

Bản án số: 03/2020/DS-ST

Ngày 04/9/2020

V/v Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QUANG BÌNH TỈNH HÀ GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Phương

Các Hội thẩm nhân dân: - Bà Nông Thị Vân

- Bà Nguyễn Thị Mai Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Nhất, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Quang Bình, tỉnh Hà Giang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quang Bình, tỉnh Hà Giang tham gia phiên tòa: Bà Quan Thị Tuyền – Kiểm sát viên

Ngày 04/9/2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Quang Bình, tỉnh Hà Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2019/TLST-DS, ngày 02/12/2019 về “*Tranh chấp 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: 03/2020/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 7 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số: 02/2020/QĐST-DS, ngày 14/8/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Anh Đặng Văn B, sinh năm: 1978; nơi cư trú: Thôn X, xã T, huyện Q, tỉnh Hà Giang (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Cao H - Luật sư cộng tác viên Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Hà Giang, có mặt.

Bị đơn: Chị Lã Thị T, sinh năm 1973; Nơi cư trú cuối cùng: Thôn M, xã X, huyện Q, tỉnh Hà Giang (vắng mặt);

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1980 (vắng mặt);

2. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Cùng trú tại: Thôn T, xã T, huyện B, tỉnh Hà Giang.

3. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Q, tỉnh Hà Giang - Người đại diện là ông Đào T, chấp hành viên (có mặt).

4. Văn phòng công chứng B: Người đại diện là Bà Vũ Thị T, sinh năm 1977. Nơi cư trú: Tổ 4, thị trấn V, huyện B, tỉnh Hà Giang (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản khai và tại phiên tòa nguyên đơn anh Đặng Văn B và người bảo vệ quyền lợi của anh Bàn, luật sư Cao H trình bày:

Căn cứ vào Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/QĐST - DS ngày 12/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện Q thì chị Lã Thị T phải trả cho anh Đặng Văn B số tiền là 60.000.000 đồng. Do chị Lã Thị T không tự nguyện thi hành án nên anh Đặng Văn B có đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 12/11/2018 Chi cục thi hành án dân sự huyện Q đã ra Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 29/QĐ-CCTHADS và tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của người phải thi hành án, theo kết quả xác minh tài sản của chị Lã Thị T gồm có:

+ Quyền sử dụng 104,4m² đất ở thuộc thửa số 143, tờ bản đồ số 65, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP685431 do Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Hà Giang cấp ngày 16/12/2013 cho người sử dụng đất là hộ ông Hoàng Văn Đ và bà Hoàng Thị H, địa chỉ thửa đất tại thôn T, thị trấn Y, huyện Q, tỉnh Hà Giang và tài sản gắn liền với đất gồm có: 01 nhà gỗ 4 gian lợp lá cọ, xung quanh được làm bằng gỗ tạp có diện tích sử dụng 60 m², công trình phụ được lợp bằng Prôximăng, phía trước sân được lợp bằng tôn, xung quanh sân được làm bằng rào sắt. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên, hộ ông Hoàng Văn Đ và bà Hoàng Thị H đã chuyển nhượng cho chị Lã Thị T và được đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Q ngày 19/01/2017. Theo Quyết định số 2272/QĐ-UBND ngày 31/4/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Q thì nhà nước đã thu hồi diện tích 7,7 m². Thời điểm thu hồi trước khi ông Đ và bà H chuyển nhượng cho chị T, vì vậy diện tích đất thực tế chị T nhận chuyển nhượng là 96,7 m².

+ Quyền sử dụng 447,6m² đất trồng lúa thuộc thửa số 462, tờ bản đồ số 79, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP685430 do Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Hà Giang cấp ngày 16/12/2013 cho người sử dụng đất là hộ ông Hoàng Văn Đ và bà Hoàng Thị H, thời hạn sử dụng đất đến ngày 6/9/2022, địa chỉ thửa đất tại thôn T, thị trấn Y, huyện Q, tỉnh Hà Giang đã được hộ ông Hoàng Văn Đ và bà Hoàng Thị H chuyển nhượng cho chị Lã Thị T và được đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Q ngày 19/01/2017.

