TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CAI LẬY** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 129/2018/DS-ST
Ngày: 02-10-2018
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 CAI LẬY, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Thực;

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Phan Văn Thật;

- Ông Dương Trần Trọng Quang.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Minh Đang - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Truyền - Kiểm sát viên

Trong các ngày 25 tháng 9 và 02 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 320/2017/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2017 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 79/2018/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh **Nguyễn Thành T,** sinh năm 1967; cư trú tại: Ấp Q, xã N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Anh **Nguyễn Văn T1,** sinh năm 1966; (có mặt)

2. Chị **Nguyễn Thị X,** sinh năm 1969;

Chị Nguyễn Thị X ủy quyền cho anh Nguyễn Văn T1 theo văn bản ủy quyền lập ngày 29-11-2017.

Cùng cư trú tại: Ấp A, xã MT, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. **Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.**

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh D, chức vụ: Chi cục trưởng. (xin vắng mặt)

Địa chỉ trụ sở: Số 20/32, đường T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

2. Chị **Nguyễn Thị Thu H,** sinh năm 1993;

3. Chị **Nguyễn Thị Dạ T,** sinh năm 1990;

4. Anh **Lê Thành P,** sinh năm 1988;

Chị Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thị Dạ T, anh Lê Thành P cùng ủy quyền cho anh Nguyễn Văn T1 theo văn bản ủy quyền lập ngày 29-11-2017.

Cùng cư trú tại: Ấp A, xã MT, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**. Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, nguyên đơn, anh Nguyễn Thành T trình bày:*

Ngày 22-8-2016, anh có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 202, tờ bản đồ 24, diện tích 1.692,5m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05030 ngày 24-6-2009 của Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp cho hộ anh Nguyễn Văn T1, đất tọa lạc tại: Ấp A, xã MT, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Việc chuyển nhượng được lập hợp đồng có công chứng tại Văn phòng Công chứng C, số 02337, quyển số 02/2016TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22-8-2016. Phía anh T1 đã giao đất cho anh từ ngày ký hợp đồng, anh cũng đã giao đủ số tiền 200.000.000 đồng cho hộ anh T1 vào ngày 20-8-2016. Trên phần đất có 01 căn nhà cấp 4 nhưng là nhà thô sơ nên không có thể hiện trong hợp đồng vì căn nhà chưa được cấp chủ quyền, không còn giá trị sử dụng. Tuy nhiên, trong giấy giao tiền giữa anh và hộ anh T1 có thỏa thuận chuyển nhượng luôn cả phần căn nhà. Khi liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, do đóng thuế cao nên anh chưa có tiền để thực hiện ngay mà đến tháng 9-2017 mới thực hiện xong việc nộp lệ phí trước bạ và thuế thu nhập cá nhân. Sau đó, anh nhận được Quyết định số 22/QĐ-CCTHADS ngày 15-8-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất mà anh nhận chuyển nhượng của hộ anh T1, chị X. Vì vậy, anh khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và hộ anh T1 như đã nêu trên, đồng thời yêu cầu được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

**. Bị đơn, anh Nguyễn Văn T1, anh T1 đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị X, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thị Dạ T, anh Lê Thành P trình bày:* Anh thống nhất với lời trình bày của anh Nguyễn Thành T, hộ gia đình anh đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với anh T, hiện hai bên đã giao đất, giao tiền cho nhau

đầy đủ theo hợp đồng. Việc chuyển nhượng được thực hiện trước khi có các bản án buộc anh trả nợ cho các chủ nợ nên việc chuyển nhượng nhà đất của anh là hợp pháp.

*. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy có văn bản thể hiện ý kiến:* Chi cục Thi hành án dân sự huyện C hiện đang thi hành nhiều bản án đối với anh Nguyễn Văn T1 và chị Nguyễn Thị X. Trong đó, có khoản yêu cầu anh T1, chị X phải thi hành cho anh Nguyễn Văn N số tiền 150.000.000 đồng và 100 chỉ vàng 24K (Bản án số 58/2017/DS-ST ngày 05-6-2017 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, thụ lý ngày 29-3-2017); trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Phòng giao dịch C số tiền 62.791.097 đồng (Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 34/2017/QĐST-DS ngày 12-6-2017, thụ lý ngày 17-5-2017) và trả cho anh Trần Văn N1 số tiền 90.000.000 đồng (Bản án số 96/2017/DS-ST ngày 06-9-2017, thụ lý ngày 26-7-2017); cùng các khoản án phí theo các bản án, quyết định trên là 16.300.000 đồng. Ngày 14-8-2017, anh Nguyễn Văn N có đơn yêu cầu ngăn chặn chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 202 nêu trên của hộ anh T. Ngày 15-8-2017, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đã ban hành Quyết định số 22/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng và thay đổi hiện trạng tài sản đối với phần đất của anh T1. Sau khi ban hành quyết định này thì anh Nguyễn Thành T đến và xuất trình hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa anh và hộ gia đình anh T1 nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy đã thông báo cho anh T biết để khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và hộ gia đình anh T1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy có ý kiến đề nghị Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy xem xét giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo thẩm quyền.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn, anh Nguyễn Thành T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa anh và hộ gia đình anh T1 là hợp pháp, đồng thời cho anh được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định. Việc trên đất có căn nhà nhưng không thể hiện trong hợp đồng là do căn nhà không còn giá trị, tuy nhiên trong biên nhận nhận tiền đã có thể hiện chuyển nhượng luôn cả căn nhà, phía anh T1 cũng đồng ý. Và việc biên nhận nhận tiền ghi ngày khác với ngày ký hợp đồng là do có sự nhầm lẫn về ngày âm lịch và ngày dương lịch. Phía bị đơn, anh Nguyễn Văn T1 (anh T1 đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị X, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thị Dạ

T, anh Lê Thành P) thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn, việc ký kết hợp đồng là có thật, đúng theo ý chí của hai bên; phía anh T đã giao đủ tiền cho anh và gia đình anh đã giao đất cho phía anh T xong. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng và cho anh T được quyền sang tên quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự thực hiện đúng quy định pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ vì hợp đồng được ký kết hợp pháp, hai bên đã giao nhận tiền, đất đầy đủ, việc anh T giao lại đất cho chị H con anh T1 quản lý là vì hoàn cảnh của anh T khó khăn nên không canh tác được nhưng thực tế anh T đã nhận đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã phát sinh hiệu lực thi hành trước khi các bản án, quyết định mà anh T1 phải thi hành có hiệu lực pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Anh Nguyễn Thành T khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn Văn T1, chị Nguyễn Thị X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên căn cứ vào Điều 500 của Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Bị đơn có địa chỉ cư trú tại: Ấp A, xã MT, huyện C nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Người đại diện theo pháp luật của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy có văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt nên căn cứ vào khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án vắng mặt đại diện của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 22-8-2018, giữa hộ anh Nguyễn Văn T1 gồm anh T1, chị Nguyễn Thị X, chị Nguyễn Thị Thu H, chị Nguyễn Thị Dạ T, anh Lê Thành P và anh Nguyễn Thành T ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất 1.692,5m^2, thửa 202, tờ bản đồ 24, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05030 ngày 24-6-2009 của Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp cho hộ anh Nguyễn Văn T1, đất tọa lạc tại: Ấp A, xã MT, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Hợp đồng được công chứng, chứng thực hợp pháp tại Văn phòng Công chứng Cai Lậy. Sau khi ký hợp đồng xong, hộ anh T1 đã nhận đủ số tiền 200.000.000 đồng đúng theo giá trị thỏa thuận trong hợp đồng. Tuy nhiên, tờ Biên nhận nhận tiền lại thể hiện việc giao nhận tiền vào ngày 20-8-2016 là do hai bên có sự nhầm lẫn giữa ngày

âm lịch và ngày dương lịch, qua đối chiếu lại giữa ngày dương lịch và ngày âm lịch thì ngày 22-8-2016 dương lịch nhằm ngày 20-7-2016 âm lịch, do đó việc thừa nhận việc có giao, nhận tiền giữa hai bên và việc nhầm lẫn về ngày theo lời khai của hai bên đương sự là có cơ sở. Trên phần đất chuyển nhượng có 01 căn nhà tạm, nền đất, mái tole, vách tole, việc chuyển nhượng căn nhà này không được thể hiện trong hợp đồng vì theo hai bên trình bày và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cho thấy căn nhà không còn giá trị sử dụng và trong biên nhận nhận tiền đã thể hiện có việc chuyển nhượng căn nhà tạm này nên xem như ý chí của các bên khi chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đất thì có chuyển nhượng luôn cả căn nhà. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã được lập đúng về nội dung và hình thức theo quy định tại các điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự.

