

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN THỐT NỐT
TP. CẦN THƠ**

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

Bản án số: 25 /2019/DS-ST

Ngày: 27 - 9 - 2019

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 QUẬN THỐT NỐT – THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Nguyễn Văn Kiệt**

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà **Trần Thúy Kiên**

2. Bà **Thái Ánh Trinh**

- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa:* Ông **Huỳnh Trung Hiếu** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt – thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt – thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:* Bà **Trần Thị Kiều Oanh** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 27 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt - thành phố Cần Thơ, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 92/2016/TLST - DS, ngày 21 tháng 6 năm 2016, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 292/2019/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Bà **Nguyễn Thị T** – Sinh năm 1977. Vắng mặt

Địa chỉ: khu vực 6, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Có đại diện theo ủy quyền là:

Ông **Lê Tuấn K** – sinh năm 1973. Vắng mặt

Ông **Nguyễn Tuấn A** – sinh năm 1984. Có mặt

Cùng địa chỉ: phường H, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. (Theo Giấy ủy quyền ngày 21/7/2016 được chứng thực tại Văn phòng Công chứng 24h, số chứng thực 1078, quyền số 01-SCT/CK)

2. Bị đơn:

Bà **Trần Thị Thu T** – Sinh năm 1963. Vắng mặt

Địa chỉ: phường H, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Có đại diện theo ủy quyền là:

Ông **Trần Bảo L** – sinh năm 1972. Vắng mặt

Địa chỉ: khu vực L1, phường T, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. (Theo Giấy ủy quyền được chứng thực ngày 31/5/2016 tại Văn phòng Công chứng Trần Văn Mỹ, số công chứng 659, quyền số 02/2016/TP/CC-SCC/HĐGD).

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ

Địa chỉ: Số 01 (đường số 6), KDC Nông Thô Sản II, đường Quang Trung, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt

2. Bà **Lê Thị Tuyết N** – sinh năm 1970. Có mặt

3. Bà **Trịnh Xíu H** – sinh năm 1965. Có mặt

4. Bà **Huỳnh Thị Bích H** – sinh năm 1976. Vắng mặt

5. Bà **Lý Thu N** – sinh năm 1957. Vắng mặt

6. Bà **Hà Thị B** – sinh năm 1956. Có mặt

7. Bà **Lê Kim H** – sinh năm 1974. Vắng mặt

8. Bà **Lê Thị Bé B** – sinh năm 1963. Có mặt

9. Bà **Nguyễn Thị Kim C** – sinh năm 1959. Có mặt

10. Bà **Nguyễn Thị Thu T** – sinh năm 1963. Vắng mặt

11. Bà **Ngô Thị Bé H** – sinh năm 1960. Có mặt

12. Bà **Trần Thị Bạch T** – sinh năm 1950. Có mặt

Cùng địa chỉ: Khu vực L, phường N, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

13. Bà **Nguyễn Thị Kim H** – sinh năm 1954. Vắng mặt

Địa chỉ: Khu vực T, phường T, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

14. Bà **Lê Trần Thanh N** – sinh năm 1981. Vắng mặt

15. Bà **Trương Thị T** – sinh năm 1971. Vắng mặt

Địa chỉ: Khu vực L2, phường N, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

16. Bà **Lê Thị Kim L** – sinh năm 1969. Vắng mặt

Địa chỉ: Khu vực Q, phường K, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

17. Ông **Nguyễn Văn S** – sinh năm 1983. Vắng mặt

Địa chỉ: Khu vực P, phường H, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

18. Bà **Đặng Thị T** – sinh năm 1951. Vắng mặt

19. Bà **Hàng Diễm T** – sinh năm 1974. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Khu vực L1, phường N, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

20. Bà **Nguyễn Thị Tuyết M** – sinh năm 1964. Có mặt

Địa chỉ: Khu vực T4, phường Th, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

21. Bà **Trần Hồ Diễm T** – sinh năm 1981. Có mặt

Địa chỉ: khóm Đ5, phường M, thành phố Long Xuyên, An Giang.

