

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 13/2025/DS-ST
Ngày 10-01-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hợp.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Việt Thắng;
- Ông Bùi Xuân Minh.

Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thúy Vân, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời tham gia phiên tòa:
Bà Trần Hồng Cẩm - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 585/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2024, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 576/2024/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2024; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

- Bà Mã Thị C, sinh năm 1990; địa chỉ: Ấp M, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; có mặt.
- Bà Trần Ngọc T, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp M, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; có mặt.

- Bị đơn:

- Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp M, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; có mặt.
- Bà Võ Thị T1, sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp M, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà T1: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp M, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền

ngày 16 tháng 7 năm 2024); có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Phan Văn T2, sinh năm 1990, địa chỉ: Ấp M, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; có mặt.

2. Bà Trịnh Thị R, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp M, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; có mặt.

3. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời; địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của Chi cục THADS huyện T: Ông Từ Công T3; địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau; là người đại diện theo pháp luật (Quyền Chi cục trưởng); có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12 tháng 6 năm 2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Mã Thị C và bà Trần Ngọc T thống nhất trình bày:

Vào ngày 29 tháng 12 năm 2023, bà Mã Thị C và bà Trần Ngọc T có làm đơn khởi kiện ông Nguyễn Văn L về việc ông L nợ tiền hụi, vay và mua bán dầu. Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời thụ lý vụ kiện ngày 03 tháng 01 năm 2024. Ngày 23 tháng 01 năm 2024 được Tòa án mời giải quyết ông L thừa nhận còn thiếu bà C là 596.400.000 đồng và 30 chỉ vàng 24k, thiếu bà T số tiền là 423.398.000 đồng và đồng ý trả. Đến ngày 26 tháng 01 năm 2024, ông L có đơn thay đổi nội dung hòa giải cho rằng số tiền trên là không đúng, nên Tòa án tiến hành đưa ra xét xử vào ngày 20 tháng 02 năm 2024, ông L không có mặt nên Tòa án hoãn lại đến ngày 05 tháng 3 năm 2024 mở phiên tòa lần 2 nhưng ông L không có mặt. Tòa án đã tiến hành xét xử vụ kiện của bà C, bà T theo quy định của pháp luật. Tại Bản án số 56/2024, ngày 05 tháng 03 năm 2024 buộc ông Nguyễn Văn L trả cho bà Trần Ngọc T số tiền là 423.398.000 đồng và Bản án số 58/2024 ngày 05 tháng 03 năm 2024, buộc ông Nguyễn Văn L trả cho Mã Thị C số tiền là 596.400.000 đồng và 30 chỉ vàng 24k. Sau đó ông L kháng cáo, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã xét xử tại Bản án số 239/2004/DS-PT ngày 31 tháng 05 năm 2024, buộc ông L trả cho bà C số tiền là 596.400.000 đồng và 30 chỉ vàng 24k và Quyết định đình chỉ số 32/2024/QĐ-PT ngày 6 tháng 6 năm 2024 đình chỉ xét xử phúc thẩm, do ông L rút kháng cáo nên bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật. Như vậy ông L phải trả cho bà T số tiền là 423.398.000 đồng.

Sau khi bà C, bà T khởi kiện, đến ngày 09 tháng 01 năm 2024, bà C, bà T có làm đơn yêu cầu gửi đến Ủy ban nhân dân xã K và Chi nhánh V đăng ký đất đai huyện Trần Văn T4 không cho ông L chuyển nhượng đất và nhà. Qua nhiều lần mời giải quyết ông L cố tình vắng mặt kéo dài thời gian để ông tẩu tán tài sản. Đến ngày 21 tháng 02 năm 2024 ông L và bà T1 đã chuyển nhượng nhà và đất tại ấp M, xã K cho ông Phan Văn T2, việc chuyển nhượng này bà C bà T xác định không hay biết.

