TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HOÀ BÌNH** **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **40**/2023/DS-ST
Ngày: 03-11-2023
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 HÒA BÌNH, TỈNH BẠC LIÊU

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Chí Tâm.
Các hội thẩm nhân dân: Ông Liêu Tài Nghoánh
Ông Võ Tấn Phước

Thư ký phiên tòa: ông Phan Văn Dự là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoà Bình tham gia phiên tòa: Ông Trần Trung Kiên, Kiểm sát viên.

Ngày 30/10/2023 và ngày 03/11/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòa Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 283/2020/TLST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2020 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 65/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 08 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông H Ngọc G, sinh năm 1957.
Bà L Thị H, sinh năm 1962.
Cùng địa chỉ: ấp thị trấn B, thị trấn Hòa Bình, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.
Người đại diện theo ủy quyền của bà Hằng, ông Giàu: Bà Hồ Huỳnh Tố Hiền, sinh năm 1982.
Địa chỉ: số 45H, Lê Duẫn, khóm 7, phường 1, TP bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. (Văn bản ủy quyền ngày 30/6/2020)

Bị đơn: Bà Tr Ngọc Đ, sinh năm 1949.
Địa chỉ: ấp thị trấn B, thị trấn Hòa Bình, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Chi Cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu
Người đại diện theo pháp luật: Ông Ng Hữu Th – Chi Cục trưởng
Người đại diện theo ủy quyền: ông H Kim M – Chấp hành viên

(Ông Giàu, bà Hằng và bà Hiền có mặt, bà Điệp không lý do, ông Mẫn có đơn vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 30/6/2020 của ông H Ngọc G, bà L Thị H, những lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng do bà Hồ Huỳnh Tố Hiền đại diện trình bày:

Vào năm 2014, thông qua giới thiệu của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình, vợ chồng ông H Ngọc G và bà L Thị H có nhận chuyển nhượng của bà Tr Ngọc Đ diện tích ngang 29m, chiều dài 51,5m diện tích 1.135,83m^2, tại thửa số 304 (nay thửa 145), tờ bản đồ số 52, đất tọa lạc tại ấp thị trấn B, thị trấn Hòa Bình, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Do thời điểm này bà Điệp thiếu nợ người khác và phải có nghĩa vụ thi hành án nên phải thực hiện việc bán đất để lấy tiền thi hành án trả nợ. Vợ chồng ông Giàu, bà Hằng đã trả cho bà Điệp 300.000.000 đồng tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình, số tiền còn lại 150.000.000 đồng, đã thanh toán tại Phòng công chứng Hoa Bình cho bà Điệp.

Việc chuyển nhượng có làm hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Hoa Bình. Ông Giàu, bà Hằng đã trả tiền cho bà Điệp số tiền 450.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng thỏa thuận khi nào bà Điệp thực hiện xong thủ tục chuyển quyền sử dụng đất xong thì vợ chồng ông Giàu, bà Hằng mới trả đủ số tiền trên. Tuy nhiên sau này do bà Điệp bị bệnh cần tiền trị bệnh nên vợ chồng ông Giàu bà Hằng đã trả đủ 50.000.000 đồng cho bà Điệp. Sau khi làm giấy tờ chuyển nhương và thanh toán tiền chuyển nhượng đất, bà Điệp đã giao đất cho vợ chồng ông Giàu, bà Hằng quản lý, sử dụng, ông bà đã bồi đắp, trồng cây cối, cất nhà ở ổn định trên đất từ 2014 đến nay, nhưng khi vợ chồng ông Giàu, bà Hằng làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì bà Điệp thay đổi ý kiến không đồng ý đến Văn phòng đăng ký làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Giàu, bà Hằng.

Nay ông H Ngọc G và bà L Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hòa Hình giải quyết yêu cầu bà Tr Ngọc Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Giàu, bà Hằng và bà Tr Ngọc Đ đối với diện tích đất 1.135,83m^2, tại thửa số 304 (nay thửa 145), tờ bản đồ số 52, đất tọa lạc tại ấp thị trấn B, thị trấn Hòa Bình, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu do bà Điệp đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, không còn yêu cầu nào khác.

