TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN VĨNH THUẬN** TỈNH KIÊN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 39/2017/DS-ST
Ngày: 22-9-2017
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THUẬN, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Trường Hận.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Hoàng Vũ.

2. Ông Nguyễn Thanh Nhàn.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Quảng Thị Kiều Diễm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thuận tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Kiều Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 36/2017/TLST-DS, ngày 15 tháng 6 năm 2017 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 105/2017/QĐXXST-DS ngày 05/9/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh L, sinh năm 1979 và chị T, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp LR, xã TT, huyện VT, tỉnh KG.

2. Bị đơn: Anh E, sinh năm 1969 và chị N, sinh năm 1970; địa chỉ: ấp LR, xã TT, huyện VT, tỉnh KG.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị T1, sinh năm 1981; địa chỉ: ấp LR, xã TT, huyện VT, tỉnh KG.

(Chị T, chị T1 có mặt; anh L, anh E và chị N có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 09/6/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày*: Ngày 03/01/2012 anh L, chị T có nhận chuyển nhượng của anh E, chị N diện tích đất 12.211,93 m^2, tọa lạc tại ấp LR, xã TT, huyện VT, tỉnh KG với giá 141,33 chỉ vàng 24 kara. Việc chuyển nhượng đất có lập hợp đồng, có

những người giáp ranh, cùng chính quyền ký xác nhận và nhận đất canh tác không ai ngăn cản hay tranh chấp gì. Do bận công việc gia đình nên chưa đăng ký chuyển tên quyền sử dụng đất. Đầu năm 2017 anh E và chị N tranh chấp vàng cố đất với chị T1, Chi cục Thi hành án dân sự thông báo cho anh L biết là anh E còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu không chuyển tên thì sẽ kê biên thi hành án để trả nợ cho chị T1. Do đó, anh L, chị T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh chị với anh E, chị N.

* *Tại bản tự khai ngày 07/8/2017 của anh E (bút lục 65) và biên bản ghi lời khai ngày 10/8/2017 đối với chị N (bút lục 48) đều trình bày:* Năm 2010 anh E, chị N có cố cho vợ chồng anh X, chị T1 8,5 công đất ruộng tọa lạc tại ấp LR, xã TT, huyện VT, tỉnh KG với giá 60 chỉ vàng 24 kara, thời hạn 04 năm. Việc cố đất thực hiện được 02 năm thì gia đình anh E thiếu nợ nhiều nên kêu chuyển nhượng luôn phần đất đã cố. Anh E có bàn với vợ chồng chị T1 và kêu vợ chồng chị T1 nhận chuyển nhượng luôn nhưng chị T1 không nhận chuyển nhượng mà đòi nếu lấy đất lại chuyển nhượng thì trả vàng với giá 01 lượng tính ra 1,3 lượng. Nhưng cuối cùng thỏa thuận với vợ chồng chị T1 là cho lấy đất lại chuyển nhượng cho anh L, vợ chồng anh E thế diện tích đất khác cho vợ chồng chị T1, hai bên đồng ý nên anh E mượn đất của người em tên H thế cho chị T1 canh tác và lấy 8,5 công đất đã cố trước đây lại chuyển nhượng cho anh L, chị T. Việc chuyển nhượng này anh E, chị N thống nhất và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, không tranh chấp gì với anh L, chị T.

