

Bản án số: 12/2022/DS-ST  
Ngày: 03/6/2022  
V/v Tranh chấp về quyền sở hữu,  
quyền sử dụng tài sản phải thi hành án

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẮC TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Mạnh Hùng

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Đoàn Văn Lược;
2. Bà Nguyễn Kim Nguyên.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thùy Dung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Trương Anh Tú - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 105/2017/TLST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2017 về “Tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản phải thi hành án” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2021/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 31/2021/QĐTNPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2021; Thông báo mở lại phiên tòa số 25/TB-TA ngày 04 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Võ Nhật T, sinh năm 1961. Địa chỉ: Ấp V, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (chết ngày 10/7/2021).

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ:*

1. Bà Võ Thị Thùy L, sinh năm 1985
2. Bà Võ Thị Thùy U, sinh năm 1991;
3. Ông Võ Nhật Tài, sinh năm 1993; cùng địa chỉ: Ấp V, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (chết ngày 10/7/2021).

*Người đại diện hợp pháp cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn:* Ông Trần Hồng V, sinh năm 1976, Địa chỉ: Ấp V, xã T, huyện B,

tỉnh Bình Dương (chết ngày 10/7/2021) (Văn bản ủy quyền ngày 27/01/2022). Có mặt.

*Bị đơn:* Ông Võ Văn K, sinh năm 1962, Địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện B, Bình Dương. Vắng mặt.

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

1. Ngân hàng TMCP Công thương V; Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đức T, chức vụ: Chủ tịch HĐQT. Ủy quyền cho Ngân hàng TMCP Công thương V - Chi nhánh Đ, Địa chỉ: Số 35 B, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị Vân C, sinh năm 1968 (Văn bản ủy quyền số 906 ngày 05/8/2020). Có mặt.

2. Bà Võ Thị Thùy L, sinh năm 1985;

3. Bà Võ Thị Thùy U, sinh năm 1991;

4. Ông Võ Nhật T, sinh năm 1993;

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp cho bà Linh, bà Uyên, ông Tài; Ông Trần Hồng V, sinh năm 1976, địa chỉ: Ấp V, xã T, huyện B, Bình Dương. (Văn bản ủy quyền ngày 27/01/2022). Có mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh 1978; Vắng mặt.

6. Võ Quang V, sinh năm 1997; Vắng mặt.

7. Ông Võ Minh Q, sinh năm 1999; Vắng mặt.

8. Bà Võ Thị P, sinh năm 1959; Vắng mặt.

9. Bà Võ Thị L1, sinh năm 1956; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

10. Ông Trần Hồng Vân, sinh năm 1976, địa chỉ: Ấp V, xã T, huyện B, Bình Dương.

11. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B, địa chỉ: khu phố 5, T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Có văn bản xin vắng mặt.

12. Ủy ban nhân dân huyện B; địa chỉ: khu phố 2, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương; Có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/12/2015, đơn yêu cầu tiếp tục giải quyết vụ án ngày 17/02/2022 của bà Võ Thị Thùy L, bà Võ Thị Thùy U, ông Võ Nhật T là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ cho nguyên đơn- ông Võ Nhật T và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp- ông Trần Hồng V, trình bày:*

Ngày 30/01/2003, ông Võ Nhật T có ký kết “giấy tay” để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Võ Văn K phần đất có diện tích 547m<sup>2</sup> thuộc

một phần thửa đất số 493, tờ bản đồ số 58 tại ấp 1, xã T, huyện T (nay là B), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00942-QSDD/TU ngày 13/01/2000 do Ủy ban nhân dân huyện T (Nay là B) cấp cho hộ ông Võ Văn K với giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Ông T đã giao đủ tiền cho ông K. Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì có các chữ ký của những người chuyển nhượng đất là ông Võ Văn K và chị ông K là bà Võ Thị P, bà Võ Thị L, điểm chỉ của mẹ ruột ông K là bà Nguyễn Thị K và chữ ký của người nhận chuyển nhượng đất là ông Võ Nhật T.

Sau khi ký kết giấy tờ chuyển nhượng thì ông K đã giao diện tích đất 547m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 493, tờ bản đồ số 58 cho ông T sử dụng. Sau khi ông T được ông K giao đất thì đã cho ông Trần Hồng V cất nhà ở (Do mối quan hệ ông T là cậu ruột nên ông T cho ông V xây nhà ở bằng lời nói, không lập văn bản). Ông V đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4, trồng cây điều vào năm 2003 và ông V quản lý, sử dụng cho đến nay.