Ngày 28/10/2022, bà Hiền người đại diện ủy quyền cho ông Giàu, bà Hằng xác định ông H Ngọc G, bà L Thị H yêu cầu Tòa án buộc bà Tr Ngọc Đ tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Giàu, bà Hằng và bà Tr Ngọc Đ tại tại thửa số 304 (nay thửa 145), tờ bản đồ số 52 theo diện tích đo đạc thực tế 1.096,3m^2, đất tọa lạc tại ấp thị trấn B, thị trấn Hòa Bình, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

Các phần đất diện tích 113,2m^2 thuộc một phần thửa 312, tờ bản đồ số 522, 106,8m^2 thuộc một phần thửa 133, tờ bản đồ 52 và 24,1m^2 thuộc một phần 285 tờ bản đồ số 522, đất tọa lạc tại ấp thị trấn B, thị trấn Hòa Bình, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu trong bản trích đo địa chính, đây không phải là đất tranh chấp trong vụ án nên không yêu cầu giải quyết.

Bà Tr Ngọc Đ trình bày trong quá trình tố tụng: Bà Điệp xác định có nhận Thông báo thụ lý vụ án tranh chấp giữa ông H Ngọc G, bà L Thị H với bà Điệp, bà Điệp xác định bà có chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Giàu, bà Hằng nhưng

diện tích bao nhiêu thì không nhớ. Ngoài ra, bà Điệp không ý kiến gì thêm và yêu cầu Tòa án tự giải quyết.

Ông H Kim M đại diện ủy quyền cho Chi C THA DS huyện HB trình bày:

Vào năm 2013, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Bình có nhận đơn yêu cầu của bà Trương Thị Bấu yêu cầu bà Tr Ngọc Đ thi hành theo Bản án số 23/2013/DS-PT ngày 26/3/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu, việc thi hành án vụ việc này do Chấp hành viên Trần Thị Chúc Linh làm việc và đã kết thúc.

Ngày 05/10/2015 Chi C THA DS huyện HB nhận được đơn yêu cầu thi hành án của ông Trương Vinh Xiêm yêu cầu bà Tr Ngọc Đ, địa chỉ ấp thị trấn B, thị trấn Hòa Bình, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu phải thi hành cho ông Xiêm số tiền 923.335.000 đồng và 715.000 đồng chi phí giám định sau khi đã khấu trừ chi phí đo đạc và lãi suất theo bản án dân sự phúc thẩm số 106/2015/DSST ngày 17/8/2015 của Toà án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

Ngày 12/10/2015 Chi C THA DS huyện HB ra quyết định thi hành án số 45/QĐ-CCTHA để thi hành án các khoản trên đối với bà Tr Ngọc Đ và đã giao quyết định cho ông Xiên và bà Điệp.

Ngày 12/10/2015 xác mịnh điều kiện thi hành án của bà Tr Ngọc Đ đã xác định được bà Điệp có 02 lô đất toạ lạc tại ấp thị trấn B, thị trấn Hòa Bình, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

Phần đất thứ Nhất là Đất vườn tạp có diện tích là 2.600,5 m^2 tại thửa số 145, tờ bản đồ số 52, GCNQSDĐ số BS 749282 cấp cho bà Tr Ngọc Đ ngày 25/012014.

Phần đất thứ Hai là Đất vườn tạp có diện tích là 247,9 m^2 đất chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do bà Tr Ngọc Đ cam kết thi hành án nhiều lần nhưng không thực hiện.

Ngày 22/4/2016 Chấp hành viên Chi cục THADS huyện Hoà Bình ban hành Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của bà Trân Ngọc Điệp là thửa số 145, tờ bản đồ số 52 toạ lạc tại ấp thị trấn B, thị trấn Hòa Bình, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

Ngày 17/5/2016 Chấp hành viên Chi cục THADS huyện Hoà Bình ban hành Thông báo số 61/TB-CCTHADS về việc cưỡng chế thi hành án đối với bà Tr Ngọc Đ phần đất cưỡng chế là thửa số 145, tờ bản đồ số 52 toạ lạc tại ấp thị trấn B, thị trấn Hòa Bình, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu. Đã giao Thông báo cho ông Xiên và bà Điệp

