

Bản án số: 17/2018/DS-ST

Ngày: 28-6-2018

“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 VĨNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kiều Diễm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đào Hoàng Khương

2. Ông Lâm Minh Thắng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thúy - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thuận tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Tuyết Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2018, tại Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 46/2014/TLST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2014 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 55/2018/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Trương Văn T, sinh năm 1967; địa chỉ: Khu phố V, thị trấn V, huyện V, tỉnh K; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1967; địa chỉ: Khu phố V, thị trấn V, huyện V, tỉnh K; ủy quyền cho ông Trương Văn T theo văn bản ủy quyền đề ngày 24/10/2014.

** Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị H (Bé H), sinh năm: 1969; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện V, tỉnh K; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị H: Luật sư Phạm Anh V - Văn phòng Luật sư Phạm Anh V thuộc Đoàn Luật sư tỉnh K; có mặt.

2. Ông Võ Thanh X, sinh năm 1966, địa chỉ: ấp B, xã B, huyện V, tỉnh K (hiện đang chấp hành án tại trại giam K 7, Bộ Công an; địa chỉ: xã Đ, huyện A, tỉnh K); vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm: 1950; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện V, tỉnh K ; vắng mặt.

2. Cục Thi hành án dân sự tỉnh K; địa chỉ: A9, đường C, phường V, thành phố R, tỉnh K; ủy quyền cho ông Sử Hữu H theo văn bản ủy quyền đề ngày 12/7/2017; vắng mặt.

3. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, địa chỉ: số 02 L, phường T, quận B, thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn H, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện V, tỉnh K; địa chỉ: Khu phố V, thị trấn V, huyện V, tỉnh K; vắng mặt.

4. Ông Huỳnh Văn Tr, sinh năm 1945; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện V, tỉnh K ; vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1947; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện V, tỉnh K ; vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện V, tỉnh K ; vắng mặt.

7. Bà Hồ Thu D (V), sinh năm 1977; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện V, tỉnh K ; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà D: Luật sư Nguyễn Việt B - Văn phòng Luật sư Nguyễn Việt B thuộc Đoàn Luật sư tỉnh K; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/6/2014, Nguyên đơn ông Trương Văn T, bà Nguyễn Thị T trình bày: Ngày 19/4/2010, ông Võ Thanh X và bà Nguyễn Thị H (Bé H) có làm hợp đồng chuyển nhượng (giấy tay) cho vợ chồng ông căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất chiều ngang 4,2m dài 30m tọa lạc chợ N với giá 250.000.000 đồng. Giấy tay có xác nhận của Ban lãnh đạo ấp B ngày 21/4/2010 và Ủy ban nhân dân xã B ngày 12/8/2010. Vợ chồng ông đã giao đủ tiền cho vợ chồng bà Bé H và dỡ nhà cũ, cất lại nhà mới và sử dụng cho đến nay. Do thời điểm nhận chuyển nhượng thì khu vực này đang quy hoạch làm lộ nên không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất

được. Ngày 01/12/2011 vợ chồng bà Bé H, ông X bị Công an tỉnh K bắt tạm giam về tội “lừa đảo chiếm đoạt tài sản”. Sau đó đã đưa ra xét xử xong vào năm 2013. Nay Cục Thi hành án tỉnh K kê biên tài sản của vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Bé H để thi hành án về phân trách nhiệm dân sự làm ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông.

Nay vợ chồng ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng bà Bé H vào năm 2010.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H (Bé H) trình bày: Nguồn gốc phần đất nền nhà đang tranh chấp là do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc S, bà Hồ Thu V năm 2004 với diện tích chiều ngang 4,2m dài 25m với giá 50.000.000 đồng. Khi đó hai bên có làm giấy tay chuyển nhượng nhưng do bà có thời gian chấp hành án trong tù nên đã để thất lạc. Đồng thời vợ chồng ông S, bà V có giao giấy tay chuyển nhượng phần đất này của vợ chồng bà với ông Huỳnh Văn Tr vì đất này còn đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của ông Tr, do trước đó vợ chồng bà V sang lại của ông Tr. Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng bà cất trại tôm giống. Đến tháng 5/2006 có sang thêm của ông Tr phía sau hậu diện tích 7,85m². Khi đó bà có nhờ người đi làm bằng khoán nhưng do đất khu này đang quy hoạch nên không làm được. Vợ chồng bà tiếp tục ở đến năm 2010 thì chuyển nhượng cho vợ chồng anh T, chị T. Sau đó vợ chồng anh T cho cha ruột là ông Nguyễn Văn X cất nhà ở cho đến nay. Theo yêu cầu của vợ chồng anh T, chị T bà Bé H thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng này. Đồng thời yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng bà V, ông S vào năm 2004. Giữ nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà T quản lý, sử dụng.