Thời điểm ký giấy tay chuyển nhượng một phần thửa đất số 493, tờ bản đồ số 58 tại ấp 1, xã T, huyện T, tỉnh Bình Dương thì ông T nghe ông V nói Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang bị thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh tại huyện T (Nay là thị xã T), tỉnh Bình Dương nên ông T và ông K thỏa thuận thời hạn 01 năm sau ông K sẽ làm thủ tục tách thửa, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Tuy nhiên, ông K không thực hiện như thỏa thuận giữa hai bên mà nhiều lần hứa hẹn với ông T nhưng vẫn không thực hiện.

Ngày 15/12/2015, ông T nhận được Thông báo số 34/TB-THA ngày 19/8/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T (Nay là B) về việc thông báo cho ông T được quyền tranh chấp với ông Võ Văn K đối với thửa đất số 493, tờ bản đồ số 58 của ông K đã bị kê biên để thi hành án, bao gồm cả diện tích 547m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 493, tờ bản đồ số 58 đã bán cho ông T.

Nay nhận thấy quyền và lợi ích của ông T bị xâm phạm nên ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/01/2003 giữa ông T và ông Võ Văn K đối với phần diện tích 547m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 493, tờ bản đồ số 58 tại ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Buộc ông Võ Văn K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/01/2003 giữa ông T và ông Võ Văn K đối với phần diện tích 547m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 493, tờ bản đồ số 58 tại ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Ông Trần Hồng V thông nhất lời giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Ngày 06/3/2021, ông T có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu: Xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đất đối với tài sản phải thi hành án theo thông báo số 71A ngày 23/6/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố H; Yêu cầu

Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/01/2003 giữa ông T và ông Võ Thành K đối với phần diện tích 547m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 493, tờ bản đồ số 58 tại ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương và buộc ông Võ Văn K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/01/2003 giữa ông T và ông Võ Văn K đối với phần diện tích 547m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 493, tờ bản đồ số 58 tại ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Ngày 10/7/2021, nguyên đơn ông Võ Nhật T (Chết) theo Giấy chứng tử số 577/TLKT-BS của UBND xã T cấp ngày 15/7/2021. Bà Mai Thị Y, sinh năm 1959 là vợ ông T (Cũng chết ngày 24/6/2007) theo Giấy chứng tử số 543/TLKT-BS do UBND xã T cấp ngày 26/5/2021 nên ngày 17/02/2022, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T gồm bà Võ Thị Thùy L, Võ Thị Thùy U, Võ Nhật T có đơn yêu cầu tiếp tục giải quyết vụ án và có văn bản ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Trần Hồng V. Tại phiên tòa, ông Trần Hồng V vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và khởi kiện.

Bị đơn ông Võ Văn K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để cấp tổng đạt các văn bản tố tụng như thông báo thụ lý vụ án, thông báo kiểm tra, tiếp cận việc giao nộp chứng cứ và hòa giải, ông K đã biết được nội dung khởi kiện của ông Võ Nhật T và đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T (Tại các bút lục 104, 105) nhưng hiện nay, thửa đất số 493, tờ bản đồ số 58 tại ấp 1, xã T, huyện T (nay là B), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00942-QSĐĐ/TU ngày 13/01/2000 do Ủy ban nhân dân huyện T (Nay là B) cấp cho hộ ông Võ Văn K đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đ nên không thể làm thủ tục sang tên cho ông T được. Tòa án tiếp tục thực hiện các thủ tục tổng đạt và niêm yết công khai các văn bản tố tụng theo các Điều 170, 171, 173, 177, 179 Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng niêm yết nhiều lần mà bị đơn vẫn vắng mặt mà không có lý do. Như vậy, bị đơn ông Võ Văn K đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Kim N, ông Võ Quang V, ông Võ Minh Q, bà Võ Thị P, bà Võ Thị L, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt mà không có lý do. Tòa án tiếp tục tổng đạt và thực hiện các thủ tục niêm yết công khai các văn bản tố tụng theo các Điều 170, 171, 173, 177, 179 Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng Bà Nguyễn Thị Kim N, ông Võ Quang V, ông Võ Minh Q, bà Võ Thị P, bà Võ Thị L vẫn vắng mặt mà không có lý do. Như vậy, các đương sự đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của mình.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đ có Người đại diện hợp pháp của là bà Lê Thị Vân C trình bày:*

Ngày 17/10/2008, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam có cho công ty TNHH Thương mại dịch vụ L (gọi tắt là Công ty L) vay số tiền 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng) theo Hợp đồng tín dụng số

08.230300A/HĐTD ngày 17/10/2008, tài sản bảo đảm gồm có quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 493, tờ bản đồ số 58 tại ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R275305 do UBND huyện T cấp ngày 13/10/2000 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 08.230301B/HĐTC ký tại Phòng công chứng số X, tỉnh Bình Dương.