Ngày 02/6/2016 Chi cục THADS huyện Hoà Bình lập biên bản giải quyết việc thi hành án với ông Trương Vinh Xiêm và ông Xiêm thống nhất để cho bà Tr Ngọc Đ chuyển nhượng một phần đất kê biên cho ông Trần Văn Dũng với số tiền 700.000.000 đồng để thi hành án cho ông Xiêm (đã trừ phần đất ông Giàu, bà Hằng mua của bà Điệp chưa tách thửa sang tên)

Ngày 27/5/2022 Chi cục THADS huyện Hoà Bình nhận được Thông báo thu lý vụ án số 283/TB-TLVA ngày 07/10/2020.

Chi cục THADS huyện Hoà Bình ra Quyết định hoãn thi hành án số 01/QĐ-CCTHADS ngày 30/5/2022. Vì vậy, việc xử lý tài sản đã kê biên của bà Tr Ngọc Đ sẽ được thực hiện khi có kết quả giải quyết của Toà án.

Qua diễn biến theo hồ sơ thi hành án như trên căn cứ khoản 1, Điều 75 của Luật thi hành án dân sự Chi cụ thi hành án là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện theo quyết định của Toà án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa là đúng theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật tố tụng của nguyên đơn đúng theo quy định; bị đơn chưa chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án.

Ý kiến về giải quyết vụ án: Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H Ngọc G, bà L Thị H đối với bà Tr Ngọc Đ về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa H Ngọc G, bà L Thị H đối với bà Tr Ngọc Đ đối với diện tích đất 1.096,3m^2 nằm tại thửa số 145 tờ bản đồ số 52 (theo bản đồ chính quy mới năm 2021) do bà Tr Ngọc Đ đứng tên.

Ông H Ngọc G, bà L Thị H được quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai đối với phần đất có diện tích 1.096,3m^2 nằm tại thửa số 145 tờ bản đồ số 52 do bà Tr Ngọc Đ đứng tên.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích 39,53m^2.

- Chi phí đo đạc, thẩm định, định giá đất tranh chấp buộc bà Tr Ngọc Đ phải chịu.

- Buộc bị đơn nộp án phí không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ án như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông H Ngọc G, bà L Thị H khởi kiện yêu cầu bà Tr Ngọc Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Giàu, bà Hằng với bà Điệp. Do đó, quan hệ tranh chấp là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bà Điệp có địa chỉ tại ấp thị trấn B, thị trấn hòa Bình, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu, nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

Bà Tr Ngọc Đ vắng mặt không có lý do, người liên quan ông Mẫn đại diện ủy quyền Chi C THA DS huyện HB có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Đây là phiên tòa được triệu tập hợp lệ lần 2 nên căn cứ vào Điều 228, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

Qua đo đạc thực tế thì phần diện tích đất ông Giàu, bà Hằng chuyển nhượng từ bà Điệp chỉ có 1.096,3m^2. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, đại diện uỷ quyền của nguyên đơn đã rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối phần đất có diện tích 39,53m^2 tọa lạc tại ấp thị trấn B, thị trấn Hòa Bình, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu, chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất có diện tích 1096,3m^2 nằm tại thửa số 145 tờ bản đồ số 52 (theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/02/2021) do bà Tr Ngọc Đ đứng tên. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của người đại diện uỷ quyền của nguyên đơn là tự nguyện, không bị ép buộc nên cần chấp nhận. Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần đất này của nguyên đơn.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Vị trí phần đất tranh chấp và tài sản trên đất:

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03 tháng 02 năm 2021 và Mãnh trích đo địa chính được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòa Bình duyệt ngày 29 tháng 4 năm 2021 thì phần đất tranh chấp có tứ cạnh như sau:

Hướng Đông giáp lộ xi măng giáp thửa 312, tờ bản đồ số 52 số đo là 3,27m ; 6,6m ; 26,3m.

