

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG**

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

**Bản án số: 144/2018/DSST**

**Ngày: 23 – 8 – 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 CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **TRẦN TÚ ANH**

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **TRẦN VĂN HÀI**

2. Ông **TRẦN THANH TÙNG**

*- Thư ký phiên tòa:* Ông **PHẠM MINH TÂN** - Thư ký tòa án.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên  
tòa:* Ông **NGUYỄN THANH BÌNH** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 8 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 105/2018/TLST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2018 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 159/2018/QĐXX-ST ngày 31 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **ĐẶNG CÔNG B**, sinh năm 1976.

Địa chỉ: B23/478K, ấp A, xã B, huyện P, thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông **VÕ TẤN H**, sinh năm 1963.

Địa chỉ: ấp D, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

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

Địa chỉ: thị trấn K, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn M - Chi cục trưởng.

(Ông B, ông H có mặt, Chi cục thi hành án dân sự huyện C xin vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Nguyên đơn ông Đặng Công B tại đơn khởi kiện và tại phiên tòa trình bày:* Ông được người khác giới thiệu mua thửa đất vườn vào ngày 29/7/2017, 02 bên đã thỏa thuận thông nhất giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng đối với thửa đất số 263, tờ bản đồ 32, diện tích 2.125,1m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm tọa lạc ấp D, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01803 ngày 17/11/2014 cho ông Võ Tân H đứng tên được văn phòng công chứng chứng thực hợp đồng ngày 29/7/2017. Do bận đi làm xa nên ông chưa đi làm thủ tục để đứng tên thửa đất đã mua, hiện nay ông để cho ông H trong coi quản lý, khi nào ông yêu cầu thì ông H giao đất. Theo quyết định thi hành án của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C ông Võ Tân H là người phải thi hành án cho Ngô Đức Th và Võ Thị G số tiền 332.011.000 đồng và quyết định cưỡng chế kê biên số 31/QĐ-CCTHADS ngày 21/3/2018 thì thửa đất 263 ông nhận chuyển nhượng của ông H cơ quan thi hành án kê biên cưỡng chế để thi hành án cho người khác ảnh hưởng đến quyền lợi của ông.

Ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Tân H và ông được Văn phòng công chứng chứng thực số 1164 ngày 29/7/2017 là hợp pháp.

Ông được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất 263, diện tích 2.125,1m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng trồng cây lâu năm tọa lạc ấp D, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- *Bị đơn ông Võ Tân H tại bản tự khai và phiên tòa trình bày:* Ngày 29/7/2017 ông đồng ý chuyển nhượng thửa đất 263 diện tích 2.125,1m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng trồng cây lâu năm tọa lạc ấp D, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang và toàn bộ công trình xây dựng, cây trồng trên đất với giá 300.000.000 đồng cho ông Đặng Công B. Hai bên đã giao nhận đủ tiền và ông đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B làm thủ tục sang tên. Hiện tại ông đang trông coi đất giùm ông B. Nay ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng như yêu cầu khởi kiện của ông B.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè trình bày:* Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè thụ lý thi hành Quyết định số 82/ 2017/ QĐST-DS ngày 28/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè với các khoản phải thi hành “ Buộc ông Võ Tân H trả cho ông Ngô Đức Th và bà Võ Thị G số tiền 332.011.000đ. Tính lãi suất chậm thi hành án”.

Quá trình thi hành án đã hết thời gian tự nguyện thi hành nhưng ông H vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ thi hành án trả tiền cho ông Th, bà G. Qua xác minh điều kiện thi hành án thì biết ông H có đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 2.125,1m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng trồng cây lâu năm tọa lạc ấp D, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Chi cục Thi hành án đã ký quyết định kê biên số 31/QĐ-CCTHADS ngày 21/3/2018 và kê biên quyền sử dụng đất đối với phần đất trên. Chi cục thi hành án đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông B vì chưa có hiệu lực do chưa đăng ký vào sổ địa chính theo qui định pháp luật.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của

người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án : Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B vì các bên khi giao dịch đã vi phạm điều 117 và điều 123 Bộ luật dân sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định pháp luật Hội đồng xét xử nhận định:

Tại phiên tòa cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận ngày 29/7/2017 ông H chuyển nhượng cho ông B toàn bộ thửa đất số 263 diện tích 2.125,1m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng trồng cây lâu năm tại xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang và toàn bộ công trình xây dựng, cây trồng trên đất với giá 300.000.000đồng. Hai bên đã ký kết hợp đồng xong, ông B đã giao đủ tiền và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng đất và các tài sản trên đất do ông H giao. Ông H cũng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B. Đối với Chi cục Thi hành án dân sự huyện C thì cho rằng các bên chưa tuân thủ điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đề nghị Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên để Chi cục Thi hành án xử lý kê biên phần đất trên đề thi hành án.

