TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN SƠN TỊNH
TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Bản án số: 46/2018/DS-ST
Ngày 21/11/2018
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SƠN TỊNH, TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Hoàng.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Đào Thị Thu Đoàn

2. Ông Võ Tấn Hồng

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Đặng Thị Kim Chi – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Ông Lương Văn Ngọc – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 39/2017/TLST- DS ngày 06 tháng 6 năm 2017 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở"***.** Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2018/QĐXXST - DS ngày 23 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Vợ chồng ông Phạm Tấn B, sinh năm 1965 và bà Võ Thị K, sinh năm 1966, đều vắng mặt;

Cùng địa chỉ: KDC số 6, thôn P, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi;

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Đức Nh, theo các giấy ủy quyền ngày 09/02/2015 và ngày 29/6/2017, có mặt;

Địa chỉ: Số 44, đường Lê Văn S, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Võ Văn L, sinh năm 1973 và bà Phạm Thị Như M, sinh năm 1975, đều có mặt;

Cùng địa chỉ: Đội 4, thôn N, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 18/8/2014, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/10/2014, ngày 20/5/2017, bản tự khai ngày 07/6/2017, biên bản phiếp họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và biên bản hòa giải ngày 19/9/2018 và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Trần Đức Nh trình bày:

Từ năm 2005 đến tháng 02/2012 âm lịch, vợ chồng ông Võ Văn L, bà Phạm Thị Như M có mượn của vợ chồng ông Phạm Tấn B, bà Võ Thị K số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) nhưng không có tiền trả nợ cho vợ chồng ông B, bà K. Ngày 13/4/2012, vợ chồng ông L, bà M tự nguyện thỏa thuận bán cho vợ chồng ông B, bà K ngôi nhà cấp IIA gắn liền với thửa đất số 848 tờ bản đồ số 17, diện tích 75m^2 xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi với số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng); trong đó, nhà 900.000.000 đồng và đất 600.000.000 đồng. Sau khi cấn trừ nợ 900.000.000 đồng, vợ chồng ông B, bà K đã giao thêm cho vợ chồng ông L, bà M số tiền 600.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đủ toàn bộ số tiền mua bán nhà và đất. Vợ chồng ông L, bà M sử dụng số tiền 600.000.000 đồng đem trả nợ vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần xuất nhập khẩu Việt Nam chi nhánh tỉnh Quảng Ngãi và nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình đã thế chấp cho Ngân hàng. Vào ngày 13/6/2012, Vợ chồng ông B, bà K và vợ chồng ông L, bà M đã đến Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ngãi làm thủ tục mua bán nhà, đất; nhưng Phòng công chứng số 1 chỉ công chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 848, tờ bản đồ số 17, diện tích 75m^2 xã T với số tiền 500.000.000 đồng, còn ngôi nhà thì không công chứng việc mua bán nhà vì chưa có giấy tờ về quyền sở hữu nhà. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 848, tờ bản đồ số 17, diện tích 75m^2 xã T thực tế là 600.000.000 đồng, nhưng lập hợp đồng chỉ ghi giá 500.000.000 đồng nhằm giảm tiền thuế. Đồng thời, vào ngày 13/6/2012 vợ chồng ông L, bà M và vợ chồng ông B, bà K có viết Giấy thỏa thuận mua bán tài sản, ông L, bà M đồng ý bán ngôi nhà cấp IIA gắn liền với thửa đất số 848 tờ bản đồ số 17, diện tích 75m^2 xã T cho vợ chồng ông B, bà K; vợ chồng ông L, bà M đã nhận đủ số tiền1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng); (trong đó, nhà 900.000.000 đồng và đất 600.000.000 đồng; sau khi cấn trừ nợ 900.000.000 đồng, vợ chồng ông B, bà K đã giao thêm cho vợ chồng ông Lộc, bà My số tiền 600.000.000 đồng); vợ chồng ông L, bà M đã giao ngôi nhà cấp IIA gắn liền thửa đất số 848, tờ bản đồ số 17, diện tích 75m^2 xã T cho vợ chồng ông B, bà K được trọn quyền sử dụng và có trách nhiệm hỗ trợ về thủ tục, giấy tờ khi ông B, bà K làm hồ sơ quyền sở hữu nhà.