Nay bà C, bà T yêu cầu toà án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà của ông Nguyễn Văn L, bà Võ Thị T1 với ông Phan Văn T2 ngày 21 tháng 02 năm 2024, để đảm bảo thi hành đối với hai bản án có hiệu lực pháp luật nêu trên.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 16 tháng 7 năm 2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Mã Thị C và bà Trần Ngọc T, yêu cầu vô hiệu đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L và bà Võ Thị T1 với ông Phan Văn T2 vào ngày 21 tháng 02 năm 2024, bởi vì: Vợ chồng ông và ông T2 đã giao dịch cầm cố, thế chấp phần đất nêu trên từ ngày 13 tháng 7 năm 2023, đã thế chấp quyền sử dụng đất cho ông T2 được Ủy ban nhân dân xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau xác nhận. Đến ngày 07 tháng 12 năm 2023, do ông và bà T1 không thực hiện đúng hợp đồng nên xảy ra tranh chấp được Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau hòa giải thành. Trong quá trình thực hiện quyết định hòa giải thành ông và bà Võ Thị T1 đồng ý chuyển nhượng đất cho người khác để thanh toán tiền cho ông T2 nên ông và bà có thỏa thuận sang nhượng phần nhà đất cho ông T2. Sự việc đã thỏa thuận xong và lập các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp được Chi nhánh V đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Cà Mau xác nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 từ ngày 23 tháng 02 năm 2024. Việc bà Mã Thị C1 và bà Trần Ngọc T yêu cầu toà án tuyên bố tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà giữa vợ chồng ông với ông Phan Văn T2 vào ngày 21 tháng 02 năm 2024 là không có căn cứ.

Mặt khác, ông xác định vợ chồng ông có nợ bà Mã Thị C là nợ tiền hụi và tiền vay; nợ bà Trần Ngọc T là nợ tiền mua nhiên liệu phục vụ đánh bắt hải sản không liên quan đến phần tài sản là nhà đất của ông. Hiện tại ông vẫn còn chiếc tàu cá số đăng ký CM-91546-TS là tài sản đảm bảo thi hành án cho bà C và bà T và hiện đã được cơ quan có thẩm quyền kê biên để thực hiện nghĩa vụ cho nguyên đơn.

Từ nội dung trên ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau xem xét, giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mã Thị C và bà Trần Ngọc T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T2 trình bày: Vào ngày 19 tháng 7 năm 2023, ông Nguyễn Văn L có vay của ông số tiền 1.100.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay, ông L có thế chấp quyền sử dụng đối với thửa đất số 194, tờ bản đồ số 07, diện tích 220.5m² tọa lạc tại ấp M, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau và tài sản gắn liền trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 920951, do ông Nguyễn Văn L không thực hiện đúng hợp đồng nên đến ngày 07 tháng 12 năm 2023 ông và ông Nguyễn Văn L thống nhất số tiền nợ là 1.210.000.000. Ông đã khởi kiện ông Nguyễn Văn L ra Tòa án nhân dân huyện Trần Văn T4 và tại Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 03/2024/QĐCNHGT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2024 đã buộc ông Nguyễn Văn L có trách nhiệm trả cho ông số tiền 1.210.000.000 đồng. Ngày 26 tháng 01 năm 2024 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời đã ra Quyết định Thi hành án số 1026/QĐ-CCTHADS để thi hành đối với quyết định của toà án nêu trên.

Đến ngày 11 tháng 02 năm 2024, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần

Văn Thời, qua giải thích của cơ quan thi hành án ông với ông Nguyễn Văn L và vợ của ông L là bà Võ Thị T1 tự nguyện thỏa thuận bán tài sản là thửa đất số 194, tờ bản đồ số 07 và tài sản gắn liền trên đất cho ông Phan Văn T2 với giá 1.635.000.000 đồng để thi hành 02 Quyết định Thi hành án số 1026/QĐ- CCTHADS ngày 26 tháng 01 năm 2024 “Buộc ông Nguyễn Văn L có trách nhiệm trả cho ông Phan Văn T2 số tiền 1.210.000.000 đồng” và Quyết định Thi hành án số 1025/QĐ-CCTHADS ngày 26 tháng 01 năm 2024 “Buộc ông Nguyễn Văn L có trách nhiệm trả cho bà Trịnh Thị R1 số tiền 425.000.000 đồng”. Tổng số tiền ông Nguyễn Văn L có trách nhiệm trả cho ông Phan Văn T2 và bà Trịnh Thị R2 là: 1.635.000.000 đồng. Đến ngày 23 tháng 02 năm 2024, Ông với ông Nguyễn Văn L và bà Võ Thị T1 đã làm đầy đủ các thủ tục chuyển quyền sử dụng phần đất thửa số 194, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp M, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau cho ông. Do đó, ông không đồng ý theo yêu cầu của bà Mã Thị C và bà Trần Ngọc T, về việc yêu cầu vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Nguyễn Văn L và bà Võ Thị T1, với những lý do, ông với ông L và bà T1 tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng tài sản là phần nhà đất trên dùng toàn bộ số tiền để thi hành án, được cơ quan thi hành án đồng ý, là phù hợp với quy định pháp luật, được cơ quan thẩm quyền thực hiện đầy đủ các thủ tục chuyển quyền sử dụng phần thửa đất số 194, tờ bản đồ số 7, diện tích 220.5m², tọa lạc tại ấp M, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau vào ngày 23 tháng 02 năm 2024; ông Nguyễn Văn L và bà Võ Thị T1 còn tài sản khác là chiếc tàu cá số đăng ký CM-91546-TS do ông Nguyễn Văn L đứng tên giấy chứng nhận đăng ký đủ điều kiện để thực hiện nghĩa vụ kê biên đảm bảo thanh toán cho các nghĩa vụ nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị R1 trình bày: Bà xác định do ông L bà T1 có nợ của bà số tiền đã được Tòa án giải quyết xong vào ngày 17 tháng 1 năm 2024 theo quyết định công nhận hòa giải thành số 02/2024/QĐCNHGT-DS của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời số tiền là 425.000.000 đồng, đã có hiệu lực và được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời ra quyết định thi hành án số 1025 ngày 26/01/2024. Quá trình thi hành án, ông L bà T1 thống nhất sử dụng tài sản của mình là nhà và đất để thi hành cho hai quyết định thi hành án gồm của bà và của con bà là ông T2. Bà đồng ý việc ông L bà T1 chuyển nhượng phần tài sản là thửa số 194, tờ bản đồ số 7, diện tích 220,5m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 920951 và nhà ở trên đất sang cho ông T2 để đối trừ nghĩa vụ thi hành án của ông L bà T1 đối với bà và ông T2, thống nhất việc ông T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với tài sản chuyển nhượng trên. Việc chuyển nhượng tài sản trên là đã đối trừ xong nghĩa vụ thi hành án cho bà và ông T2. Thống nhất với kết quả đo đạc, định giá đã thực hiện.

Tại văn bản số 876/CCTHADS ngày 24 tháng 12 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, thể hiện:

Theo Quyết định công nhận hòa giải thành tại Tòa án số 02/2024/QĐCNHGT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2024 Tòa án nhân dân huyện Trần Văn T4 buộc ông Nguyễn Văn L phải trả cho bà Trịnh Thị R1 425.000.000 đồng; Quyết định công nhận hòa giải thành tại Tòa án số 03/2024/QĐCNHGT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2024 Tòa án nhân dân huyện Trần Văn T4 buộc ông Nguyễn Văn L phải trả cho ông

Phan Văn T2 1.210.000.000 đồng. Do bà Trịnh Thị R1, ông Phan Văn T2 có đơn yêu cầu thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện ra các quyết định thi hành án số 1025/QĐ-CCTHADS và 1026/QĐ-CCTHADS ngày 26/01/2024 để tổ chức thi hành đối với các quyết định của toà án nêu trên. Trong quá trình giải quyết thi hành án, giữa người được thi hành án là bà Trịnh Thị R1, ông Phan Văn T2 với người phải thi hành án là ông Nguyễn Văn L và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T1 có thỏa thuận về việc thi hành án; theo đó, ông L và bà T1 thống nhất chuyển nhượng phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 920951, thửa số 194, tờ bản đồ số 7, diện tích 220,5m² cho ông Phan Văn T2 với số tiền là 1.635.000.000 đồng và đồng ý dùng toàn bộ số tiền này để thi hành án theo 02 quyết định thi hành án số 1025/QĐ-CCTHADS, 1026/QĐ-CCTHADS ngày 26/01/2024. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời xác định mục đích và nội dung của việc thỏa thuận thi hành án giữa ông T2, bà R1, ông L, bà T1 và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông L, bà T1 sang ông T2 là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và đã được hoàn thành. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được sang tên ông T2 và ông L, bà T1 dùng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thi hành án. Do đó, căn cứ Điều 6 Luật Thi hành án dân sự; Điều 117, Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 và Luật đất đai năm 2013, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời công nhận kết quả thỏa thuận thi hành án giữa ông T2, bà R1, ông L, bà T1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L, bà Võ Thị T5 và ông Phan Văn T2.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án tiến hành thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ liên quan đến vụ án. Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/02/2024 giữa ông Nguyễn Văn L, bà Võ Thị T1 với ông Phan Văn T2 vô hiệu; Chi phí tố tụng và án phí nguyên đơn phải chịu theo quy định.