22. Bà **Lê Kim L** – sinh năm 1968. Có mặt

Địa chỉ: Nhà số 04 – đường T, phường M, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

23. Bà **Võ Thị Mỹ L** – sinh năm 1971. Vắng mặt

Địa chỉ: Ấp Đ, thị trấn T, huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang.

24. Bà **Phùng Thị L** – sinh năm 1960. Vắng mặt

Địa chỉ: Khu vực L2, phường K, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

25. Bà **Lê Thị Tuyết H** – sinh năm 1981. Có mặt

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

26. Bà **Trần Thị T** – sinh năm 1965. Có mặt

Địa chỉ: Khu vực L1, phường N, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

27. Bà **Phạm Thị Hoa P** – sinh năm 1983. Có mặt

28. Ông **Nguyễn Nhật T** – sinh năm 1978. Vắng mặt

Địa chỉ: Ấp A, xã H, huyện Chợ Mới, An Giang.

29. Bà **Lê Thị Tuyết N** – sinh năm 1978. Có mặt

Địa chỉ: 96/1C – đường T, phường M, thành phố Long Xuyên, An Giang.

30. Bà **Nguyễn Kim C** – sinh năm 1975. Có mặt

Địa chỉ: Khu vực P, phường K, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Bà **Lê Thị Tuyết H** và ông **Nguyễn Nhật T** ủy quyền cho bà **Thái Thị Diễm T** – sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang, tham gia tố tụng tại Tòa án theo Giấy ủy quyền được chứng thực Số 574/2019 – Quyền số 06 SCT/CK ngày 08 tháng 8 năm 2019. Có mặt.

Bà **Võ Thị Mỹ L** ủy quyền cho ông **Nguyễn Ngọc T** – sinh năm 1978; địa chỉ: Khóm Đ7, phường M, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang, tham gia tố tụng theo Hợp đồng ủy quyền được công chứng ngày 11/9/2019 tại Văn phòng công chứng Vĩnh Thạnh. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, đại diện nguyên đơn trình bày:*

Bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/9/2012 – Số công chứng 418, quyền số 02/2012/TP/CC – SCC/HĐGD lập tại Phòng Công chứng số 01 - Tp. Cần Thơ là hợp pháp. Dành quyền đăng ký quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà Nguyễn Thị T đối với phần đất nhận chuyển nhượng nói trên tại thửa số 1103 – tờ bản đồ số 02, diện tích 2.975 m², tọa lạc khu vực L – phường T, Q. Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 482863 (số vào sổ “H” 00643) do Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 02/6/2006, đứng tên bà Trần Thị Thu T.

Hiện quyền sử dụng đất này đang bị tiến hành kê biên, xử lý tài sản để thi hành án theo Bản án số 28/2015/HSST ngày 20/8/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, và Thông báo số 660/CTHADS-NV ngày 06/7/2016 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Quyết định về việc kê biên này diễn ra sau thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và

bà T, hợp đồng đã được công chứng, bà T đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho bà T là 600.000.000 đồng sau khi hợp đồng được công chứng. Trong quan hệ chuyển nhượng này thì bà T là người ngay tình, nên quyền lợi hợp pháp có liên quan phải được pháp luật bảo vệ.

Hơn nữa, trong quá trình điều tra, xét xử vụ án Hình sự sơ thẩm số 28/2015/HSST ngày 20/8/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đối với bị cáo Trần Thị Thu T về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”, có quyết định về việc kê biên tài sản là quyền sử dụng đất nói trên nhưng bà T hoàn toàn không hay biết. Đến khi bà T đi làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất thì mới biết việc đất đang bị Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ kê biên để thi hành án.

** Đại diện bị đơn trình bày như sau:*

Bị đơn hoàn toàn thừa nhận quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như phía nguyên đơn trình bày, bà Trần Thị Thu T đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất là 600.000.000 đồng và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của nguyên đơn.

