

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐƠN DƯƠNG  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 33/2022/DS-ST

Ngày: 20/9/2022.

Về việc: “Tranh chấp liên quan  
đến tài sản bị cưỡng chế kê  
biên để thi hành án”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐƠN DƯƠNG – TỈNH LÂM ĐỒNG**

*Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Thành Luân.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Xuân Hoa.

2. Ông Lê Văn Hiến.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đơn Dương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Duy Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2021/TLST-DS ngày 18 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế kê biên để thi hành án”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 60/2022/QĐXXST-DS ngày 25/8/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 35/2022/QĐST-DS ngày 09/9/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Mai Thị H, sinh năm 1971; địa chỉ: số 69, thôn H, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Dương Văn V, sinh năm 1973; địa chỉ: số 117, thôn T, thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; Là người đại diện theo ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 19/01/2021, số chứng thực: 110, quyền số 01/2021-SCT/CK,CD tại Văn phòng công chứng HĐN, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bị đơn: Bà Ma S, sinh năm 1985; địa chỉ: Buôn H, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk..

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Ma L, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn Đ, xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Ông Y Ni B, sinh năm 1981; địa chỉ: Buôn H, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk..

3.3. Ông Ya T, bà Ma B; địa chỉ: Thôn Đ, xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.4. Ông Phan Hiếu R, địa chỉ: số 333, xóm 6, thôn N, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.5. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Có trụ sở tại: số 268, đường H, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trương Văn N – Chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.6. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1967; địa chỉ: số 69, thôn H, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

(Bà H, ông V, ông Q, các đương sự khác vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn bà Mai Thị H và người đại diện theo ủy quyền ông Dương Văn V thống nhất trình bày: Vào năm 2016 chị em bà Ma L và Ma S có chuyển nhượng cho bà Mai Thị H toàn bộ diện tích 7.948m<sup>2</sup> đất theo giấy chứng nhận số K 336603 do UBND huyện Đ cấp ngày 10/07/1997 và thừa 144 diện tích 1.333m<sup>2</sup> tờ bản đồ 335g theo giấy chứng nhận số CS 157199 do UBND huyện Đ cấp ngày 05/08/2019 đứng tên bà Ma S, bà Mai Thị H đã thanh toán đủ 1.640.000.000đ, bà Mai Thị H đã quản lý và sử dụng đất từ thời điểm đó cho đến nay. Sau khi thỏa thuận mua bán và giao nhận tiền thì giữa các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật và đã tách thửa cho bà H khoảng 6.822m<sup>2</sup>, còn lại 1.333m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 144 thì bà Ma L và bà Ma S viết giấy xin hoãn lại 05 tháng sau sẽ tách thửa với lý do gia đình gặp nhiều khó khăn xin để lại thế chấp vay vốn làm ăn. Do bà Ma L và bà Ma S không thực hiện nghĩa vụ tách thửa sau khi bà H nhiều lần yêu cầu nên ngày 27/11/2020 bà Mai Thị H khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Đ. Đến ngày 28/12/2020 bà H nhận được giấy mời của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ để chứng kiến việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất tại diện tích 1.333m<sup>2</sup> tại thửa 144. Ngày 07/01/2021 bà H nhận được thông báo số 211/TB-CCTHADS của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ hướng dẫn khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Đ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Ma L và bà Ma S tiếp tục thực hiện nghĩa vụ dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại diện tích 1.333m<sup>2</sup> thuộc thửa 144 tờ bản đồ 335g, theo giấy chứng nhận số CS 157199 do UBND huyện Đ cấp ngày 05/08/2019 đứng tên bà Ma S cho bà Mai Thị H. Căn cứ vào diễn biến vụ án nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện thành yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 144 giữa bà Ma L, bà Ma S và bà Mai Thị H căn cứ vào nội dung các giấy sang nhượng đất, bản cam kết và việc thanh toán giá

