

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

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

Bản án số: 08/2022/DS-ST
Ngày: 21 - 4 - 2022
V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất liên quan đến kê biên
thi hành án”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH HƯNG, TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xuân Liễu

Các Hội thẩm Nhân dân:

Ông Ngô Viết Tuấn

Ông Bùi Đức Hào

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thẩm tra viên Tòa án Nhân dân huyện Vĩnh Hưng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kiều - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 164/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2022/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị M1, sinh năm 1955. Địa chỉ: Ấp X, xã B, huyện V, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Hồng Ng1, sinh năm 1987. Địa chỉ: Khu phố Y, thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An. (theo văn bản ủy quyền ngày 24/11/2020) (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Lâm Thị Kim H1, sinh năm 1979 và ông Lê Tấn Th1, sinh năm 1971. Địa chỉ: Ấp X, xã B, huyện V, tỉnh Long An (vắng mặt không có lý do).

2. Ông Nguyễn Thanh Nh1, sinh năm 1986. Địa chỉ: Khu phố R, thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị đơn ông Nguyễn Thanh Nh1:
Luật sư Bùi Minh V1 – Trưởng chi nhánh Công ty luật TT Công Lý – Chi nhánh phía Nam – Thuộc đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lý Thị M2, Sinh năm: 1963 và ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1963. Cùng địa chỉ: Ấp Z, xã B, huyện V, tỉnh Long An (bà M2 có mặt, ông T1 vắng mặt không có lý do).

2. Ông Trần Văn C1, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp X, xã B, huyện V, tỉnh Long An (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Bà Trần Thị H2, sinh năm 1963. Địa chỉ: Ấp X, xã B, huyện V, tỉnh Long An (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Hội Người cao tuổi xã B. Địa chỉ: Ấp X, xã B, huyện V, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn S1, sinh năm 1953- Chủ tịch Hội Người cao tuổi xã B. Địa chỉ: Ấp X, xã B, huyện V, tỉnh Long An (có mặt).

5. Bà Trần Thị H3, sinh năm 1989. Địa chỉ: Khu phố R, thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An (vắng mặt không có lý do).

6. Ông Lê Tấn L1, Sinh năm: 1988 và bà Nguyễn Thị Th2, sinh năm 1992. Cùng địa chỉ: Ấp Z, xã B, huyện V, tỉnh Long An (có đơn xin xét xử vắng mặt).

7. Ông Nguyễn Văn Nh2, sinh năm 1961. Địa chỉ: Khu phố R, thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An (có đơn xin xét xử vắng mặt)

8. Văn phòng công chứng Bùi Thị Đ1. Địa chỉ: Số 141, đường Lý Thường Kiệt, khu phố U, phường 1, thị xã K, tỉnh Long An (có đơn xin xét xử vắng mặt).

9. Chi cục thi hành án Dân sự huyện V, tỉnh Long An (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố M, thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Về yêu cầu và lời trình bày của nguyên đơn:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/11/2020 và lời trình bày của nguyên đơn thể hiện như sau: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Tấn Th1 cùng vợ là bà Lâm Thị Kim H1 với ông Nguyễn Thanh Nh1: số công chứng 2733, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/6/2019; và hủy hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6559, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2019 do Văn phòng Công chứng Bùi Thị Đ1 công chứng.

Lý do khởi kiện được bà M1 trình bày: Ngày 17/5/2019, bà M1 khởi kiện ông Th1, bà H1 về hợp đồng vay tài sản và được Tòa án thụ lý ngày 22/5/2019.

