

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK SONG
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 07/2022/DSST

Ngày 20/01/2022

*“V/v tr/c HĐ chuyển nhượng QSD đất
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 HUYỆN ĐẮK SONG, TỈNH ĐẮK NÔNG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Tâm;

- Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hồ Thị Thu Uyên và ông Phan Đình Thủy.

Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Nhân, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắc Song.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Đắc Song, tỉnh Đắc Nông:

Ông Đỗ Ngọc Hà, chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở TAND huyện Đắc Song xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 77/2020/TLST-DS, ngày 24 tháng 02 năm 2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 145/2021/QĐST-DS ngày 26 tháng 11 năm 2021 và quyết định hoãn phiên tòa số 233/2021/QĐST-DS ngày 24/12/2021, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị X – có mặt;

Địa chỉ: Thôn Đắc K, xã Đắc N, huyện Đắc S, tỉnh Đắc Nông;

Người được nguyên đơn ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim L – sinh năm 1989; Địa chỉ: Tổ 02, TT. Đúc A, huyện Đắc S, tỉnh Đắc Nông (theo văn bản ủy quyền ngày 17/02/2020) – có mặt;

*** Bị đơn:** Ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị C – có đơn xin vắng mặt; Địa chỉ: Thôn Đắc K, xã Đắc N, huyện Đắc S, tỉnh Đắc Nông;

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

1. Ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị B – có mặt;

Địa chỉ: Thôn Đắc K, xã Đắc N, huyện Đắc S, tỉnh Đắc Nông.

2. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đắc Song; người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình T - Phó Chi cục thi hành án Dân sự huyện Đắc S; Địa chỉ: Tổ 3, TT. Đúc A, huyện Đắc S, tỉnh Đắc Nông – có đơn xin vắng mặt.

3. Ông Vũ Văn T1 và bà Trương Thị T2, địa chỉ: Thôn 05, xã Quảng T, huyện Tuy Đ, tỉnh Đắc Nông – vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà T2: Ông Phan Long C1 – Luật sư, thuộc Công ty Luật TNHH MTV Nguyễn Thị Miền Nam – Chi nhánh huyện Tuy Đ,

tỉnh Đắk Nông. Địa chỉ: Thôn 02, xã Đắk Buk S, huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông (theo văn bản ủy quyền ngày 20/12/2021) – có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện gửi đến Tòa án ngày 18/02/2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:***

Vợ chồng ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị X có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị C 01 thửa đất theo tờ bản đồ số 05, thửa đất số 186, diện tích 11.725 m², đã được UBND huyện Đắk Song cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 728185 ngày 04/02/2013 mang tên ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị C, thửa đất tọa lạc tại Thôn Đắk K, xã Đắk N, huyện Đắk S, tỉnh Đắk Nông với giá 900.000.000 đồng. Ngày 01/8/2017 nguyên đơn và bị đơn lập giấy sang nhượng đất rẫy và vợ chồng ông Q và bà C đã nhận cọc 300.000.000 đồng. Đến ngày 08/8/2017 các đương sự ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có chứng thực của UBND xã Đắk N. Ngày 10/8/2017 ông Q và bà C nhận thêm từ nguyên đơn số tiền 600.000.000 đồng. Tứ cận thửa đất hai bên chuyển nhượng như sau: Phía Đông giáp đất ông T; Phía Tây giáp đất ông H; Phía Nam giáp suối; Phía Bắc giáp đất công ty. Hiện nay tứ cận thửa đất như sau: Phía Đông giáp đất ông N, ông T; Phía Tây giáp đường đất; Phía Nam giáp sinh; Phía Bắc giáp đất công ty cà phê.

Sau khi các đương sự giao nhận đủ tiền đã tiến hành bàn giao thực địa ngày từ khi nhận tiền và nguyên đơn sử dụng đất cho đến nay. Sau đó, nguyên đơn nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đắk Song để thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Ngày 05/10/2017 các đương sự cũng đã tiến hành nộp các loại thuế theo quy định và đợi ngày lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đợi mãi không có, nguyên đơn liên hệ thì được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đắk Song cho biết thửa đất của nguyên đơn mua đã bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Song kê biên.