trị chuyển nhượng, nhận đất canh tác trên thực tế của bà H và xác định tài sản này không thuộc đối tượng kê biên để thi hành án do giao dịch chuyển nhượng đã hoàn thành trước khi bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ kê biên để thi hành án.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/01/2022 bị đơn bà Ma L xác nhận toàn bộ diện tích đất của gia đình do bà đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và để cho các anh chị em trong gia đình cùng canh tác. Năm 2015 vợ chồng bà Ma S, ông YNi B có nhu cầu vay vốn nên đã làm thủ tục tặng cho các thửa đất cho bà Ma S, trong đó có thửa đất số 144 tờ bản đồ số 335G, xã K, huyện Đ. Sau khi làm thủ tục tặng cho bà Ma S không thể chấp vay Ngân hàng mà cho bà H thuê để canh tác. Thực chất bà Ma S đã chuyển nhượng cho bà H nhưng bà Ma L không biết, cho đến khi nhận tiền chuyển nhượng và bà H đổ đất nâng nền thì bà mới biết. Bà khẳng định không trực tiếp giao dịch chuyển nhượng với bà H mà mọi thủ tục đều do bà Ma S thực hiện, bà chỉ tham gia thủ tục tặng cho bà Ma S tại Văn phòng công chứng LV (nay là Văn phòng công chứng NVT). Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ kê biên quyền sử dụng đất tại thửa 144 bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và bà có ý kiến xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại bản lấy lời khai ngày 02/6/2021 bị đơn bà Ma S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông YNi B thống nhất trình bày: Năm 2016 bà Ma S có chuyển nhượng cho bà Mai Thị H diện tích đất khoảng 8.000m<sup>2</sup> thuộc các thửa 144, 145, 159, 160, 161, 162, 177, 178 Tờ bản đồ số 335G, xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng với số tiền chuyển nhượng là 1,4 tỷ đồng. Bà Sôi đã nhận đủ tiền, giao đất cho bà H canh tác. Các bên cũng đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng cho bà H bà có ý định chỉ để lại 6.000m<sup>2</sup> để canh tác, khi làm thủ tục tách thửa cho bà H chỉ tách được khoảng 7.000m<sup>2</sup> còn lại khoảng 1.000m<sup>2</sup> thì vẫn còn trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ma S. Trên thực tế bà vẫn giao đủ cho bà H sử dụng diện tích khoảng 8.000m<sup>2</sup>. Bà Ma S không đồng ý với việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ cưỡng chế kê biên đối với diện tích 1.333m<sup>2</sup> tại thửa 144, tờ bản đồ số 335G, xã K, huyện Đ vì diện tích này bà đã chuyển nhượng cho bà Mai Thị H từ năm 2016; Bà công nhận việc chuyển nhượng cho bà H diện tích đất trên nhưng không đồng ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng do các bên đã thỏa thuận mọi thủ tục do bà H thực hiện. Ông YNi B thống nhất với lời trình bày của bà Ma S không bổ sung gì thêm.

Theo văn bản số 943/CCTHADS ngày 20/5/2021 và văn bản số 81/CCTHADS ngày 08/3/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đang tổ chức thi hành Quyết định số 07/2020/QĐST-DS ngày 16/01/2020 và Quyết định số 62/2020/QĐST-DS ngày 13/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ. Theo các Các

quyết định thi hành án số 388/QĐ-CCTHADS ngày 16/01/2020 và 753/QĐ-CCTHADS ngày 15/7/2020 thì bà Ma S và ông YNi B phải thi hành các khoản: trả cho ông Ya T, bà Ma B, địa chỉ: Thôn Đ, xã K, huyện Đ số tiền 1.790.000.000đ và lãi suất chậm thi hành án; trả cho ông Phan Hiếu R, địa chỉ: Thôn N, xã H, huyện Đ số tiền 650.000.000đ và lãi suất chậm thi hành án. Quá trình tổ chức thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đã xác minh bà Ma S có tài sản là quyền sử dụng đất 1.805m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 278 và 6.143 m<sup>2</sup> đất trồng lúa thuộc các thửa 118, 119, 125, 126, 127, 142, 143, 144 tờ bản đồ số 335G, xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Ngày 28/02/2020 Chấp hành viên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đã ban hành Quyết số 11/QĐ-CCTHADS định cưỡng chế kê biên các tài sản nói trên để thi hành án. Khi tổ chức kê biên vào ngày 07/01/2021, xét thấy tài sản kê biên là quyền sử dụng đất tại thửa 144 tờ bản đồ số 335G, xã K, huyện Đ do bà Mai Thị H đang trực tiếp canh tác và có tranh chấp nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đã hướng dẫn cho các bên đương sự khởi kiện tại Tòa án theo quy định tại Điều 75 của Luật thi hành án dân sự. Tính đến tháng 3/2022 thì bà Ma S và ông YNi B còn phải thi hành các khoản: trả cho ông Ya T, bà Ma B 999.818.587đ và lãi suất chậm thi hành án; trả cho ông Phan Hiếu R 650.000.000đ và lãi suất chậm thi hành án. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và sẽ thi hành theo phán quyết của Tòa án.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/01/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ya T, bà Ma B thống nhất trình bày: Trên thực tế thì bà Ma S và ông YNi B có chuyển nhượng cho bà Mai Thị H thửa đất số 144 tờ bản đồ số 335G, xã K, huyện Đ. Tại thời điểm chuyển nhượng thì theo chính sách đất đai của nhà nước không cho phép người dân tộc thiểu số chuyển nhượng đất nếu không đủ diện tích 6.000m<sup>2</sup>. Ngoài ra, lúc bà Ma S và bà Ma L chuyển nhượng cho bà Mai Thị H thì thửa đất này đang còn thế chấp tại Ngân hàng TMCP VNTV, chính ông Ya T là người thanh toán số tiền nợ 1.400.000.000đ của bà Ma S và ông YNi B tại Ngân hàng, sau khi được giải chấp thì bà Ma S, bà YNi B không thể chấp để vay lại, cũng không trả số tiền này cho ông Ya T. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không đồng ý, ông yêu cầu kê biên thửa đất tranh chấp để thi hành án do lúc chuyển nhượng giữa các bên đã thực hiện không đúng trình tự thủ tục.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Hiếu R không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết để ông được thanh toán số tiền được thi hành án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông xác nhận có tham gia giao dịch chuyển nhượng với bà H, tuy là tài sản chung nhưng ông thống nhất để bà H tranh chấp và