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2019/DS-ST ngày 29/8/2019 của Tòa án Nh1 dân huyện Vĩnh Hưng và Bản án phúc thẩm số 327/2019/DS-PT ngày 21/11/2019 của Tòa án Nh1 tỉnh Long An thì ông Th1, bà H1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà M1 50 chỉ vàng 24kara, 180.000.000 đồng nợ gốc và 25.000.000 đồng lãi, ngoài ra Bản án còn buộc ông Th1, bà H1 chịu lãi chậm thi hành án theo quy định pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà có đơn yêu cầu và được Tòa án chấp nhận áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “phong tỏa tài sản” đối với thửa 266 tờ bản đồ số 5, diện tích 9.550m² tọa lạc tại xã B, huyện V, tỉnh Long An.

Ngày 22/11/2019, bà làm đơn yêu cầu thi hành án Bản án nêu trên; Chi cục Thi hành án dân sự huyện V đã ban hành Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS ngày 23/12/2019 về việc cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản của ông Th1, bà H1 gồm các thửa 266, 218, 178 tờ bản đồ số 5, diện tích 12.443m² tọa lạc tại xã B, huyện V. Nhưng ông Th1, bà H1 đã ký chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông Nh1 theo hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 03/6/2019 tại Văn phòng Công chứng Bùi Thị Đ1, số công chứng 2733, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD; Sau đó tiếp tục ký hợp đồng sửa đổi, bổ sung và được công chứng, chứng thực số 6559, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2019, như vậy là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Hiện nay, ông Th1, bà H1 còn lại một thửa đất số 20, tờ bản đồ số 16 đang thế chấp tại ngân hàng, không còn tài sản khác để thi hành án cho bà M1, cơ quan thi hành án đã có quyết định kê biên thi hành án cho bà M1 nên việc chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên cho ông Nh1 là hành vi tẩu tán tài sản; bà thống nhất với kết quả định giá, thẩm định tại chỗ, đo đạc, không có yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện và không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ khác.

- Về ý kiến, yêu cầu và trình bày của bị đơn ông Nh1:

Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà M1, ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng tuyên bố các giao dịch và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng sửa đổi, bổ sung đối với các thửa đất 266, 218, 178 tờ bản đồ số 5 giữa ông và bà H1, ông Th1 có hiệu lực pháp luật (hợp đồng số công chứng 2733, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng sửa đổi bổ sung và được công chứng, chứng thực số 6559, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2019), xác nhận quyền sử dụng đất tại các thửa nêu trên cho ông. Về lý do yêu cầu được ông Nh1 trình bày như sau:

Ngày 10/4/2019, ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Th1, bà H1 diện tích 12.443m² gồm các thửa đất 266, 218, 178 tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp 5, xã B, huyện V, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Ông Th1, bà H1 đã nhận của ông số tiền 800.000.000 đồng (đây là tiền của ông và vợ ông) và nói sử dụng số tiền này trả nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện V vào ngày 12/4/2019 để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Ông đã được ông Th1, bà H1 giao giữ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do tại thời điểm chuyển

nhượng, ông Th1, bà H1 đang cho ông Lê Tấn L1 thuê đất 03 năm (từ năm 2018 đến năm 2021) nên ông thống nhất để ông L1 tiếp tục thuê đất và ông Th1, bà H1 có nghĩa vụ trả lại cho ông tiền thuê đất của hai năm còn lại là 30.000.000 đồng. Ông và ông Th1, bà H1 chưa kịp ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định thì mẹ ruột của ông bệnh nặng phải điều trị tại các bệnh viện lớn nên ông phải tập trung tìm bệnh viện khám chữa bệnh cho mẹ (mẹ ông chết ngày 12/5/2020). Ngày 03/6/2019, ông với ông Th1, bà H1 mới ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại Văn phòng Công chứng Bùi Thị Đ1.