Hướng Tây giáp đất Nguyễn Văn Hùng, Lê Thị Loan, số đo 15-6: 2,3m, 16-17: 5m, 17-18: 3,7m, 18-1: 6,4m

Hướng Nam giáp đất Nguyễn Kim Loan, Lâm Thị Lệ, Lâm Út Chị, Quách Thị Luyến, Dương Văn Em, Nguyễn Thị Bé số đo: 7-8: 3,2m; 8-9: 22,3m; 9-10: 0,8m, 10-11: 6,6m, 11-12: 13,1m, 12-13m: 5,8m, 13-14: 6,0m, 14-15: 1,5m

Hướng Bắc giáp đất ông Dũng số đo: 1-2: 28m ; giáp lộ xi măng: 2-3: 1,6m; 3-4: 33,1m

Tổng diện tích 1096,3m^2.

Tài sản trên đất: có 15 phòng trọ mỗi phòng trọ ngang 4m, dài 5m xây dựng bê tông nguyên khối, nền lót gạch bông, đòn tay dầu, mái lợp tol xi măng, mỗi phòng có nhà vệ sinh trong. Nhà sau ngang 17m, dài 4m, dựng trụ xi măng lợp tol kẽm nền tráng xi măng. Bên hông có 02 căn phòng: Phòng 1: ngang 2m dài 4m, Phòng 2: ngang 2m dài 10m, kết cấu 02 phòng xây dựng tường xi măng, nền lót gạch bông, mái lợp tol kẽm. Có 04 lối đi, mỗi lối đi ngang 1,5m được tráng xi măng trong đó 03 lối đi vào dãy nhà trọ, có lợp tol kẽm phía trên, phía trước nhà có hàng rào dài 12,5m, xây dựng xi măng cao 60cm, lợp lưới B40. Phần nhà, đất do ông H Ngọc G, bà L Thị H quản lý sử dụng.

Trên đất còn có các loại cây trồng như sau: 09 cây dừa, 06 cây xoài, 03 cây vú sữa và một số cây tạp không có giá trị. Phía sau có 03 ao nuôi cá trong đó 02 ao nuôi cá nhỏ, 01 ao cá lớn ngang 15m dài 16m.

[2.2] Về nguồn gốc đất: Phần đất diện tích 1.965m^2 thửa đất 145, bản đồ số 52 do bà Tr Ngọc Đ đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Uỷ ban nhân dân huyện Hoà Bình cấp ngày 25/01/2014. Ngày 26/12/2013, bà Tr Ngọc Đ phải thi hành án cho bà Trương Thị Bấu số tiền 200.643.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án theo Bản án số 23/2013/DS-PT ngày 26/12/2013 của Toà án nhân dân tỉnh Bạc Liêu nên bà Điệp tự nguyện chuyển nhượng phần đất vườn tạp với diện tích 576m^2 tại ấp thị trấn B, thị trấn Hoà Bình, tỉnh Bạc Liêu, cho ông H Ngọc G với giá là 220.800.000 đồng với sự chứng kiến của Chi C THA DS huyện HB.

Ngày 27/01/2014, bà Tr Ngọc Đ đã làm văn bản thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H Ngọc G, bà L Thị H với diện tích chuyển nhượng là 1.135,83m^2 với giá 500.000.000 đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoa Bình

[2.3] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, bà Tr Ngọc Đ vắng mặt không có lý do mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng bà Điệp có lời khai khi Tòa án làm việc, bà xác định bà có chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Giàu, bà Hằng nhưng diện tích bao nhiêu thì không nhớ, ngoài ra bà không yêu cầu hay đặt ra vấn đề gì để giải quyết, do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu do nguyên đơn cung cấp cùng với tài liệu do Tòa án thu thập để làm cơ sở giải quyết.

Xét thấy, khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp, bà Tr Ngọc Đ và ông H Ngọc G, bà L Thị H có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Điệp và ông Giàu, bà Hằng lập ngày 27/01/2014, có thực hiện việc công chứng tại Văn phòng công chứng Hoa Bình do công chứng viên Trần Văn Núi chứng thực là tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng theo khoản 2 Điều 689 BLDS 2005 (quy định này đã được Bộ luật dân sự năm 2015 kế thừa và pháp điển hoá trong Bộ luật dân sự 2015, cụ thể Điều 698), phù hợp với Điều 188 Luật đất đai 2013. Sau khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng và lập hợp đồng chuyển nhượng, ông H Ngọc G, bà L Thị H đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho bà Tr Ngọc Đ, đồng thời bà Điệp cũng đã giao diện tích đất cho vợ chồng ông Giàu, bà Hằng quản lý, sử dụng đất từ năm 2014 đến nay.