trường hợp được công nhận quyền sử dụng đất cho bà H thì ông cũng không có ý kiến gì.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2016 và các văn bản khác có liên quan giữa bà Ma L, bà Ma S và bà Mai Thị H đối với diện tích 1.333m<sup>2</sup> tại thửa đất số 144 tờ bản đồ số 335G, xã K, huyện Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có ý kiến nào khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án; Về nội dung vụ án: đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2016 giữa bà Ma L, bà Ma S và bà Mai Thị H đối với diện tích 1.333m<sup>2</sup> tại thửa đất số 144 tờ bản đồ số 335G, xã K, huyện Đ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn bà Mai Thị H khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Ma S, bà Ma L tại thửa đất số 144, Tờ bản đồ số 335G, xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng mà đối tượng tranh chấp đang bị kê biên để thi hành án. Do đó, cần xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ theo quy định tại khoản 3, khoản 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án bị đơn bà Ma L, bà Ma S, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông YNi B và ông Trương Văn S là đại diện theo pháp luật của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đều có ý kiến xin vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ya T, bà Ma B và ông Phan Hiếu R đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ quy định tại khoản 2 điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét sự vắng mặt của các đương sự nêu trên không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Về tư cách tham gia tố tụng: Theo đơn khởi kiện ngày 25/11/2020 nguyên đơn bà Mai Thị H khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và

xác định mà Ma S, bà Ma L là bị đơn trong vụ án. Căn cứ vào lời khai của các đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì tại thời điểm chuyển nhượng bà Ma L đã tặng cho thửa đất tranh chấp cho bà Ma S, bà Ma L chỉ đứng tên bên chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/6/2016 và các bên cũng có sự thỏa thuận, thống nhất để bà Ma S có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với bà Mai Thị H. Do đó, Hội đồng xét xử xác định tư cách tham gia tố tụng của bà Ma S là bị đơn và Ma L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Về nội dung cần giải quyết của vụ án:

[2.1] Về quan hệ tranh chấp: Ngày 27/11/2020 bà Mai Thị H khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất yêu cầu bị đơn bà Ma L, bà Ma S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 1.333m<sup>2</sup> tại thửa 144, Tờ bản đồ số 335G, xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Đến ngày 07/01/2021 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ tổ chức kê biên quyền sử dụng đất tranh chấp theo Quyết định cưỡng chế kê biên số 11/QĐ-CCTHADS ngày 28/02/2020, trong đó có diện tích đất tranh chấp tại thửa 144 nên cần xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”. Ngày 18/8/2022 nguyên đơn bà Mai Thị H có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.333m<sup>2</sup> thuộc thửa 144, tờ bản đồ số 335G, xã K, huyện Đ, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét.