Ngày 06/6/2019, Tòa án đã quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất 12.443m² gồm các thửa đất 266, 218, 178 tờ bản đồ số 5 của ông Th1, bà H1 nên ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông khiếu nại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã hủy bỏ Quyết định trên. Ông đã tiến hành các thủ tục theo luật định để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 27/11/2019; ngày 29/11/2019 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Vĩnh Hưng đã điều chỉnh vào mặt sau giấy chứng nhận QSD đất của ông Th1, bà H1 ghi rõ: Ông Nguyễn Thanh Nh1 CMND số: 031185067, địa chỉ ấp R, thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An nhận chuyển nhượng QSD đất. Đồng thời, ông đã nhiều lần khiếu nại liên quan đến việc kê biên đất để thi hành án cho bà M1.

- Tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nh1 trình bày: Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng, công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nh1. Với lý do như sau: Giao dịch chuyển nhượng từ ngày 10/4/2019, việc ông Nh1 mua đất là do có đất liền kề với đất của ông Nh1, tiền chuyển nhượng ông Nh1 đã trả đủ 800.000.000 đồng, ông Th1, bà H1 sử dụng tiền trên để trả nợ ngân hàng ngày 12/4/2019 và được giao đất để sử dụng, như vậy các bên đã giao đất và nhận đủ tiền (có biên bản lập ngày 12/4/2019); việc công chứng hợp đồng chậm (ngày 03/6/20219) là do mẹ ông Nh1 bị bệnh ung thư phải điều trị gấp (có cung cấp giấy chuyển tuyến khám chữa bệnh và giấy chứng tử), và nếu có mục đích tẩu tán tài sản thì ông Th1, bà H1 và ông Nh1 phải tiến hành ngay việc ký hợp đồng theo quy định, như vậy việc chậm trễ là do khách quan; đối với việc kê biên thi hành án của Chấp hành viên đã được kết luận là vận dụng pháp luật sai; đối với các Bản án của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà M2, ông T1, Hội Người cao tuổi xã B đều có sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nên đều không liên quan đến hợp đồng. Ông thống nhất với kết quả định giá, thẩm định tại chỗ, đo đạc và không yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với vụ án.

Tại phiên tòa ông Nh1 thống nhất tất cả lời trình bày của Luật sư và không trình bày bổ sung.

- Về ý kiến và trình bày của bị đơn ông Th1, bà H1: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các Thông báo, Quyết định cho các ông, bà nhưng các ông, bà đều vắng mặt và cũng không có văn bản thể hiện ý kiến gửi đến Tòa án nên không ghi

nhận được lời trình bày.

- Về ý kiến, yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H2, ông C1, bà M2, ông T1, người đại diện của Hội Người cao tuổi xã B: Thống nhất như yêu cầu khởi kiện của Ng1 đơn và trình bày như sau:

Ông Th1, bà H1 có nghĩa vụ trả cho bà H2 số tiền 30.000.000 đồng theo Quyết định số 26/2019/QĐST-DS ngày 11/7/2019, trả cho ông C1 45.000.000 đồng theo Quyết định số 27/2019/QĐST-DS ngày 11/7/2019, trả cho bà M2, ông T1 số tiền 183.350.000 đồng theo bản án số 04/2021/ DS-ST ngày 23/02/2021, trả cho Hội người cao tuổi xã B 173.875.000 đồng theo bản án số 06/2021/DS-ST ngày 26/02/2021, do bà H1 và ông Th1 thiếu tiền các ông, bà nhưng lại chuyển nhượng đất cho người khác và không còn tài sản để thi hành án là hành vi tẩu tán tài sản nên thống nhất với Ng1 đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng giữa ông Th1, bà H1 với ông Nh1 để có tài sản thi hành án.

- Về ý kiến, yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L1 và vợ là bà Th2: Không có yêu cầu đối với vụ án và trình bày như sau:

Ông bà có thuê đất ruộng của bà H1, ông Th1, đã trả tiền đủ cho thời gian thuê đến hết hè thu năm 2021; Khi bà H1, ông Th1 chuyển nhượng đất thì các bên có thỏa thuận với ông Nh1 để vợ chồng ông canh tác cho đến khi hết hạn hợp đồng còn tiền thuê đất ông đã trả đủ cho bà H1, ông Th1; giữa ông Nh1 và bà H1, ông Th1 tự thỏa thuận với nhau về việc xử lý tiền thuê đất của thời gian thuê còn lại.