Mặc dù thời điểm thoả thuận tại thi hành án dân sự chỉ có 576m^2 nhưng sau khi lập văn bản chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Hoa Bình thì diện tích đất chuyển nhượng là 1.135,83m^2 nhiều hơn diện tích ban đầu, việc chuyển nhượng thêm một phần diện tích đất đó là sự thoả thuận giữa bà Điệp và ông Giàu, bà Hằng, phần đất này vẫn nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Điệp đứng tên, thời điểm này phần đất chuyển nhượng không bị kê biên để thi hành án nên đủ điều kiện để bà Điệp giao dịch và không trái với quy định tại Điều 167, Điều 188 Luật đất đai 2013.

[2.4] Về sự chênh lệch diện tích đã chuyển nhượng thực tế ít hơn so với diện tích đất chuyển nhượng đã lập văn bản thoả thuận ngày 27/01/2014. Hội đồng xét thấy sự chênh lệch về diện tích đất đo đạc trên thực tế ít hơn so với diện tích đã chuyển nhượng, nhưng không làm thay đổi bản chất của giao dịch chuyển nhượng đất, ông Giàu, bà Hằng đồng ý với diện tích đất thực tế đo đạc được, phù hợp với diễn biến quá trình chuyển nhượng đất cũng như lời khai của nguyên đơn.

[2.5] Về thời điểm hai bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng *"Văn bản thỏa thuận v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* lập vào ngày 27/01/2014, cho thấy thời điểm thực hiện giao dịch trước khi Tòa án nhân dân huyện Hòa Bình ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2015/DS-ST ngày 12/3/2015 và Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu ban hành Bản án dân sự phúc thẩm số 106/2015/DS-PT ngày 17/8/2015 giải quyết tranh chấp giữa ông Trương Vinh Xiêm với bà Tr Ngọc Đ nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Giàu, bà Hằng với bà Điệp không được xem là hành vi tẩu tán tài sản.

Mặt khác, tại thời điểm ông Giàu, bà Hằng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Điệp thì tài sản khi đó đang bị Chi C THA DS huyện HB kê biên để đảm bảo thi hành nghĩa vụ thi hành án của bà Điệp đối với bà Trương Thị Bấu trong một bản án khác. Trong quá trình giải quyết, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Bình có văn bản thống nhất để bà Điệp chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Giàu, bà Hằng và dùng tiền chuyển nhượng đất đó trả cho bà Bấu. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Giàu, bà Hằng đã tôn tạo và xây cất lên 15 phòng trọ, mỗi phòng có diện tích 4x5m, xây bằng bêtông nguyên khối, nền lót gạch bông, đòn tay gỗ dầu, mái lợp tole xi măng (theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/02/2021 của Tòa án) và đang cho thuê nhưng không phát sinh tranh chấp gì. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Điệp và ông Giàu, bà Hằng được xem là có hiệu lực pháp luật, phù hợp với quy

định của Bộ luật dân sự và phù hợp tinh thần hướng dẫn tại điểm b.3, khoản 2.3 mục II Nghi 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 cũng quy định: ".. nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố… và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thì Tòa án công nhận hợp đồng"

[2.6] Từ những phân tích trên, xét thấy để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, cần phải công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H Ngọc G, bà L Thị H với bà Tr Ngọc Đ và buộc các bên tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông H Ngọc G và bà L Thị H là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Giàu, bà Hằng, đối với các tài sản và cây trồng trên đất là do ông Giàu, bà Hằng xây cất và tự trồng nên không đặt ra xem xét.

Đối với Quyết định cưỡng chế số 06 ngày 22 tháng 4 năm 2016 của Chi C THA DS huyện HB do các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt xem xét.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên đương sự là phù hợp nên chấp nhận.

