

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÙ CÁT, TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 11/2024/DS-ST

Ngày: 02/5/2024

*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 PHÙ CÁT, TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Đình Quyến.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phan Thanh Long.
2. Bà Nguyễn Thị Tuyết Vân.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Hậu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Ông Bùi Trường Viên – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 31/2022/TLST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2024/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2024/QĐST-DS ngày 08/4/2024, giữa các đương sự :

- Nguyên đơn: Ông **Trần Hiến T**; sinh năm 1958 (*có mặt*).
Bà **Lê Thị Đức H**; sinh năm 1958 (*vắng mặt*).

Địa chỉ: **C Q, TT. N, huyện P, tỉnh Bình Định.**

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Đức H: ông **Trần Hiến T**; sinh năm 1958; địa chỉ: **C Q, TT. N, huyện P, tỉnh Bình Định.** (*Theo văn bản ủy quyền ngày 03/4/2024*).

- Bị đơn : Bà **Nguyễn Thị T1**; sinh năm: 1950 (*có mặt*).

Địa chỉ: **Thôn T, xã B, huyện T, Bình Định.**

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn Mộng H1**; sinh năm: 1970 (*có mặt*).
2. Ông **Nguyễn Mộng C**; sinh năm: 1973 (*có mặt*).
3. Bà **Nguyễn Thị T2**; sinh năm: 1975 (*có mặt*).
4. Ông **Nguyễn Mộng S**; sinh năm: 1981 (*vắng mặt*).

5. Ông Nguyễn Mộng L; sinh năm: 1984 (có mặt) .
6. Ông Nguyễn Mộng Đ; sinh năm: 1989 (có mặt).
7. Ông Nguyễn Mộng A; sinh năm: 1991 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện T, Bình Định.

8. Ông Nguyễn Văn Y; sinh năm: 1977 (vắng mặt).

Địa chỉ: A Đ, khu A, TT. N, huyện P, tỉnh Bình Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ghi ngày 22/3/2022 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, nguyên đơn vợ chồng ông Trần Hiến T, bà Lê Thị Đức H trình bày:

Ngày 20/8/2002, giữa vợ chồng ông, bà với ông Nguyễn Mộng L1 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, ông L1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà diện tích đất 224m² thuộc thửa đất trích thửa 55, tờ bản đồ 77 (loại đất ở) tọa lạc đường Đ, thuộc khu A (nay là khu A), TT. N, huyện P, tỉnh Bình Định với giá 45.000.000 đồng. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng, phần đất diện tích đất nêu trên chưa được tách thửa và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ xác lập hợp đồng bằng giấy viết tay. Vợ chồng ông, bà đã giao cho ông L1 42.000.000 đồng, hẹn nhau khi nào ông L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì các bên sẽ hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, vợ chồng ông sẽ giao đủ 3.000.000 đồng còn lại cho ông L1. Tuy nhiên, đến ngày 21/02/2006 vợ chồng ông Nguyễn Mộng L1, bà Nguyễn Thị T1 được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 210m² thì vợ chồng ông L1 đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho người khác để vay tiền, không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng để vợ chồng ông hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Vì vậy, tháng 7/2007 vợ chồng ông, bà khởi kiện ông L1 tại Tòa án nhân dân huyện Phù Cát để yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại bản án số 17/2008/DSST ngày 12/6/2008, Tòa án nhân dân huyện Phù Cát đã tuyên xử: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông L1 với vợ chồng ông, bà là vô hiệu; Buộc ông L1 phải hoàn trả lại cho vợ chồng ông, bà 93,33% giá trị của thửa đất tại thời điểm xét xử là 167.994.000 đồng.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông L1 kháng cáo bản án sơ thẩm. Tại bản án dân sự phúc thẩm số 180/2008/DSPT ngày 29/9/2008, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã quyết định sửa bản án sơ thẩm phần án phí, các phần khác của bản án sơ thẩm vẫn giữ nguyên.