Ngoài quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên thì chị Lã Thị T không có tài sản nào khác có giá trị để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 28/9/2017 chị Lã Thị T đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 104,4m² đất ở thuộc thửa số 143, tờ bản đồ số 65, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP685431 do Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Hà Giang cấp ngày 16/12/2013, địa chỉ thửa đất tại thôn T, thị trấn Y, huyện Q, tỉnh Hà Giang cho anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị H và hợp đồng được công chứng tại Văn

phòng công chứng B vào ngày 28/9/2017 nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền đăng ký chuyển quyền sử dụng.

Theo thông báo số: 02/TB-THADS, ngày 11/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Q thông báo cho những người được thi hành án có quyền khởi kiện tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, nguyên đơn anh Đặng Văn B yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 484 giữa bên chuyển nhượng là chị Lã Thị T với bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Thị H được công chứng tại Văn phòng công chứng B vào ngày 28/9/2017 đối với quyền sử dụng diện tích đất 104,4 m², mục đích sử dụng: đất ở đô thị 100 m², đất trồng cây hàng năm khác 4,4 m² thuộc thửa số 143, tờ bản đồ số 65, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP685431 do Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Hà Giang cấp ngày 16/12/2013, địa chỉ thửa đất tại thôn T, thị trấn Y, huyện Q, tỉnh Hà Giang là vô hiệu.

Bị đơn chị Lã Thị T: Quá trình xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ cho thấy: nơi cư trú cuối cùng của bị đơn là thôn M, xã M, huyện Q, tỉnh Hà Giang, chị T hiện không còn đăng ký tạm trú ở thôn T, thị trấn Y, huyện Q, tỉnh Hà Giang, không còn công tác ở Trung tâm y tế huyện Q. Nguyên đơn, cơ quan, tổ chức, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chính quyền địa phương không biết hiện nay chị T đang ở đâu. Hết thời hạn 4 tháng đăng tin thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú nhưng đến nay chị T vẫn không có mặt tại Tòa án để giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Tại các biên bản làm việc với Chi cục Thi hành án dân sự huyện Q và Tòa án nhân dân huyện Quang Bình, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Thị H trình bày quan điểm của mình nhưng không ký biên bản:

Anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Thị H thừa nhận vào ngày 28/9/2017 vợ chồng anh chị đã ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Lã Thị T với diện tích 104,4 m² đất ở, đất trồng cây hàng năm thuộc thửa số 143, tờ bản đồ số 65, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP685431 do Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Hà Giang cấp ngày 16/12/2013, địa chỉ thửa đất tại thôn T, thị trấn Y, huyện Q, tỉnh Hà Giang là đúng thực tế. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 160.000.000 đồng, khi chuyển nhượng trên đất có 01 ngôi nhà gỗ 3 gian 1 trái, vách được bung bằng ván, mái được lợp bằng Prôximăng và lá cọ nhưng do anh H quên không thể hiện trong hợp đồng. Anh H, chị H đã giao đủ tiền cho chị T, chị T đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H, chị H. Hiện nay chưa làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền sang tên và anh H, chị H chưa tu sửa, tôn tạo gì đối với diện tích đất nói trên. Quá trình mua bán đất anh H, chị H không liên quan và không biết việc chị T nợ tiền anh B. Nay anh B yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H, chị H với chị T, anh H và chị H không nhất trí. Chị H đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh chị với chị T là hợp pháp, buộc chị T phải trả tiền cho anh B. Tại biên bản làm việc ngày 09/9/2019 với Chi cục thi hành án dân sự

huyện Q anh H đề nghị nếu không tìm được chị T về giải quyết vụ việc, cơ quan thi hành án phải ưu tiên thanh toán trước cho anh H số tiền 160.000.000 đồng, số tiền còn lại được thực hiện nghĩa vụ thi hành án của chị T. Tại biên bản làm việc ngày 14/01/2020 với Tòa án nhân dân huyện Q anh H đề nghị nếu ai lấy đất thì trả cho anh H số tiền 100.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Chi cục thi hành án dân sự huyện trình bày: Chi cục thi hành án dân sự huyện Q đang tổ chức thi hành án đối với chị Lã Thị T phải trả khoản nợ tiền vay 60.000.000 đồng cho người được thi hành án là anh Đặng Văn B. Nay người được thi hành án khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu, Chấp hành viên nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, để Chi cục THADS huyện tổ chức thi hành dứt điểm vụ việc theo quy định của pháp luật.