Căn cứ vào điều 117 Bộ luật dân sự 2015 qui định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự Hội đồng xét xử thấy rằng:

- Về chủ thể tham gia giao dịch trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cả ông B và ông H khi ký kết hợp đồng đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, các bên tiến hành giao dịch chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện, không nhằm trốn tránh nghĩa vụ gì với ai hay nhà nước.

- Về mục đích và nội dung mua giao dịch : Do ông H có nhu cầu chuyển nhượng nhà đất để giải quyết nợ nần của nhiều người và đầu tư chăn nuôi , còn ông B được sự giới thiệu của người quen biết ông H có nhu cầu chuyển nhượng đất nên liên hệ giao dịch và 02 bên tự thỏa thuận về giá cả, đối tượng giao dịch, phương thức thanh toán phù hợp qui định pháp luật.

- Về hình thức hợp đồng: Theo qui định tại điều 502 Bộ luật dân sự 2015 và luật đất đai thì các bên khi ký kết hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất có lập thành văn bản theo đúng qui định pháp luật nhưng sau khi ký hợp đồng xong đã không đến cơ quan quản lý đất đai để tiến hành đăng ký biến động đất đai theo qui định pháp luật là vi phạm điều 503 Bộ luật dân sự và Pháp luật đất đai về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Tuy nhiên xét thấy trong quá trình giao kết , thực hiện hợp đồng các bên đã giao nhận tiền và tài sản cho nhau xong . Nay cả nguyên đơn và bị đơn đều đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Theo qui định tại điều 129 Bộ luật dân sự 2015 thì giao dịch dân sự của các bên tuy có vi phạm về hình thức giao dịch nhưng các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch trên.

Đối với Chi cục thi hành án dân sự huyện C cho rằng các bên vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đề nghị Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như đã phân tích các bên chuyển nhượng đất vi phạm về điều kiện đăng ký đất đai nhưng các bên đã thực hiện hợp đồng xong nên căn cứ qui định pháp luật vẫn công nhận hợp đồng của các bên.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử thấy yêu cầu khởi kiện của ông B là có căn cứ nên chấp nhận. Đồng thời ghi nhận việc ông Võ Tấn H đồng ý giao toàn bộ công trình xây dựng trên đất cho ông B.

- Về án phí: Do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận nên phía bị đơn phải chịu án phí theo qui định tại điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016.

Xét lời đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Bởi lẽ, như đã phân tích ở trên các đương sự tại thời điểm chuyển nhượng đất ông H vẫn cho ông B biết mục đích chuyển nhượng là để trả nợ cho nhiều người và đầu tư chăn nuôi. Các bên thỏa thuận chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện về giá cả không nhằm trốn tránh trách nhiệm với ai, việc ông H sau khi nhận tiền của ông B đã trả cho ai không thuộc trách nhiệm của ông B. Hơn nữa ông H không có cam kết nào với bà G, ông Th khi bán đất sẽ trả tiền cho 02 người đó và việc ông Th, bà G kiện ông H ra Tòa ông cũng biết sau này sau khi đã chuyển nhượng đất cho ông B. Do đó việc Viện kiểm sát nhân dân huyện C ái Bề đề nghị không chấp nhận yêu cầu của ông B không được Hội đồng xét xử ghi nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào 147, 227 Bộ luật tố tụng dân sự ; Điều 117, 129, 500, 501, 502, 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 95 Luật đất đai năm 2013, Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Công B.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Công B và ông Võ Tấn H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/7/2017 phần đất thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ 32, diện tích 2.125,1m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm tọa lạc ấp D, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01803 cấp ngày 17/11/2014 cho ông Võ Tấn H được thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: để thừa kế cho ông Võ Tấn H, sinh năm 1963, CMND số 310248294, địa chỉ ấp D, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo hồ sơ số 001803.TK.001 là có hiệu lực pháp luật. Có sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất (photo) kèm theo.

Ông B được quyền đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo qui định pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Tấn H giao cho ông B đất cùng toàn bộ công trình kiến trúc trên đất.

- Về án phí: Ông Võ Tấn H phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí DSST

Hoàn lại ông Đặng Công B 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 08473 ngày 10/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè.

- Về thời hạn kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời 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. Riêng đối với người vắng mặt thời hạn trên tính từ ngày được tổng đạt bản án hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 các qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- VKSND huyện Cái Bè;
- Chi cục THADS huyện Cái Bè;
- Lưu.

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

**TRẦN TÚ ANH**