Sau khi xét xử phúc thẩm, do ông L1 không tự nguyện thi hành án nên vợ chồng ông làm đơn yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự tổ chức thi hành bản án nêu trên. Trên cơ sở Quyết định ủy thác thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tây Sơn tổ chức thi hành bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật. Quá trình thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tây Sơn, vợ chồng ông với vợ chồng ông L1, bà T1 tự nguyện thỏa thuận thi hành án. Theo đó, ông L1,

bà T1 đồng ý chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông với giá chuyển nhượng là 212.500.000 đồng để đối trừ nghĩa vụ thi hành án của ông L1. Lẽ ra ông L1 phải trả cho vợ chồng ông 167.994.000 đồng thì vợ chồng ông lại đưa thêm cho ông L1 19.226.500 đồng (thực tế vợ chồng ông đã giao cho ông L1, bà Thu nhận 20.000.000 đồng tại Chi cục Thi hành án huyện Tây Sơn) để được nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Ngay sau khi giao, nhận 20.000.000 đồng, vợ chồng ông và vợ chồng ông L1 ký vào “Giấy nhận tiền bán lô đất”, trong đó ghi nội dung: vợ chồng ông đã giao cho vợ chồng ông L1, bà T1 tổng cộng là 187.229.500 đồng, còn lại 25.270.500 đồng sau khi hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông sẽ giao đủ cho vợ chồng ông L1. Cùng ngày 28/5/2009, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tây Sơn, vợ chồng ông và vợ chồng ông L1, bà T1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có xác nhận của ông Nguyễn Quốc H2 là Chấp hành viên của Chi cục Thi hành án huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định được lãnh đạo phân công tổ chức thi hành án. Tuy nhiên, để tránh phải chịu nộp thuế cao hơn nên trong hợp đồng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng nêu trên, vợ chồng ông L1, bà T1 giao cho vợ chồng ông các tài liệu gồm: bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00864-Nmây do UBND huyện P cấp cho vợ chồng ông L1, bà T1 ngày 21/02/2006; bản gốc sổ hộ khẩu của hộ gia đình ông L1; bản gốc giấy chứng minh nhân dân của vợ chồng ông L1, bà T1 để vợ chồng ông liên hệ U, huyện P ký chứng thực hợp đồng.

Do sơ suất, các bên không ký vào từng trang của hợp đồng này nên khi vợ chồng ông đem hợp đồng này về lại UBND thị trấn U, huyện P yêu cầu chứng thực thì Chủ tịch UBND thị trấn U đề nghị vợ chồng ông L1 phải có mặt và các bên phải ký vào từng trang của hợp đồng thì mới được ký chứng thực. Vợ chồng ông điện thoại liên hệ vợ chồng ông L1 yêu cầu đến UBND thị trấn U để thực hiện theo yêu cầu của Chủ tịch UBND thị trấn thì vợ chồng ông L1, bà T1 bắt đầu thể hiện sự lẩn tránh, không đến UBND thị trấn U, huyện P thực hiện việc ký kết hợp đồng. Từ năm 2009 đến năm 2020 rất nhiều lần vợ chồng ông năn nỉ ông L1, bà T1 thực hiện hợp đồng để vợ chồng tôi hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, nhưng ông L1, bà T1 liên tục lẩn tránh, không thực hiện nghĩa vụ của mình.

Nay ông L1 đã chết, vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc bà T1 và những người thừa kế của ông L1 phải thực hiện nghĩa vụ của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết ngày 28/5/2009 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tây Sơn để vợ chồng ông hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông sẽ giao số tiền còn lại cho bà T1 và những người thừa kế của ông L1 ngay sau khi hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

** Tại bản biên bản lấy lời khai ngày 11/8/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày:*

Bà là vợ ông Nguyễn Mộng L1 (chết ngày 21/01/2020 âm lịch). Giữa bà và ông L1 có 07 người con chung là anh Nguyễn Mộng H1, anh Nguyễn Mộng

C, chị Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Mộng S, anh Nguyễn Mộng L, anh Nguyễn Mộng Đ và anh Nguyễn Mộng A.

