

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI  
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 50/2024/DS-ST

Ngày 29-02-2024

V/v "Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu"

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Lâm Thành Quang**

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **Văn Công Trọn**

2. Ông **Huỳnh Văn Năm**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Trịnh Nga Muội** – Thư ký viên, Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Bà **Phạm Huỳnh Trang** - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 354/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2023 về việc "Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2024/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Sơn H**, sinh năm 1975, địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn là: Ông **Nguyễn Văn K**, sinh năm 1979 (có mặt), địa chỉ cư trú: Số A - Đ, khóm B, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2. Bị đơn – đề nghị xét xử vắng mặt: Bà **Tông Kim T**, sinh năm 1974 và ông **Trần Văn C**, sinh năm 1971, cùng địa chỉ cư trú: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà **Võ Thị B**, sinh năm 1983 (đề nghị xét xử vắng mặt), địa chỉ cư trú: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Bà **Nguyễn Thị B1**, sinh năm 1946 (vắng mặt), địa chỉ cư trú: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Bà **Phan Hồng L**, sinh năm 1953 (vắng mặt) và ông **Nguyễn T1**, sinh năm 1952 (vắng mặt), cùng địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Bà **Bào Cẩm P**, sinh năm 1971 (vắng mặt), địa chỉ cư trú: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Bà **Bùi Thị S**, sinh năm 1978 (vắng mặt), địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

**Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời.** Địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Trường T2** – Chức vụ: Chi cục trưởng (đề nghị xét xử vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Nguyên đơn: Ông **Trần Sơn H** (ủy quyền cho ông **K**) trình bày:

Ông H có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn C và bà Tống Kim T phần đất chiều ngang 15 mét, chiều dài khoảng 49 mét, diện tích khoảng 735 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau, với giá chuyển nhượng là 65.000.000 đồng/01 mét ngang, tổng giá trị chuyển nhượng là 975.000.000 đồng. Đôi bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Phòng C1 tỉnh Cà Mau công chứng số 4464 ngày 15/6/2020. Ông C và bà T đã nhận đủ tiền của ông H, ông H đã nhận đất và quản lý sử dụng đến nay. Sau đó, các bên có đến Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên nhưng do trong phần đất 999,9 m<sup>2</sup> ông C và bà T có chuyển nhượng cho bà Võ Thị B diện tích 265 m<sup>2</sup>, dẫn đến không thực hiện được. Sau đó, ông H có nhận được Thông báo số 131/TB-CCTHADS ngày 10/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời về việc thông báo cho ông H biết để khởi kiện theo quy định. Tuy nhiên, hiện nay phần đất của ông H nhận chuyển nhượng của ông C và bà T đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời kê biên để thi hành án theo Quyết định số 27/QĐ- CCTHADS ngày 27/3/2023. Nhận thấy, việc ông H nhận chuyển nhượng đất của ông C và bà T trước khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời ban hành các quyết định thi hành án. Nay, ông Trần Sơn H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời xem xét giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trần Sơn H với ông Trần Văn C và bà Tống Kim T, được Phòng C1 tỉnh Cà Mau công chứng ngày 15/6/2020, phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 740,0 m<sup>2</sup>, thửa đất số 434, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông **Trần Văn C** và bà **Tống Kim T** trình bày:

Tài sản chung của bà và ông C là phần đất diện tích 999,9 m<sup>2</sup>, thửa đất số 434, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau. Ông C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp Giấy chứng nhận phát hành số CP 236208 ngày 18/01/2019. Bà và ông C có chuyên nhượng cho ông H phần đất chiều ngang 15 mét, chiều dài khoảng 49 mét, diện tích khoảng 735 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau, với giá chuyển nhượng là 65.000.000 đồng/01 mét ngang, tổng giá trị chuyển nhượng là 975.000.000 đồng. Khi các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Phòng C1 tỉnh Cà Mau công chứng số 4464 ngày 15/6/2020, thì lại thể hiện diện tích 999,9 m<sup>2</sup>, nhưng thực tế bà và ông C chỉ có chuyển nhượng cho ông H diện tích 735 m<sup>2</sup> diện tích còn lại 265 m<sup>2</sup> bà và ông C đã chuyển nhượng cho bà Võ Thị B. Bà B cũng đã khởi kiện bà và ông C và được Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời giải quyết công nhận cho bà B diện tích thực tế 266,9 m<sup>2</sup> tại Bản án số 144/2021/DS-ST ngày 22/11/2021 và án đã có hiệu lực. Sau khi án có hiệu lực, bà B đã yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B, dẫn đến ông H gặp khó khăn trong việc làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do trong diện tích trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2020, có phần đất của bà B. Nay, ông Trần Sơn H khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời xem xét giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà và ông C với ông H, phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 740,0 m<sup>2</sup>, thửa đất số 434, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau, bà và ông C thống nhất, vì bà và ông C đã nhận đủ tiền của ông H, ông H đã nhận đất và quản lý sử dụng đến nay. Đồng thời, bà T và ông C xin từ chối tham gia tố tụng tại Toà án và yêu cầu Toà án xét xử vắng mặt bà và ông C theo quy định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

**Bà Võ Thị B** trình bày: Bà có nhận chuyển nhượng của ông C và bà T phần đất chiều ngang 5 mét, chiều dài 48,11 mét, đất tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau với giá 125.000.000 đồng. Các bên có xác lập giấy tay Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2019. Ông C và bà T đã nhận đủ tiền của bà, bà đã nhận đất và quản lý sử dụng đến nay. Sau đó, bà có khởi kiện ông C và bà T đến Toà án nhân dân huyện Trần Văn T3 và được công nhận cho bà diện tích thực tế 266,9 m<sup>2</sup> tại Bản án số 144/2021/DS-ST ngày 22/11/2021 và án đã có hiệu lực. Nay, Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời có đưa bà tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, thì bà nhận thấy không còn liên quan gì đến phần đất của ông C và bà T, cũng như ở vụ án tranh chấp giữa ông H khởi kiện đối với ông C và bà T. Bà xin từ chối tham gia tố tụng tại Toà án, đồng thời yêu cầu Toà án xét xử vắng mặt bà theo quy định.

**Bà Nguyễn Thị B1** trình bày: Giữa bà với bà T và ông C có giao dịch chơi hụi. Sau đó, đôi bên có chốt tiền hụi lại, bà T và ông C còn nợ bà số tiền 97.500.000 đồng; bà T và ông C có trả được 52.500.000 đồng, còn lại 45.000.000 đồng. Do, bà T và ông C không chịu trả, nên bà có khởi kiện bà T và ông C đến Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời và được giải quyết tại Quyết định số 25/2022/QĐST-DS ngày 24/01/2022,

bà T và ông C đồng ý trả bà số tiền 45.000.000 đồng. Bà T và ông C không tự nguyện trả tiền, bà có yêu cầu và được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời ban hành Quyết định số 27/QĐ-CCTHADS ngày 27/3/2023 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phần đất 733 m<sup>2</sup> do ông C đứng tên để thi hành án. Tuy nhiên, phần đất này ông C và bà T đã chuyển nhượng hết cho ông H. Việc, bà T và ông C chuyển nhượng đất cho ông H là hành vi tẩu toán tài sản, nhằm trốn tránh nghĩa vụ để thi hành án. Nay, bà Nguyễn Thị B1 khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời xem xét giải quyết huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2020 ký giữa bà T và ông C với ông H, phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 740,0 m<sup>2</sup>, thửa đất số 434, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