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 căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn Mã Thị C và bà Trần Ngọc T yêu cầu tuyên bố vô hiệu đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L và bà Võ Thị T1 với ông Phan Văn T2 là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn cư trú tại huyện T, tỉnh Cà Mau nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời vắng mặt nhưng có yêu cầu giải quyết vắng mặt, vì vậy Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự

[3] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 00435 quyền số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21 tháng 02 năm 2024 lập tại Văn phòng C2 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Võ Thị T1 với ông Phan Văn T2 là phù hợp quy định pháp luật về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Điều 117, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và Điều 64 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính Phủ. Việc công chứng giao dịch được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 42 Luật công chứng năm 2014. Chủ thể giao kết hợp đồng đều có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, các bên hoàn toàn tự nguyện giao kết, ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên, phù hợp với quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015. Vợ chồng ông L, bà T1 có các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 179 Luật đất đai năm 2013. Thửa đất số 194, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp M, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Như vậy, giao dịch này có hình thức, chủ thể phù hợp quy định của pháp luật.

[4] Về giá chuyển nhượng của hợp đồng: Điều 2 hợp đồng chuyển nhượng ghi nhận giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng. Theo quy định tại các Điều 117, 398, 433 của Bộ luật dân sự thì giá, phương thức thanh toán do các bên thỏa thuận mà không phải là điều kiện bắt buộc của hợp đồng, không vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Điều 17 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 16 tháng 5 năm 2015 của Bộ T6 quy định trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá đất hoặc ghi giá đất trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh Q thì giá chuyển nhượng là giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L, bà T1 và ông T2 ghi giá chuyển nhượng 30.000.000 đồng, không phải là căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là vô hiệu do giả tạo.

[5] Xét về giá chuyển nhượng thực tế: Căn cứ Quyết định thi hành án số 1026/QĐ-CCTHADS ngày 26 tháng 01 năm 2024 và Quyết định Thi hành án số 1025/QĐ-CCTHADS ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, ông Nguyễn Văn L có trách nhiệm trả cho ông Phan Văn T2 1.210.000.000 đồng và trả cho bà Trịnh Thị R1 số tiền 425.000.000 đồng. Tại Biên bản về việc các đương sự tự nguyện thỏa thuận việc thi hành án ngày 11 tháng 02 năm 2024 thể hiện, ông L, bà T1 đồng ý chuyển nhượng cho ông T2 phần đất thuộc thửa số 194, tờ bản đồ số 7 với giá 1.635.000.000 đồng để lấy tiền thi hành các Quyết định này. Tại chứng thư thẩm định số 477/2024/13/CT-BDS-CM ngày 18 tháng 11 năm 2024 Công ty cổ phần T7 thể hiện quyền sử dụng thửa số 194, tờ bản đồ số 07 có giá 737.124.000 đồng, công trình trên đất có giá 899.896.000 đồng, tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 1.637.020.000 đồng. Như vậy, giá trị các bên thỏa thuận và giá trị thực tế chỉ chênh lệch 2.020.000 đồng nên giá các

bên thỏa thuận hoàn toàn phù hợp với giá trị thực tế, không có dấu hiệu chuyển nhượng giá thấp để trốn tránh nghĩa vụ.

[6] Xét về quyền thỏa thuận thi hành án và việc lập biên bản thỏa thuận thi hành án của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời: Tại thời điểm Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời lập Biên bản về việc các đương sự tự nguyện thỏa thuận việc thi hành án ngày 11 tháng 02 năm 2024, không có cơ quan, tổ chức nào có thẩm quyền có văn bản yêu cầu, hay có bản án nào của Tòa án cấm vợ chồng ông L, bà T1 không được mua bán, chuyển nhượng nhà đất, việc thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện. Theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật Thi hành án dân sự và được sửa đổi bởi khoản 3 Điều 1 Nghị định 33/2020/NĐ-CP 17 tháng 3 năm 2020 của Chính phủ thì sau khi cơ quan thi hành án dân sự đã ra quyết định thi hành án, đương sự vẫn có quyền tự thỏa thuận thi hành án. Do đó, việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời thống nhất ông L, bà T1 và ông T2, bà R1 thỏa thuận thi hành án là phù hợp với Điều 6 Luật thi hành án dân sự.