Bà thừa nhận chữ ký, chữ viết Nguyễn Mộng L1, Nguyễn Thị T1 tại mục A (Bên chuyển nhượng) trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 28/5/2009 và tại mục A (bên nhận tiền) trong “Giấy nhận tiền bán lô đất” ghi ngày 28/5/2009 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định do vợ chồng ông T, bà H cung cấp cho Tòa án đều là chữ ký, chữ viết do bà và chồng bà là Nguyễn Mộng L1 ký, viết ra. Tuy nhiên, bà không biết gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà H với vợ chồng bà. Thời điểm đó ông L1 bảo bà đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tây Sơn ký giấy tờ gì thì bà làm theo yêu cầu của chồng mình. Số tiền 20.000.000 đồng do vợ chồng ông T, bà H giao thì ông L1 nhận chứ bà cũng không biết gì về số tiền này. Sau đó vợ chồng bà không đến UBND thị trấn U, huyện P theo yêu cầu của ông T để ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước mặt người có thẩm quyền chứng thực là vì vợ chồng bà không đồng ý chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông T, bà H với giá 212.000.000 đồng.

Nay vợ chồng ông T, bà H yêu cầu bà và những người thừa kế của ông L1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nếu vợ chồng ông T, bà H mong muốn bà và các con của bà với ông L1 giao thửa đất nêu trên thì vợ chồng ông T phải giao cho bà và các con của bà một khoản tiền tương xứng với giá trị thửa đất. Còn tương xứng giá trị bao nhiêu tiền thì do các con của bà quyết định.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/8/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mộng H1 trình bày:*

Ông là con trai cả của vợ chồng ông Nguyễn Mộng L1 (chết ngày 21/01/2020 âm lịch) và bà Nguyễn Thị T1. Cha mẹ ông có 07 người con chung như bà T1 trình bày trên là đúng.

Ông không biết gì về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập, ký kết ngày 28/5/2009 giữa cha mẹ ông với vợ chồng ông T, bà H tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tây Sơn. Nay ông L1 đã chết nên hợp đồng nêu trên không thể thực hiện được. Với tư cách là một trong những người thừa kế của ông L1, ông không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T, bà H. Ông chỉ chấp nhận cùng bà T1 và những người em ruột của mình trả lại cho vợ chồng ông T, bà H 167.000.000 đồng theo bản án dân sự phúc thẩm số 180/2008/DSPT ngày 29/9/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/11/2023 và các lời khai tiếp theo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mộng C trình bày:*

Ông là con trai thứ của vợ chồng ông Nguyễn Mộng L1 (chết ngày 21/01/2020 âm lịch) và bà Nguyễn Thị T1. Cha mẹ ông có 07 người con như bà T1 trình bày trên là đúng. Cha của ông không có con riêng, con nuôi. Ông bà nội

của ông đều chết trước ông **L1**.

Ông không biết gì về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập, ký kết giữa cha mẹ ông với vợ chồng ông **T**, bà **H** vào ngày 28/5/2009 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tây Sơn. Theo ông, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là không hợp pháp nên ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông **T**, bà **H** tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ông chỉ chấp nhận cùng bà **T1** và anh chị em trong gia đình hoàn trả lại cho ông **T**, bà **H** 187.229.900 đồng.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án gồm: chị Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Mộng S, anh Nguyễn Mộng L, anh Nguyễn Mộng Đ và anh Nguyễn Mộng A đã nhiều lần được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ để các đương sự đến Tòa án tham gia tố tụng nhưng các đương sự có tên trên cố ý lẩn tránh.*

Tại phiên tòa, chị **T2**, anh **L**, anh **Đ** trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông **T**, bà **H** như sau: Chị **T2**, anh **L**, anh **Đ** không biết gì về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và “Giấy nhận tiền bán lô đất” ký kết ngày 28/5/2009 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định giữa vợ chồng bà **T1**, ông **L1** với vợ chồng ông **T**, bà **H**. Với tư cách là người thừa kế của ông **L1**, chị **T2**, anh **L** và anh **Đ** thống nhất với ý kiến của ông **H1** và ông **C** về hướng giải quyết vụ án, không chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng mà chỉ chấp nhận trả lại tiền cho vợ chồng ông **T**, bà **H**. Còn trả lại cho vợ chồng ông **T**, bà **H** bao nhiêu tiền thì yêu cầu Tòa án xem xét, quyết định.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Y trình bày:*