Bị đơn ông Võ Thanh X trình bày: Đất này có nguồn gốc là vợ chồng ông chuyển nhượng của vợ chồng ông S, bà V, chuyển nhượng năm nào ông không nhớ rõ, khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy viết tay nhưng giờ không biết ở đâu. Ngoài ra, vợ chồng ông còn chuyển nhượng thêm của ông Tr phần đất hậu phía sau thêm khoảng 15m chiều dài, khi chuyển nhượng của ông Tr không có làm giấy. Năm 2010 vợ chồng ông có chuyển nhượng cho vợ chồng anh T, bà T phần đất đang tranh chấp này (phần mua của bà V và phần mua của ông Tr). Năm 2011 thì vợ chồng ông mới bị điều tra về hành vi lừa đảo. Năm 2013 ông đi chấp hành án cho đến nay. Nay ông thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông T vì đất này đã bán trước khi vợ chồng ông bị điều tra về hành vi lừa đảo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cục Thi hành án dân sự tỉnh K trình bày: Ngày 19/5/2014 Cục Thi hành án dân sự tỉnh K đã ra quyết định số 12/QĐ-THA để kê biên tài sản của ông Võ Thanh X, vợ là bà Nguyễn Thị H (Bé H) để đảm bảo thi hành án theo bản án số 259/2013/HSPT ngày 20/3/2013 của Tòa án nhân dân Tối cao, trong đó có tài sản quyền sử dụng đất mà các bên đang tranh chấp, cụ thể là đất và căn nhà trên đất tại ấp B, xã B, huyện V, tỉnh K do vợ chồng ông X, bà H mua lại của ông Huỳnh Văn Tr (chưa chuyển tên quyền sử dụng, đất còn đứng tên ông Tr). Qua làm việc ông Tr thừa nhận có bán cho vợ chồng bà Bé H và cũng thống nhất kê biên để đảm bảo thi hành án. Đối với thửa đất nêu trên, Cục Thi hành án đã tiến hành kê biên đúng trình tự, thủ tục về thi hành án dân sự. Việc ông T, bà T khởi kiện là không có căn cứ vì:

Thứ nhất, căn cứ khoản 2 Điều 9, Điều 75 Luật thi hành án dân sự và Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tư pháp 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 “ *Kể từ thời điểm có bản án, quyết định sơ thẩm mà người phải thi hành án chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, bảo lãnh, cầm cố tài sản của mình cho người khác, không thừa nhận tài sản là của mình mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Nếu có tranh chấp thì Chấp hành viên hướng dẫn đương sự thực hiện việc khởi kiện tại tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình*”.

Thứ hai, căn cứ khoản 2 Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2005: “*Trong trường hợp pháp luật có quy định hợp đồng phải thể hiện bằng văn bản có công chứng hoặc chứng thực phải đăng ký hoặc xin phép thì phải tuân theo các quy định đó*”.

Thứ ba, căn cứ Điều 167 và khoản 2 Điều 439 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về đăng ký quyền sở hữu tài sản và thời điểm chuyển giao quyền sở hữu: “*Quyền sở hữu đối với bất động sản được đăng ký theo quy định của Bộ luật dân sự và pháp luật về đăng ký bất động sản. Đối với tài sản mua bán mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu thì quyền sở hữu được chuyển giao cho bên mua kể từ thời điểm hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sở hữu đối với tài sản đó*”.

Thứ tư, căn cứ Điều 127 Luật đất đai năm 2003 quy định: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng*

Nhà nước hoặc chứng thực của UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất”. Ngoài ra, theo quy định tại khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ về thi hành Luật đất đai quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký.

