

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒN ĐẤT
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 09/2024/DS-ST

Ngày: 01 - 02 - 2024

Về việc: “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 HỒ, TỈNH KG

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

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Cẩm Tú.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Hồng Gái.

2. Ông Nguyễn Văn Dũng.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Quốc Từng - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện
HỒ, tỉnh KG.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện HỒ, tỉnh KG:** Ông Bùi Đức Mậu
- Kiểm sát viên.

Trong ngày 01 tháng 02 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất
tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 326/2022/TLST-DS ngày
27 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo
Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 155/2023/QĐXXST-DS, ngày 30 tháng 10 năm
2023 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Vũ Đình S, sinh năm 1957 và bà Lê Thị C, sinh năm
1960; địa chỉ: ấp ST, xã NTS, huyện HỒ, tỉnh KG.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S, bà C: Ông Nguyễn Văn
L là Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Kiên
Giang. (có mặt)

2. **Bị đơn:** Ông Bùi Đức H, sinh năm 1976 và Bà Nguyễn Thị G, sinh năm
1976; cùng địa chỉ: tổ 9, khu phố TT, thị trấn HỒ, huyện HỒ, tỉnh KG. (vắng mặt)

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

3.1. Ông Lê Văn L sinh năm 1980 và bà Ngô Thị Tr sinh năm 1982; địa chỉ: ấp ST, xã NTS, huyện HD, tỉnh KG. (ông Luật có mặt, bà Trung vắng mặt)

3.2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện HD, tỉnh KG; địa chỉ trụ sở: Khu phố Đường Hòn, thị trấn Hòn Đất, huyện HD, tỉnh KG.

Người đại diện hợp pháp của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất: Bà Trần Thị Bảo Ch (Chi Cục trưởng), là người đại diện theo pháp luật của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 19/10/2022, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là ông Vũ Đình S và bà Lê Thị C trình bày:

Khoảng tháng 8/2010 ông bà có nhận chuyển nhượng một thửa đất nông nghiệp của ông Bùi Đức H và bà Nguyễn Thị G diện tích 30.400m², trong đó đất ở nông thôn 300m², đất chuyên trồng lúa là 30.100m² thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp ST, xã NTS, huyện HD, tỉnh KG. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 271099, ngày 28/11/2005 do ông H đứng tên. Hai bên thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng với giá là 500.000.000 đồng. Sau khi mua đất, ông bà đã trả đủ số tiền 500.000.000 đồng cho ông H, bà G và ông H cũng đã giao đất cho ông bà quản lý sử dụng, ông bà sử dụng đất ổn định hơn 12 năm không xảy ra tranh chấp. Việc ông bà sử dụng đất ổn định từ năm 2010 cho đến nay có nhiều người ở địa phương biết và xác nhận.

Đến năm 2012, ông bà nhiều lần đến nhà ông H, bà G để yêu cầu ra Văn phòng Công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông bà, nhưng ông bà chỉ gặp được bà G. Bà G nói ông H đi làm ăn xa chưa về được và hứa sẽ gọi điện cho ông H về để làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông bà nhưng cho đến nay ông bà không gặp được ông H. Do đó, ông bà không làm được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đến ngày 25/8/2022, ông bà nhận được Quyết định số 46/QĐ-CCTHADS của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất của ông H, bà G là thửa đất 30.400m² mà ông H, bà G đã chuyển nhượng cho ông bà.

Ngày 12/9/2022, ông bà nhận được Thông báo số 660/TB-CCTHADS thông báo về việc khởi kiện tại Tòa án, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo ông bà có quyền khởi kiện ông H, bà G tại Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích của mình.

Tại đơn khởi kiện ngày 19/10/2022, ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Đình S và ông Bùi Đức H, bà G được lập tháng 08/2010.

2. Buộc ông H, bà G phải có trách nhiệm liên đới ra Văn phòng công chứng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 30.400m², trong đó đất ở nông thôn 300m², đất chuyên trồng lúa là 30.100m², thửa đất số 20, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp ST, xã NTS, huyện HĐ, tỉnh KG, được Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 271099, ngày 28/11/2005 do Bùi Đức H đứng tên cho ông bà theo đúng quy định pháp luật.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/8/2023, ông S và bà C yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông H, bà G vô hiệu thì ông, bà yêu cầu ông H, bà G phải hoàn trả cho ông, bà số tiền là 500.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 2.541.366.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá ngày 31/7/2023.

