

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH HƯNG
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 08/2020/DS-ST

Ngày 24-3-2020

V/v: “Tranh chấp liên quan đến tài sản
bị cưỡng chế thi hành án; Tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH HƯNG, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Huỳnh Thị Yến Linh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lâm Hồng Hải

Ông Bùi Đức Hảo

- Thư ký phiên toà: Ông Lê Trọng Tâm - Thư ký Toà án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Hưng tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Kiều - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 24 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 121/2018/TLST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2018 về “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2020/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Th, sinh năm 1970. Địa chỉ: Số nhà X, đường Y, khu phố G, thị trấn T, huyện TH, tỉnh Long An. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Võ Văn T (Võ Minh T), sinh năm 1967. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An. Có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện VH, tỉnh Long An. Người đại diện hợp pháp có đơn xin vắng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Bùi Văn T-Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện VH. Có đơn xin vắng.

2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện VH, tỉnh Long An. Có đơn xin vắng.

3. Bà Đặng Thị Nh, sinh năm 1976. Bà Nh ủy quyền cho ông Võ Văn T tham gia tố tụng (theo giấy ủy quyền ngày 09/3/2020). Ông T có mặt.

4. Ông Lê Hữu Th, sinh năm 1965. Vắng

5. Anh Lê Trung T, sinh năm 1988. Vắng

6. Chị Lê Thị Phương L, sinh năm 1993. Vắng

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

7. Ông Trần Trung T, sinh năm 1978. Có mặt phiên tòa ngày 12, vắng mặt phiên tòa ngày 24 tháng 3 năm 2020.

Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

8. Ông Trần Văn S, sinh năm 1940. Có đơn xin vắng.

9. Bà Đặng Thị D, sinh năm 1970. Vắng

10. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1981. Vắng

11. Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1971. Vắng

Cùng địa chỉ: Khu phố D, thị trấn VH, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

12. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1957. Vắng

Địa chỉ: Khu phố E, thị trấn VH, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

13. Bà Nguyễn Thị Duyên, sinh năm 1945. Vắng

Địa chỉ: Ấp F, xã G, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trần Thị Th trình bày:

Vào ngày 20/6/2013, bà Th có nhận chuyển nhượng của ông T quyền sử dụng đất (QSDĐ) diện tích 2.551m² thuộc thửa 975 tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã B, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An với số tiền là 51.020.000 đồng (giá 200.000.000 đồng/ha). Việc chuyển nhượng chỉ dựa vào giấy chứng nhận QSDĐ của ông T mà không đo đạc. Ông T đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà Th sử dụng, đồng thời có viết “Hợp đồng mua bán đất” và “Biên nhận” nhận tiền giao cho bà Th giữ, sau đó bà Th cho ông T thuê lại đất. Diện tích đất trên ông T đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nhưng ông T đang thế chấp vay tiền ngân hàng. Hai bên thỏa thuận khi nào ông T trả tiền ngân hàng xong sẽ làm thủ tục sang tên cho bà Th. Tuy nhiên, ông T cứ để kéo dài tình trạng thế chấp. Do thời gian quá lâu, bà Th nhiều lần yêu cầu nhưng ông T cứ hứa hẹn mà vẫn không thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho bà Th, sau đó bà Th nhận được Thông báo số 47/TB-THADS ngày 12/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng về việc thửa đất nêu trên đã bị cưỡng chế kê biên để thi hành án cho các bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật khác. Do đó, bà Th khởi

kiện yêu cầu ông Võ Văn T và vợ là bà Đặng Thị Nh thực hiện thủ tục chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà. Bà Th đồng ý với diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế và chỉ yêu cầu ông T, bà Nh chuyển nhượng cho bà diện tích đất này.