Do bên Công ty L không thanh toán tiền vay đầy đủ cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam nên Ngân hàng đã tiến hành khởi kiện tại Tòa án nhân dân Thành phố H và hai bên đã thỏa thuận được với nhau về việc thanh toán nợ, đồng thời, được Tòa án nhân dân Thành phố H đã ban hành Quyết định công nhận thỏa thuận giữa các đương sự số 717/2010/QĐST-KDTM ngày 23/6/2010, theo đó Công ty TNHH TM DV L (Nay là công ty TNHH TM XNK P) phải thanh toán tổng số nợ là 1.398.814.884 đồng.

Ngân hàng đã có đơn yêu cầu thi hành án và có Quyết định Thi hành án số 104/QĐ-CCTHA ngày 10/10/2012 của cục Thi hành án dân sự huyện T (nay là B) và số nợ còn lại của Công ty là 1.049.111.163 đồng. Dư nợ còn lại tính đến ngày 03/6/2022 là: 2.831.098.304 đồng. Trong đó, gốc là: 900.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 1.311.467.054 đồng; lãi quá hạn là 619.631.250 đồng.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Nhật T-những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đ không đồng ý. Do giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông T và ông K là giấy tay chuyển nhượng đất lập ngày 30/01/2003 không thực hiện đúng theo trình tự quy định của pháp luật nên bị vô hiệu. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết không chấp nhận yêu cầu của ông T. Đề nghị nguyên đơn giao lại toàn bộ phần đất có diện tích 547m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 493, tờ bản đồ số 58 để ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi thanh toán nợ cho ngân hàng theo đúng Quyết định công nhận thỏa thuận giữa các đương sự số 717/2010/QĐST-KDTM ngày 23/6/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố H.

*- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND huyện B có văn bản số 1813/UBND-NC ngày 15/8/2016 xin vắng mặt, trình bày:*

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R275305, số vào sổ 00942 do UBND huyện T (nay là B) cấp ngày 13/10/2000 cho hộ ông Võ Văn K đối với thửa đất số 493, tờ bản đồ 58 tại xã T, huyện T (nay là B) được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Thông tư số 346/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng Cục địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R275305, số vào sổ 00942 do UBND huyện T (nay là B) cấp ngày 13/10/2000 cho ông Võ Văn K không có tổ chức đo đạc thực tế.

Căn cứ theo kết quả đo đạc ngày 28/4/2016 thì hộ ông K đang sử dụng là 2.006,2 m<sup>2</sup> đối chiếu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích thực tế thửa đất của hộ ông K nhỏ hơn diện tích được cấp ban đầu nguyên nhân là không có tổ chức đo đạc thực tế.

Trong hồ sơ lưu trữ thì không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Nhật T với ông Võ Văn K. Do đó, UBND huyện không có cơ sở trả lời cho Tòa án về việc chuyển nhượng này.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt, có ý kiến trình bày:*

Ngày 10/12/2012, Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện T (Nay là B) ban hành quyết định thi hành án số 104/QĐ- CCTHADS do Cục Thi hành án dân sự thành phố H ủy thác. Đến ngày 19/3/2013, Chi cục thi hành án dân sự huyện T ban hành Quyết định số 15/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên xử lý tài sản. Ngày 24/4/2013, Chi cục thi hành án dân sự huyện T tiến hành kê biên xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất là tài sản thế chấp của ông Võ Văn K theo hợp đồng thế chấp số 08.23000B/HĐTC ngày 17/10/2008, đăng ký giao dịch ngày 17/10/2008. Sau khi kê biên, thì ông Võ Nhật T có đơn tranh chấp tài sản nêu trên và đang được Tòa án thụ lý, giải quyết. Ngày 15/6/2016, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B ban hành Quyết định số 05/QĐ-CCTHADS về việc hoãn thi hành án theo điểm d khoản 1 Điều 48 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật của người tiến hành tố tụng. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định pháp luật. Do bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim N, ông Võ Quang V, ông Võ Minh Q, bà Võ Thị P, bà Võ Thị L, đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt mà không có lý do, việc cố tình vắng mặt là từ bỏ quyền và nghĩa vụ của mình; căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị HĐXX giải quyết vắng mặt họ. Vụ án được xét xử trong thời hạn luật định. Viện kiểm sát không kiến nghị, khắc phục gì thêm.