Ông làm nghề thợ mộc và mở xưởng mộc tại nhà số A Đ thuộc khu A, thị trấn N, huyện P. Thửa đất hiện nay các bên đang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng tọa lạc vị trí đối diện với nhà vợ chồng ông. Trên đất có một ngôi nhà tạm do ông Nguyễn Mộng H1 xây dựng vào năm 2007 để ở. Khoảng năm 2018 hoặc 2019, ông H1 không ở ngôi nhà tạm này nữa. Thấy ông làm nghề mộc với diện tích nhà xưởng chật hẹp, ông H1 tự nguyện cho ông sử dụng ngôi nhà tạm gắn liền với thửa đất này để chứa gỗ và dụng cụ hành nghề thợ mộc. Giữa ông và bà T1, ông H1 cũng như các con bà T1, ông L1 không có quan hệ thuê mượn nhà hoặc thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Do vậy, ông từ chối tham gia tố tụng trong vụ án này. Khi có yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền thì ông tự nguyện di dời toàn bộ gỗ và máy móc hành nghề ra khỏi ngôi nhà và thửa đất nêu trên; ông không có tranh chấp bất cứ vấn đề gì trong vụ án này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra làm rõ tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Xét về mặt thủ tục tố tụng:

[1.1] Sau khi thụ lý vụ án, Toà án xác định các con của ông Nguyễn Mộng L1 với bà Nguyễn Thị T1 gồm: ông Nguyễn Mộng H1, ông Nguyễn Mộng C, chị Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Mộng S, anh Nguyễn Mộng L, anh Nguyễn Mộng Đ và anh Nguyễn Mộng A là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L1. Tuy nhiên, sau khi xác định được thời điểm chết của ông L1 là trước ngày vợ chồng ông T, bà H khởi kiện tại Toà án. Căn cứ khoản 1 Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS), Toà án thay đổi địa vị tham gia tố tụng của các đương sự có tên trên là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[1.2] Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử bị đơn bà Nguyễn Thị T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm ông H1, ông C, chị T2, anh S, anh L, anh Đ và anh Mộng A đã được Toà án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng như Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên toà và nhiều lần triệu tập các đương sự có tên trên đến Toà án để tham gia tố tụng. Tuy nhiên, bà T1 và các con của bà T1, L1 liên tục lẩn tránh, không đến Toà án tham gia tố tụng. Tại phiên toà sơ thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như: anh Nguyễn Mộng S, anh Nguyễn Mộng A tiếp tục vắng mặt. Căn cứ các Điều 207 và 227 của BLTTDS, Toà án tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà phải gánh chịu hậu quả pháp lý của việc vắng mặt.

[1.3] Xét về thời hiệu khởi kiện: Ngày 28/3/2022, Toà án nhận được đơn khởi kiện vợ chồng ông Trần Hiến T, bà Lê Thị Đức H về việc khởi kiện vợ chồng ông Nguyễn Mộng L1, bà Nguyễn Thị T1 yêu cầu Toà án giải quyết tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập, ký kết ngày 28/5/2009. Mặc dù biết rõ quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm từ năm 2009, nhưng đến năm 2022 ông T, bà H mới khởi kiện tại Toà án nên thời hiệu khởi kiện đã hết theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật dân sự (BLDS) – 2015. Tuy nhiên, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên toà sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không ai có yêu cầu Toà án áp dụng thời hiệu khởi kiện. Do đó, HĐXX không áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 184 của BLTTDS.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến phản bác của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, đối chiếu với các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, tài liệu chứng cứ do Toà án thu thập được, HĐXX thấy rằng: Tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2008/DS-ST ngày 12/6/2008 của Toà án nhân dân huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định và Bản án phúc thẩm số 180/2008/DSPT ngày 29/9/2008 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Định đã tuyên xử: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 20/8/2002 giữa ông Trần Hiến T, bà Lê Thị Đức H với ông Nguyễn Mộng L1 là vô hiệu. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, Toà án buộc ông L1 phải trả cho vợ chồng ông T, bà H 167.994.000 đồng. Sau khi bản án có