Sau khi chuyển nhượng nhà và đất, vợ chồng ông L, bà M đã giao nhà cho vợ chồng ông B, bà K, sau đó ông B, bà K đi Sài Gòn chữa bệnh một thời gian đến đầu năm 2013 khi đến ở thì bị những người ông L, bà M có nợ tiền đến la quậy nên vợ chồng ông B, bà K không ở nữa.

Ngày 20/3/2013 vợ chồng ông B, bà K làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất nhưng đều bị cơ quan chức năng từ chối vì lý do: vợ chồng ông Võ Văn L, bà Phạm Thị Như M nợ tiền của người khác; ngày 25/3/2013 UBND xã T có nhận được Công văn số 14/CCTHA ngày 22/02/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi về việc phối hợp thi hành án nên UBND xã T không ký xác nhận thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông B, bà K theo đề nghị của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi tại công văn trên. Thực hiện Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 03/QĐ-CCTHA ngày 14/4/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi, ngày 29/4/2014 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Tịnh tiến hành kê biên toàn bộ nhà và đất của vợ chồng ông B, bà K đã mua của vợ chồng ông L, bà M để

thi hành các Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 74 ngày 01/11/2012, số 75 ngày 01/11/2012, số 79 ngày 02/11/2012, số 80 ngày 02/11/2012, số 81 ngày 02/11/2012, số 82 ngày 02/11/2012, số 83 ngày 05/11/2012 và số 84 ngày 05/11/2012 của Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi mà vợ chồng ông L, bà M phải thi hành án.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 848, tờ bản đồ số 17, diện tích 75m^2 xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi của vợ chồng ông L, bà M với vợ chồng ông B, bà K là hợp pháp, vì lúc chuyển nhượng chưa có người nào khởi kiện. Việc Chi cục thi hành án dân sự huyện Sơn Tịnh kê biên, xử lý nhà và đất trên để thi hành án là không đúng, vì việc chuyển nhượng nhà và đất giữa vợ chồng ông L, bà M với vợ chồng ông B, bà K thực hiện trước khi Tòa án cấp sơ thẩm có các quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên. Việc kê biên, xử lý tài sản để thi hành án được quy định tại khoản 1, Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 có quy định: *"Kể từ thời điểm có bản án, quyết định sơ thẩm mà người phải thi hành án, chuyển nhượng tài sản của mình cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên để thi hành án"*.

Nay vợ chồng ông B, bà K yêu cầu Tòa án cho lưu thông tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất tại thửa đất số 848, tờ bản đồ số 17, diện tích 75m^2 xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi giữa vợ chồng ông B, bà K với vợ chồng ông L, bà M theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2012 mà Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Ngãi đã công chứng và Giấy mua bán nhà ngày 13/6/2012.

Tại bản tự khai ngày 22/12/2014, ngày 26/6/2017, biên bản phiêp họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và biên bản hòa giải ngày 19/9/2018 và tại phiên tòa bị đơn vợ chồng ông Võ Văn L, bà Phạm Thị Như M trình bày:

Từ năm 2005 vợ chồng ông có nợ của vợ chồng ông B, bà K số tiền 900.000.000 đồng nhưng không có tiền trả nợ nên vợ chồng ông có chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 75m^2 tại thửa số 848, tờ bản đồ số 17, xã T, huyện S và ngôi nhà cấp IIA gắn liền trên thửa đất số 848 cho vợ chồng ông B, bà K với số tiền 1.500.000.000 đồng, nhưng cấn trừ số tiền nợ 900.000.000 đồng nên vợ chồng ông B, bà K chỉ đưa cho vợ chồng ông, bà 600.000.000 đồng. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần xuất nhập khẩu Việt Nam - chi nhánh tỉnh Quảng Ngãi nên vợ chồng ông B, bà K đưa cho vợ chồng ông 600.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục chuyển nhượng. Vào ngày 13/6/2012 vợ chồng ông cùng với vợ chồng ông B, bà K đến Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Ngãi để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cùng ngày 13/6/2012 thì vợ chồng ông với vợ chồng ông B, bà K đã lập Giấy thỏa thuận mua bán tài sản và vợ chồng ông bà đã giao ngôi nhà cấp IIA gắn liền với diện tích đất 75m^2 nói trên cho vợ chồng ông B, bà K.