Tại công văn số 11/CV-VP ngày 25/5/2020 Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Phòng công chứng B trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 484 giữa bên chuyển nhượng là chị Lã Thị T với bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Thị H được công chứng tại Văn phòng công chứng B vào ngày 28/9/2017 đối với quyền sử dụng diện tích đất 104,4 m², mục đích sử dụng: đất ở đô thị 100 m², đất trồng cây hàng năm khác 4,4 m² thuộc thửa số 143, tờ bản đồ số 65, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP685431 do Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Hà Giang cấp ngày 16/12/2013, địa chỉ thửa đất tại thôn T, thị trấn Y, huyện Q, tỉnh Hà Giang là đúng thực tế, hợp đồng được công chứng đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Các bên tham gia giao dịch cung cấp đầy đủ hồ sơ theo yêu cầu. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quang Bình phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 12 Điều 26, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 385 của Bộ luật tố tụng dân sự; áp dụng Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 407, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết hướng dẫn thi hành một số điều của luật thi hành án dân sự; áp dụng khoản 2 Điều 26 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:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 484 giữa bên chuyển nhượng là chị Lã Thị T với bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Thị H được công chứng tại Văn phòng công chứng B vào ngày

28/9/2017 đối với quyền sử dụng diện tích đất 104,4 m², mục đích sử dụng: đất ở đô thị 100 m², đất trồng cây hàng năm khác 4,4 m² thuộc thửa số 143, tờ bản đồ số 65, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP685431 do Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Hà Giang cấp ngày 16/12/2013, địa chỉ thửa đất tại thôn T, thị trấn Y, huyện Q, tỉnh Hà Giang là vô hiệu.

- Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

- Về án phí, chi phí đăng thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú: Buộc các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Lã Thị T với anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Thị H được công chứng tại Văn phòng công chứng B là vô hiệu vì hợp đồng được thực hiện sau khi quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật mà chị T không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án. Do đó Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp 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”* và bị đơn chị Lã Thị T nơi cư trú cuối cùng tại thôn M, xã X, huyện Q, tỉnh Hà Giang theo quy định tại khoản 12 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Quang Bình.

[2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng B không có yêu cầu độc lập và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Thị H đã được tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 mà vắng mặt tại phiên tòa không có lý do vì vậy căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Xét thấy sau khi Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 02/2017/QĐST-DS ngày 12/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện Q có hiệu lực pháp luật, người phải thi hành án là chị Lã Thị T đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 484 cho anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Thị H được công chứng tại Văn phòng công chứng B vào ngày 28/9/2017 nhưng cho đến nay các bên vẫn chưa làm thủ tục đăng ký đất đai tại cơ quan đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật, chị T đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh H và chị H nhưng không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án, cơ quan Chi cục thi hành án dân sự huyện Q đã xác minh hiện tại tài sản của chị T ngoài diện tích đất chị T đã chuyển nhượng cho anh H chị H ra thì chị T còn có 447,6 m² diện tích đất trồng lúa nước thuộc thửa số 462, tờ bản đồ số 79, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 685430 do Ủy ban nhân dân huyện Q cấp ngày 16/12/2013 trị giá 14.323.200

đồng và 01 nhà gỗ 4 gian lợp lá cọ, xung quanh được làm bằng gỗ tạp có diện tích sử dụng 60 m², công trình phụ được lợp bằng Prôximăng, phía trước sân được lợp bằng tôn, xung quanh sân được làm bằng rào sắt trị giá 15.268.950 đồng. Giá trị của diện tích 447,6 m² diện tích đất trồng lúa nước thuộc thửa số 462, tờ bản đồ số 79 và 01 nhà gỗ 4 gian không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án và chị T không còn tài sản nào khác để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án. Như vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ khẳng định việc chị T thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2017 là trong thời gian chị T phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án. Tại Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự quy định *“Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên”*. Do đó quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của chị T nêu trên là tài sản vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án. Vì vậy, chị T không có đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, chị T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được đăng ký theo quy định của Luật Đất đai nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật dân sự. Trên đất chuyển nhượng có nhà nhưng khi chuyển nhượng các bên không có thỏa thuận về chuyển nhượng nhà cho nên đối với người nhận chuyển nhượng bình thường thì không thể thực hiện đầy đủ được quyền sử dụng đất của mình, do đó hợp đồng bị coi là vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật dân sự. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 484 ngày 28/9/2017 giữa chị Lã Thị T với anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Thị H là hợp đồng dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