hiệu lực pháp luật, do ông **L1** không tự nguyện thi hành bản án nên vợ chồng ông **T**, bà **H** yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự tổ chức thi hành. Trên cơ sở quyết định uỷ thác thi hành án, ngày 23/10/2008 Thi hành **án dân sự huyện T**, tỉnh Bình Định (nay là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tây Sơn) đã ra quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu, phân công Chấp hành viên **Nguyễn Quốc H2** tổ chức thi hành bản án đã có hiệu lực pháp luật (BL: 85). Quá trình tổ chức thi hành án, ngày 28/5/2009 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tây Sơn, giữa vợ chồng ông **T**, bà **H** với vợ chồng ông **L1**, bà **T1** tự nguyện thoả thuận thi hành án. Theo đó, vợ chồng ông **L1**, bà **T1** chuyển nhượng thửa đất trích thửa số 55, tờ bản đồ 77, diện tích 210m² (loại đất ở) tọa lạc **đường Đ, thuộc khu A, thị trấn N, huyện P** với giá chuyển nhượng là 212.500.000 đồng để đối trừ nghĩa vụ thi hành án. Việc thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được lập thành văn bản, có chữ ký của bên chuyển nhượng là vợ chồng ông **L1**, bà **T1**, bên nhận chuyển nhượng là ông **T**, bà **H** và có xác nhận của Chấp hành viên **Nguyễn Quốc H2** (BL: 05-07). Cùng ngày 28/5/2009, vợ chồng ông **T**, bà **H** và vợ chồng ông **L1**, bà **T1** xác lập “*Giấy nhận tiền bán lô đất*” với nội dung: vợ chồng ông **T**, bà **H** giao cho vợ chồng ông **L1**, bà **T1** 187.229.500 đồng, có chữ ký của bên giao tiền và bên nhận tiền. Theo lời trình bày của vợ chồng ông **T**, giấy giao nhận tiền ghi nội dung như trên, nhưng sau khi đối trừ nghĩa vụ thi hành án 167.994.000 đồng của ông **L1** đối với vợ chồng ông **T** thì lẽ ra vợ chồng ông **T**, bà **H** phải giao cho vợ chồng ông **L1** 19.235.500 đồng, nhưng thực tế ông **T**, bà **H** đã giao cho ông **L1**, bà **T1** 20.000.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tây Sơn. Điều này được bà **T1** thừa nhận tại phiên toà và tại biên bản lấy lời khai ngày 11/8/2022. Tuy nhiên, bà **T1** lại cho rằng, sở dĩ bà ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy giao, nhận tiền ngày 28/5/2009 là làm theo yêu cầu của ông **L1**. Số tiền 20.000.000 đồng do ông **L1** nhận, quản lý, sử dụng. Bà không biết gì về số tiền này. Sau đó vợ chồng bà không đồng ý về giá chuyển nhượng nên không đến **UBND thị trấn U** để thực hiện việc ký kết trước mặt người có thẩm quyền chứng thực hợp đồng theo yêu cầu của ông **T**, bà **H**.

[2.1] Để có căn cứ xác định việc xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên xuất phát trên cơ sở tự nguyện cam kết, thoả thuận hay bị ép buộc, dụ dỗ? Toà án nhân dân huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định đã có quyết định uỷ thác thu thập chứng cứ cho Toà án nhân dân huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định và Toà án nhân dân huyện Mang Yang, tỉnh Gia Lai tiến hành lấy lời khai của ông **Nguyễn Quốc H2** – nguyên là Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tây Sơn (đã nghỉ hưu theo chế độ) với tư cách là người làm chứng trong vụ án, nhưng việc lấy lời khai của người làm chứng nêu trên không thực hiện được. Tuy nhiên, căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ khác do Chi cục Thi hành án huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định cung cấp (BL: từ 83-91; BL: 96), HĐXX có đủ căn cứ để kết luận: việc vợ chồng ông **L1**, bà **T1** thoả thuận với vợ chồng ông **T**, bà **H** chuyển nhượng thửa đất trích thửa số 55, tờ bản đồ 77, diện tích 210m² (loại đất ở) tọa lạc **đường Đ, thuộc khu A, thị trấn N, huyện P** với giá chuyển nhượng 212.500.000 đồng là sự kiện có thật. Các bên