**Bà Phan Hồng L** trình bày: Giữa vợ chồng bà và ông T1 với ông C có giao dịch chơi hụi. Sau đó, đôi bên có chốt tiền hụi, ông C có trả được số tiền trên 90 triệu đồng, còn nợ bà và ông T1 số tiền 221.450.000 đồng. Do, ông C không chịu trả, nên bà và ông T1 có khởi kiện ông C đến Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời và được giải quyết tại Quyết định số 33/2022/QĐST-DS ngày 18/02/2022, ông C đồng ý trả bà và ông T1 số tiền 221.450.000 đồng. Ông C không tự nguyện trả tiền, nên bà và ông T1 có yêu cầu và được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời đã ban hành Quyết định số 543/QĐ-CCTHADS ngày 02/3/2022 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất 733 m<sup>2</sup> do ông C đứng tên để thi hành án. Tuy nhiên, phần đất này ông C và bà T đã chuyển nhượng hết cho ông H. Việc, bà T và ông C chuyển nhượng đất cho ông H là hành vi tẩu toán tài sản, nhằm trốn tránh nghĩa vụ để thi hành án. Nay, bà Phan Hồng L khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời xem xét giải quyết huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2020 ký giữa bà T và ông C với ông H, phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 740,0 m<sup>2</sup>, thửa đất số 434, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

**Bà Bào Cẩm P** trình bày: Bà T và ông C có vay bà số tiền 65.000.000 đồng. Do, ông C và bà T không chịu trả, nên bà có khởi kiện ông C và bà T đến Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời và được giải quyết tại Bản án số 209/2022/DS-ST ngày 24/8/2022, buộc ông C và bà T trả bà số tiền 65.000.000 đồng. Ông C và bà T không tự nguyện trả tiền, nên bà có yêu cầu và được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời đã ban hành Quyết định số 218/QĐ-CCTHADS ngày 02/11/2022 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất 733 m<sup>2</sup> do ông C đứng tên để thi hành án. Tuy nhiên, phần đất này ông C và bà T đã chuyển nhượng hết cho ông H. Việc, bà T và ông C chuyển nhượng đất cho ông H là hành vi tẩu toán tài sản, nhằm trốn tránh nghĩa vụ để thi hành án. Nay, bà Bào Cẩm P khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời xem xét giải quyết huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2020 ký giữa bà T và ông C với ông H, phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 740,0 m<sup>2</sup>, thửa đất số 434, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

**Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời** trình bày:

Theo, Quyết định và Bản án của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, cụ thể: Quyết định số 25/2022/QĐST-DS ngày 24/01/2022, thì bà T và ông C phải trả cho bà B1 số tiền 45.000.000 đồng, lãi suất chậm thi hành án, án phí dân sự. Quyết định số 33/2022/QĐST-DS ngày 18/02/2022, thì ông C phải trả cho bà L và ông T1 số tiền 221.450.000 đồng, lãi suất chậm thi hành án, án phí dân sự. Bản án số 209/2022/DS-ST ngày 24/8/2022, thì ông C và bà T phải trả cho bà P số tiền 65.000.000 đồng, lãi suất chậm thi hành án, án phí dân sự. Chi cục Thi hành án dân sự huyện đã ban hành các quyết định thi hành án và tổ chức thi hành theo đúng quy định của pháp luật. Theo kết quả xác minh, ông C và bà T có tài sản đảm bảo thi hành án là quyền sử dụng đất diện tích 999,9 m<sup>2</sup>, thửa đất số 434, tờ bản đồ số 5 (Giấy chứng nhận phát hành số CP 236208 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp đứng tên ông C ngày 18/01/2019), đất tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau. Ngoài ra, tại Bản án số 144/2021/DS-ST ngày 22/11/2021 của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời đã công nhận cho bà B1 phần đất có diện tích 266,9 m<sup>2</sup>. Sau đó, Thi hành án đã ban hành Quyết định số 218/QĐ-CCTHADS ngày 02/11/2022 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất 733 m<sup>2</sup> do ông C đứng tên. Tuy nhiên, quá trình thực hiện thủ tục cưỡng chế thì được biết phần đất này ông C và bà T đã chuyển nhượng hết cho ông H. Từ đó, Chi cục Thi hành án dân sự huyện đã ban hành Thông báo số 131/TB-CCTHADS ngày 10/5/2023 về việc thông báo cho ông H và các đương sự khác có liên quan biết để khởi kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự. Đồng thời, Chi cục Thi hành án dân sự huyện từ chối tham gia tố tụng tại Toà án, đồng thời yêu cầu Toà án xét xử vắng mặt bà theo quy định.

