

**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: 97/2017/DS-ST

Ngày: 06/9/2017

V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAI LẬY, TỈNH TIỀN GIANG
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Ngoan

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Văn Thanh
2. Ông Dương Trần Trọng Quang

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cai Lay, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lay, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:

Ông Nguyễn Đức Hùng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 06 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cai Lay xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 99/2016/TLST-DS ngày 21 tháng 6 năm 2016 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 120/2017/QĐXX-ST ngày 31 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông NGUYỄN THANH Q, sinh năm 1965 (có mặt)
Địa chỉ: Ấp K12, xã MPT, thị xã CL, tỉnh TG.

* Bị đơn: Anh BUI VĂN N; sinh năm 1977 (vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp 002, xã TL, huyện CL, tỉnh TG.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- 1/ Bà NGUYỄN THỊ T; sinh năm: 1935 (vắng mặt)
- 2/ Chị PHẠM THỊ THANH L; sinh năm: 1982 (vắng mặt)
- 3/ Chị BUI THỊ T; sinh năm: 1974 (vắng mặt)
- 4/ Anh BUI VĂN H; sinh năm: 1981 (vắng mặt)
- 5/ Chị BUI THỊ V; sinh năm: 1979 (vắng mặt)
- 6/ Chị BUI THỊ P; sinh năm: 1979 (vắng mặt)

7/ Cháu BUI PHẠM TUYẾT N; sinh năm: 2001 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Ấp 002, xã TL, huyện CL, tỉnh TG.
Đại diện hợp pháp của Bùi Thị Tuyết N: anh BUI VĂN N và chị Phạm Thị Thanh L (Là cha, mẹ của Tuyết N)
8/ CCTHADSHCL, TG.
Địa chỉ: số 20/32, Đường TT, khu phố 1, phường 4, thị xã CL, tỉnh TG.
Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn D – Chức vụ: Chi cục trưởng CCTHADSHCL, TG (Xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 08/6/2016 và lời khai tại tòa nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Q trình bày: Hộ anh BUI VĂN N có thửa đất số 294 – diện tích 460,1m² tọa lạc tại ấp 3, xã Thạnh Lộc, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang, đã được Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 06919 ngày 07/9/2007 do anh N đại diện hộ đứng tên. Ngày 01/7/2010, ông với hộ anh N có ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 294 nêu trên với giá 200.000.000đ; Đến ngày 12/7/2010, ông với anh N tiếp tục ký kết hợp đồng mua bán tài sản gắn liền trên đất gồm: 02 trụ bơm điện tử dùng để bơm xăng dầu, 02 bồn chứa xăng dầu, mỗi bồn có sức chứa 10.000 lít; 01 máy phát điện D15; 01 máy che trụ bơm xăng dầu; 01 nhà nghỉ diện tích 8m x 40m = 32m² (Kết cấu: Vách tường, mái tole, nền gạch) với giá 340.000.000đ.

Hai hợp đồng trên được ký kết tại Phòng công chứng Mỹ Tho. Anh N đã nhận đủ tiền và cũng đã giao đất, tài sản cho ông quản lý từ đó cho đến nay. Tuy nhiên khi ông nộp hồ sơ đến Ủy ban nhân dân xã Thạnh Lộc để lập thủ tục chuyển quyền sang tên thì Ủy ban nhân dân xã trả lại hồ sơ và thông báo hiện anh N thiếu nợ nhiều người. Đến ngày 10/7/2013, CCTHADSHCL đã kê biên toàn bộ phần đất (Thửa đất 294) và tài sản trên đất để thi hành án cho các bản án: Số 245/DSST ngày 27/12/2010, số 38/DSST ngày 18/3/2011, số 50/DSST ngày 31/3/2011, số 01/KDTM ngày 25/3/2011, số 247/DSST ngày 31/12/2010 và số 04/KDTM ngày 05/6/2012 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông. Do đó ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2010 và hợp đồng mua bán tài sản gắn liền trên đất ngày 12/7/2010 ký kết giữa ông với hộ anh N; Công nhận thửa đất số 294 – diện tích 460,1m² và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại ấp 3, xã Thạnh Lộc, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang là thuộc sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông.