xác lập giao dịch xuất phát từ sự tự nguyện thoả thuận trong quá trình tổ chức thi hành bản án của Toà án đã có hiệu lực phát luật, nhằm mục đích đối trừ nghĩa vụ thi hành án của ông **L1** đối với vợ chồng ông **T**, bà **H**, không có sự đe doạ, ép buộc hoặc lừa dối. Vì vậy, bà **T1** cho rằng bà ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ký vào giấy giao nhận tiền ngày 28/5/2009 không phải xuất phát từ ý chí tự nguyện của bà là không có cơ sở để HĐXX xem xét. Sau khi ký kết hợp đồng để đối trừ nghĩa vụ thi hành án và nhận thêm của vợ chồng ông **T** 20.000.000 đồng thì vợ chồng ông **L1**, bà **T1** lại thay đổi ý kiến về giá, không đồng ý chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông **T**, bà **H** với giá 212.500.000 đồng là vi phạm nội dung cam kết trong hợp đồng, tiếp tục xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông **T**, bà **H**.

[2.2] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2009 giữa vợ chồng ông **L1**, bà **T1** với vợ chồng ông **T**, bà **H**, HĐXX thấy rằng: Hợp đồng này được xác lập, ký kết bằng văn bản. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, thửa đất nêu trên đã được UBND huyện **P** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông **L1**, bà **T1**; nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 698 BLDS – 2005, Điều 501 của BLDS – 2015, nhưng hợp đồng chưa được công chức hoặc chứng thực. Theo quy định tại khoản 2 Điều 689 BLDS – 2005; Điều 502, điểm b khoản 1 Điều 688 của BLDS – 2015 và khoản 3 Điều 167 Luật đất đai – 2013 thì hình thức của hợp đồng nêu trên bị vô hiệu do không tuân thủ hình thức của giao dịch. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của BLDS – 2015 thì ông **T**, bà **H** đã thực hiện 88,108%, tức hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch. Do đó, Toà án phải công nhận hiệu lực của hợp đồng này.

Theo kết quả biên bản định giá tài sản ngày 30/01/2024 của Hội đồng định giá tài sản do Toà án nhân dân huyện Phù Cát thành lập thì giá trị thửa đất nêu trên theo giá thị trường tại thời điểm định giá là 1.260.000.000 đồng (BL: 121-122). Như vậy, vợ chồng ông **T**, bà **H** đã thực hiện 88,108% nghĩa vụ trong giao dịch, tương ứng với giá trị 1.110.160.800 đồng (1.260.000.000 đồng x 88,108%).

[3] Từ những phân tích trên, HĐXX công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập, ký kết ngày 28/5/2009 giữa vợ chồng ông **T**, bà **H** với vợ chồng ông **L1**, bà **T1** phát sinh hiệu lực. Lẽ ra vợ chồng ông **L1**, bà **T1** phải có nghĩa vụ giao thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông **T**, bà **H** trọn quyền quản lý, sử dụng. Vợ chồng ông **T** phải trả lại cho vợ chồng ông **L1**, bà **T1** 11,892% giá trị còn lại của thửa đất, tương ứng với 149.839.200 đồng. Tuy nhiên, ông **L1** đã chết ngày 14/02/2020 nên HĐXX xét buộc bà **T1** và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông **L1** gồm: ông Nguyễn Mộng H1, ông Nguyễn Mộng C, chị Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Mộng S, anh Nguyễn Mộng L, anh Nguyễn Mộng Đ và anh Nguyễn Mộng A phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông **T**, bà **H** trọn quyền quản lý, sử dụng. Tại phiên toà, vợ chồng ông **T**, bà **H** tự nguyện thoả thuận tiếp tục trả cho bà **T1** và những người thuộc diện hàng thừa kế thứ nhất của ông **L1**

11,892% giá trị còn lại của thửa đất, tương ứng với 149.839.200 đồng nên HĐXX ghi nhận.