[4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2017 giữa chị Lã Thị T với anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Thị H là hợp đồng dân sự vô hiệu nên các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nếu không trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Việc chị H đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh chị với chị T là hợp pháp, buộc chị T phải trả tiền cho anh B là không phù hợp với quy định của pháp luật nên không được chấp nhận. Giá thỏa thuận được các bên ký xác nhận trong hợp đồng chuyển nhượng là 50.000.000 đồng nhưng anh H, chị H khai giá thực tế chuyển nhượng là 160.000.000 đồng và anh H, chị H không có tài liệu chứng cứ để chứng minh là thỏa thuận mua bán với giá 160.000.000 đồng nên không có cơ sở để khẳng định anh H, chị H đã giao cho chị T số tiền 160.000.000 đồng. Từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay anh H, chị H không có tu sửa, tôn tạo gì để làm tăng giá trị

quyền sử dụng đất. Tại biên bản làm việc ngày 09/9/2019 với Chi cục thi hành án dân sự huyện Q anh H đề nghị nếu không tìm được chị T về giải quyết vụ việc, cơ quan thi hành án phải ưu tiên thanh toán trước cho anh H số tiền 160.000.000 đồng, số tiền còn lại được thực hiện nghĩa vụ thi hành án của chị T. Tại biên bản làm việc ngày 14/01/2020 với Tòa án nhân dân huyện Q anh H đề nghị nếu ai lấy đất thì trả cho anh H số tiền 100.000.000 đồng. Yêu cầu của anh H không phù hợp với quy định của pháp luật nên không được chấp nhận. Cần chấp nhận cho anh H và chị H giá chuyển nhượng diện tích đất với bà T là 50.000.000 đồng. Chị T là người có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên chị T phải bồi thường khoản tiền chênh lệch về giá theo giá cơ quan Chi cục thi hành án dân sự huyện Q đã tiến hành định giá theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết vụ việc. Tại biên bản kê biên tài sản Hội đồng định giá xác định diện tích đất 96,7 m² (do đã bị nhà nước thu hồi 7,7 m²) thuộc thửa số 143, tờ bản đồ số 65, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP685431 do Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Hà Giang cấp ngày 16/12/2013, địa chỉ thửa đất tại thôn T, thị trấn Y, huyện Q, tỉnh Hà Giang có giá là 88.964.000 đồng. Như vậy chênh lệch về giá tại thời điểm chuyển nhượng với giá thị trường tại thời điểm giải quyết vụ việc là 38.964.000 đồng. Vì vậy buộc chị T phải bồi thường thiệt hại cho anh H, chị H số tiền 38.964.000 đồng. Tổng cộng số tiền chị T phải hoàn trả cho vợ chồng anh H và chị H là 88.964.000 đồng. Đồng thời anh H và chị H phải trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng cho chị T. Trong hợp đồng chuyển nhượng các bên thỏa thuận với nhau chuyển nhượng 104,4m², nhưng diện tích đất nói trên đã bị Ủy ban nhân dân huyện Q thu hồi 7,7 m² theo Quyết định thu hồi số 2272/QĐ-UBND ngày 31/12/2014, như vậy trên thực tế anh H và chị H nhận chuyển nhượng của chị T 96,7 m². Vì vậy anh H và chị H phải trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng cho chị T 96,7 m² thuộc thửa số 143, tờ bản đồ số 65, địa chỉ thửa đất tại thôn T, thị trấn Y, huyện Q, tỉnh Hà Giang và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP685431 do Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Hà Giang cấp ngày 16/12/2013 mang tên hộ ông Hoàng Văn Đ và bà Hoàng Thị H.

