

[2.2] Tại văn bản đề ngày 08/4/2025 của bà Lê Thị T2 và đối chiếu với các tài liệu thu thập tại Cơ quan thi hành án, Văn phòng C1, Công văn của Sở tư pháp tỉnh Đắk Nông đều thể hiện việc bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T1 với ông Đỗ Bá T ký các hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên diễn ra vào ngày 21/01/2022, ngày 13/4/2022 và ngày 23/5/2022 là có thật. Bởi lẽ, theo Công văn số 687/STP-HCBTTP ngày 27/6/2025 về cung cấp thông tin Văn phòng C thể hiện nội dung chính là "…ngày 02/4/2024, Sở tư pháp ban hành Quyết định số 53/QĐ-STP về việc thu hồi giấy đăng ký hoạt động của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Kim L1…."; ngày 17/7/2024, Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa xét xử vụ án hình sự số 45/2024/HSST, trong đó có tuyên về phần trách nhiệm của bà Nguyễn Thị H, bản án không có kháng cáo nên đến ngày 17/8/2024 bản án số 45/2024/HSST mới có hiệu lực pháp luật. Căn cứ Điều 24 Nghị định số 62/2015/CP18/7/2015 của Chính phủ hướng dẫn một số điều của Luật thi hành án dân sự quy định: *"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…".*

Như vậy, ông T1, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên với ông T vào ngày 21/01/2022, ngày 13/4/2022 và ngày 23/5/2022 là trước khi Bản án số 45/2024/HSST ngày 17/7/2024 của Toà án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông có hiệu lực pháp luật. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, thửa đất chuyển nhượng không bị cơ quan nào áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án hoặc biện pháp cưỡng chế thi hành án.

[2.3] Những người có quyền lợi, nghĩa liên quan gồm bà Lê Thị T2 – Chấp hành viên phòng thi hành án dân sự khu vực 6 – Lâm Đồng và bà Mai Thị Thùy N không yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

[2.4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy đối chiếu với quy định của pháp luật, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào ngày 21/01/2022, ngày 13/4/2022 và ngày 23/5/2022 giữa bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T1 với ông Đỗ Bá T đối với thửa các đất số 689, 693, 685, 692, 688, 691,687 tờ bản đồ số 06, tại tổ E, phường N là phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Bá T.

[3] Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Các chi phí trong vụ án gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 15.050.000đ (*mười lăm triệu không trăm năm mươi nghìn đồng)*, chi phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai là 600.000đ (*sáu trăm nghìn đồng*). Ông Đỗ Bá T chịu chi phí thu thập hồ sơ; ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Số tiền này ông Đỗ Bá T đã nộp nên cần buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị H trả lại cho ông Đỗ Bá T.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Bá T được chấp nhận nên cần buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 12 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 và khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 167, Điều 168 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 256 Luật đất đai 2024; các điều 117, 119, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sựĐiều 75 Luật thi hành án dân sự.

Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015; khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Bá T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H với ông Đỗ Bá T gồm:

- Hợp đồng ngày 21/01/2022 đối thửa đất **685**, tờ bản đồ số 06, diện tích 811,7m^2 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp số DB 131284 ngày 12/01/2022;

- Hợp đồng ngày 13/4/2022, đối với các thửa: Số **693**, tờ bản đồ số 06 diện tích 1.296m^2 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ số DB 205178 ngày 12/01/2022; số **689**, tờ bản đồ số 06 diện tích 508,5m^2 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ số DB 205170 ngày 12/01/2022.

- Hợp đồng ngày 23/5/2022, đối với các thửa: Số **692**, tờ bản đồ số 06 diện tích 1204,4m^2 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ số DB 205179 ngày 12/01/2022; số **688,** tờ bản đồ số 06 diện tích 514,3m^2 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ số DB 205168 ngày 12/01/2022; số **691**, tờ bản đồ số 06 diện tích 508,5m^2 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ số DB 205180 ngày 12/01/2022; số **687**, tờ bản đồ số 06 diện tích 548,9m^2 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ số DB 131282 ngày 12/01/2022.

Ông Đỗ Bá T có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông Đỗ Bá T số tiền 15.050.000đ (*mười lăm triệu không trăm năm mươi nghìn đồng)* tiền chi phí tố tụng; ông Đỗ Bá T phải chịu 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) tiền thu thập tài liệu, số tiền này ông T đã nộp đủ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H phải chịu 900.000đ *(Chín trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Đỗ Bá T 900.000đ *(Chín trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007335 ngày 31 tháng 3 năm 2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Lâm Đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày liên quan đến quyền và nghĩa vụ của mình, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 6 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 6 – Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Thị Yến