Ngoài ra, bị đơn còn cho rằng phần đất bà Trần Thị Thu T chuyển nhượng nói trên là loại đất hàng năm khác. Trước khi chuyển nhượng đã được đào ao nuôi cá nhưng làm ăn thua lỗ nên không nuôi cá nữa. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T thì bà Trần Thị Thu T giao đất cho bà T nhưng thời điểm đó bà T chưa có nhu cầu sử dụng (vì việc nuôi cá không còn thuận lợi) nên ao bỏ trống đến nay.

** Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ trình bày:*

Theo Văn bản Số 660/CTHADS – NV ngày 06/7/2016 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ cho rằng: Thực hiện theo Bản án hình sự sơ thẩm Số 28/2015/HSST ngày 20/8/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, Chấp hành viên Cục thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ đã tổ chức thi hành bản án theo Quyết định thi hành án Số 171/QĐ-CTHADS ngày 04/4/2016 của Cục trưởng Cục thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Trên cơ sở đó, Chấp hành viên đã kê biên tài sản là quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Thu T tại thửa đất số 1103 – tờ bản đồ số 02, diện tích 2.975 m², tọa lạc khu vực L – phường T, Q. Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 00643 do Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 02/6/2006.

Trước khi tổ chức cưỡng chế kê biên, Chấp hành viên đã xác minh thực tế tài sản của bà Trần Thị Thu T tại địa phương, đồng thời yêu cầu cơ quan đăng ký đất đai quận Thốt Nốt cung cấp thông tin về tài sản là quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Thu T. Theo đó, tại Công văn trả lời cung cấp thông tin Số 66/CNVPĐKĐĐ ngày 07/6/2016 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Thốt Nốt cho biết: kể từ ngày 21/8/2012 bà Trần Thị Thu T đã xóa thế chấp và đến thời điểm hiện tại không phát sinh giao dịch về quyền sử dụng đất nêu trên.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền, nhưng đã hơn 03 năm mà bà T vẫn chưa thực hiện việc đăng ký. Vì thế, quyền sử dụng đất bị kê biên là do lỗi chủ quan chậm trễ trong việc đăng ký thủ tục chuyển tên của bà T.

** Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác như Nguyễn Văn S, Lê Thị Tuyết N (N Toàn), Lê Kim H, Phạm Thị Hoa P, Trần Thị Bạch T, Trịnh Xiếu H, Lê Thị Tuyết N (N Việt), Hà Thị B, Trương Thị T, Nguyễn Thị Thu T, Nguyễn Thị Kim C, Lê Trần Thanh N, Lý Thu N, Lê Thị Kim L, Ngô Thị Bé H, Nguyễn Thị Kim H, Nguyễn Nhật T, Trần Thị T, Lê Thị Bé B, Phùng Thị L, Võ Thị Mỹ L, Lê Kim L, Trần Hồ Diễm T, Hàng Diễm T, Đặng Thị T, Nguyễn Kim C trình bày:*

Những người này đều không đồng ý để bà Trần Thị Thu T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 1103 nói trên cho bà T, vì quyền sử dụng đất này đã có quyết định kê biên để đảm bảo thi hành án, trong đó có quyền lợi của những người này.

Riêng đối với bà Nguyễn Thị Tuyết M, bà Huỳnh Thị Bích H trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết đã tiến hành triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng các bà vẫn không đến tham gia giải quyết vụ án, và cũng không có gửi văn bản ý kiến hay yêu cầu gì liên quan vụ án.