Bi đơn anh BUI VĂN N vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và cũng không có ý kiến phản bác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hộ ông N gồm: bà Nguyễn Thị T, chị Phạm Thị Thanh L, chị Bùi Thị T, chị Bùi Thị V, chị Bùi Thị P, anh Bùi Văn H và Bùi Phạm Tuyết N đều vắng mặt và cũng không có ý kiến phản bác.

Tại Công văn số 33/CV.CCTHA ngày 10/4/2017, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan CCTHADSHCL có ý kiến: Vào ngày 10/7/2013 CCTHADSHCL đã

tiến hành kê biên tài sản của ông BUI VĂN N và bà Phạm Thị Thanh L để đảm bảo thi hành án. Các tài sản kê biên gồm: Quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm + đất ở: Diện tích 460,1m² (Chưa trừ ranh giải tỏa đường tỉnh 865) thửa 294, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp 2, xã Thạnh Lộc, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang; Nhà che bồn xăng diện tích 5,15m x 5,9m; Nhà vệ sinh diện tích 1,6m x 1,9m; Nhà văn phòng diện tích 4,65m x 8,15m; Nhà che trụ bơm diện tích 4,35m x 5,95m; Trụ bơm xăng dầu (Hai trụ); Bồn chứa xăng dầu (02 bồn 10m³/bồn). Do tài sản kê biên có tranh chấp nên CCTHADSHCL đã tiến hành thông báo cho các bên để khởi kiện nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo quy định tại Điều 75 Luật thi hành án dân sự năm 2008.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về 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 và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2010 và hợp đồng mua bán tài sản gắn liền trên đất ngày 12/7/2010 được ký kết với hộ anh BUI VĂN N là có căn cứ. Vì: Các hợp đồng này được ký kết trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận giữa các bên, khi ký kết hợp đồng phần đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của hộ ông N không có tranh chấp, và cũng không bị kê biên để đảm bảo thi hành án cho bản án nào, anh N được các thành viên trong hộ ủy quyền hợp pháp để ký kết hợp đồng với ông Q, các hợp đồng đều được Phòng công chứng chứng thực hợp pháp, đồng thời sau khi ký kết hợp đồng ông Q đã trả đủ tiền cho anh N và anh N cũng đã giao phần đất cùng tài sản trên đất cho ông Q quản lý, sử dụng cho đến nay nên hợp đồng đã hoàn thành.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào 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] Bị đơn anh BUI VĂN N và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Nguyễn Thị T, chị Phạm Thị Thanh L, chị Bùi Thị T, chị Bùi Thị V, chị Bùi Thị P, anh Bùi Văn H và Bùi Phạm Tuyết N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để xét xử nhưng đều vắng mặt không lý do. Căn cứ quy định tại các Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2] Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Q khởi kiện bị đơn anh BUI VĂN N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền

trên đất” theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Xét rằng: Vào ngày 01/7/2010 anh BUI VĂN N có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh Q thửa đất số 294 – tờ bản đồ số 17 - diện tích 460,1m² (Đo đạc thực tế 423,4m²), tọa lạc tại ấp 3, xã Thạnh Lộc, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang với giá chuyển nhượng là 200.000.000đ. Đến ngày 12/7/2010 anh N tiếp tục ký kết hợp đồng bán tài sản gắn liền trên đất cho ông Q gồm: 02 trụ bơm điện tử dùng để bơm xăng dầu, 02 bồn chứa xăng dầu, mỗi bồn có sức chứa 10.000 lít; 01 máy phát điện D15; 01 máy che trụ bơm xăng dầu; 01 nhà nghỉ diện tích 8m x 40m = 32m² (Kết cấu: Vách tường, mái tole, nền gạch) với giá 340.000.000đ. Ông Q đã trả đủ tiền cho anh N và anh N cũng đã giao phần đất và tài sản gắn liền trên phần đất cho ông Q quản lý sử dụng từ khi ký kết hợp đồng đến nay. Do phần đất và tài sản gắn liền trên đất đang bị CCTHADSHCL kê biên để đảm bảo thi hành án cho các bản án: Số 245/DSST ngày 27/12/2010, số 38/DSST ngày 18/3/2011, số 50/DSST ngày 31/3/2011, số 01/KDTM ngày 25/3/2011, số 247/DSST ngày 31/12/2010 và số 04/KDTM ngày 05/6/2012 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang nên phát sinh tranh chấp.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất được ký kết giữa ông Nguyễn Thanh Q với anh BUI VĂN N vào các ngày 01/7/2010, và ngày 12/7/2010 có lập thành văn bản đúng theo mẫu quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, có chứng thực của Phòng công chứng, do đó hợp đồng đã đảm bảo tuân thủ về mặt hình thức theo quy định của pháp luật về đất đai.