* *Trong quá trình giải quyết vụ án chị T1 trình bày*: Chị có cố của anh E, chị N 8,5 công đất, thời hạn 04 năm, khi làm được 02 năm thì anh E, chị N chuyển nhượng đất cho người khác không cho chị hay, chị đòi vàng thì không trả, lúc này chị N có nói thế 8,5 công đất khác cho chị canh tác, khi làm đủ 04 năm thì chuộc đất lại, chị N năn nỉ quá nên chị T1 cho chị N thế đất của ông H để canh tác và trả đất của anh E để anh E chuyển nhượng cho anh L. Nhưng chị T1 chỉ canh tác được 01 năm thì ông H lấy đất lại; chị T1 yêu cầu anh E trả vàng thì anh E hứa để trả lúa ruộng cho chị T1, sau đó anh E năn nỉ không trả lúa nữa để trả mỗi năm 1,5 lượng vàng, trả 04 năm thì hết, vợ chồng chị T1 cũng đồng ý. Năm 2016 là 04 năm nhưng vợ chồng anh E không trả chỉ vàng nào nên chị T1 khởi kiện anh E, chị N và theo thỏa thuận thì anh E, chị N trả 60 chỉ vàng vào ngày 25/02/2017 nhưng không thực hiện. Chị T1 yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh E, chị N với anh L, chị T để thi hành số nợ mà anh E, chị N còn nợ chị T1.

** Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

- *Về tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng và chấp hành nội quy phiên tòa.

- *Về nội dung vụ án*: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L, chị T với anh E, chị N; không chấp nhận yêu cầu của chị T1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng*: Anh L, chị T và anh E, chị N hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xảy ra tranh chấp, anh L, chị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L, chị T với anh E, chị N; xác định đây là tranh chấp hợp đồng dân sự, cụ thể là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* nên Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Anh L, anh E, chị N có đơn xin hòa giải, xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với anh L, anh E, chị N.

[2] *Về nội dung vụ án:* Năm 2010 anh E, chị N có cố cho anh X, chị T1 8,5 công đất tọa lạc tại ấp LR, xã TT, huyện VT, tỉnh KG với giá 60 chỉ vàng 24 kara, thời hạn cố đất là 04 năm. Nhưng anh X, chị T1 canh tác đất được 02 năm, đến năm 2012 thì anh E, chị N muốn chuyển nhượng đất này để trả nợ, anh E có kêu anh X, chị T1 nhận chuyển nhượng đất nhưng anh X, chị T1 không nhận. Hai bên có trao đổi, bàn bạc cuối cùng thống nhất là anh E lấy đất lại chuyển nhượng cho anh L, đồng thời anh E thế diện tích đất khác cho anh X, chị T1 canh tác thêm 02 năm nữa thì sẽ chuộc đất. Anh X, chị T1 đồng ý nên anh E mượn đất của người em là H, diện tích cũng tương đương 8,5 công giao cho anh X, chị T1 canh tác. Ngày 03/01/2012 anh E, chị N và anh L, chị T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 12.211,93 m^2 với giá 141,33 chỉ vàng 24 kara. Anh L, chị T nhận đất và canh tác từ đó đến nay không ai ngăn cản hay tranh chấp gì.

Sau khi chị T1 nhận đất của ông H canh tác được 01 năm thì ông H có nhu cầu sử dụng nên lấy đất lại. Tháng 10/2016 chị T1 khởi kiện yêu cầu anh E, chị N trả 60 chỉ vàng 24 kara. Ngày 16/02/2017 Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, theo quyết định thì

anh E, chị N trả cho chị T1 60 chỉ vàng vào ngày 25/02/2017. Đến hạn trả nợ nhưng anh E, chị N không thực hiện nên chị T1 yêu cầu thi hành án.

Ngày 26/4/2017, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận thông báo cho anh L và chị T biết phần đất nhận chuyển nhượng của anh E, chị N chưa chuyển tên. Nếu không chuyển tên sẽ bị cưỡng chế, kê biên để thanh toán nợ của anh E, chị N.

Ngày 09/6/2017 anh L, chị T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh chị với anh E, chị N để làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 04/7/2017 chị T1 có đơn yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L, chị T với anh E, chị N để yêu cầu kê biên tài sản thi hành án số nợ của anh E, chị N trả cho chị T1.

[3] *Xét thấy:* Anh E, chị N là người sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 350669 ngày 14/02/2007 nên được thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013.