- Về ý kiến, yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nh2: ông không có yêu cầu trong vụ án và trình bày như sau:

“Chú 7 Cây Xăng” ghi trong mặt sau của giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 10/4/2019 là tên thường gọi của ông, ông là cha ruột của ông Nh1, do việc giao nhận tiền 800.000.000 đồng giữa ông Nh1 và vợ chồng ông Th1, bà H1 diễn ra tại nhà ông nên ông có chứng kiến và đưa tiền, ông xác định tiền đã trả cho ông Th1, bà H1 là tiền của vợ chồng ông Nh1, không phải tiền của ông.

- Về ý kiến Văn phòng Công chứng Bùi Thị Đ1: Không có yêu cầu trong vụ án, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt và tại văn bản số 26/CV.VPCC ngày 04/5/2021 cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo thể hiện các nội dung như sau:

Khi thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Lâm Thị Kim H1 và ông Lê Tấn Th1 với ông Nguyễn Thanh Nh1, Văn phòng Công chứng Bùi Thị Đ1 đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật; đến thời điểm công chứng Văn phòng Công chứng không nhận được Quyết định kê biên thi hành án quyền sử dụng đất đối với các thửa đất chuyển nhượng; việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc.

- Về ý kiến của Chi cục thi hành án dân sự huyện V: Không có yêu cầu trong vụ án, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt và tại văn bản số 383/CV-CCTHADS ngày 28/4/2021 cùng tài liệu chứng cứ kèm theo thể hiện các nội

dung như sau:

Ông Lê Tấn Th1, bà Lâm Thị Kim H1 có nghĩa vụ thi hành các khoản như sau: Nộp án phí: 37.941.500 đồng, trả cho các đương sự khác 50 chỉ vàng 24kara và tổng số tiền 637.225.000 đồng (bao gồm: Liên đới trả bà Huỳnh Thị M1, 50 chỉ vàng 24kara và 180.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi 25.000.0000 đồng; liên đới trả bà Lý Thị M2, ông Nguyễn Văn T1 số tiền 183.350.000 đồng; liên đới trả cho ông Trần Văn C1 45.000.000 đồng; liên đới trả cho bà H2 30.000.000 đồng; liên đới trả cho Hội Người cao tuổi xã B 100.000.000 đồng gốc và tiền lãi 73.875.000 đồng); Ngoài ra còn phải chịu lãi chậm thi hành án theo quy định.

- Về các nội dung khác Tòa án đã xác minh thu thập:

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Vĩnh Hưng cung cấp: Chi nhánh có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh Nh1 do Trung T1 hành Chính công chuyển đến; ngày 29/11/2019, Chi nhánh đã vào sổ theo dõi biến động chuyển quyền và thực hiện các bước nghiệp vụ giải quyết hồ sơ theo quy định; Chi nhánh đã cập nhật chỉnh lý tên người nhận chuyển nhượng vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất 266, 218, 178 tờ bản đồ số 5 nhưng khi nhận được Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 02/12/2019 về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông Lê Tấn Th1 và bà Lâm Thị Kim H1 đối với các thửa đất nêu trên thì Chi nhánh không thực hiện việc luân chuyển thông tin sang Chi cục Th1ế khu vực Vĩnh Hưng - Tân Hưng để người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính và đồng thời Chi nhánh đã chỉnh lý hủy bỏ nội dung chỉnh lý: “Ông Nguyễn Thanh Nh1, CMND số 031185067, địa chỉ ấp R, huyện V, tỉnh Long An nhận chuyển nhượng QSDĐ”. Vì vậy, ông Nguyễn Thanh Nh1 không có đứng tên trên Giấy chứng nhận các thửa đất nêu trên. Ngoài ra, tại văn bản số 44/CNVPĐKĐĐ-ĐĐBĐ ngày 26/7/2021 đã thể hiện trên địa bàn huyện ông Lê Tấn Th1 và bà Lâm Thị Kim H1 có các tài sản là quyền sử dụng sau: Thửa 20 tờ bản đồ số 16, mục đích sử dụng đất là đất ở tại nông thôn diện tích 84 m² (đã thực hiện thủ tục xóa nội dung đăng ký thế chấp theo hồ sơ số 001347 XC.002); thửa 153 tờ bản đồ số 18, mục đích sử dụng đất là đất ở tại nông thôn, diện tích 64 m² (chuyển nhượng QSDĐ cho ông Nguyễn Văn T1 năm 2019); thửa 266 diện tích 9.550 m², thửa 218 diện tích 2.249 m², thửa 178, diện tích 644m², tất cả Th1ộc tờ bản đồ số 5.