Vợ chồng ông B, bà K đã giao đủ tiền mua bán nhà và đất cho vợ chồng ông và vợ chồng ông đã giao nhà và đất cho vợ chồng ông B, bà K. Sau đó vợ chồng ông B, bà K đến UBND xã T làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất nhưng bị từ chối dẫn đến đất vẫn chưa làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

Nay vợ chồng ông L, bà M đồng ý tiếp tục thực hiện việc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 848, tờ bản đồ số 17, diện tích 75m^2 xã T và ngôi nhà gắn liền trên thửa đất số 848, tờ bản đồ số 17 cho vợ chồng ông B, bà K.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm nhân dân huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự

Về nội dung: Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 848, tờ bản đồ số 17, diện tích 75m^2 xã T, huyện S được Phòng công chứng số 01, tỉnh Quảng Ngãi công chứng ngày 13/6/2012 giữa vợ chồng ông Phạm Tấn B, bà Võ Thị K với vợ chồng ông Võ Văn L, bà Phạm Thị Như M. Khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên hoàn toàn tự nguyện, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 689, 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005, nên đủ cơ sở xác định hợp đồng trên là hoàn toàn hợp pháp. Mặc khác sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng ông B, bà K đã đến UBND xã T để đăng ký biến động quyền sử dụng đất nhưng UBND xã T từ chối không lập hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất cho ông B, bà K là không đúng quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003 bởi vì, từ ngày 13/6/2012 đến trước ngày 01/11/2012 vợ chồng ông L, bà M chưa có bản án, quyết định nào của Tòa án có hiệu lực để thi hành. Đồng thời theo công văn số 14-CCTHA ngày 22/02/2013 và Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 03/QĐ-CCTHA ngày 14/4/2014 của Chi cục THADS huyện Sơn Tịnh kê biên đối với tài sản của vợ chồng ông L, bà M là sau khi vợ chồng ông L, bà M và vợ chồng ông B, bà K thực hiện việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử:

Áp dụng các Điều 26, 35, 147, 165, 166, 235, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 689, 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 129, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQHH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa vợ chồng ông Phạm Tấn B, bà Võ Thị K với vợ chồng ông Võ Văn L, bà Phạm Thị Như M đối với thửa đất và nhà ở gắn liền trên thửa đất số 848, tờ bản đồ số 17, diện tích 75m^2 xã T, huyện S vào ngày 13/6/2012.

- Công nhận hiệu lực của Giấy thỏa thuận mua bán tài sản ngày 13/6/2012 giữa vợ chồng ông Phạm Tấn B, bà Võ Thị K và vợ chồng ông Võ Văn L, bà Phạm Thị Như M đối với tài sản là ngôi nhà cấp IIA gắn liền trên thửa đất số 848, tờ bản đồ số 17, diện tích 75m^2 xã T, huyện S.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

- Tiền chi phí định giá tài sản và đo đạc: là 4.400.000 đồng (bốn triệu bốn trăm nghìn đồng) nguyên đơn, bị đơn thỏa thuận mỗi bên chịu ½ đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận trên.

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 tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Vợ chồng ông B, bà K yêu cầu Tòa án cho lưu thông tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất tại thửa đất số 848, tờ bản đồ số 17, diện tích 75m^2 xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi giữa vợ chồng ông B, bà K với vợ chồng ông L, bà M theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2012 mà Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Ngãi đã công chứng và Giấy mua bán nhà ngày 13/6/2012, đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản để đảm bảo thi hành án. Căn cứ Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi.

Theo quy định tại Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự được xác lập trước ngày 01/01/2017 mà có nội dung khác với Bộ luật Dân sự năm 2015 thì áp dụng qui định của Bộ luật Dân sự năm 2005; do đó, Hội đồng xét xử áp dụng qui định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án này.

[2] Về nội dung: Vợ chồng ông B, bà K yêu cầu Tòa án cho lưu thông tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất tại thửa đất số 848, tờ bản đồ số 17, diện tích 75m^2 xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi giữa vợ chồng ông B, bà K với vợ chồng ông L, bà M theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2012 mà Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Ngãi đã công chứng và Giấy mua bán nhà ngày 13/6/2012.