Phía bị đơn ông Võ Văn T thừa nhận có chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bà Th vào ngày 20/6/2013 như bà Th trình bày, ông đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà Th sản xuất, sau đó bà Th cho ông T thuê lại. Nay ông và vợ ông đồng ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSDĐ theo yêu cầu của bà Th nhưng ông cho rằng thửa đất 975 nói trên đã bị thu hồi theo Quyết định số 4036/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Hưng, đồng thời Ủy ban nhân dân huyện cũng đã có chủ trương cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ cho ông theo công văn số 418/UBND-TNMT ngày 16/5/2018 nhưng chưa cấp. Khi nào được cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ ông sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Th. Ông T cũng thừa nhận khi bán đất cho bà Th chỉ dựa vào diện tích đất theo giấy chứng nhận QSDĐ ông được cấp và tính tiền theo giá là 200.000.000 đồng/ha mà không đo đạc thực tế. Việc chuyển nhượng thì vợ ông là bà Nh biết và cũng đồng ý, tiền bà Th trả ông T sử dụng vào việc chi tiêu trong gia đình.

Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Vĩnh Hưng có ý kiến:

Tại Công văn số 490/UBND-VP ngày 07/02/2020 về việc phúc đáp Công văn số 02/TA-DS ngày 08/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Hưng có ý kiến: UBND huyện Vĩnh Hưng chưa cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Võ Văn T đối với thửa đất 975 tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại xã B, huyện Vĩnh Hưng. Việc các đương sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ liên quan đến thửa đất nói trên thì UBND huyện không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Trước đó, theo công văn số 418/UBND-TNMT ngày 16/5/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Hưng (trả lời Tòa án Vĩnh Hưng trong vụ án dân sự thụ lý số 105/2015/TLST-DS ngày 24/11/2015 có liên quan đến việc thế chấp thửa đất 975) có nội dung: Việc ban hành Quyết định số 4036/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 trên cơ sở Báo cáo kết quả thẩm tra số 104/BC-TTr ngày 19/8/2013 của Thanh tra huyện Vĩnh Hưng là phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do sơ xuất của cơ quan chuyên môn vẫn để cho ông T giữ giấy mà không thu hồi lại; không nắm được thông tin ông T sử dụng giấy chứng nhận QSDĐ đã thu hồi để thế chấp vay vốn ngân hàng. Tuy nhiên, tại cuộc họp khối nội chính ngày 09/9/2014, chủ tịch UBND huyện Vĩnh Hưng kết luận: Xét đề nghị của ông T về việc xin giao QSDĐ đối với phần đất công mà ông T đang trực tiếp sản xuất tại kênh ĐP từ năm 1991 đến nay; ý kiến phát biểu của chủ tịch UBND xã B, UBND huyện thống nhất giao QSDĐ phần đất này cho ông T. Giao cho Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với UBND xã B rà soát, kiểm tra đo đạc thực tế phần đất công này và tham mưu các thủ tục giao QSDĐ theo quy định. Thực hiện kết luận của Chủ tịch UBND huyện, Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND xã Thái Trị nhiều lần làm việc trực tiếp với ông Võ Minh T

yêu cầu ông lập các thủ tục để cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ nhưng ông T không thực hiện.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng cung cấp thông tin tại công văn số 285/CCTHADS ngày 18/4/2029 như sau:

Căn cứ các quyết định có hiệu lực pháp luật số 63/2014/QĐST-DS ngày 01/12/2014; số 10/2013/QĐST-DS ngày 15/4/2013; số 68/2014/QĐST-DS ngày 12/12/2014; số 50/2015/QĐST-DS ngày 22/9/2015; số 45/2014/QĐST-DS ngày 07/10/2014; số 70/2014/QĐST-DS ngày 22/12/2014; số 64/2014/QĐST-DS ngày 04/12/2014; số 23/2014/QĐST-DS ngày 30/7/2014 của tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng và bản án phúc thẩm số 166/2015/DSPT ngày 15/5/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng đã ban hành các quyết định thi hành án sau:

-Quyết định thi hành án số 494/QĐ-CCTHA ngày 16/6/2015 buộc ông Võ Văn T và bà Đặng Thị Nh phải liên đới nộp 265.000.000 đồng trả cho ông Lê Hữu Th và bà Đặng Thị Kim Q. Trường hợp chậm trả thì phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự.

-Quyết định thi hành án số 405/QĐ-CCTHA ngày 07/4/2015 buộc ông Võ Văn T và bà Đặng Thị Nh phải liên đới nộp 30.000.000 đồng trả cho ông Trần Văn S.