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện V cung cấp: Ông Lê Tấn Th1 và bà Lâm Thị Kim H1 có vay Agribank chi nhánh huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An theo các hợp đồng tín dụng: Hợp đồng ngày 15/3/2018 vay số tiền 750.000.000 đồng gốc, tài sản bảo đảm là 12.591m² đất do ông Th1, bà H1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hợp đồng này, ông Th1, bà H1 đã trả nợ ngày 12/4/2019 số tiền 848.054.795 đồng gốc và lãi và đã nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng ngày 16/4/2019 vay số tiền: 120.000.000 đồng; ngày 15/5/2020 bà H1 có trả một phần nợ gốc 18.364.474 đồng; hiện tại còn dư nợ gốc 101.635.526

đồng và số lãi, khi vay ông Lê Tấn Th1 và bà Lâm Thị Kim H1 có giao tài sản giữ hộ là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 84m, số thửa 20, tờ bản đồ số: 16, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, số bìa CA 649187.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nh1 trình bày quan điểm như sau: Như đã phân tích tại phiên tòa, nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có căn cứ chứng minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa 266 diện tích 9.550 m², thửa 218 diện tích 2.249 m², thửa 178, diện tích 644m², tất cả Th1ộc tờ bản đồ số 5 là tẩu tán tài sản, việc chậm ký hợp đồng theo quy định là do khách quan, cơ quan thi hành án đã kê biên không đúng quy định nên đã có kết luận áp dụng pháp luật không đúng; tất cả các giao dịch của ông Nh1 đều trước các bản án có hiệu lực pháp luật. Việc thỏa Th1ận chuyển nhượng là do các bên tự nguyện, các bên chuyển nhượng không tranh chấp về nội dung hợp đồng, không yêu cầu hủy hợp đồng. Ông Th1, bà H1 vẫn còn tài sản khác để thi hành án. Từ các phân tích trên, xét về căn cứ pháp lý và căn cứ thực tế thì đều không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của bà M1 nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà M1, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Nh1.

- Về ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát:

Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và Ng1 đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Luật sư đã chấp hành đúng quy định của pháp luật, bị đơn ông Th1, bà H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H3, ông T1 chưa chấp hành đúng.

Về nội dung vụ án:

Xét thấy, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th1, bà H1 với ông Nh1 được công chứng vào ngày 03/6/2019 và ngày 27/11/2019 là do có sự kiện khách quan nên việc công chứng chậm trễ, thực tế thì giữa bà H1, ông Th1 với ông Nh1 đã thực hiện việc ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 266, 218, 178 vào ngày 10/4/2019 (thể hiện tại giấy thỏa Th1ận mua bán đất), đồng thời hai bên đã hoàn thành giao dịch (bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền, bên chuyển nhượng đã giao đất và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện việc sang tên theo quy định). Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng này phát sinh trước ngày bà M1 khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng vay giữa bà M1 với ông Th1, bà H1. Hơn nữa, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông Th1, bà H1 cũng chưa xác định có nợ bằng Bản án, Quyết định của Tòa án; quyền sử dụng đất của ông Th1, bà H1 không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; đất không có tranh chấp; đồng thời hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th1, bà H1 với ông Nh1 được thực hiện trên cơ sở tự nguyện và hình thức của hợp đồng được thực hiện đúng quy định pháp luật là có chứng thực của Văn phòng Công chứng Bùi Thị Đ1; ngoài ra, ông Nh1 cũng đã nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Vĩnh Hưng theo đúng quy định của pháp luật.