Về nội dung, hợp đồng được ký kết giữa ông Q với anh N trên cơ sở tự nguyện, bên chuyển nhượng (anh N) và bên nhận chuyển nhượng (Ông Q) có đủ điều kiện về chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng. Bởi lẽ, khi ký kết hợp đồng vào ngày 01/7/2010 và ngày 12/7/2010 thì phần đất và tài sản gắn liền trên đất được các thành viên trong hộ của anh N ủy quyền hợp pháp cho anh N thực hiện, lúc này chưa có bản án nào thể hiện anh N là người phải thi hành án và phần đất cùng tài sản gắn liền trên đất cũng chưa bị kê biên để đảm bảo thi hành án cho bản án nào, đồng thời ngay sau khi ký hợp đồng ông Q đã giao trả đủ tiền và nhận phần đất cùng tài sản gắn liền trên đất quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay nên xem như hợp đồng đã hoàn thành. Do vậy, nay ông Q khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vào các ngày 01/7/2010 và ngày 12/7/2010 là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Q được chấp nhận nên bị đơn (anh N) phải chịu toàn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[5] Xét ý kiến phát biểu và đề nghị của đại viện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Các Điều 124, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 701, và Điều 702 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 106 Luật đất đai 2003; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh Q.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2010 và hợp đồng mua bán bán tài gắn liền trên đất ngày 12/7/2010 ký kết giữa ông Nguyễn Thanh Q với anh BÙI VĂN N là hợp pháp.

- Công nhận thửa đất số 294 – tờ bản đồ số 17 - diện tích 460,1m² (Đo đạc thực tế 423,4m²) tọa lạc tại ấp 3, xã Thạnh Lộc, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang, đã được Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 06919 ngày 07/9/2007 do anh N đại diện hộ đứng tên và tài gắn liền trên đất gồm: 02 trụ bơm điện tử dùng để bơm xăng dầu, 02 bồn chứa xăng dầu, mỗi bồn có sức chứa 10.000 lít; 01 máy phát điện D15; 01 máy che trụ bơm xăng dầu; 01 nhà nghỉ diện tích 8m x 40m = 32m² (Kết cấu: Vách tường, mái tole, nền gạch) là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Thanh Q.

- Buộc anh Bùi Nhang cùng các thành viên trong hộ gồm: Bà Nguyễn Thị T, chị Phạm Thị Thanh L, chị Bùi Thị T, chị Bùi Thị V, chị Bùi Thị P, anh Bùi Văn H và Bùi Phạm Tuyết N có nghĩa vụ lập thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất thửa đất số 294 – tờ bản đồ số 17 – diện tích 460,1m² (Đo đạc thực tế 423,4m²) và tài sản gắn liền trên phần đất nêu trên cho ông Nguyễn Thanh Q đứng tên ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Vị trí phần đất như sau:

- + Phía đông giáp đất ông Nguyễn Thanh Q
- + Phía tây giáp đất ông Nguyễn Thanh Dũng và ông Nguyễn Hoàng An.
- + Phía nam đất ông Bùi Văn Ngợi.
- + Phía bắc giáp đường tỉnh 865

(Có sơ đồ chi tiết kèm theo)

Ông Nguyễn Thanh Q được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp quyền sử dụng đất phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai

2- Về án phí sơ thẩm:

- Anh BÙI VĂN N phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm.
- Hoàn lại cho ông Nguyễn Thanh Q 200.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 13483 ngày 21/6/2016 của CCTHADSHCL.

3 - Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

- Án tuyên lúc 13 giờ 30 phút ngày 06/9/2017. Có mặt nguyên đơn, vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

4- 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 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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Cai Lậy;
- CCTHA DS huyện Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thành Ngoan