[4] Về chi phí thẩm định và bản vẽ: Ông H Ngọc G đã tạm nộp tổng số tiền là 6.910.000 đồng, đã chi phí 6.908.520 đồng, ông Giàu và bà Hằng đã nhận lại số tiền 1.480 đồng. Ông Giàu và bà Hằng không phải chịu chị phí thẩm định. Cần buộc bà Tr Ngọc Đ phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định và bà Điệp phải hoàn trả lại toàn bộ cho ông H Ngọc G và bà L Thị H số tiền 6.908.520 đồng *(Sáu triệu chín trăm lẽ tám ngàn năm trăm hai mươi đồng).*

Án phí dân sự sơ thẩm có không giá ngạch. Buộc bà Tr Ngọc Đ phải chịu số tiền 300.000 đồng. Ông H Ngọc G và bà L Thị H đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng nay được hoàn lại toàn bộ.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1, 2 Điều 92, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 167, Điều 188, điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai 2013. Điều 430, Điều 440 của Bộ luật dân sự;

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 ông H Ngọc G, bà L Thị H.

Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H Ngọc G, bà L Thị H với bà Tr Ngọc Đ đối với phần đất có diện tích 1.096,3m^2 tại thửa 304 (nay thửa 145), tờ bản đồ số 52, đất tọa lạc tại ấp thị trấn B, thị trấn Hòa Bình, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu (Do bà Tr Ngọc Đ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), phần đất có tứ cạnh như sau:

Hướng Đông giáp lộ xi măng giáp thửa 312, tờ bản đồ số 52 số đo là 3,27m; 6,6m; 26,3m.

Hướng Tây giáp đất Nguyễn Văn Hùng, Lê Thị Loan, số đo 15-6: 2,3m, 16-17: 5m, 17-18: 3,7m, 18-1: 6,4m.

Hướng Nam giáp đất Nguyễn Kim Loan, Lâm Thị Lệ, Lâm Út Chị, Quách Thị Luyến, Dương Văn Em, Nguyễn Thị Bé số đo: 7-8: 3,2m ; 8-9: 22,3m ; 9-10: 0,8m, 10-11 : 6,6m, 11-12 : 13,1m, 12-13m : 5,8m, 13-14 : 6,0m, 14-15 : 1,5m

Hướng Bắc giáp đất ông Dũng số đo : 1-2: 28m ; giáp lộ xi măng : 2-3 : 1,6m ; 3-4: 33,1m

(Theo Mãnh trích đo địa chính số ... ngày 29 tháng 4 năm 2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòa Bình duyệt ngày 29 tháng 4 năm 2021)

Ông H Ngọc G, bà L Thị H có nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1.096,3m^2 tại thửa 304 (nay thửa 145), tờ bản đồ số 52, đất tọa lạc tại ấp thị trấn B, thị trấn Hòa Bình, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu theo quy định của luật đất đai

2/. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông H Ngọc G và bà L Thị H đối với diện tích 39,53m^2 tại thửa 304 (nay thửa 145) tờ bản đồ số 52, đất tọa lạc tại ấp thị trấn B, thị trấn Hòa Bình, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

3/. Về chi phí thẩm định, định giá : Ông H Ngọc G đã tạm nộp tổng số tiền là 6.910.000 đồng, đã chi phí 6.908.520 đồng, ông Giàu và bà Hằng đã nhận lại số tiền 1.480 đồng. Ông Giàu và bà Hằng không phải chịu chi phí thẩm định. Cần buộc bà Tr Ngọc Đ phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định và bà Điệp phải hoàn trả lại toàn bộ cho ông H Ngọc G và bà L Thị H số tiền 6.908.520 đồng *(Sáu triệu chín trăm lẽ tám ngàn năm trăm hai mươi đồng).*

Án phí dân sự sơ thẩm có không giá ngạch. Buộc bà Tr Ngọc Đ phải chịu số tiền 300.000 đồng. Ông H Ngọc G và bà L Thị H đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0010234 ngày 07/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu nay được hoàn lại toàn bộ 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)*.

Trường hợp bản án 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử sơ thẩm công khai, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh BL;
- VKSND huyện Hòa Bình;
- THA huyện Hòa Bình;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án;

Phan Chí Tâm

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**