Ngày 19/9/2019 nguyên đơn nhận được công văn số 479/TB-CCTHADS của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song thông báo cho ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị X biết thửa đất số 186, diện tích 11.725 m² mà các đương sự chuyển nhượng cho nhau đang bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Song cưỡng chế kê biên theo Quyết định số 26/QĐ-CCTHADS ngày 16/9/2019 để thi hành án đối với bản án số 01/2018/DSST ngày 03/01/2018 và bản án số 08/2018/DSST ngày 29/3/2018 của TAND huyện Đắk Song. Người được thi hành án đối với hai bản án này là Ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị B; Địa chỉ: Thôn Đắk K, xã Đắk N, huyện Đắk S, tỉnh Đắk Nông và ông Vũ Văn T1 và bà Trương Thị T2, địa chỉ: Thôn 05, xã Quảng T, huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông. Đồng thời, hướng dẫn nguyên đơn khởi kiện vụ án theo quy định của pháp luật.

Xét thấy, quyền lợi của mình bị xâm phạm nên ngày 18/02/2020 nguyên đơn gửi đơn khởi kiện đến Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các đương sự đã ký kết ngày 08/8/2017. Nguyên đơn không yêu cầu xem xét giải quyết về các tài sản trên đất.

**** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị C***

trình bày:

Vợ chồng ông bà có sang nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị X có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị C 01 thửa đất theo tờ bản đồ số 05, thửa đất số 186, diện tích 11.725 m², đã được UBND huyện Đắk Song cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 728185 ngày 04/02/2013 mang tên ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị C, thửa đất tọa lạc tại Thôn Đắk K, xã Đắk N, huyện Đắk S, tỉnh Đắk Nông với giá 900.000.000 đồng. Đến ngày 08/8/2017 hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có chứng thực của UBND xã Đắk N xác nhận. Các bên còn thỏa thuận Ông Q và bà X là người có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên thửa đất. Sau khi làm thủ tục sang nhượng xong, bị đơn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn tiến hành làm thủ tục. Hai bên đã giao tiền và nhận đất từ khi chuyển nhượng.

Bị đơn cho rằng trong thời gian làm ăn có vay tiền của ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị B; ông Vũ Văn T1 và bà Trương Thị T2. Sau khi sang nhượng đất cho nguyên đơn, bị đơn có trích số tiền 200.000.000 đồng có được từ việc bán đất để trả nợ cho ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị B và một số người khác mà bị đơn nợ. Đối với khoản nợ của ông Vũ Văn T1 và bà Trương Thị T2 bị đơn có thỏa thuận trả trước cho họ số tiền 100.000.000 đồng, còn lại xin trả dần nhưng ông T1 và bà T2 không đồng ý. Bị đơn khẳng định, việc sang nhượng đất cho nguyên đơn không nhằm mục đích tẩu tán tài sản. Bị đơn cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật. Để bảo đảm cho quyền lợi của các bên, bị đơn đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự. Bị đơn có đơn xin giải quyết vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và xét xử do bận công việc không đến Tòa án được.

**** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện theo ủy quyền của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Song trình bày:***

Tại bản án số 08/2018/DS-SD ngày 29/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song đã tuyên buộc ông Q, bà C phải trả cho ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị B tổng số tiền 414.315.500 đồng nợ gốc và lãi. Tại bản án số 01/2018/DS-ST ngày 03/01/2018 TAND huyện Đắk Song đã tuyên buộc ông Q và bà C phải có nghĩa vụ trả cho ông T1, bà T2 số tiền nợ gốc và lãi suất là 359.291.000 đồng. Sau đó, đương sự có đơn yêu cầu thi hành án để thu hồi nợ.

Do đó ngày 16/9/2019 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song ban hành Quyết định số 26/QĐ-CCTHADS cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với thửa đất theo tờ bản đồ số 05, thửa đất số 186, diện tích 11.725 m², đã được UBND huyện Đắk Song cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 728185 ngày 04/02/2013, mang tên ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị C, thửa đất tọa lạc tại Thôn Đắk K, xã Đắk N, huyện Đắk S, tỉnh Đắk Nông để thi hành các bản án trên và thi hành các khoản án phí dân sự.