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Ngãi công chứng ngày 13/6/2012 thì thửa đất số 848, diện tích 75m^2, tờ bản đồ số 17, xã T giữa ông B, bà K với ông L, bà M thỏa thuận chuyển nhượng với số tiền ghi trong hợp đồng 500.000.000 đồng, nhưng các bên đương sự đều thừa nhận vợ chồng ông B, bà K đã giao cho vợ chồng ông L, bà M 600.000.000 đồng để thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam chi nhánh Quảng Ngãi khoản nợ gốc và lãi 610.923.333 đồng để xóa thế chấp thửa đất số 848, tờ bản đồ số 17, diện tích 75m^2 xã T, huyện S để vợ chồng ông L, bà M nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Tại thời điểm Công chứng thì thửa đất số 848, tờ bản đồ số 17, diện tích 75m^2 xã T, huyện S không bị kê biên hay tranh chấp gì. Phòng công chứng số 1, tỉnh Quảng Ngãi xác nhận: " Trước khi công chứng hợp đồng số 1897 ngày 13/6/2012, Phòng công chứng đã thực hiện việc đối chiếu với quy định của Luật đất đai và kiểm tra thông tin ngăn chặn tại Phòng công chứng thì, tại thời điểm ngày 13/6/2012 trở về trước không có bất kỳ thông tin hoặc văn bản nào của cá nhân, tổ chức yêu cầu không cho chuyển nhượng thửa đất số 848, tờ bản đồ số 17, xã T, huyện

S, tỉnh Quảng Ngãi ". Nên thửa đất số 848, tờ bản đồ số 17, diện tích 75m^2 xã T vẫn còn thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông L, bà M; tại thời điểm chuyển nhượng hai bên hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, hình thức chuyển quyền sử dụng đất và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp với quy định tại Điều 689, 697, 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005, căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày **13/6/2012** được ký kết giữa ông B, bà K với vợ chồng ông L, bà M là ngay tình và hợp pháp; có Giấy chứng nhận QSDĐ số AA 385385 cấp ngày 30/9/2004, đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Mặc khác, sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng ông B, bà K đến UBND xã T để đăng ký biến động quyền sử dụng đất, nhưng UBND xã T từ chối không lập hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông B, bà K là không đúng theo quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003, bởi vì từ ngày 13/6/2012 đến trước ngày 01/11/2012 vợ chồng ông L, bà M chưa có bản án, quyết định nào của Tòa án có hiệu lực pháp luật phải thi hành án. Nên đủ cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà K với ông L, bà M là hoàn toàn hợp pháp và đúng quy định của pháp luật.

Việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi ra Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 03/QĐ-CCTHA ngày 14/4/2014 và ngày 29/4/2014 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Tịnh kê biên toàn bộ nhà và đất của vợ chồng ông B, bà K đã mua của vợ chồng ông L, bà M là không đúng. Vì, việc ông B, bà K chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp, lúc chuyển nhượng đất không bị tranh chấp, từ ngày 13/6/2012 đến trước ngày 01/11/2012 vợ chồng ông L, bà M chưa có bản án, quyết định nào của Tòa án có hiệu lực pháp luật phải thi hành án; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông B, bà K với vợ chồng ông L, bà M đã được Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Ngãi công chứng ngày **13/6/2012**; thời điểm công chứng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông B, bà K với vợ chồng ông L, bà M trước ngày Chi cục THADS huyện Sơn Tịnh ra Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 03/QĐ-CCTHA ngày 14/4/2014 và Công văn số14/CCTHA ngày 22/02/2013. Việc vợ chồng ông B, bà K không đăng ký quyền sử dụng đất được là do Công văn số14/CCTHA ngày **22/02/2013** của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông B, bà K: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2012 được ký kết giữa vợ chồng ông B, bà K với vợ chồng ông L, bà M đối với thửa đất số 848, tờ bản đồ số 17, diện tích 75m^2 xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

[2.2] Xét Giấy thỏa thuận mua bán tài sản ngày 13/6/2012 giữa ông B, bà K với ông L, bà M đối với ngôi nhà cấp IIA trên thửa đất số 848, tờ bản đồ số 17, diện tích 75m^2, xã T chưa được chứng thực tại UBND xã T, theo quy định khoản 3 Điều