-Quyết định thi hành án số 409/QĐ-CCTHA ngày 07/4/2015 buộc ông Võ Văn T và bà Đặng Thị Nh phải liên đới nộp 42.169.000 đồng trả cho bà Nguyễn Thị X. Trường hợp chậm trả thì phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự.

-Quyết định thi hành án số 333/QĐ-CCTHA ngày 29/01/2015 buộc ông Võ Văn T và bà Đặng Thị Nh phải liên đới nộp 25.800.000 đồng trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc T. Trường hợp chậm trả thì phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự.

-Quyết định thi hành án số 355/QĐ-CCTHA ngày 30/7/2013 buộc ông Võ Văn T phải nộp 4.500.000 đồng trả cho ông Đỗ Thành D. Trường hợp chậm trả thì phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự.

-Quyết định thi hành án số 619/QĐ-CCTHA ngày 14/8/2015 buộc ông Võ Văn T và bà Đặng Thị Nh phải nộp 27.750.000 đồng trả cho bà Nguyễn Thị B. Trường hợp chậm trả thì phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự.

-Quyết định thi hành án số 336/QĐ-CCTHA ngày 11/02/2015 buộc ông Võ Văn T và bà Đặng Thị Nh phải nộp 20.800.000 đồng trả cho ông Trần Trung T. Trường hợp chậm trả thì phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự.

-Quyết định thi hành án số 88/QĐ-CCTHA ngày 16/10/2014 buộc ông Võ Văn T và bà Đặng Thị Nh phải nộp 118.361.000 đồng trả cho bà Nguyễn Thị

Ngọc T. Trường hợp chậm trả thì phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự.

-Quyết định thi hành án số 271/QĐ-CCTHA ngày 25/1/2016 buộc ông Võ Văn T và bà Đặng Thị Nh phải liên đới nộp 84.000.000 đồng trả cho bà Đặng Thị D. Trường hợp chậm trả thì phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự.

Thực hiện quyết định cưỡng chế kê biên QSDĐ số 21/QĐ-CCTHA ngày 04/8/2015, Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng đã tổ chức kê biên và đưa ra bán đấu giá tài sản là QSDĐ của ông Võ Văn T và bà Đặng Thị Nh.

Ngày 17/10/2018, chấp hành viên tiếp tục ban hành quyết định về việc cưỡng chế kê biên QSDĐ số 03/QĐ-CCTHA để tiếp tục kê biên QSDĐ thửa đất số 975 tờ bản đồ số 9 loại đất trồng cây hàng năm khác có diện tích theo giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là 2.551m² (đo đạc thực tế là 1.894m²). Thửa đất trên do ông Võ Văn T đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ số BD 290185 được ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Hưng cấp ngày 17/01/2011. Hiện nay giấy chứng nhận QSDĐ trên Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Hưng đã thu hồi theo Quyết định số 4036/QĐ-UBND ngày 13/12/2013; đồng thời tại công văn số 862/UBND-TNMT ngày 01/10/2018 ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Hưng có chủ trương cấp lại cho ông Võ Văn T.

Ngày 08/11/2018 bà Trần Thị Th có đơn tranh chấp thửa đất số 975 tờ bản đồ số 9. Do đó, Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng đã ban hành thông báo số 47/TB-THADS ngày 12/11/2018 về việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản thi hành án có tranh chấp và chưa thực hiện việc cưỡng chế.

Ngày 25/01/2019, ông Nguyễn Minh Q, ấp A, xã B đã đăng ký và mua trúng đấu giá tài sản là QSDĐ các thửa đất: 794, 889, 891, 890 với giá 267.242.554 đồng. Số tiền thu được sau khi trừ chi phí cưỡng chế, chi phí chuyển nhượng còn lại 234.791.290 đồng, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng đã phân phối như sau:

Đỗ Thành D nhận 4.500.000 đồng; Nguyễn Thị Ngọc T nhận lần lượt là 54.283.765 đồng và 11.832.624 đồng cho hai quyết định; Trần Trung T nhận 9.539.479 đồng; Trần Văn S nhận 13.758.865 đồng; Nguyễn Thị X nhận 19.339.919 đồng; Lê Hữu Th, Đỗ Thị Kim Q nhận 121.536.638 đồng.