Ông, bà thống nhất sử dụng kết quả đo vẽ theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 125–2023 ngày 17/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất và Chứng thư định giá số 29/CTĐG-VATA ngày 31/7/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên định giá An Tường An Phú Quốc làm cơ sở giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn là ông Bùi Đức H trình bày:

Ông có thửa đất số 20, tờ bản đồ số 03, diện tích 30.400 m², tọa lạc tại ấp ST (nay là ấp SH), xã NTS, huyện HĐ, tỉnh KG, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AB 271099, cấp ngày 28/11/2005, do Bùi Đức H đứng tên.

Vào tháng 8/2010, vợ chồng ông có làm giấy tay chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông Vũ Đình S với giá 500.000.000 đồng. Ông đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất, đồng thời đã giao đất và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S kể từ ngày chuyển nhượng đất cho đến nay, hoàn toàn không xảy ra tranh chấp. Ông cũng cam kết sẽ hỗ trợ ông S làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Trường hợp xảy ra tranh chấp thì vợ chồng ông hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Ngày 25/8/2022, Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất ra Quyết định số 46/QĐ0-CCTHADS về việc cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 20 nêu trên để thi hành các bản án, quyết định của Tòa án, đồng thời ban hành Thông báo số 666/TB-CCTHADS ngày 12/9/2022 về việc khởi kiện tại Tòa án.

Ông khẳng định và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật rằng: Thời

điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông S xảy ra vào năm 2010 là hoàn toàn có thật. Các bên có đủ điều kiện chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Các bên hoàn toàn tự nguyện, ngay thẳng; việc chuyển nhượng đất không nhằm mục đích tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ về tài sản đối với bất kỳ tổ chức, cá nhân nào.

Giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông S hoàn toàn không có tranh chấp. Vì thế, ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông S về việc thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp pháp luật quy định vợ chồng ông S được quyền đăng ký, kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký biến động sang tên thì ông hoàn toàn đồng ý.

Thời điểm Chi cục thi hành án dân sự kê biên quyền sử dụng đất (năm 2022) xảy ra sau thời điểm chuyển nhượng đất cho ông S đến 12 năm. Do đó, thực sự ông không có điều kiện, khả năng để thi hành án chứ hoàn toàn không có hành vi tẩu tán tài sản. Vì vậy, việc Chi cục thi hành án dân sự kê biên thửa đất nêu trên để bảo đảm thi hành án là không đúng, yêu cầu Toà án xem xét.

Nếu Chi cục thi hành án phát mãi thửa đất trên, sẽ khiến cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông S không thể thực hiện được, đồng thời phát sinh việc bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông S. Trong khi việc chuyển nhượng giữa các bên là ngay tình, ông đồng ý thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông S. Ông không yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng buộc ông phải bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông S là thiệt hại quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Vì vậy, ông không thống nhất việc kê biên, phát mãi thửa đất trên để thi hành án và không đồng ý bồi thường thiệt hại theo yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông S.

Ông thống nhất sử dụng kết quả đo vẽ theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 125–2023 ngày 17/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất và Chứng thư định giá số 29/CTĐG-VATA ngày 31/7/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên định giá An Tường An Phú Quốc làm cơ sở giải quyết vụ án.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị G trình bày thống nhất với ý kiến của ông H.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L1 trình bày:

Vào năm 2015 ông Vũ Đình S có chuyển nhượng cho ông diện tích đất 30.875 m² thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp ST, xã NTS, huyện HĐ, tỉnh KG. Ông sử dụng đất ổn định từ đó đến nay không tranh chấp. Đối với

việc ông Vũ Đình S khởi kiện vợ chồng ông Bùi Đức H ông không có ý kiến. Trường hợp giữa ông và ông S có tranh chấp thì ông sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Nguyễn Văn L trình bày:

Vào tháng 8/2010, ông S và bà C có thỏa thuận bằng giấy viết tay nhận chuyển nhượng của ông H và bà G thửa đất số 20, tờ bản đồ số 03, diện tích 30.400 m², tọa lạc tại ấp ST (nay là ấp Sơn Hòa), xã NTS, huyện HD, tỉnh KG, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AB 271099, cấp ngày 28/11/2005, do Bùi Đức H đứng tên. Giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Ông bà đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông H, đồng thời ông H đã giao đất và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà kể từ ngày nhận chuyển nhượng đất cho đến nay, hoàn toàn không xảy ra tranh chấp.