Trong quá trình tiến hành kê biên thì ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị X đã cung cấp cho Chi cục thi hành án hồ sơ bị đơn đã chuyển nhượng thửa đất bị kê biên cho nguyên đơn trước khi có bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án và ông Q, bà X

đã thanh toán hết số tiền chuyển nhượng đất cho ông Q, bà C và hiện tại ông Q, bà X cũng đang sử dụng, canh tác trên thửa đất bị kê biên. Xét thấy, cần xác định tài sản đang bị kê biên thuộc quyền quản lý, sử dụng của ai. Căn cứ vào khoản 1 Điều 75 của Luật thi hành án dân sự Chấp hành viên vẫn phải kê biên tài sản và ban hành công văn số 479/TB-CCTHADS ngày 19/9/2019 hướng dẫn cho ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị X khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Đắk Song. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song đề nghị Tòa án xét xử và kết quả xét xử của TAND huyện Đắk Song để tiếp tục tổ chức thi hành án hoặc giải tỏa kê biên theo quy định.

**** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị B trình bày:***

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn như thế nào vợ chồng ông bà không biết. Tuy nhiên, vào ngày 06/01/2017 vợ chồng ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị C có vay của vợ chồng ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị B số tiền 500.000.000 đồng. Đến ngày 14/11/2017 vợ chồng ông Q, bà C đã trả cho vợ chồng ông bà số tiền 200.000.000 đồng, nợ lại 300.000.000 đồng. Vợ chồng ông bà nghe họ nói số tiền 200.000.000 đồng này do họ bán rẫy mà có, nhưng không biết là bán cho ai.

Do ông Q, bà C không trả cho ông bà số tiền nợ lại 300.000.000 đồng nên ông bà mới khởi kiện vụ án ra TAND huyện Đắk Song. Tại bản án số 08/2018/DS-SD ngày 29/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song đã tuyên buộc ông Q, bà C phải trả cho vợ chồng tôi tổng số tiền 414.315.500 đồng trong đó nợ gốc là 300.000.000 đồng và nợ lãi 114.315.500 đồng. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông bà yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Song thi hành bản án.

- Tại Quyết định số 26/QĐ-CCTHADS ngày 16/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song về cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản để thi hành cho bản án đã tuyên đối với thửa đất theo tờ bản đồ số 05, thửa đất số 186, diện tích 11.725 m², đã được UBND huyện Đắk Song cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 728185 ngày 04/02/2013, mang tên ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị C, thửa đất tọa lạc tại Thôn Đắk K, xã Đắk N, huyện Đắk S, tỉnh Đắk Nông để thu hồi nợ.

Do đó, ông N và bà B không chấp nhận việc chuyển nhượng thửa đất trên giữa ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị X với ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị C. Trong quá trình giải quyết vụ án ông bà có mời Luật sư Phạm Quốc H tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp. Tuy nhiên, nay ông bà xét thấy không cần thiết mời Luật sư nữa, nên đã hủy hợp đồng. Ông, bà đã được Tòa án giải thích về quyền yêu cầu độc lập đối với vụ án. Tuy nhiên, ông, bà không có yêu cầu độc lập mà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông T1, bà T2 là ông Phan Long C1 trình bày:***

Vào ngày 26/01/2017 ông T1, bà T2 có cho ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị C vay số tiền 290.000.000 đồng. Do ông Q và C không trả tiền ông T1, bà T2 đã khởi kiện bị đơn ra TAND huyện Đắk Song. Tại bản án số 01/2018/DS-ST ngày

03/01/2018 TAND huyện Đắk Song đã tuyên buộc ông Q và bà C phải có nghĩa vụ trả cho ông Thông, bà Tuyết số tiền nợ gốc và lãi suất là 359.291.000 đồng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông T1, bà T2 có làm đơn yêu cầu thi hành án. Tại Quyết định số 26/QĐ-CCTHADS ngày 16/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song về cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản để thi hành cho bản án đã tuyên đối với thửa đất theo tờ bản đồ số 05, thửa đất số 186, diện tích 11.725 m², đã được UBND huyện Đắk Song cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 728185 ngày 04/02/2013, mang tên ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị C, thửa đất tọa lạc tại Thôn Đắk K, xã Đắk N, huyện Đắk S, tỉnh Đắk Nông để thu hồi nợ.