Anh L, chị T nhận chuyển nhượng đất của anh E, chị N vào ngày 03/01/2012 và nhận đất sử dụng từ đó đến nay. Khi nhận chuyển nhượng có lập hợp đồng, có những người giáp ranh và chính quyền địa phương xác nhận. Chị T1 cũng thừa nhận lúc đầu khi vợ chồng anh E kêu anh L chuyển nhượng đất thì không biết, nhưng sau đó anh E có bàn với vợ chồng chị T1 việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh L, đồng thời chị T1 có giao trả đất cho anh E để anh E giao đất cho vợ chồng anh L và chị T1 nhận phần đất khác để canh tác. Từ đó, cho thấy việc chuyển nhượng đất giữa anh L, chị T với anh E, chị N là hoàn toàn công khai, minh bạch, mọi người đều biết, căn cứ Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

Tại khoản 1 Điều 24 của Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ có quy định việc kê biên tài sản để thi hành án: *"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, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Khi kê biên tài sản, nếu có người khác tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự.*

Trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà tài sản bị chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố cho người khác thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án; Chấp hành viên có văn bản yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với tài sản đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với tài sản đó".

Tại thời điểm chuyển nhượng đất giữa vợ chồng anh L và vợ chồng anh E chưa phát sinh nghĩa vụ thi hành án giữa anh E, chị N với chị T1. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L, chị T với anh E, chị N trên thực tế là có thật, không có hành vi tẩu tán tài sản nhằm lẫn trốn nghĩa vụ thi hành án của anh E, chị N.

Chị T1 cho rằng khi anh E kêu anh L chuyển nhượng đất là chị không biết. Tuy nhiên, sau đó vợ chồng chị cũng thỏa thuận nhận đất khác canh tác, giao đất lại cho anh E để chuyển nhượng cho anh L. Việc này cho thấy, tại thời điểm anh E, chị N chuyển nhượng đất cho anh L, chị T thì vợ chồng chị T1 cũng đồng ý nên không phát sinh tranh chấp.

Mặc dù anh L, chị T chưa kê khai đăng ký quyền sử dụng đất nhưng việc anh L, chị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh E, chị N đã thực hiện xong quyền, nghĩa vụ đối với nhau từ năm 2012 (bên nhận đủ vàng, bên nhận đủ đất). Hiện nay anh L, chị T, anh E, chị N không có tranh chấp gì và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nghĩ nên căn cứ Điều 117, Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu của anh L, chị T, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L, chị T và anh E, chị N với diện tích đo đạc thực tế là 12.421,1 m^2 theo sơ đồ đo vẽ lập ngày 08/9/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vĩnh Thuận. Anh L, chị T có quyền, nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Điều 100 của Luật đất đai năm 2013. Theo đó, không chấp nhận yêu cầu của chị T1 về việc yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L, chị T với anh E, chị N.

[5] *Phí đo vẽ là*: **2.449.000** đồng (Hai triệu bốn trăm bốn mươi chín nghìn đồng), anh L thống nhất chịu và đã nộp xong.

[6] *Án phí sơ thẩm*: Anh L tự nguyện chịu án phí về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Chị T1 phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 92, 147, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 24 của Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ; Điều 6, 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh L, chị T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh E, chị N với diện tích đất trồng lúa đo thực tế là 12.421,1 m^2, trong đó 278,9 m^2 nằm trong hành lang, phần đất tọa lạc tại ấp LR, xã TT, huyện VT, tỉnh KG (Vị trí phần đất theo sơ đồ bản vẽ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vĩnh Thuận lập ngày 08/9/2017).

Anh L, chị T có quyền, nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu của chị T1 về việc yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L, chị T với anh E, chị N.

3. Án phí sơ thẩm:

- Anh L chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 03126 ngày 12/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận.

- Chị T1 chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004294 ngày 16/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự

5. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, anh L, anh E, chị N vắng mặt phiên tòa có quyền kháng

cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ./.

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện Vĩnh Thuận;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Ngô Trường Hận