Sau khi ký kết hợp đồng, hai bên thực hiện việc giao nhận tiền, giao nhận đất xong, nhưng sau đó một thời gian vì hoàn cảnh khó khăn, thửa đất và nơi ở cách xa nhau nên anh T không thể canh tác và giao lại đất con của anh T1 canh tác, quản lý hộ. Đến ngày 10-8-2017, anh T đã đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Theo biên bản xác minh ngày 13-8-2018 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy), đây cũng là ngày hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã phát sinh hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật Dân sự và Điều 95 của Luật Đất đai. Ngày 11-9-2017, anh T1 cũng đã hoàn tất nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ theo quy định.

Ngày 15-8-2017, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy ban hành Quyết định số 22/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng và thay đổi hiện trạng tài sản đối với phần đất mà hai bên đã chuyển nhượng. Xét thấy quyết định này được ban hành khi hợp đồng chuyển nhượng giữa hộ anh T1 và anh T đã phát sinh hiệu lực.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 24 của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 07 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự thì: *"1. 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."* Theo hồ sơ do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy thì các bản án, quyết định của Tòa án buộc anh Nguyễn Văn T1, chị Nguyễn Thị X phải thi hành án cho anh Nguyễn Văn N, anh Trần Văn N1 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ đều được thụ

lý, xét xử và bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật sau thời điểm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và hộ anh T1 có hiệu lực thi hành. Do đó, không có cơ sở để cho rằng anh T1 chuyển nhượng đất cho anh T để trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ và phần đất hai bên chuyển nhượng không phải dùng để xử lý thi hành án.

Như vậy, xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Thành T và hộ anh Nguyễn Văn T1 được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Đất đai, phần đất chuyển nhượng không đang bị tranh chấp, thế chấp cũng như bị kê biên, xử lý để thi hành án khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Phía anh Nguyễn Thành T cũng đã hoàn tất việc đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền về đăng ký đất đai nên hợp đồng đã phát sinh hiệu lực, hai bên cũng đã giao đất, nhận tiền xong trước khi các bản án, quyết định của Tòa án buộc anh T1, chị X phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án nên không có căn cứ để cho rằng phía anh T1 tẩu tán tài sản. Vì thế, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn là có căn cứ.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên anh Nguyễn Thành T không phải chịu án phí, anh T được nhận lại tiền tạm ứng án phí. Anh Nguyễn Văn T1, chị Nguyễn Thị X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[5] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy là phù hợp với nội dung vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự ; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 95 của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; khoản 1 Điều 24 của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thành T.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22-8-2016 tại Văn phòng Công chứng Cai Lậy (số công chứng 02337, quyển số 02/2016 TP/CC-SCC/HĐGD) được ký kết giữa anh Nguyễn Văn T1, chị Nguyễn Thị X cùng các thành viên trong hộ gồm chị Nguyễn Thị Thu H, chị Nguyễn Thị Dạ T, anh Lê Thành P (Bên A) và anh Nguyễn Thành T (Bên B) đối với thửa đất số 202, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.692,5m^2, địa chỉ: Ấp A, xã MT, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05030 do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp ngày 24-6-2009.

Anh Nguyễn Thành T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Về án phí:

Anh Nguyễn Thành T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được nhận lại 5.000.000 (Năm triệu) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 14883 ngày 18-10-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy.

Anh Nguyễn Văn T1, chị Nguyễn Thị X phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Thời hạn kháng cáo của đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

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

Án tuyên hồi 08 giờ 30 phút, ngày 02 tháng 10 năm 2018, vắng mặt các đương sự.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Cai Lậy;
- Chi cục THADS huyện Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Nguyễn Anh Thực