[2.2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[2.2.1] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp và quá trình giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 144, Tờ bản đồ số 335G, xã K, huyện Đ

Nguồn gốc diện tích 19.588m<sup>2</sup> thuộc các thửa 118, 119, 125, 126, 127, 142, 143, 144, 145, 159, 160, 161, 162, 177, 178, 278, 281 Tờ bản đồ số 335G, xã K, huyện Đ thuộc quyền sử dụng của bà Ma L trú tại Thôn Đ, xã K, huyện Đ đã được Ủy ban nhân dân huyện Đơn Dương cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K33603 và K33504 ngày 10/7/1997. Trong đó có diện tích 7.948m<sup>2</sup> thuộc các thửa 118, 119, 125, 126, 127, 142, 143, 144, 278 bà Ma L đã tặng cho em ruột là bà Ma S, sinh năm 1985, trú tại Thôn Đ, xã K, huyện Đ, việc tặng cho hoàn tất vào ngày 24/4/2015 và đã được cập nhật tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tháng 3/2016 bà Ma L cùng ông YNi B (chồng bà Ma S) lập hợp đồng cho vợ chồng bà Mai Thị H và ông Nguyễn Văn Q thuê dài hạn diện tích khoảng 14.000m<sup>2</sup> trong tổng diện tích đất nói trên, thời hạn cho thuê từ tháng 3/2016 đến tháng 3/2026 với giá thuê là 445.000.000đ. Sau khi ký kết hợp đồng thuê vợ chồng bà H

đã nhận đất canh tác. Đến ngày 13/6/2016 bà Ma L cùng bà Ma S, ông YNi B thống nhất viết giấy sang nhượng cho vợ chồng bà H 8.200m<sup>2</sup> thuộc các thửa 144, 145, 159, 160, 161, 162, 177, 278 với giá chuyển nhượng là 1.640.000.000đ, trong đó có khấu trừ một phần tiền thuê đất trước đó nên bên nhận chuyển nhượng chỉ phải thanh toán 1.290.000.000đ và thanh toán thành nhiều lần. Ngày 13/6/2016 bên chuyển nhượng xác nhận bà H đã thanh toán đặt cọc 750.000.000đ và ngày 08/9/2016 các bên xác nhận đã thanh đủ toàn bộ số tiền chuyển nhượng 1.640.000.000đ, đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại các thửa 145, 159, 160, 161, 162, 177, 278. Riêng diện tích đất khoảng 1.400m<sup>2</sup> (diện tích theo Giấy chứng nhận là 1.333m<sup>2</sup>) thuộc thửa 144 chưa làm thủ tục chuyển nhượng được do đang được thế chấp tại Ngân hàng. Vì vậy, ngày 10/9/2016 bà Ma L, bà Ma S và ông YNi B viết giấy cam kết bán đất ruộng hẹn 05 tháng sau sẽ làm thủ tục tách thửa đối với diện tích đất này. Khi hết thời hạn 05 tháng bà H nhiều lần liên hệ yêu cầu bà Ma L, bà Ma S và ông YNi B thực hiện thủ tục chuyển nhượng tại thửa 144 nhưng bên chuyển nhượng không thực hiện. Do đó, ngày 25/11/2020 bà Mai Thị H khởi kiện yêu cầu bà Ma L, bà Ma S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 144, Tờ bản đồ số 335G, xã K, huyện Đ và nay đã thay đổi yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nói trên.

[2.2.2] Về quyền định đoạt của các đương sự: Tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/6/2016 thì bà Ma L là bên chuyển nhượng trong khi việc tặng cho bà Ma S diện tích đất tại thửa 144 đã hoàn tất từ ngày 24/4/2015, tuy nhiên trong toàn bộ quá trình giao dịch chuyển nhượng giữa bà Ma L và bà Mai Thị H đều có sự đồng ý của bà Ma S và có sự chứng kiến của ông YNi B thể hiện trong các giấy sang nhượng đất ngày 13/6/2016, bản cam kết ngày 20/6/2016 của bà Ma L, bà Ma S tại UBND xã K, huyện Đ các văn bản cam kết sang nhượng giữa bà Ma L, bà Ma S và bà Mai Thị H ngày 10/9/2016 (bút lục số 159 – 165). Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/6/2022 (bút lục số 84 – 85) bà Ma S và ông YNi B cũng thừa nhận việc chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 144, trên thực tế đã giao đất cho bà H sử dụng. Lý do bà Ma S chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng vì tại thời điểm năm 2016 chính sách đất đai của địa phương còn hạn chế về diện tích chuyển nhượng đối với đồng bào dân tộc thiểu số mà diện tích còn lại theo giấy chứng nhận chỉ còn khoảng 6.000m<sup>2</sup>, hơn nữa mọi thủ tục chuyển nhượng các bên đã thống nhất do bà H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện. Như vậy, bà Ma S và ông YNi B đã công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất ngày 13/6/2016 giữa bà Mai Thị H và bà Ma L, đến nay bà Ma S, ông YNi B cũng không có tranh chấp gì. Việc bà Ma L đứng tên bên chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/6/2016 không ảnh hưởng đến quyền định đoạt và quyền, lợi ích hợp pháp của bà Ma S đối với diện tích đất tranh chấp.