* Tại phiên tòa hôm nay, phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan như bà Nguyễn Kim C, bà Lê Thị Tuyết N, bà Hà Thị B, bà Ngô Thị Bé H, bà Trần Thị Bạch T, bà Trần Hồ Diễm T và đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Tuyết H và ông Nguyễn Nhật T là bà Thái Thị Diễm T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thu T và bà T có dấu hiệu giả tạo nhằm tẩu tán tài sản, nên không thể công nhận hợp đồng. Tuy nhiên, những người liên quan này không đưa ra được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh cho quan điểm của mình.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu về việc tuân thủ theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành của những người tham gia tố tụng là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do có cơ sở.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/9/2012 – Số công chứng 418, quyền số 02/2012/TP/CC – SCC/HĐGD lập tại Phòng Công chứng số 01 - Tp. Cần Thơ là hợp pháp. Đồng thời dành quyền đăng ký quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà T đối với phần đất nhận chuyển nhượng nói trên tại thửa số 1103 – tờ bản đồ số 02, diện tích 2.975 m², tọa lạc khu vực L – P. T, Q. Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 482863 (số vào sổ “H” 00643) do Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 02/6/2006, đứng tên bà Trần Thị Thu T. Đây là quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Vụ án thuộc thẩm quyền giải

quyết của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt – thành phố Cần Thơ, theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về trình tự, thủ tục tố tụng:

Quá trình nhận đơn khởi kiện, thụ lý, giải quyết vụ án đúng theo thẩm quyền. Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ, lấy lời khai của nguyên đơn, bị đơn và những người liên quan trong vụ án đảm bảo không để thiếu sót người tham gia tố tụng trừ những trường hợp họ cố tình vắng mặt. Đối với đại diện bị đơn, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã trình bày ý kiến và có yêu cầu xin giải quyết vắng mặt. Nên căn cứ theo khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt những người này là phù hợp.

Riêng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Tuyết M, bà Huỳnh Thị Bích H và bà Trần Thị T dù đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng vẫn không đến tham gia tố tụng. Trong đó, bà M, bà H vắng mặt nhiều lần không có lý do. Bà T thì cho rằng do những lần Tòa án triệu tập bà không biết nên không đến tham gia tố tụng, đến lần mở phiên tòa ngày 12/9/2019 những người liên quan trong vụ án này điện thoại báo tin nên bà mới biết và đến tham gia phiên tòa. Bà T còn cho rằng nhận thấy không cần thiết phải quay trở lại thủ tục hòa giải và công bố chứng cứ, bởi tình hình của bị đơn cũng không thể nào hòa giải được với các chủ nợ, bà T yêu cầu Tòa án tiến hành mở phiên tòa xét xử luôn, khỏi mất thời gian cho thủ tục tố tụng.

Quá trình đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành tổng đạt, niêm yết Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thông báo mở lại phiên tòa theo đúng quy định, nhiều lần, nhưng tại phiên tòa một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ theo khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt những người này là phù hợp.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3] Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thu T và bà Nguyễn Thị T:

Về mặt nội dung: Bà Trần Thị Thu T đứng tên quyền sử dụng đất tại thửa số 1103 – tờ bản đồ số 02, diện tích 2.975 m², loại đất trồng cây hàng năm khác (BHK), toạ lạc khu vực L – P. T, Q. Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 482863 (số vào sổ “H” 00643) do Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 02/6/2006. Đây là tài sản hợp pháp của bà Trần Thị Thu T. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thu T và bà T trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, có nội dung và mục đích không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Bởi vào thời điểm chuyển nhượng, quyền sử dụng đất tại thửa 1103 nói trên không bị hạn chế hay ràng buộc bởi nghĩa vụ nào khác. Bản án Hình sự sơ thẩm số 28/2015/HSST ngày 20/8/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tuyên tiếp tục kê biên quyền sử dụng đất để đảm bảo thi hành án, cũng như thời điểm quyền sử dụng đất bắt đầu bị kê biên là phát sinh sau thời điểm bà Trần Thị Thu T và bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hơn nữa, cũng không có bằng chứng hoặc cơ sở nào cho rằng bà Trần Thị Thu T tâu tán tài sản để nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ với bên thứ ba, vì khi đó đầu cho bà Trần Thị Thu T có bị “bê bối” dẫn đến thiếu nợ nhiều người, thì bà vẫn có quyền định đoạt tài sản nói chung và theo lẽ thường phải bán tài sản để có