Về nội dung vụ án: Qua xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả kiểm tra chứng cứ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa có đủ căn cứ xác định đây là quan hệ: Tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản phải thi hành án.

Về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Nhật T và ông Võ Văn K mặc dù bằng không tuân thủ về mặt hình thức nhưng bên ông T đã giao tiền đủ, bên chuyển nhượng đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng nên giao dịch này có hiệu lực. Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Võ Nhật T, sinh năm 1961 (Chết ngày 10/7/2021 theo trích lục khai tử số 577/TLKT-BS do UBND xã T, huyện B cấp ngày 15/7/2021), bà Mai Thị Y, sinh năm 1959 (Chết ngày 24/6/2007 theo theo trích lục khai tử số 543/TLKT-BS do UBND xã T, huyện B cấp ngày 26/5/2021) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ gồm bà Võ Thị Thùy L, Võ Thị Thùy U, Võ Nhật T (Là các con chung của ông T và bà Y) tiếp tục khởi kiện ông Võ Văn K về việc tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản phải thi hành án đối với một phần thửa đất số 493, tờ bản đồ số 58 tại ấp 1, xã T, huyện T (nay là B), tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc vắng mặt bị đơn ông Võ Văn K và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim N, ông Võ Quang V, ông Võ Minh Q, bà Võ Thị P, bà Võ Thị L vắng không có lý do, Tòa án đã thực hiện các thủ tục cấp, tổng đạt và niêm yết công khai các văn bản tố tụng tại nhà riêng nơi cư trú; Văn phòng ấp 1, xã T; UBND xã T, huyện B và trụ sở Tòa án theo các Điều 170, 171, 173, 177, 179 Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng các đương sự nêu trên vẫn không đến trụ sở Tòa án để tham gia tố tụng là từ bỏ quyền và nghĩa vụ nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thùy L, bà Võ Thị Thùy U, ông Võ Nhật T, Chi Cục Thi hành án Dân sự Huyện và UBND huyện B có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên.

[3] Các đương sự không có ai khiếu nại hoặc có yêu cầu định giá lại theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/11/2014 (Kèm Mạnh trích đo địa chính số 01-2015 ngày 19/01/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B); biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/3/2019; giá trị tài sản tranh chấp tại Biên bản định giá tài sản ngày 18/6/2021 của Hội đồng định giá tài sản huyện B nên HĐXX tiếp tục giải quyết vụ án.

Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự phát sinh trước ngày Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995 và Luật đất đai năm 1993 để giải quyết vụ án là có căn cứ, đảm bảo quyền và lợi ích của các đương sự.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo lời khai nguyên đơn ngày 30/01/2003, ông T có ký kết giấy tay để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Võ Văn K một phần đất thổ cư có diện tích 547m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 493, tờ bản đồ số 58 tại ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00942 QSDĐ/TU ngày 13/01/2000 do Ủy ban nhân dân huyện T (Nay là B) cấp cho hộ ông Võ Văn K với giá chuyển

nhượng 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Hai bên đã giao nhận tiền đầy đủ.

Sau khi ký kết giấy tờ chuyển nhượng thì ông K đã giao diện tích đất 547m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 493, tờ bản đồ số 58 cho ông T. Sau khi ông T được ông K giao đất thì đã giao cho ông Trần Hồng V gìn giữ (Là cháu ruột ông T). Ông V đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4, trồng cây điều vào năm 2003, quản lý, sử dụng cho đến nay. Theo lời khai ông T khi ký giấy tay chuyển nhượng đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 493, tờ bản đồ số 58 tại ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương đang bị thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn, chi nhánh tại huyện T (Nay là thị xã T), tỉnh Bình Dương nên ông T và ông K thỏa thuận thời hạn 01 năm ông K sẽ làm thủ tục tách thửa, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Tuy nhiên, ông K không thực hiện như thỏa thuận giữa hai bên mà nhiều lần hứa hẹn với ông T nhưng vẫn không thực hiện.