- Đối với Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Nguyễn T1**, bà **Bùi Thị S**: Khi thụ lý, Toà án đã thực hiện thủ tục tổng đạt, niêm yết đúng theo quy định của pháp luật, nhưng các đương sự vắng mặt, không có văn bản nêu ý kiến gửi đến Toà án.

**\*/ Ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát như sau:**

**1/ Về tố tụng:**

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự. Riêng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị B1, Phan Hồng L, Nguyễn T1, Bào C, Bùi Thị S đã thực hiện không đúng về quyền và nghĩa vụ của đương sự, do không chấp hành Giấy triệu tập của Toà án.

**2/ Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử, như sau:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Sơn H.

Công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông H với ông C và bà T, được Phòng C1 tỉnh Cà Mau công chứng số 4464 ngày 15/6/2020, phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 740,0 m<sup>2</sup>, thửa đất số 434, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B1, bà Phan Hồng L, bà Bào Cẩm P về việc yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông H với ông C và bà T, được Phòng C1 tỉnh Cà Mau công chứng số 4464 ngày 15/6/2020.

Về án phí, chi phí tố tụng đề nghị xử lý 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 vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Về sự vắng mặt của đương sự: Đối với bị đơn Tống Kim T, Trần Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thị B, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thới có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Còn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị B1, Phan Hồng L, Nguyễn T1, Bào C, Bùi Thị S, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt.

Căn cứ các điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, cần xét xử vắng mặt đối với Tống Kim T, Trần Văn C, Võ Thị B, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thới, Nguyễn Thị B1, Phan Hồng L, Nguyễn T1, Bào Cẩm P, Bùi Thị S là phù hợp. Riêng, đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B1, bà Phan Hồng L, và bà Bào Cẩm P đã từ bỏ yêu cầu độc lập nên căn cứ các điều 217, 218, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, cần đình đối với các yêu cầu độc lập của bà B1, bà L và bà P.

#### **[1.2] Về quan hệ pháp luật:**

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu”.

Tuy nhiên, căn cứ nội dung khởi kiện của ông H cũng như diễn biến tại phiên tòa, cùng các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, có cơ sở để xác định quan hệ tranh chấp ở vụ án này là “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”, là phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 740,0 m<sup>2</sup>, thửa đất số 434, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau, nằm trong Giấy chứng nhận phát hành số CP 236208 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp đứng tên ông Trần Văn C ngày 18/01/2019.

Từ đó, Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết là đúng theo khoản 3, 11, 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

## [2] Về nội dung tranh chấp:

Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 740,0 m<sup>2</sup>, thửa đất số 434, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau. Nằm trong Giấy chứng nhận phát hành số CP 236208 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp đứng tên ông Trần Văn C ngày 18/01/2019, là diện tích 999,9 m<sup>2</sup>, thửa đất số 434, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Phần đất này đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời kê biên để thi hành án theo theo Quyết định số 27/QĐ- CCTHADS ngày 27/3/2023, đối với các quyết định, bản án của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời (Quyết định số 25/2022/QĐST-DS ngày 24/01/2022, Quyết định số 33/2022/QĐST-DS ngày 18/02/2022, Bản án số 209/2022/DS-ST ngày 24/8/2022).

Quá trình giải quyết vụ án, ông H khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông H với bà T, ông C được lập ngày 13/6/2020, là phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 740,0 m<sup>2</sup>, thửa đất số 434, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Tuy nhiên, đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị B1, bà Phan Hồng L, bà Bào Cẩm P có yêu cầu độc lập là yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông H với bà T, ông C được lập ngày 13/6/2020, vì cho rằng việc ông C và bà T ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất 740,0 m<sup>2</sup> cho ông H là nhằm tẩu toán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ để thi hành án.

Xét:

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông H với ông C và bà T, đối với diện tích 999,9 m<sup>2</sup>, thửa đất số 434, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau, được lập ngày 13/6/2020.