Như vậy, ông Võ Văn T và bà Đặng Thị Nh còn phải tiếp tục thi hành án cho những người được thi hành án với tổng số tiền 383.588.710 đồng và tiền lãi chậm thi hành án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác có ý kiến:

Ông Lê Hữu Th, ông Trần Trung T, ông Trần Văn S, bà Đặng Thị D, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị X là những người được thi hành án có liên quan đến quyết định cưỡng chế kê biên của cơ quan Thi hành án đối với thửa đất 975 bà Th tranh chấp đều không đồng ý việc bà Th yêu cầu

ông T thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên mà yêu cầu thửa đất này dùng để xử lý đảm bảo thi hành án cho các ông, bà. Riêng ông Đỗ Thành D đã nhận đủ 4.500.000 đồng nên không xác định là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Bà Nguyễn Thị D, anh Lê Trung T và chị Lê Thị Phương L không thể hiện ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự là nguyên đơn, bị đơn trong vụ án thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan còn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, còn vắng mặt trong các buổi làm việc của Tòa án và tại phiên tòa.

Về nội dung vụ án:

Bà Th và ông T đều xác định hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng thửa 975 tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã B, huyện Vĩnh Hưng với số tiền 51.020.000 đồng vào ngày 20/6/2013 với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.551m², đo đạc thực tế diện tích còn lại 1.686m². Hiện nay, bà Th yêu cầu ông T và bà Nh thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông T cũng đồng ý. Tuy nhiên, xét về nội dung và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng đã bị vô hiệu từ thời điểm xác lập, bởi lẽ về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, thửa đất 975 cấp cho hộ gia đình nhưng chỉ có ông T viết giấy chuyển nhượng; thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng, đến ngày 13/12/2013 Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Hưng đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 4036/QĐ-UBND và hiện vẫn chưa cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, ngày 17/10/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng đã quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất thửa đất số 975 tờ bản đồ số 9 theo Quyết định số 03/QĐ-CCTHA để thi hành án cho các Bản án, Quyết định có hiệu lực pháp luật. Do đó, ông T chưa đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th theo quy định của Luật đất đai. Về xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại. Xét nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu cả bà Th và ông T đều có lỗi nên cả hai bên cùng chịu thiệt hại ½ là phù hợp. Tuy nhiên, do hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Th và ông T được xác lập ngày 20/6/2013, giao dịch này phát sinh trước thời điểm mà các Bản án, Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thi hành cho các ông Trần Văn S, bà Đặng Thị D, ông Lê Hữu Th, bà Nguyễn Thị X, ông Trần Trung T, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Ngọc T nên để đảm bảo quyền lợi cho bà Th, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo hướng ưu tiên thi hành án 51.020.000 đồng cho bà Trần Thị Th.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền: Trên cơ sở đơn khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được quy định tại khoản 3, khoản 12 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đất tranh chấp tọa lạc tại xã B, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thời hiệu: Do không có đương sự nào yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện nên căn cứ quy định tại Điều 184, Điều 185 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không xem xét thời hiệu đối với vụ án này.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Nguyên đơn bà Trần Thị Th cho rằng vào ngày 20/6/2013 ông T đã chuyển nhượng diện tích đất 2.551m² thuộc thửa 975 tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã B, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An cho bà với giá 51.020.000 đồng, ông T đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho bà sử dụng, sau đó bà cho ông T thuê lại đất. Lúc chuyển nhượng, bà Th biết thửa đất này ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đang thế chấp vay tiền ngân hàng, hai bên thỏa thuận khi nào ông T trả nợ ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho bà Th. Việc thỏa thuận chuyển nhượng ông T có viết giấy tay và khi nhận tiền ông T có viết biên nhận, vợ ông T cũng biết việc chuyển nhượng này. Ông T hứa hẹn nhưng không thực hiện, sau đó bà Th mới biết thửa đất 975 đã bị thu hồi và bị cưỡng chế kê biên thi hành án nên đã khởi kiện yêu cầu ông T và bà Nh thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà theo thỏa thuận ban đầu.