Mặt khác, căn cứ lời trình bày của bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1, bà M2 và cả nguyên đơn đều xác định tại thời điểm năm 2019 ông Th1, bà H1 nợ rất nhiều người và không tiền trả nợ, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn đang thế chấp Ngân hàng. Căn cứ văn bản số 24/NHNo-VH ngày 16/7/2021 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Vĩnh Hưng cung cấp: “ông Th1 và bà H1 đã tất toán nợ vay số tiền 848.054.795 đồng đối với hợp đồng tín dụng số 6610LAV201801117 ký ngày 15/3/2018, tài sản bảo đảm tiền vay là quyền sử dụng đất diện tích 12.591 m²”. Từ những căn cứ trên có cơ sở khẳng định việc ông Th1, bà H1 có tiền để thanh toán nợ cho ngân hàng vào ngày 12/4/2019 là do ký chuyển nhượng đất cho ông Nh1 vào ngày 10/4/2019.

Từ những phân tích nêu trên, căn cứ khoản 3, 12 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a, c Khoản 1 Điều 39, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Các điều 117, 500, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 167, 188 Luật đất đai, đề nghị: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà M1. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nh1: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 03/6/2019 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung được công chứng ngày 27/11/2019 đối với các thửa đất 266, 218, 178 tờ bản đồ số 5 giữa ông Nh1 với ông Th1, bà H1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ngày 23/12/2019 Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng ban hành quyết định số 03/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản, tài sản kê biên gồm: Thửa đất 266, diện tích 9.550m² do ông Th1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa 218, diện tích 2.249m², thửa 178, diện tích 644m² do bà Lâm Thị Kim H1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tất cả Th1ộc tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã B, huyện V; Nay các đương sự tranh chấp liên quan các diện tích đất bị kê biên nêu trên nên Tòa án xác định đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến việc thi hành án được quy định tại Điều 75 Luật Thi hành án dân sự; khoản 3, khoản 12 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về tố tụng: Ông Th1, bà H1, bà H3, ông T1 được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt tại các phiên tòa không có lý do; Văn phòng công chứng Bùi Thị Đ1, Chi cục thi hành án dân sự huyện V, ông C1, bà H2, ông L1, bà Th2, ông Nh2 vắng mặt tại phiên tòa có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự Tòa án mở phiên xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Các đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện nên Tòa án không xem xét về thời hiệu là phù hợp quy định tại Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét yêu cầu của bà Huỳnh Thị M1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng sửa đổi bổ sung đối với các thửa đất 266, 218, 178 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã B, huyện V giữa ông Lê Tấn Th1 cùng vợ là bà Lâm Thị Kim H1 với ông Nguyễn Thanh Nh1: số công chứng 2733, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/6/2019 và số 6559, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2019 do Văn phòng Công chứng Bùi Thị Đ1 công chứng.