Hiện nay, bị đơn chưa trả được cho ông T1, bà T2 số tiền nào theo bản án trên đã tuyên. Ông T1, bà T2 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Tuy nhiên, ông T1, bà T2 không đồng ý với việc chuyển nhượng của nguyên đơn và bị đơn. Ông C1 căn cứ vào các nội dung sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn chưa được đăng ký vào sổ địa chính là vi phạm khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013. Bị đơn khẳng định tài sản chuyển nhượng là tài sản duy nhất của bị đơn, nhưng bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn. Như vậy, việc chuyển nhượng này nhằm mục đích tẩu tán tài sản. Trong trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn thì sẽ ảnh hưởng đến nghĩa vụ trả nợ cho ông T1, bà T2 và ông N, bà B. Do đó, ông C1 đề nghị Tòa án xem xét hủy việc chuyển nhượng đất trên để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho đương sự.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, nguyên đơn, bị đơn và nội dung vụ án:***

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Đã thực hiện hoạt động tố tụng đầy đủ từ quá trình thụ lý, lập hồ sơ vụ án; Xác định đúng quan hệ tranh chấp giữa các bên; Tiến hành thu thập chứng cứ, tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ; Thẩm phán đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng thủ tục, trình tự xét xử. Hội đồng xét xử đúng thành phần, không có trường hợp nào phải thay đổi người tiến hành tố tụng.

Về việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đầy đủ các quy định, quyền và nghĩa vụ của mình. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện đầy đủ việc cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông đề nghị Hội đồng xét xử tuyên: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2017 giữa ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị X với ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị C đối với diện tích 11.725 m², tờ bản đồ số 05, thửa đất số 186 đã được UBND huyện Đắk Song cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 728185 ngày 04/02/2013, tọa lạc tại Thôn Đắk K, xã Đắk N, huyện Đắk S. Đối với tài sản trên đất các đương sự không yêu cầu nên không đề cập xử lý.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Tại công văn số 479/TB-CCTHADS ngày 19/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Song hướng dẫn ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị X khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Đắk Song; ngày 18/02/2020 nguyên đơn gửi đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các đương sự đã ký kết ngày 08/8/2017. Vì vậy, quan hệ tranh chấp được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự*”, theo khoản 3 và khoản 12 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị C có địa chỉ tại thôn Đắk K, xã Đắk N, huyện Đắk S, tỉnh Đắk Nông nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện:

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau với giá 900.000.000 đồng. Ngày 01/8/2017 nguyên đơn và bị đơn lập giấy sang nhượng đất rẫy và vợ chồng ông Q và bà C đã nhận cọc 300.000.000 đồng của nguyên đơn. Đến ngày 08/8/2017 các đương sự ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có chứng thực của UBND xã Đắk N đối với thửa đất theo tờ bản đồ số 05, thửa đất số 186, diện tích 11.725 m², đã được UBND huyện Đắk Song cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 728185 ngày 04/02/2013, mang tên ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị C, thửa đất tọa lạc tại Thôn Đắk K, xã Đắk N, huyện Đắk S, tỉnh Đắk Nông. Tứ cận thửa đất: Phía Đông giáp đất ông T; Phía Tây giáp đất ông H; Phía Nam giáp suối; Phía Bắc giáp đất công ty. Hiện nay tứ cận thửa đất như sau: Phía Đông giáp đất ông N, ông T; Phía Tây giáp đường đất; Phía Nam giáp sinh; Phía Bắc giáp đất công ty cà phê. Ngày 10/8/2017 ông Q và bà C nhận thêm từ nguyên đơn số tiền 600.000.000 đồng.