Xét thấy, các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, các bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bảo đảm đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai. Thời điểm chuyển nhượng đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Quá trình giải quyết vụ án các bên đều thừa nhận bên mua đã trả đủ tiền cho bên bán, đồng thời bên bán đã bàn giao đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua kể từ thời điểm ký kết hợp đồng. Bên mua đã sử dụng đất liên tục từ 2010 đến nay, được nhiều người dân sử dụng đất liên kế xác nhận, nộp các khoản đóng góp, quỹ, thuế, phí, lệ phí được chính quyền địa phương xác nhận. Tuy nhiên, hợp đồng giữa các bên chưa tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức.

Về thời hạn thực hiện hợp đồng, các bên xác định thời hạn thực hiện hợp đồng kể từ khi ký kết hợp đồng cho đến khi ông H - bà G thực hiện xong thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông S - bà C nên đây là giao dịch đang được thực hiện. Về nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015 nên áp dụng BLDS năm 2015 là đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 BLDS năm 2015.

Như vậy, tuy thời điểm thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không tuân thủ quy định về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 BLDS năm 2015 nhưng các bên đã thực hiện giao 100% giá trị tài sản là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên theo quy định tại Điều 129 BLDS năm 2015 thì giao dịch được công nhận hiệu lực. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, ông H và bà G có văn bản trình bày ý kiến thống nhất với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông S về việc thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Các bên đã chuyển nhượng đất trước ngày 01/7/2014 và bên nhận chuyển nhượng có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất không có tranh chấp nên theo quy định tại khoản 2 Điều 82 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai thì ông S - bà C được nộp đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để được Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định mà không nhất thiết phải lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về thủ tục kê biên, cưỡng chế tài sản để thi hành án, theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai thì một trong các điều kiện chuyển quyền sử dụng đất là quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Tuy nhiên, theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự thì cơ quan thi hành án chỉ tiến hành kê biên, xử lý tài sản để thi hành án khi tài sản đó phải thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng đất hợp pháp của người phải thi hành án. Đối với tài sản không thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng đất của người phải thi hành án hoặc tài sản đó đã chuyển quyền cho người khác mà có căn cứ xác định giao dịch đó là có hiệu lực thì không thuộc trường hợp xử lý để thi hành án (do tài sản không còn thuộc quyền sở hữu của người phải thi hành án). Vì vậy, xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vào tháng 10/2010 là có căn cứ công nhận hiệu lực của hợp đồng theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng, ghi nhận sự tự nguyện thoả thuận của các bên về việc giao cho ông S - bà C được quyền đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật về tố tụng, về nội dung của Tòa án như sau:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định về thụ lý vụ án, thẩm quyền giải quyết, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự, bảo đảm quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định.

Về nội dung:

Tháng 10/2010, giữa vợ chồng ông Vũ Đình S, bà Lê Thị C và vợ chồng ông Bùi Đức H, bà Nguyễn Thị G có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện đất 30.400 m² với giá 500.000.000 đồng. Diện tích đất tranh chấp theo đo đạc

thực tế là 31.496m² (trong đó có đất ở tại nông thôn 300m² và đất thuộc phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi 379m²) thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 03. Ông S, bà C đã thanh toán cho ông H, bà G đủ số tiền chuyển nhượng đất là 500.000.000 đồng và vợ chồng ông H đã giao đất cho vợ chồng ông H sử dụng từ năm 2010 cho đến nay.

Xét thấy, việc chuyển nhượng đất giữa các đương sự đã vi phạm về hình thức do không công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông S, bà C đã thanh toán đủ 100% số tiền chuyển nhượng đất, ông H và bà G cũng đã giao đất cho ông S, bà C sử dụng.

Do ông H đi làm ăn xa nên các bên chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, đến ngày ngày 25/8/2022, Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất ra Quyết định số 46/QĐ0-CCTHADS về việc cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 20 nêu trên để thi hành các bản án, quyết định của Tòa án. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông H, bà cũng thống nhất công nhận hợp đồng và đồng ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S, bà C. Do đó, tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự vi phạm về hình thức nhưng các bên đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng nên theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng có hiệu lực tại thời điểm ký kết. Do đó, trường hợp này không phải tảo tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án nên đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng vào tháng 8/2010 giữa vợ chồng ông S, bà C và vợ chồng ông H, bà G.