Phía bị đơn ông Võ Văn T thừa nhận toàn bộ nội dung trên nên đây là các tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Trước yêu cầu của bà Th, ông T đồng ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông cho rằng thửa đất 975 nói trên đã bị Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Hưng ban hành Quyết định số 4036/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T, đồng thời Ủy ban nhân huyện cũng đã có chủ trương cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông nhưng chưa cấp. Khi nào được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Th. Tuy nhiên, đến thời điểm xét xử, ông T vẫn chưa được UBND huyện Vĩnh Hưng cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 975 đã chuyển nhượng cho bà Th.

Quá trình đo đạc đất tranh chấp, tổng diện tích đất ông T giao cho bà Th là 1.894m², trong đó có 1.686m² thuộc thửa 975, còn lại 208m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Th xác định chỉ yêu cầu ông T và bà Nh chuyển nhượng cho bà diện tích 1.686m² thuộc thửa 975, còn lại 208m² bà Th không yêu cầu. Ông T cũng đồng ý với yêu cầu của bà Th.

[3.2] Xét về nội dung và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/6/2013 giữa bà Th và ông T đều không phù hợp với quy định của pháp luật, không được cơ quan có thẩm quyền chứng thực; diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đang bị thế chấp để vay tiền ngân hàng nên đã bị vô hiệu từ thời điểm xác lập theo quy định tại Điều 127 và 128 Bộ luật dân sự năm 2005; Hơn nữa hiện nay thửa đất này đã bị Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Hưng thu hồi theo Quyết định số 4036/QĐ-UBND ngày 13/12/2013; đồng thời Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng đã có quyết định cưỡng chế kê biên theo Quyết định số 03/QĐ-CCTHA ngày 17/10/2018 nên ông Võ Văn T không đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng. Do đó, bà Th yêu cầu ông T, bà Nh thực hiện thủ tục chuyển nhượng là không có căn cứ để chấp nhận.

Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Trong giao dịch này hai bên đều có lỗi nên tỷ lệ thiệt hại được chia đều cho cả hai. Bà Nh là vợ ông T, việc ông T chuyển nhượng thửa đất 975 cho bà Th bà Nh cũng biết, ngoài ra ông T nhận tiền từ bà Th để sử dụng cho nhu cầu thiết yếu của gia đình nên bà Nh phải có nghĩa vụ liên đới cùng với ông T hoàn trả lại số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại cho bà Th là phù hợp với quy định tại Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình; bà Th có nghĩa vụ giao trả cho ông T và bà Nh thửa đất 975 theo diện tích đo đạc thực tế. Thửa đất này bà Th cho ông T thuê nên ông T đang trực tiếp sử dụng.

[3.3] Tại phiên tòa, bà Th cho rằng ý chí của bà và ông T khi thỏa thuận chuyển nhượng thửa 975 là tính theo diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T được cấp là 2.551m^2 ($20.000 \times 2.551 = 51.020.000$ đồng). Thời điểm hiện nay, giá đất là $42.500\text{đ}/\text{m}^2$ (theo kết quả định giá của Hội đồng định giá huyện Vĩnh Hưng) nên thiệt hại được tính là: $[(2.551 \times 42.500) - 51.020.000] = 57.397.500$ đồng. Thiệt hại được chia đôi thành ($57.397.500 : 2 = 28.698.750$ đồng), làm tròn là 28.699.000 đồng. Như vậy, giao dịch dân sự vô hiệu thì ông T và bà Nh có trách nhiệm hoàn trả cho bà Th 51.020.000 đồng đã nhận và bồi thường thiệt hại cho bà Thủy số tiền 28.699.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị Th, Hội đồng xét xử xét thấy cần ưu tiên thi hành án cho bà Th đối với số tiền 51.020.000 đồng khi tiến hành thủ tục cưỡng chế kê biên thửa đất 975, bởi lẽ việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà Th xảy ra trước khi các bản án, quyết định của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có hiệu lực pháp luật để phát sinh quyền yêu cầu thi hành án.