tiền trả nợ. Tại phiên tòa, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cho rằng bà Trần Thị Thu T chuyển nhượng thửa đất 1103 cho bà T là có ý định tẩu tán tài sản vì khi đó bà Trần Thị Thu T đã “bể hui” và hợp đồng có ra công chứng nhưng không tiến hành sang tên chủ quyền để biện rằng quyền sử dụng đất vẫn còn của bà Trần Thị Thu T là nhằm lừa gạt các chủ nợ. Tuy nhiên, những người liên quan này không đưa ra được chứng cứ gì để minh cho lập luận của mình. Tại phiên tòa ngày 12/9/2019, sau khi Hội đồng xét xử cho công bố chứng cứ (theo yêu cầu của một số người liên quan) mà nguyên đơn và bị đơn cung cấp, thì một số người liên quan yêu cầu cho họ thời hạn từ 05 đến 07 ngày để họ cung cấp chứng cứ đối kháng. Vì thế, Hội đồng xét xử cho tạm ngừng phiên tòa và ấn định thời hạn cho họ cung cấp tài liệu chứng cứ liên quan trước ngày 27/9/2019, nhưng đến khi phiên tòa mở lại ngày 27/9/2019 mà họ vẫn không cung cấp thêm chứng cứ gì mới.

Theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó. Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc.

Cho nên, dựa theo các chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự, không có cơ sở để kết luận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thu T với bà T có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội hay có dấu hiệu vi phạm pháp luật. Vì vậy, khi xem xét về mặt nội dung, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thu T và bà Thảo là hợp pháp.

Về mặt hình thức: Theo quy định tại Điều 689 của Bộ luật dân sự 2005 (BLDS 2005), hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và có công chứng hoặc chứng thực. Bà Trần Thị Thu T và bà T đã thực hiện đúng quy định về hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, việc bà T không tiến hành đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thiếu sót làm cho đến nay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa có hiệu lực (theo điều 692 BLDS 2005). Đây cũng là một phần lỗi chủ quan của bà T trong việc chậm trễ thực hiện nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng đất. Nhưng cho đến nay, các bên chuyển nhượng vẫn thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà Trần Thị Thu T vẫn đồng ý để bà T đăng ký quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng. Chính vì vậy, không thể cho rằng việc bà T chậm thực hiện nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất mà tuyên hợp đồng vô hiệu, bởi hợp đồng này sẽ có hiệu lực khi các bên hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

[4] Về vấn đề quyền sử dụng đất tại thửa 1103 đang bị kê biên để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của bà Trần Thị Thu T:

Theo quyết định của Bản án hình sự sơ thẩm số 28/2015/HSST ngày 20/8/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ như đã đề cập trên đây, vấn đề kê biên quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Thu T phát sinh sau khi ký Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà T cho rằng trong bản án này bà không được tham gia tố tụng với tư cách “người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan” nên không được thực hiện quyền bảo vệ lợi ích hợp pháp của mình và quyền kháng cáo là cũng có cơ sở. Do bản án đã có hiệu lực nên phải thi hành. Song việc kê biên đối với tài sản đang tranh chấp với mục đích là để tài sản không bị tẩu tán, hủy hoại, nhằm đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên có nghĩa vụ đối với bên có quyền chứ không nhất thiết phải dẫn đến phát mãi tài sản nêu như bên có nghĩa vụ có thể thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản khác hoặc các bên tranh chấp có thỏa thuận phương thức trả nợ khác. Theo lời khai của những người liên quan (là chủ nợ hội bà Trần Thị Thu T) thì từ sau khi Bản án sơ thẩm số 28/2015/HSST ngày 20/8/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ có hiệu lực đến nay thì họ vẫn chưa liên hệ với Cục thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ để giải quyết vấn đề nợ của bà Trần Thị Thu T đối với họ. Cho nên việc thỏa thuận trả nợ giữa bà Trần Thị Thu T với những người này chưa được thực hiện trong giai đoạn thi hành án, mà đây cũng là quyền được pháp luật quy định đối với người phải thi hành án và người được thi hành án. Do vậy, không thể vì lý do quyền sử dụng đất tại thửa 1103 đang bị kê biên (có thể bị phát mãi hoặc không phát mãi sau này) mà tước bỏ quyền lợi hợp pháp và ưu tiên của bà T là bên nhận chuyển nhượng đất ngay tình, công khai và đã thực hiện trả tiền chuyển nhượng xong. Đó là quyền (mà cũng là nghĩa vụ) đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật cho đến trước khi quyền sử dụng đất này bị phát mãi hoặc bị chuyển giao bằng hình thức hợp pháp khác.