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 tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn là ông Vũ Đình S, bà Lê Thị C khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Bùi Đức H, bà Nguyễn Thị G nên quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp về “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

Bị đơn là ông Bùi Đức H, bà Nguyễn Thị G có địa chỉ cư trú tại thị trấn Hòn Đất, huyện HD, tỉnh KG nên căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện HD, tỉnh KG.

Ông H, bà G và bà C có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị Trung đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ

hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Xét thấy, sự vắng mặt của các đương sự không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự và không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt là phù hợp với quy định tại khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 227 của BLTTDS.

[2] Về nội dung:

Các đương sự thống nhất xác định vào tháng 8/2010, ông H, bà G có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông S, bà C thửa đất số 20, tờ bản đồ số 03, diện tích 30.400 m², tọa lạc tại ấp ST (nay là ấp Sơn Hòa), xã NTS, huyện HD, tỉnh KG với giá 500.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có làm Giấy tay mua bán đất, có chữ ký của hai bên nhưng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Ông S, bà C đã thanh toán đủ cho ông H, bà G số tiền là 500.000.000 đồng, ông H, bà G đã giao đất cho ông S sử dụng từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho đến nay. Sau khi nhận đất canh tác, ông S, bà C đã nộp các khoản đóng góp, quỹ, thuế, phí, lệ phí được chính quyền địa phương xác nhận. Việc ông S đã sử dụng đất liên tục từ 2010 đến nay, được nhiều người dân sử dụng đất liền kề biết và xác nhận.

Quá trình giải quyết vụ án ông S, bà C và ông H, bà G thống nhất sử dụng kết quả đo vẽ theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 125-2023 ngày 17/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất và Chứng thư định giá số 29/CTĐG-VATA ngày 31/7/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên định giá An Tường An Phú Quốc làm cơ sở giải quyết vụ án. Đất tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AB 271099 ngày 28/11/2005 do Bùi Đức H đứng tên. Năm 2015, ông S, bà C đã chuyển nhượng lại diện tích đang tranh chấp cho ông Lê Văn Luật, ông Luật là người đang giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trực tiếp canh tác đất.

Xét Giấy tay mua bán đất vào tháng 8/2010 giữa ông Bùi Đức H, bà Nguyễn Thị G và ông Vũ Đình S, bà Lê Thị C.

[2.1] Về hình thức: Giấy tay mua bán đất vào tháng 8/2010 không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nên không đảm bảo về hình thức của hợp đồng theo quy định Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003, khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2005.

[2.2] Về nội dung:

Quá trình giải quyết vụ án ông Bùi Đức H, bà Nguyễn Thị G và ông Vũ Đình S, bà Lê Thị C đều xác định các bên có ký kết Giấy tay mua bán đất vào tháng 8/2010. Ông S, bà C đã thanh toán đủ 100% số tiền chuyển nhượng đất, ông H, bà

G cũng đã đất cho ông S canh tác và giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S sử dụng.

Về thời hạn thực hiện giao dịch được hai bên xác định là từ khi xác lập giao dịch cho đến khi phía bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nên đây là giao dịch đang được thực hiện, về nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên BLDS năm 2015 được áp dụng để giải quyết tranh chấp là đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 của BLDS năm 2015.

Nguyên nhân các bên chưa chuyển quyền sử dụng đất do ông H đi làm ăn xa không về thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông S, bà C. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông H, bà G cũng thống nhất công nhận hợp đồng và đồng ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S, bà C. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên vi phạm về hình thức nhưng các bên đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng. Đối chiếu với quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 của BLDS năm 2015 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 8/2010 được công nhận hiệu lực. Trường hợp này được áp dụng tương tự như nội dung của Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân tối cao thông qua ngày 07/9/2022.

Ngày 25/8/2022, Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất ra Quyết định số 46/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất đang tranh chấp để thi hành các bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Xét thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn được thực hiện vào tháng 8/2010. Tại thời điểm này đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện nên việc xác lập giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn không phải là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba theo quy định tại khoản 2 Điều 124 của BLDS năm 2015.