Ngày 15/12/2015, ông Thành nhận được Thông báo số 34/TB-THA ngày 19/8/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T (Nay là B) về việc cưỡng chế, kê biên đối với thửa đất số 493, tờ bản đồ số 58 của ông K (Bao gồm cả diện tích 547m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 493, tờ bản đồ số 58 đã chuyển nhượng cho ông T) để thi hành Quyết định công nhận thỏa thuận giữa các đương sự số 717/2010/QĐST-KDTM ngày 23/6/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố H nên nguyên đơn khởi kiện Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/01/2003 giữa ông T và ông Võ Thành K đối với phần diện tích đất 547m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 493, tờ bản đồ số 58 tại ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương và buộc ông Võ Văn K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/01/2003 giữa ông T và ông Võ Văn K đối với phần diện tích 547m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 493, tờ bản đồ số 58 tại ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

[5] HĐXX nhận thấy giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng đất theo văn bản ngày 30/01/2003 giữa ông T và ông Võ Văn K (Đối với phần diện tích 547m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 493, tờ bản đồ số 58 tại ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương) không tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng, Tòa án đã có văn bản (Bút lục số 91) yêu cầu các bên tự hoàn chỉnh hợp đồng nhưng các đương sự không thực hiện được.

[6] Xét hiệu lực của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 696 Bộ luật dân sự năm 1995 là việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền nhưng sau khi nhận chuyển nhượng đất, các bên không tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng cũng như không đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại các Điều 131, 133, 136, 137, 139 Bộ Luật dân sự năm 1995, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Hơn nữa, khi giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định số 717/2010/QĐST-KDTM ngày 23/6/2010 của TAND thành phố H thì Tòa án có đưa hộ ông Võ Văn K tham gia tố tụng, ông K không trình bày sự việc chuyển nhượng đất cho ông T, mặc dù

trên thực tế, ông K đã chuyển nhượng một phần thửa đất thửa đất số 493, tờ bản đồ số 58 và giao đất cho ông T sử dụng.

[7] Tại Thông báo số 74A/TB-GĐT ngày 23/6/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố H đã xác định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông K và Ngân hàng đang có hiệu lực nên ông T và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/01/2003 giữa ông Võ Nhật T và ông Võ Văn K đối với phần diện tích đất là 547m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 493, tờ bản đồ số 58 tại ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương và buộc ông Võ Văn K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/01/2003 giữa ông T và ông Võ Văn K đối với phần diện tích 547m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 493, tờ bản đồ số 58 tại ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận.

[8] Xét về lỗi của giao dịch dân sự vô hiệu hoàn toàn thuộc về bị đơn ông Võ Văn K nhưng tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn tự nguyện không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 146 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự nên HĐXX không xem xét.

[9] Ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát về hướng giải quyết vụ án là không có căn cứ chấp nhận.

[10] Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Do bị đơn có lỗi hoàn toàn làm cho giao dịch dân sự bị vô hiệu nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do vụ án thụ lý ngày 20/01/2016 nên áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc hội để giải quyết vụ án.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 36, Điều 39, khoản 1 Điều 74, Điều 184, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 131, Điều 133, Điều 136, Điều 137, Điều 139 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003;

- Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc hội.

### **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Nhật T - người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn gồm bà Võ Thị Thùy L, bà Võ Thị Thùy U, ông Võ Nhật T về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/01/2003 giữa ông T và ông Võ Thành K

đối với diện tích 547m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 493, tờ bản đồ số 58 tại ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Nhật T - người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn gồm bà Võ Thị Thùy L, bà Võ Thị Thùy U, ông Võ Nhật T về việc yêu cầu ông Võ Văn K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/01/2003 giữa ông T và ông Võ Thành K đối với phần diện tích 547m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 493, tờ bản đồ số 58 tại ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Ông T đã nộp tạm ứng số tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản là 9.639.601 đồng. Buộc ông Võ Văn K có trách nhiệm thanh toán lại số tiền 9.639.601 đồng (Chín triệu, sáu trăm ba mươi chín nghìn, sáu trăm lẻ một đồng) cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn gồm bà Võ Thị Thùy L, bà Võ Thị Thùy U, ông Võ Nhật T.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn - người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn phải nộp 400.000 đồng (Bốn trăm nghìn đồng), được khấu trừ số tiền 1.250.000 đồng theo biên lai thu số AA/2014/0004929 ngày 14 tháng 01 năm 2016 và số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu số AA/2014/0005041 ngày 16 tháng 5 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, nguyên đơn còn được hoàn trả là 1.050.000 đồng (Một triệu, không trăm năm mươi nghìn đồng).

Hoàn trả cho nguyên đơn - người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) theo biên lai thu số AA/2021/0054744 ngày 19/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên.

Nguyên đơn - người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VT.

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

**Nguyễn Mạnh Hùng**