[4]. Anh H khẳng định khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đất có 01 ngôi nhà 4 gian, xung quanh được làm bằng gỗ, mái được lợp bằng Prôximăng và lá cọ nhưng do anh quên không thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay anh H chị H chưa tu sửa, tôn tạo gì. Chính quyền địa phương cho biết chị T bỏ lại nhà cửa, ruộng đất đi nơi khác sinh sống từ tháng 10/2017 đến nay không trở về, nhà ở và đất không có người ở và sử dụng. Như vậy có đủ cơ sở để khẳng định ngôi nhà trên đất là của chị T. Do trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và anh H, chị H không thể hiện chuyển nhượng ngôi nhà nên ngôi nhà vẫn thuộc quyền sở hữu của chị T. Chị T không phải hoàn trả giá trị ngôi nhà bằng tiền cho anh H, chị H.

[5] Chi phí cho việc đăng phát thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú do anh Đặng Văn B chịu theo quy định tại khoản 2 Điều 385 của Bộ luật tố tụng dân sự. Anh B đã thực hiện xong nên Hội đồng xét xử không xem xét đến.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu của người có quyền lợi liên quan về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự không có giá ngạch và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 26; khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 385 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 407, Điều 408, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP, ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự.

Áp dụng khoản 2 Điều 26 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đặng Văn B

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 484 giữa bên chuyển nhượng là chị Lã Thị T với bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Thị H được công chứng tại Văn phòng công chứng B vào ngày 28/9/2017 đối với quyền sử dụng diện tích đất 104,4 m² (thực tế có 96,7 m² do đã bị thu hồi 7,7 m²), mục đích sử dụng: đất ở đô thị 100 m², đất trồng cây hàng năm khác 4,4 m² thuộc thửa số 143, tờ bản đồ số 65, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP685431 do Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Hà Giang cấp ngày 16/12/2013, địa chỉ thửa đất tại thôn T, thị trấn Y, huyện Q, tỉnh Hà Giang là vô hiệu.

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Buộc chị Lã Thị T phải hoàn trả cho vợ chồng anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Thị H số tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 50.000.000 đồng; bồi thường thiệt hại khoản tiền chênh lệch về giá tại thời điểm chuyển nhượng với giá thị trường tại thời điểm giải quyết vụ việc là 38.964.000 đồng. Tổng cộng số tiền chị T phải hoàn trả cho vợ chồng anh H và chị H là 88.964.000 đồng (Tám mươi tám triệu chín trăm sáu mươi tư nghìn đồng).

Buộc anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Thị H phải trả lại cho chị Lã Thị T diện tích đất 96,7 m² thuộc thửa số 143, tờ bản đồ số 65, địa chỉ thửa đất tại thôn T, thị trấn Y, huyện Q, tỉnh Hà Giang và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP685431 do Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Hà Giang cấp ngày 16/12/2013 mang tên hộ ông Hoàng Văn Đ và bà Hoàng Thị H.

Tài sản trên đất là 01 nhà gỗ 4 gian lợp lá cọ, xung quanh được làm bằng gỗ tạp có diện tích sử dụng 60 m², công trình phụ được lợp bằng Prôximăng, phía trước sân được lợp bằng tôn, xung quanh sân được làm bằng rào sắt thuộc quyền

sở hữu của chị Lã Thị T. Chị T không phải hoàn trả giá trị ngôi nhà bằng tiền cho anh H, chị H.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí: Chị Lã Thị T chịu 300.000^d (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 4.448.200^d (Bốn triệu bốn trăm bốn mươi tám nghìn hai trăm đồng). Tổng cộng 4.748.200^d (Bốn triệu bảy trăm bốn mươi tám nghìn hai trăm đồng).

Trả lại cho anh Đặng Văn B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000^d (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 02410 ngày 28/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Q, tỉnh Hà Giang.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a, 7b 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 Tỉnh Hà Giang;
- VKSND tỉnh Hà Giang;
- VKSND huyện Quang Bình;
- Chi cục THADS huyện Quang Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Hải Phương