Từ những đánh giá, phân tích trên đây, Hội đồng xét xử nghĩ nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/9/2012 – Số công chứng 418, quyền số 02/2012/TP/CC – SCC/HĐGD lập tại Phòng Công chứng số 01, Tp. Cần Thơ là hợp pháp. Đồng thời dành quyền đăng ký quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà Nguyễn Thị T đối với phần đất nhận chuyển nhượng nói trên tại thửa số 1103 – tờ bản đồ số 02, diện tích 2.975 m², tọa lạc khu vực L – P. T, Q. Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 482863 (số vào sổ “H” 00643) do Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 02/6/2006, đứng tên bà Trần Thị Thu T. Bởi yêu cầu của phía nguyên đơn nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của mình chứ không làm thay đổi đối với quyết định tiếp tục kê biên quyền sử dụng đất mà Bản án hình sự sơ thẩm số 28/2015/HSST ngày 20/8/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tuyên đã có hiệu lực.

Trong vụ án này, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, nên Hội đồng xét xử không xem xét. Ngoài ra, không có ai yêu cầu gì khác nên không đề cập giải quyết.

[5] Về tài sản trên phần đất tranh chấp: Do không có phát sinh tranh chấp về tài sản (giá trị tài sản) trên phần đất tranh chấp, nên không đề cập giải quyết.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, thuộc loại không có giá ngạch là 300.000 đồng. Phía nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng.

[7] Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Lỗi phát sinh vụ kiện thuộc về phía bị đơn, nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản, với số tiền là 5.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước, nên bị đơn có trách nhiệm trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

[8] Ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên toà là có cơ sở như đã phân tích.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Các Điều: 5; 6; 26; 30; 35; 39; 91; 92; 147; 165; 207; 227; 228; 271; 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 122; 688; 689; 691; 692; 697; 698; 701; 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Các Điều 500; 501; 502; 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Các Điều 12; 166; 170; 203 của Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án;

Tuyên xử:

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/9/2012 – Số công chứng 418, quyền số 02/2012/TP/CC – SCC/HĐGD lập tại Phòng Công chứng số 01 - thành phố Cần Thơ là hợp pháp. Dành quyền đăng ký quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T đối với phần đất nhận chuyển nhượng tại thửa số 1103 – tờ bản đồ số 02, diện tích 2.975 m², toạ lạc khu vực L – phường T - Q. Thốt Nốt - Tp. Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 482863 (số vào sổ “H” 00643) do Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 02/6/2006, đứng tên bà Trần Thị Thu T.

Vị trí, kích thước phần đất này được xác định theo Bản trích đo địa chính Số 07/TTKTTNMT ngày 08/01/2019 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

Trình tự, thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm đăng ký.

2. Về án phí: Bị đơn bà Trần Thị Thu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*). Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí toà án Số AA/2016/002970 ngày 14/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt – thành phố Cần Thơ.

3. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Bị đơn bà Trần Thị Thu T phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản, với số tiền là 5.000.000 đồng (*năm triệu đồng*). Nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước, nên bị đơn có trách nhiệm trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

Đương sự có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo

trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 thoả 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 Điều 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q.Thốt Nốt;
- Chi cục THADS Q.Thốt Nốt;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Văn Kiệt