[2.2.3] Về nghĩa vụ của các đương sự trong hợp đồng chuyển nhượng: Từ tháng 3/2015 giữa bà Mai Thị H và bà Ma L đã xác lập quan hệ cho thuê quyền sử dụng đất, bà H đã nhận đất canh tác liên tục cho đến khi các bên lập hợp đồng chuyển nhượng, cho đến nay bà H cũng là người trực tiếp quản lý sử dụng đất theo các thỏa thuận trước đó. Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì tính đến ngày 08/9/2016 bên chuyển nhượng xác nhận đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng 1.640.000.000đ. Vì vậy, nghĩa vụ về vật chất giữa các bên trong giao dịch chuyển nhượng diện tích 1.333m<sup>2</sup> tại thửa 144 đã hoàn thành.

[2.2.4] Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng: Mặc dù khi chuyển nhượng các đương sự chỉ viết giấy sang nhượng và thỏa thuận bằng các văn bản khác không tuân thủ đúng hình thức theo quy định nhưng các đương sự đều xác nhận rằng tại thời điểm chuyển nhượng các đương sự chưa thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật là do bà H tạo điều kiện cho bà Ma S chuộc lại tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng sau đó mới công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Các bên đã có cam kết sẽ thực hiện trong 05 tháng nhưng sau khi đã xóa thế chấp vẫn không thực hiện được do hạn mức chuyển nhượng quyền sử dụng đất của địa phương đối với đồng bào dân tộc thiểu số (đã bãi bỏ theo Quyết định 39/2020/QĐ-UBND ngày 02/12/2020 của UBND tỉnh Lâm Đồng), căn cứ biên bản cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất ngày 07/01/2021 thì quyền sử dụng đất còn lại của bà Ma S vẫn đảm bảo điều kiện để chuyển nhượng theo quy định của địa phương; đối tượng chuyển nhượng là đất trồng lúa, khi xác lập việc chuyển nhượng từ tháng 6/2016 các bên đã có cam kết sử dụng đúng mục đích và hiện nay hộ bà H có thu nhập chính từ việc sản xuất nông nghiệp lâu dài nên nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

[2.2.5] Xét nghĩa vụ thi hành án của bà Ma S, ông YNi B, nhận thấy: Bà Ma S và ông YNi B có nghĩa vụ trả nợ cho người được thi hành án theo các Bản án, Quyết định của Tòa án có hiệu lực được tổ chức thi hành từ ngày 16/01/2020, trong khi đó bà Ma L và bà Ma S, ông YNi B đã thống nhất chuyển nhượng thửa đất cho bà H từ ngày 13/6/2016, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền ngày 08/9/2016. Vì vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa các đương sự không vi phạm Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT ngày 26/7/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao và Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự.

Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất giữa bà Ma L, bà Ma S với bà Mai Thị H không nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ



thi hành án nên cần công nhận và yêu cầu các đương sự tiếp tục thực hiện hợp đồng theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bị đơn bà Ma S phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3, khoản 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147; khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 121, 122, 123, 124, 134, 170, 688, 689, 691, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 75 của Luật thi hành án dân sự;

Căn cứ khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị H về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2016 giữa bà Ma S và bà Mai Thị H có hiệu lực pháp luật; bà Mai Thị H có quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.333m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 144, tờ bản đồ số 335G tọa lạc tại Thôn Đ, xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận số CS 157199 cho bà Ma S ngày 05/08/2019 (Diện tích, vị trí thửa đất theo bản vẽ đo đạc hiện trạng vị trí tranh chấp ngày 31/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đơn Dương).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí và chi phí tố tụng

- Bị đơn bà Ma S phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Mai Thị H 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0002821 ngày 18/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

- Chi phí tố tụng của vụ án là 6.767.000đ, do bà Mai Thị H đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên buộc bà Ma S có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Mai Thị H số tiền này.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

4. 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, quyền tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,7a và Điều 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./.

(Đính kèm Bản vẽ đo đạc hiện trạng vị trí tranh chấp ngày 31/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đơn Dương)

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

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Võ Thành Luân**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA  
PHIÊN TÒA**

**Lê Văn Hiến**

**Nguyễn Thị Xuân Hoa**

**Võ Thành Luân**