Theo quy định khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự thì cơ quan thi hành án chỉ tiến hành kê biên, xử lý tài sản để thi hành án khi tài sản đó phải thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng đất hợp pháp của người phải thi hành án. Đối với tài sản không thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng đất của người phải thi hành án hoặc tài sản đó đã chuyển quyền cho người khác mà có căn cứ xác định giao dịch đó là có hiệu lực thì không thuộc trường hợp xử lý để thi hành án do.

Từ những lập luận nêu trên xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số thửa đất số 20, tờ bản đồ số 03, diện tích 30.400 m², tọa lạc tại ấp ST (nay là ấp Sơn Hòa), xã NTS, huyện HĐ, tỉnh KG giữa ông S, bà C và ông H, bà G. Ông S, bà C có quyền sử dụng diện tích đất 31.496m² (*trong đó có 379m² đất thuộc phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi*) theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 125–2023 ngày 17/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất. Ông S, bà C có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông H, bà G đã giao đất cho ông S, bà C canh tác từ năm 2010 và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên HĐXX ghi nhận.

Ông S, bà C và ông Luật, bà Trung không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp được xác lập vào năm 2015 nên HĐXX không xem xét. Trường hợp, các ông bà có phát sinh tranh chấp thì có quyền khởi kiện vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng, án phí: Các đương sự phải chịu chi phí thẩm định giá tài sản tranh chấp và án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 165, khoản 1 Điều 184, khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 227, Điều 266, Điều 269 và Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Điều 116, khoản 2 Điều 124, khoản 2 Điều 129, Điều 500, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 106, Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003;

Điểm c khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Khoản 2 Điều 82 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự;

Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết 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.

Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân tối cao thông qua ngày 07/9/2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Vũ Đình S, bà Lê Thị C đối với bị đơn là ông Bùi Đức H, bà Nguyễn Thị G.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số thửa đất số 20, tờ bản đồ số 03, diện tích 30.400 m², tọa lạc tại ấp ST (nay là ấp Sơn Hòa), xã NTS, huyện HĐ, tỉnh KG giữa ông S, bà C và ông H, bà G.

Ông S, bà C có quyền sử dụng diện tích đất 31.496m² (*trong đó có 379m² đất thuộc phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi*) thửa đất số 20, tờ bản đồ số 03 theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 125–2023 ngày 17/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 271099, cấp ngày 28/11/2005, cho Bùi Đức H.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông H, bà G đã giao cho ông S, bà C thửa đất số 20 tờ bản đồ số 03 diện tích đất 31.496m² (*trong đó có 379m² đất thuộc phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi*) theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 125–2023 ngày 17/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất.

Ông S, bà C có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 20 tờ bản đồ số 3 diện tích đất 31.496m² (*trong đó có 379m² đất thuộc phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi*) theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 125–2023 ngày 17/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất tọa lạc tại ấp ST (nay là ấp Sơn Hòa), xã NTS, huyện HĐ, tỉnh KG.

2. Về chi phí tố tụng, án phí:

- Về chi phí tố tụng: Ông H, bà G phải liên đới chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 17.672.642 đồng (Mười bảy triệu sáu trăm bảy mươi hai nghìn sáu trăm bốn mươi hai đồng) bao gồm phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai là 250.000 đồng (Hai trăm năm chục nghìn đồng), chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.922.642 đồng (Hai triệu chín trăm hai mươi hai nghìn sáu trăm bốn mươi sáu đồng) và chi phí thẩm định giá tài sản là 14.500.000 đồng (Mười bốn triệu năm trăm nghìn đồng). Do ông S đã nộp toàn bộ tạm ứng chi phí tố tụng nên ông H, bà G phải liên đới

hoàn trả cho ông S số tiền là 17.672.642 đồng (Mười bảy triệu sáu trăm bảy mươi hai nghìn sáu trăm bốn mươi hai đồng).

- Về án phí:

Ông S, bà C được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004240 ngày 23 tháng 12 năm 2022 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện HĐ, tỉnh KG.

Ông H, bà G phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

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 thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ; Viện kiểm sát có quyền kháng nghị bản án theo quy định của pháp luật.

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 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 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 tỉnh;
- VKSND huyện;
- Cơ quan Thi hành án huyện;
- Các đương sự;
- UBND xã;
- Lưu.

Lê Cẩm Tú