[4] Theo biên bản thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 30/01/2024, trên thửa đất các bên đang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng có 01 mái hiên bằng tole, kèo và trụ được làm bằng gỗ bạch đàn, nền láng vữa xi măng, diện tích 65,4m² có giá trị 2.099.000 đồng; dưới mái hiên có một ô tường xây bằng gạch chưa tô trát với diện tích 7,35m² đã bị hư hỏng nặng, không còn giá trị sử dụng; 01 bể nước xây gạch có dung tích 1,1m³ đã xuống cấp không còn giá trị sử dụng. Các vật kiến trúc nêu trên được gia đình bà T1 xây dựng sau khi đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông T vào ngày 28/5/2009. Hiện nay thửa đất và vật kiến trúc trên đất của gia đình bà T1 do ông Nguyễn Văn Y là người quản lý, sử dụng làm nơi chứa gỗ và sản xuất đồ gỗ. Vì vậy, HĐXX xét buộc bà T1 và các con của bà T1 phải tháo dỡ toàn bộ các công trình, vật kiến trúc trên đất, di dời toàn bộ vật liệu tháo dỡ ra khỏi thửa đất; buộc ông Nguyễn Văn Y phải di dời toàn bộ gỗ và các tài sản khác của ông Y có trên thửa đất đi nơi khác để giao thửa đất này cho vợ chồng ông T, bà H trọn quyền quản lý, sử dụng.

[5] Án phí DSST: Theo quy định tại Điều 147 của BLTTDS, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khoá 14, bị đơn bà Nguyễn Thị T1 và những người thuộc diện hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Mộng L1 phải chịu án phí DSST không có giá ngạch. Tuy nhiên, bà T1 là đối tượng được miễn án phí DSST theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 nên HĐXX xét miễn án phí cho bà T3 và buộc những người thuộc diện hàng thừa kế thứ nhất của ông L1 gồm ông H1, ông C, chị T2, anh S, anh L, anh Đ, anh Mộng A phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí DSST không có giá ngạch, chia phần mỗi người phải chịu 43.000 đồng.

[6] Các chi phí tố tụng khác: Theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của BLTTDS, bà Nguyễn Thị T1 và những người thừa kế của ông L1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc, định giá tài sản.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 186, 264, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng khoản 2 Điều 129, các Điều 501, 502, điểm b khoản 1 Điều 688 của BLDS – 2015 và khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai – 2013.

- Áp dụng điểm đ Điều 12, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của vợ chồng ông **Trần Hiến T**, bà **Lê Thị Đức H** về việc khởi kiện bà **Nguyễn Thị T1** và những người thuộc diện hàng thừa kế thứ nhất của ông **Nguyễn Mộng L1** yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập, ký kết ngày 28/5/2009.

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập, ký kết ngày 28/5/2009 giữa vợ chồng ông **Trần Hiến T**, bà **Lê Thị Đức H** với vợ chồng ông **Nguyễn Mộng L1** (chết ngày 14/02/2020), bà **Nguyễn Thị T1** đối với thửa đất trích thửa số 55, tờ bản đồ 77, diện tích 210m² (loại đất ở) tọa lạc **đường Đ, thuộc khu A, thị trấn N, huyện P, tỉnh Bình Định** phát sinh hiệu lực.

1.2. Buộc bà **Nguyễn Thị T1** và những người thuộc diện hàng thừa kế thứ nhất của ông **Nguyễn Mộng L1** (chết) gồm: ông **Nguyễn Mộng H1**, ông **Nguyễn Mộng C**, chị **Nguyễn Thị T2**, anh **Nguyễn Mộng S**, anh **Nguyễn Mộng L**, anh **Nguyễn Mộng Đ** và anh **Nguyễn Mộng A** phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông **Trần Hiến T**, bà **Lê Thị Đức H** trọn quyền quản lý, sử dụng (có trích lục bản đồ địa chính kèm theo).