[3] Ông Th1 và bà H1 có tổng cộng 05 thửa đất gồm thửa 153, tờ bản đồ số 18, thửa đất số 20, tờ bản đồ số 16, các thửa 266, 218, 178 tờ bản đồ số 5 và đều thế chấp để đảm bảo vay nợ tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện V từ năm 2018, trong đó có khoản vay đã đến hạn thanh toán (ngày 15/3/2019). Ngày 10/4/2019, ông Th1, bà H1 thỏa thuận việc chuyển nhượng 03 thửa đất 266, 218, 178 tờ bản đồ số 5 cho ông Nh1 để có tiền trả nợ Ngân hàng; cùng ngày ông Nh1 giao đủ số tiền 800.000.000 đồng cho ông Th1, bà H1 (có lập hợp đồng ngày 10/4/2019). Đến ngày 12/4/2019, ông Th1, bà H1 trả nợ Ngân hàng 848.054.795 đồng và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về giao cho ông Nh1 để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và giao đất cho ông Nh1 sử dụng cho đến nay (hiện tại cho ông L1 Th1ê và tôn nền trồng cây mai). Ngày 17/4/2019 ông Th1, bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất tại thửa 153, tờ bản đồ số 18 cho ông T1, bà M2; Đối với hợp đồng chuyển nhượng của ông Nh1, do mẹ ruột của ông Nh1 lâm bệnh nặng (có cung cấp giấy chuyển viện và giấy chứng tử) nên đến ngày 03/6/2019, các bên mới ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định; ngày 27/11/2019 ký hợp đồng sửa đổi bổ sung (thay đổi diện tích từ 12.443m² thành 11.883m²), đây là một bộ phận không tách rời của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 03/6/2019 (Các hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Bùi Thị Đ1). Ông Nh1 đang thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo luật định thì bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp ngăn chặn nên chưa đứng tên quyền sử dụng đất. Như vậy, việc giao kết hợp đồng giữa ông Th1, bà H1 và ông Nh1 ngày 10/4/2019 là có thật, bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền và nhận đất sản xuất; tiền chuyển nhượng đất được ông Th1, bà H1 sử dụng để trả nợ cho món vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng.

[4] Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng là tự nguyện, mục đích và các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định tại Điều 167, Điều 188 Luật đất đai, Điều 117, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự. Tại thời điểm chuyển nhượng, Quyền sử dụng đất không có tranh chấp; không bị kê biên, không bị cấm hoặc hạn chế chuyển nhượng; về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng thì được công chứng tại Văn phòng Công chứng Bùi Thị Đ1 ngày 03/6/2019;

khi chuyển nhượng vợ chồng ông Th1, bà H1 cũng chưa được xác định có nợ bằng bản án, quyết định của Tòa án, các bản án, quyết định đều có sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, cụ thể: Quyết định của bà H2 số 26/2019/QĐST-DS ngày 11/7/2019; Quyết định của ông C1 số 27/2019/QĐST-DS ngày 11/7/2019; bản án phúc thẩm của bà M1 số 327/2019/DS-PT ngày 21/11/2019; bản án của bà M2, ông T1 số 04/2021/DS-ST ngày 23/02/2021, Bản án của Hội người cao tuổi xã B số 06/2021/DS-ST ngày 26/02/2021.

[5] Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bà M2 đều trình bày, từ trước đến khi phát sinh tranh chấp thì ông Th1 và bà H1 vẫn sinh sống tại địa phương, làm sản xuất nông nghiệp (trồng dưa hấu) và bị Th1a lừa. Ng1 đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H2, ông C1, ông T1, bà M2, Hội người cao tuổi xã B đều xác định khi vay tiền thì các bên không có thỏa thuận về việc sử dụng tài sản của ông Th1, bà H1 để đảm bảo cho hợp đồng vay và cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông Th1, bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại Điều 6 của Thông tư 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ tư pháp, Tòa án Nh1 dân tối cao, Viện kiểm sát Nh1 dân tối cao về việc hướng dẫn thi hành án dân sự và Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ hướng dẫn Luật thi hành án dân sự. Hiện tại, ông Th1, bà H1 vẫn còn thửa đất số 20, tờ bản đồ số 16 và đang trực tiếp sử dụng (thửa đất này đã xóa thế chấp ngày 22/4/2019).