Hợp đồng được Phòng C1 tỉnh Cà Mau công chứng số 4464, quyển số 06 – TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/6/2020.

Tại Điều 1 - Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 13/6/2020, thể hiện diện tích chuyển nhượng là 999,9 m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, ông H và bà T, ông C xác định là bà T và ông C chỉ chuyển nhượng cho ông H diện tích 735 m<sup>2</sup>, diện tích còn lại bà T và ông C đã chuyển nhượng cho bà B1 trước đó.

Và thực tế, bà B1 cũng đã khởi kiện đối với bà T và ông C và được Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời giải quyết công nhận cho bà B1 diện tích thực tế 266,9 m<sup>2</sup>, thửa đất số 434, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau, tại Bản án số 144/2021/DS-ST ngày 22/11/2021 (bút lục từ 18 đến 24) và án đã có hiệu lực.

Ngoài ra, tại Điều 2 - Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 13/6/2020, thể hiện giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Nhưng, ông H và bà T, ông C xác định thực tế giá trị chuyển nhượng là 65.000.000 đồng/01 mét ngang, tổng giá trị chuyển nhượng là 975.000.000 đồng và bà T, ông C đã nhận đủ tiền của ông H cùng với ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, thể hiện tại Biên nhận ngày 13/6/2020 (bút lục 189). Như vậy, có cơ sở để xác định giá trị chuyển nhượng đối với phần đất 735 m<sup>2</sup> là 975.000.000 đồng, chứ không phải số tiền 350.000.000 đồng, như nêu tại Hợp đồng lập ngày 13/6/2020.

Quá trình giải quyết vụ án, ông H và bà T, ông C thống nhất tiếp tục thực hiện Hợp đồng, mà các bên đã ký tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 13/6/2020, là phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 740,0 m<sup>2</sup>, thửa đất số 434, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Tại khoản 2 Điều 119 của Bộ luật D sự năm 2015, quy định:

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

Tại khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013, quy định:

“Quyền ... chuyển nhượng ... quyền sử dụng đất:

3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, ... thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, ... quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, ...;”.

Và tại khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013, quy định:

“Điều kiện thực hiện các quyền ..., chuyển nhượng, ..., quyền sử dụng đất.

3. Việc ..., chuyển nhượng, ..., quyền sử dụng đất, ... phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”.

Việc, ông H chưa được Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực tế khi đôi bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng đã tuân thủ đúng về hình thức của giao dịch về đất là có xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu và được Phòng C1 tỉnh Cà Mau công chứng ngày 15/6/2020. Hơn nữa, các bên cũng đã thực hiện xong nghĩa vụ, tức ông H đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông C và bà T, ông C và bà T đã giao đất cho ông H nhận và quản lý sử dụng đến nay.

Ngoài ra, bà T và ông C cũng đã sử dụng khoản tiền chuyển nhượng để trả một phần tiền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

Khi ông H và bà T, ông C xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2020, là trước khi bà B1, bà L và bà P khởi kiện đối với bà T và ông C, được Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời giải quyết tại Quyết định số



25/2022/QĐST-DS ngày 24/01/2022, Quyết định số 33/2022/QĐST-DS ngày 18/02/2022 và Bản án số 209/2022/DS-ST ngày 24/8/2022, là buộc bà T và ông C trả tiền cho bà B1, bà L và bà P có hiệu lực pháp luật. Nên, không thuộc trường hợp tâu tán tài sản theo quy định tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số: 33/2020/NĐ-CP17/3/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số: 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự.

Tại phiên toà hôm nay, bà B1, bà L và bà P vắng mặt nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án các đương sự này không xuất trình được chứng cứ chứng minh Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2020 được lập sau khi các quyết định, bản án của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời có hiệu lực pháp luật. Nên, vấn đề đặt ra của bà B1, bà L và bà P cho rằng ông H và bà T, ông C ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2020, là nhằm tâu tán tài sản là không có cơ sở.