Khi nhận chuyển nhượng năm 2017 diện tích đất trên đất có khoảng 600 cây cà phê, 01 cái ao và 01 căn nhà gỗ. Sau khi nhận chuyển nhượng nguyên đơn đã chăm sóc, quản lý tài sản trên đất. Đến năm 2020 ông Q và bà X phá bỏ đi một số cây cà phê và trồng trọt lại một số cây trồng. Hiện nay, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/3/2021 của Tòa án gồm có: 583 cây cà phê trồng năm 1997-1998 (Trong đó có 300 cây cà phê loại B và 283 cây cà phê loại C); 648 cây cà phê trồng năm 2020 loại A; 29 cây sầu riêng trồng năm 2021; 58 cây Tiêu ôm trụ gỗ; 11 cây Bơ trồng năm 2020; 01 ao nước, diện tích 6,5m x 08 m = 52m², sâu 03 mét và 01 chòi gỗ, diện tích 2,1m x 2,2m = 4,62m². Tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự quy định:

“1. Những tình tiết, sự kiện sau đây không phải chứng minh:

a) Những tình tiết, sự kiện rõ ràng mà mọi người đều biết và được Tòa án thừa

nhận...”. Xét hợp giấy sang nhượng đất lập ngày 01/8/2017; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/8/2017 và giấy giao tiền lập ngày 10/8/2017, có xác nhận của các đương sự và chứng thực của UBND xã Đăk N không trái đạo đức, không trái quy định của pháp luật và các đương sự đều thừa nhận là có thực nên tình tiết này không phải chứng minh.

[2.2] Việc nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất theo tờ bản đồ số 05, thửa đất số 186, diện tích 11.725 m², đã được UBND huyện Đăk Song cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 728185 ngày 04/02/2013, mang tên ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị C, thửa đất tọa lạc tại Thôn Đăk K, xã Đăk N, huyện Đăk S, có sự chứng thực của UBND xã Đăk N ngày 08/8/2017, nguyên đơn đã giao đủ tiền và nhận đất, cải tạo, quản lý và sử dụng trồng cây lâu năm trên đất từ đó đến nay và bị đơn đã nhận đủ tiền. Các đương sự không có tranh chấp gì. Mặc dù, việc chuyển nhượng này của các đương sự chưa được ghi vào Sổ địa chính theo Điều 188 của Luật đất đai năm 2013. Tuy nhiên, việc nguyên đơn và bị đơn đã giao dịch dân sự; sự giao kết hợp đồng có đủ các điều kiện về hiệu lực của giao dịch dân sự ; đương sự đã nộp xong các khoản thuế thu nhập cá nhân, thuế thu nhập từ chuyển nhượng là bất động sản, lệ phí trước bạ nhà đất...là phù hợp với điểm a khoản 3 Điều 167; Điều 168; Điều 169; Điều 170 của Luật đất đai năm 2013 và theo Điều 116; Điều 117; Điều 119; khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015:

Tại Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

“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”.

Tại Điều 119 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

“1. Giao dịch dân sự được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể.

.....

2. Trường hợp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó”.

Tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

“Các bên có thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hay các bên Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó”.

Từ những nhận định nêu trên, xét yêu cầu khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/8/2017 của nguyên đơn là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2017 giữa ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị X với ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị C đối với diện tích 11.725 m², tờ bản đồ số 05, thửa đất số 186 đã được

UBND huyện Đắk Song cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 728185 ngày 04/02/2013, tọa lạc tại Thôn Đắk K, xã Đắk N, huyện Đắk S, tứ cận thửa đất: Phía Đông giáp đất ông T; Phía Tây giáp đất ông H; Phía Nam giáp suối; Phía Bắc giáp đất công ty. Hiện nay tứ cận thửa đất như sau: Phía Đông giáp đất ông N, ông T; Phía Tây giáp đường đất; Phía Nam giáp sinh; Phía Bắc giáp đất công ty cà phê (*kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/3/2021 và trích lục đo đạc ngày 01/6/20121*) (Bút lục 76, 77 và 79). Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết về tài sản trên đất nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.]