[3.4] Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Lê Hữu Th, ông Trần Trung T, ông Trần Văn S, bà Đặng Thị D, bà Nguyễn Thị B, bà

Nguyễn Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị X là những người được thi hành án có liên quan đến việc cưỡng chế kê biên thửa đất 975 của cơ quan Thi hành án đều không đồng ý việc bà Th yêu cầu ông T thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên mà yêu cầu thửa đất này dùng để đảm bảo thi hành án cho các ông, bà. Xét thấy, đây chỉ là ý kiến mà không phải yêu cầu độc lập; Đối với bà Nguyễn Thị D, anh Lê Trung T và chị Lê Thị Phương L không có ý kiến gì nên không xem xét.

[4] Về chi phí đo đạc, định giá và thẩm định tại chỗ:

Tổng chi phí đo đạc, thẩm định, định giá là 3.000.000 đồng. Ông T, bà Nh và bà Th mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí này là 1.500.000 đồng. Do bà Th đã nộp tạm ứng số tiền 3.000.000 đồng nên ông Võ Văn T và bà Đặng Thị Nh có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị Th 1.500.000 đồng.

[5] Về án phí:

[5.1] Bà Trần Thị Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch đối với yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng không phù hợp với quy định của pháp luật theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và điều 26, 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.

[5.2] Ông Võ Văn T và bà Đặng Thị Nh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải hoàn trả và khoản bồi thường thiệt hại cho bà Th khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu theo quy định tại Điều 26 và 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.

Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, khoản 12 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 92, 147, 157, 165, 184, 185, 227, 228 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 122, 127, 128, 134, 137, 688, 689, 691, 692 và 697 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ các điều 122, 123, 129, 131, 357, 468, 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 105, 106, 107 và 136 Luật đất đai năm 2003; các điều 166, 167, 168, 170, 179 và 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình.

Căn cứ các điều 26, 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Th về việc yêu cầu ông Võ Văn T và bà Đặng Thị Nh thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Tuyên bố giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện tại “Hợp đồng mua bán đất” ngày 20 tháng 6 năm 2013 giữa bà Trần Thị Th với ông Võ Văn T là vô hiệu.

1.2. Ông Võ Văn T và bà Đặng Thị Nh có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị Th số tiền 51.020.000 đồng (năm mươi một triệu không trăm hai mươi nghìn đồng) và bồi thường thiệt hại cho bà Trần Thị Th số tiền 28.699.000 đồng (hai mươi tám triệu sáu trăm chín mươi chín nghìn đồng). Tổng cộng: 79.719.000 đồng (bảy mươi chín triệu bảy trăm mười chín nghìn đồng).

1.3. Bà Trần Thị Th có nghĩa vụ giao trả cho ông Võ Văn T và bà Đặng Thị Nh tổng diện tích đất 1.894m² bao gồm 1.686m² thuộc thửa 975, tờ bản đồ số 09 và 208m² (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng) (theo mảnh trích đo địa chính ngày 06/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Vĩnh Hưng). Tất cả diện tích đất này bà Trần Thị Th cho ông Võ Văn T thuê nên ông T đang trực tiếp sử dụng.

2. Khi xử lý thửa đất 975, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại xã B, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An trong giai đoạn thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng phải ưu tiên thi hành án số tiền 51.020.000 đồng ông Võ Văn T và bà Đặng Thị Nh có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị Th.

3. 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá:

Tổng chi phí đo đạc, thẩm định, định giá là 3.000.000 đồng. Ông T, bà Nh và bà Th mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí này là 1.500.000 đồng. Do bà Th đã nộp tạm ứng số tiền 3.000.000 đồng nên ông Võ Văn T và bà Đặng Thị Nh có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị Th 1.500.000 đồng.

5. Về án phí:

5.1. Bà Trần Thị Th phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ nhà nước. Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà Th đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng theo biên lai số 0004258 ngày 12/12/2018 sang tiền án phí.

5.2. Ông Võ Văn T và bà Đặng Thị Nh phải chịu 3.986.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ Nhà nước.

Báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt thì được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 thoả 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.

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

Nơi nhận:

- TAND, VKSND tỉnh Long An;
- VKSND, Chi cục THADS H.Vĩnh Hưng;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Huỳnh Thị Yến Linh