Như vậy, đối chiếu các điều 119, 500 của Bộ luật Dân sự 2015, các điều 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013 và hướng dẫn tại điểm 2.3 – khoản 2 – Mục II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, Hôn nhân và gia đình, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, công nhận một phần đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông H với ông C và bà T, được Phòng C1 tỉnh Cà Mau công chứng số 4464 ngày 15/6/2020, phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 740,0 m<sup>2</sup>, thửa đất số 434, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Xét đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp, được chấp nhận.

[3] **Về chi phí tố tụng:** Tổng số tiền là 15.062.920 đồng (trong đó: chi phí đo đạc 3.412.000 đồng, chi phí thẩm định giá 11.500.920 đồng, phí trích lục hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 150.000 đồng), do ông H nộp.

Tại phiên toà, ông K (được ông H uỷ quyền) không đặt ra yêu cầu các đương sự tại vụ án phải hoàn lại và tự nguyện chịu số tiền này. Nên, Hội đồng xét xử cần ghi nhận sự tự nguyện này của ông K, ông H đã nộp xong.

[4] **Về án phí:** Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, ông H được nhận lại tiền tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng, buộc bà T và ông C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng.

Do, yêu cầu độc lập của bà B1, bà L và bà P đã bị đình chỉ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên số tiền 300.000 đồng mà bà P đã dự nộp được sung vào công quỹ nhà nước theo khoản 2 Điều 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Riêng, đối với bà B2 và bà Lê t được miễn án phí do thuộc đối tượng là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

**QUYẾT ĐỊNH:**

### **Căn cứ:**

Khoản 3, 11, 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40; các điều 144, 147, 217, 218, 227, 228, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các điều 119, 500 của Bộ luật Dân sự 2015.

Các điều 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013.

Điều 2 của Luật người cao tuổi.

Các điều 26, 75 của Luật thi hành án dân sự năm 2014.

Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, Hôn nhân và gia đình.

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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Sơn H.

Công nhận có hiệu lực pháp luật một phần đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Trần Sơn H với ông Trần Văn C và bà Tống Kim T, được Phòng C1 tỉnh Cà Mau công chứng số 4464 ngày 15/6/2020, phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 740,0 m<sup>2</sup>, thửa đất số 434, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

*Các bên đương sự có nghĩa vụ kê khai với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Sơn H khi bản án có hiệu lực pháp luật.*

Kèm theo Bản vẽ trích đo hiện trạng do Chi nhánh Công ty TNHH T4 lập ngày 25/8/2023.

2/ Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B1, bà Phan Hồng L, bà Bào Cẩm P về việc yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Trần Sơn H với ông Trần Văn C và bà Tống Kim T, được Phòng C1 tỉnh Cà Mau công chứng số 4464 ngày 15/6/2020.

3/ Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Sơn H (người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền là ông Nguyễn Văn K) về việc tự chịu chi phí tố tụng số tiền 15.062.920 đồng, ông H đã nộp xong.

4/ Về án phí:

Ông Trần Sơn H được nhận lại tiền tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), tại Biên lai thu số 6708 ngày 10/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Sung vào công quỹ nhà nước đối với số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), mà bà Bào Cẩm P đã dự nộp tại Biên lai thu số 6965 ngày 28/6/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Buộc bà Tống Kim T và ông Trần Văn C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng – Chưa nộp).

Bà Nguyễn Thị B1 và bà Phan Hồng L được miễn chịu án phí.

5/ Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn ông Trần Sơn H được quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn bà Tống Kim T và ông Trần Văn C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị B, bà Nguyễn Thị B1, bà Phan Hồng L, ông Nguyễn T1, bà Bào Cẩm P, bà Bùi Thị S, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

*“Trường hợp quyết định được thi hành theo qui 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.*

**Nơi nhận:**

- Các đương sự (08b);
- VKSND H. Trần Văn Thời (01b);
- Chi cục THADS H. Trần Văn Thời (01b);
- Lưu hồ sơ vụ án (01b);
- Lưu án văn (01b).

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

**Lâm Thành Quang**