[3] Đối với ý kiến của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song: Tại Quyết định số 26/QĐ-CCTHADS ngày 16/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song đã quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với thửa đất theo tờ bản đồ số 05, thửa đất số 186, diện tích 11.725 m², đã được UBND huyện Đắk Song cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 728185 ngày 04/02/2013, mang tên ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị C, thửa đất tọa lạc tại Thôn Đắk K, xã Đắk N, huyện Đắk S, tỉnh Đắk Nông để thi hành Tại bản án số 08/2018/DS-SD ngày 29/3/2018 và bản án số 01/2018/DS-ST ngày 03/01/2018 TAND huyện Đắk Song và thi hành các khoản án phí dân sự. Trong quá trình thi hành kê biên, có sự tranh chấp nên Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Song đã ban hành công văn số 479/TB-CCTHADS ngày 19/9/2019 hướng dẫn cho ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị X khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Đắk Song theo quy định. Chi cục thi hành án không có ý kiến gì mà chỉ đề nghị Tòa án xét xử vụ án để Chi cục thi hành án có căn cứ để tiếp tục tổ chức thi hành án hoặc giải tỏa kê biên theo quy định.

[4] Đối với quan điểm của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Phan Văn N, bà Nguyễn Thị B và đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Văn T, bà Trương Thị T: Những người liên quan này cho vợ chồng ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị C vay tiền. Tại bản án số 08/2018/DS-SD ngày 29/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song đã tuyên buộc ông Q, bà C phải trả cho ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị B tổng số tiền 414.315.500 đồng nợ gốc và lãi. Tại bản án số 01/2018/DS-ST ngày 03/01/2018 TAND huyện Đắk Song đã tuyên buộc ông Q và bà C phải có nghĩa vụ trả cho ông T1, bà T2 số tiền nợ gốc và lãi suất là 359.291.000 đồng. Tại Quyết định số 26/QĐ-CCTHADS ngày 16/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song về cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản để thi hành cho bản án đã tuyên đối với thửa đất theo tờ bản đồ số 05, thửa đất số 186, diện tích 11.725 m², đã được UBND huyện Đắk Song cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 728185 ngày 04/02/2013 để thi hành án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị Hội đồng xét xử không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét quan điểm này, Hội đồng xét xử thấy rằng ngày 08/8/2017 nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật là thực hiện giao kết trước khi có bản án (ngày 03/01/2018 và ngày 29/3/2018 của TAND huyện Đắk Song) xét xử liên quan đến khoản nợ của bị đơn với người liên quan; Tại thời điểm nguyên đơn và bị đơn chuyển nhượng đất, thửa đất trên không bị kê biên hoặc bị cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T1, bà T2 và ông N, bà B chỉ nêu ý kiến xử lý các tài sản trên để thi hành

bản án mà không có yêu cầu độc lập trong vụ án, không đưa ra được chứng cứ khác để bảo vệ quan điểm của mình. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc là 7.000.000 đồng. Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện nộp số tiền trên nên được khấu trừ vào khoản tiền đã nộp ngày 08 tháng 3 năm 2021 tại Tòa án.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ theo khoản 3 và khoản 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 ; Điều 157; Điều 246; Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167; Điều 168; Điều 169; Điều 170 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 116; Điều 117 ; Điều 119; khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015 và điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị X.

Tuyên bố công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2017 giữa ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị X với ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị C đối với diện tích 11.725 m², tờ bản đồ số 05, thửa đất số 186 đã được UBND huyện Đắk Song cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 728185 ngày 04/02/2013, tọa lạc tại Thôn Đăk K, xã Đăk Ng, huyện Đăk S, tứ cận thửa đất: Phía Đông giáp đất ông N, ông T; Phía Tây giáp đường đất; Phía Nam giáp sông; Phía Bắc giáp đất công ty cà phê.

(Kèm theo biên bản trích lục thẩm định, đo đạc ngày 01/6/20121 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Đắk Song).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị X có trách nhiệm phối hợp cùng ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị C liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiếp tục làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc là 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng). Ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị X tự nguyện nộp số tiền trên nên được khấu trừ vào khoản tiền đã nộp ngày 08 tháng 3 năm 2021 tại Tòa án.

3. Về án phí: Ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị C phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị X số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000345 ngày 18/02/2020 tại Chi

cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song.

4. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc Tòa án niêm yết bản án theo quy định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo phần bản án liên quan đến quyền lợi trực tiếp của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

“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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án”.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk Song;
- Chi cục THA huyện Đắk Song;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Trần Thị Thanh Tâm