Từ các phân tích trên nên khẳng định đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Hưng tại phiên tòa, đề nghị của Luật sư là có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà M1. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nh1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 266, 218, 178 tờ bản đồ số 5 giữa ông Nh1 và bà H1, ông Th1.

[6] Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Hội người cao tuổi xã B, bà M2, ông T1, bà H2, ông C1 có cùng ý kiến với yêu cầu của bà M1 nên cũng không được chấp nhận.

[7] Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, Văn phòng Công chứng Bùi Thị Đ1, bà H3, ông L1, bà Th2 và ông Nh2 không có yêu cầu trong vụ án nên không xem xét.

[8] Về kết quả định giá: Các đương sự có mặt tại phiên tòa đều thống nhất với kết quả định giá, thẩm định tại chỗ, riêng ông S1 không đồng ý nhưng không yêu cầu định giá lại; các đương sự vắng mặt tại phiên tòa cũng không có ý kiến khác đối với kết quả định giá, thẩm định tại chỗ. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét về việc định giá lại.

[9] Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ: Tổng chi phí là 4.900.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn bà M1 không được chấp nhận nên bà M1 phải chịu các chi phí này là phù hợp với quy định tại Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự.

[10] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 án phí được tính như sau: đây là vụ án tranh chấp không có giá ngạch nên án phí được tính là 300.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn bà M1 phải chịu án dân sự sơ thẩm, tuy nhiên Ng1 đơn bà M1 thuộc đối tượng người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí nên được miễn toàn bộ tiền án phí. Yêu cầu phản tố của ông Nh1 được chấp nhận nên ông Nh1 được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 12 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 117, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự; Căn cứ Điều 167, Điều 188 Luật đất đai; Điều 75 Luật thi hành án dân sự; Căn cứ Điều 12, Điều 15, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị M1 về việc yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Tấn Th1 cùng vợ là bà Lâm Thị Kim H1 với ông Nguyễn Thanh Nh1: số công chứng 2733, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/6/2019 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6559, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2019 do Văn phòng Công chứng Bùi Thị Đ1 công chứng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thanh Nh1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa 266, 218, 178 tờ bản đồ số 5, diện tích 12.443m² tọa lạc tại xã Vĩnh Bình, huyện Vĩnh Hưng giữa ông Nguyễn Thanh Nh1 với bà Lâm thị Kim H1 và ông Lê Tấn Th1, được văn phòng công chứng Bùi Thị Đ1 công chứng ngày 03/6/2019 (công chứng số 2733, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD) và hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 27/11/2019 (công chứng số 6559, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD).

Ông Nguyễn Thanh Nh1 được quyền sử dụng thửa đất số 266, diện tích đo đạc thực tế 9.550m², thửa đất số 218, diện tích đo đạc thực tế 1.930m², thửa đất số 178, diện tích đo đạc thực tế 403m², tất cả Th1ộc tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã B, huyện V, tỉnh Long An. Ông Nguyễn Thanh Nh1 có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.

Vị trí, tứ cận giáp ranh các thửa đất được thể hiện trong mảnh trích đo địa chính số 19 – 2021 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Vĩnh Hưng ký duyệt ngày 04/5/2021; đất hiện do ông Nguyễn Thanh Nh1 đang quản lý sử dụng.

Các bên có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp bên có nghĩa vụ thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, Th1 hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Huỳnh Thị M1 phải chịu 4.900.000 (bốn triệu chín trăm nghìn) đồng, bà Huỳnh Thị M1 đã nộp xong.

Về án phí: Bà Huỳnh Thị M1 được miễn toàn bộ tiền án phí.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Thanh Nh1 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai Th1 tiền số 0002820 ngày 18/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng.

Báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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 Th1ận 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.

Nơi nhận:

- TAND, VKSND Tỉnh Long An;
- VKSND huyện Vĩnh Hưng;
- Chi cục THADS/H Vĩnh Hưng;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Xuân Liễu