93 Luật nhà ở năm 2005 quy định *"Hợp đồng về nhà ở phải có ... chứng thực của Ủy ban nhân dân xã đối với nhà ở tại nông thôn...*"; theo Điều 450 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *" Hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực…";* do đó, Giấy thỏa thuận mua bán tài sản ngày 13/6/2012 chưa được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực, nên Giấy mua bán tài sản ngày 13/6/2012 vi phạm hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, theo Giấy thỏa thuận mua bán tài sản ngày 13/6/2012, thực tế các bên đã tự nguyện thực hiện xong hoàn toàn nghĩa vụ mua bán nhà. Mặc khác, tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *" Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó "*. Việc mua bán ngôi nhà cấp IIA gắn liền với thửa đất số 848, tờ bản đồ số 17, diện tích 75m^2 xã T, huyện S, vợ chồng ông B, bà K đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông L, bà M và vợ chồng ông L, bà M đã giao nhà cho vợ chồng ông B, bà K. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận hiệu lực của Giấy thỏa thuận mua bán tài sản ngày 13/6/2012 giữa ông B, bà K với ông L, bà M đối với tài sản là ngôi nhà cấp IIA gắn liền trên thửa đất số 848, tờ bản đồ số 17, diện tích 75m^2 xã Tịnh H.

[2.3] Kiến nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi xem xét thu hồi Công văn số 14/CCTHA ngày 22/02/2013 và Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 03/QĐ-CCTHA ngày 14/4/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi theo thẩm quyền.

[2.4] Tiền chi phí định giá tài sản và đo đạc: là 4.400.000 đồng (bốn triệu bốn trăm nghìn đồng), ông Trần Đức Nh người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà K thỏa thuận chịu 2.200.000 đồng; vợ chồng ông L, bà M thỏa thuận chịu 2.200.000 đồng; ông Nh đã thanh toán 4.400.000 đồng, vợ chồng ông L, bà M phải thanh toán lại cho vợ chồng ông B, bà K 2.200.000 đồng (hai triệu hai trăm ngàn đồng).

[2.5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng ông Phạm Tấn B, bà Võ Thị K không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Vợ chồng ông Võ Văn L và bà Phạm Thị Như M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[2.6] Các đương sự có quyền kháng cáo theo luật định.

[2.7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 122, Điều 124, 689, 697, 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 129, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 35, 39, 147, 165, 166, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005; Điều 188 của Luật đất

đai năm 2013; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQHH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Phạm Tấn B, bà Võ Thị K;

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2012 được ký kết giữa vợ chồng ông Phạm Tấn B, bà Võ Thị K với vợ chồng ông Võ Văn L, bà Phạm Thị Như M đối với thửa đất số 848, tờ bản đồ số 17, diện tích 75m^2 xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 385385 do Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 30/9/2004.

- Công nhận hiệu lực của Giấy thỏa thuận mua bán tài sản ngày 13/6/2012 giữa vợ chồng ông Phạm Tấn B, bà Võ Thị K với vợ chồng ông Võ Văn L, bà Phạm Thị Như M đối với tài sản là ngôi nhà cấp IIA gắn liền trên thửa đất số 848, tờ bản đồ số 17, diện tích 75m^2 xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

- Tiền chi phí định giá tài sản và đo đạc: là 4.400.000 đồng (bốn triệu bốn trăm nghìn đồng), ông Trần Đức Nh người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà K thỏa thuận chịu 2.200.000 đồng; vợ chồng ông L, bà M thỏa thuận chịu 2.200.000 đồng; ông Nh đã thanh toán 4.400.000 đồng, vợ chồng ông L, bà M phải thanh toán lại cho vợ chồng ông B, bà K 2.200.000 đồng (hai triệu hai trăm nghìn đồng).

- Án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng ông Phạm Tấn B, bà Võ Thị K không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 28.500.000 đồng (hai mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng) cho vợ chồng ông Phạm Tấn B, bà Võ Thị K theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2010/08143 ngày 10/11/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi. Vợ chồng ông Võ Văn L, bà Phạm Thị Như M phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Kiến nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi xem xét thu hồi Công văn số 14/CCTHA ngày 22/02/2013 và Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 03/QĐ-CCTHA ngày 14/4/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi theo thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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, 7a, 7b 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.

- Kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án

hoặc bản án được niêm yết.

***Nơi nhận*:**
- VKSND huyện Sơn Tịnh**;**
- Chi cục THADS huyện Sơn Tịnh*;*
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phan Hoàng