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của vợ chồng ông **Trần Hiến T**, bà **Lê Thị Đức H** trả cho bà **Nguyễn Thị T1** và những người thừa kế của ông **L1** (có tên trên) 149.839.200 đồng do bà **Nguyễn Thị T1** đại diện nhận.

1.4. Buộc bà **Nguyễn Thị T1** và những người thừa kế của ông **L1** (có tên trên) phải tháo dỡ các công trình vật kiến trúc trên đất gồm:

- 01 mái hiên bằng tole, kèo và trụ được làm bằng gỗ bạch đàn, nền láng vữa xi măng, diện tích 65,4m²;

- 01 ô tường xây bằng gạch chưa tô trát có diện tích 7,35m² được xây dựng dưới mái hiên;

- 01 bể nước xây gạch có dung tích 1,1m³ đã xuống cấp không còn giá trị sử dụng.

Di dời toàn bộ vật liệu tháo dỡ ra khỏi thửa đất trích thửa số 55, tờ bản đồ 77, diện tích 210m² (loại đất ở) tọa lạc **đường Đ, thuộc khu A, thị trấn N, huyện P, tỉnh Bình Định** để giao thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông **Trần Hiến T**, bà **Lê Thị Đức H** trọn quyền quản lý, sử dụng.

1.5. Buộc ông **Nguyễn Văn Y** phải di dời toàn bộ gỗ và các tài sản khác của ông **Y** có trên thửa đất trích thửa số 55, tờ bản đồ 77, diện tích 210m² (loại đất ở) tọa lạc **đường Đ, thuộc khu A, thị trấn N, huyện P, tỉnh Bình Định** đi nơi khác để giao thửa đất này cho vợ chồng ông **T**, bà **H** trọn quyền quản lý, sử dụng.

2. Án phí DSST và các chi phí tố tụng khác:

2.1. Án phí DSST:

- Miễn toàn bộ án phí cho bà Nguyễn Thị T1.

- Buộc những người thuộc diện hàng thừa kế thứ nhất của ông L1 gồm ông Nguyễn Mộng H1, ông Nguyễn Mộng C, chị Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Mộng S, anh Nguyễn Mộng L, anh Nguyễn Mộng Đ, anh Nguyễn Mộng A phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí DSST không có giá ngạch, chia phần mỗi người phải chịu 43.000 đồng.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định hoàn trả lại cho vợ chồng ông Trần Hiến T, bà Nguyễn Thị T1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng số 0011526 ngày 22/6/2022.

2.2. Các chi phí tố tụng khác: Bà Nguyễn Thị T1 và những người thuộc diện hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Mộng L1 gồm: ông Nguyễn Mộng H1, ông Nguyễn Mộng C, chị Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Mộng S, anh Nguyễn Mộng L, anh Nguyễn Mộng Đ và anh Nguyễn Mộng A phải liên đới chịu 6.850.000 đồng chi phí cho việc thẩm định, xem xét tại chỗ và đo đạc, định giá tài sản vào ngày 30/01/2024.

Chi phí này vợ chồng ông T, bà H đã nộp tạm ứng và đã thanh toán xong nên buộc bà T1 và những người thuộc diện hàng thừa kế thứ nhất của ông L1 (có tên trên) liên đới hoàn trả lại cho vợ chồng ông T, bà H 6.850.000 đồng. Chia phần, bà T1 phải chịu $\frac{1}{2}$ tương ứng 3.425.000 đồng; ông H1, ông C, chị T2, anh S, anh L, anh Đ và anh A mỗi người phải chịu: 489.300 đồng.

3. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án dân sự:

3.1. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành chưa đầy đủ số tiền trên thì người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự (10%/năm) tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

3.2. 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, 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.

4. Quyền kháng cáo bản án: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận tổng đạt trực tiếp hoặc niêm yết công khai bản án.

* Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Định

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

- VKSND huyện Phù Cát;
- THADS huyện Phù Cát;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

Ngô Đình Quyền