[7] Căn cứ Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 02/2024/QĐCNHGT-DS và Quyết định số 03/2024/QĐCNHGT-DS cùng ngày 17 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, ông Nguyễn Văn L phát sinh nghĩa vụ trả nợ cho ông Phan Văn T2, bà Trịnh Thị R1 từ ngày 17 tháng 01 năm 2024. Ngày 21 tháng 02 năm 2024, vợ chồng ông L, bà T1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông T2. Thời điểm này bà C, bà T đã gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời để giải quyết vụ án. Tuy nhiên, vụ án chỉ mới được thụ lý mà chưa được giải quyết. Khoản 11 Điều 1 Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2020 của Chính phủ chỉ quy định trường hợp có giao dịch về tài sản kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nhưng đã hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng thì người được thi hành án mới có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu. Ông L, bà T1 và ông T2 thực hiện giao dịch trước khi Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời ban hành bản án giải quyết tranh chấp giữa bà C, bà T và ông L nên không thuộc trường hợp bị tuyên vô hiệu. Mặt khác, ngoài nhà đất đã chuyển nhượng nêu trên thì ông L còn tài sản khác là một tàu cá số đăng ký CM-91546-TS do ông Nguyễn Văn L đứng tên giấy chứng nhận đăng ký, do đó quyền sử dụng thửa đất số 194, tờ bản đồ số 07 và tài sản gắn liền với đất không thuộc đối tượng được xem xét kê biên để thi hành án cho bà C, bà T theo quy định tại Điều 75 của Luật thi hành án dân sự.

[8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng, bà Mã Thị C, bà Trần Ngọc T cho rằng ông Nguyễn Văn L, bà Võ Thị T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông Phan Văn T2 nhằm để tẩu tán tài sản là không có căn cứ, bởi lẽ: Ông L, bà T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho ông T2 là để thi hành các khoản nghĩa vụ của riêng ông L đối với ông T2 và bà R1 được Tòa án quyết định bằng các quyết định có hiệu lực pháp luật. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về Thi hành án dân sự. Giá thực tế thỏa thuận chuyển nhượng và giá trị thực tế được định giá là tương đương nhau và toàn bộ số tiền chuyển nhượng được

dùng để thi hành án, ngoài tài sản nhà đất này thì ông L vẫn còn tài sản khác để thi hành án cho bà C, bà T nên không có dấu hiệu tẩu tán tài sản. Do đó, không chấp nhận yêu cầu của bà C, bà T về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà của ông Nguyễn Văn L, bà Võ Thị T1 với ông Phan Văn T2 ngày 21 tháng 02 năm 2024.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 400.000 đồng, chi phí trích đo thửa đất là 8.681.000 đồng và định giá tài sản là 19.116.000 đồng, tổng các chi phí là 28.197.000 đồng. Toàn bộ yêu cầu của bà C, bà T không được chấp nhận nên bà phải chịu toàn bộ chi phí này theo quy định tại các điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[10] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147, Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, yêu cầu của bà C, bà T không được chấp nhận nên mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Điều 147, 157, 165, 227, 228 và 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, 122, 398, 433, 502 của Bộ luật dân sự, khoản 3 Điều 167, Điều 179, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 42 Luật công chứng, Điều 64 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ; khoản 2 Điều 5 Nghị định 62/2015/NĐ-CP Chính phủ; khoản 11 khoản 3, khoản 11 Điều 1 Nghị định 33/2020/NĐ-CP Chính phủ; Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 16 tháng 5 năm 2015 của Bộ T6; Điều 26 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 xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Mã Thị C, bà Trần Ngọc T về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 00435 quyền số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21 tháng 02 năm 2024 lập tại Văn phòng C2 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Võ Thị T1 với ông Phan Văn T2 vô hiệu.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Mã Thị C, bà Trần Ngọc T phải chịu 28.197.000 (hai mươi tám triệu một trăm chín mươi bảy nghìn) đồng; bà C, bà T đã nộp xong.

3. Về án phí: Bà Mã Thị C phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí bà C đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005194 ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời.

Bà Trần Ngọc T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005195 ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND H. Trần Văn Thời;
- CCTHADS H. Trần Văn Thời;
- Phòng KT-NV TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu hồ sơ vụ án..

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

Nguyễn Văn Hợp