Vì vậy, Cục Thi hành án tỉnh K ra quyết định kê biên là đúng với quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc S, bà Hồ Thu V trình bày: Ngày 04/3/2002 ông Huỳnh Văn Tr có bán cho vợ chồng bà một nền nhà chiều ngang 4,5m dài 25m. Việc mua bán có làm giấy tay. Do vợ chồng bà có nợ bà Bé H số tiền 50.000.000 đồng nên thống nhất giao nền nhà này cho vợ chồng bà Bé H, có nói khi nào vợ chồng bà có 50.000.000 đồng thì vợ chồng bà Bé H sẽ trả cho vợ chồng bà phần đất này. Lúc đó bà Bé H kêu bà V đưa giấy tay mua bán với ông Tr cho bà Bé H giữ. Việc giao nền nhà giữa hai bên không thỏa thuận thời gian nào trả, không thỏa thuận tiền lãi vì bà Bé H sử dụng đất. Bà giao đất cho bà Bé Hai không ai biết và cũng không làm giấy tờ gì. Khi giao đất thì khoảng 2 năm sau vợ chồng bà đi Bình Dương làm thuê cho đến nay. Khi ông X cất nhà kiên cố trên đất vợ chồng bà không biết, do không có về địa phương. Vợ chồng bà Bé H bán phần đất này cho ông T thì vợ chồng bà không thống nhất vì bà Bé H không có nói gì với bà việc này. Nay vợ chồng bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà Bé H và vợ chồng ông T, yêu cầu vợ chồng bà Bé H trả lại phần đất chiều ngang 4,5m dài 25m cho vợ chồng bà, vợ chồng bà sẽ trả lại số tiền 50.000.000 đồng đã mượn cho vợ chồng bà Bé H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Tr, bà Nguyễn Thị Th trình bày: Phần đất này vợ chồng ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà V, ông S từ năm 2002, chiều ngang 4,5m dài 25m, giá ngang 1m dài 25m là 01 lượng vàng 24K. Đất này hiện vẫn còn đứng tên vợ chồng ông và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đang thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng nông nghiệp huyện V. Khi Tòa giải quyết đất về ai thì ông sẽ tự nguyện sang tên quyền sử dụng cho người đó.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện V trình bày: Năm 2014 vợ chồng ông Tr có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất này vay tiền là 25.000.000 đồng. Nay đất có tranh chấp ngân hàng không có yêu cầu gì. Vì diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất của ông Tr nhiều nên nếu Tòa giao đất này cho người khác thì ông Tr vẫn còn đất để thi hành án nên ngân hàng không yêu cầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn X trình bày: Căn nhà trên phần đất tranh chấp là do ông bỏ tiền ra xây dựng vào năm 2010, loại nhà xây tường, kiên cố. Do đất của con ông mua rồi nên cho ông mượn cất nhà. Khi tòa giải quyết đất thuộc về con ông là ông T hay bà Bé H ông đều không yêu cầu, hai bên sẽ tự thỏa thuận với nhau. Nếu Tòa giải quyết đất là của người khác thì ông sẽ yêu cầu thành một vụ kiện khác. Ông không yêu cầu gì trong vụ kiện này.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, vụ án thụ lý ngày 26/6/2014 đến ngày 30/5/2018 mới ra quyết định đưa vụ án ra xét xử là quá thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên cần rút kinh nghiệm.

Về nội dung vụ án: Các đương sự đều thống nhất nguồn gốc đất là của vợ chồng ông Huỳnh Văn Tr, thuộc thửa số 316, tờ bản đồ số 01 và hiện đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng nông nghiệp huyện V. Năm 2002, vợ chồng ông Tr có bán cho vợ chồng bà V, ông S chiều ngang 4,5m dài 25m. Vợ chồng bà V, ông S sử dụng đến năm 2004 thì giao nền nhà cho vợ chồng bà Bé H, ông X sử dụng. Phía bà Bé H cho rằng đã bán, phía bà V cho rằng thiếu nợ 50.000.000 đồng nên giao đất, khi nào có tiền trả sẽ lấy đất lại. Vợ chồng bà Bé H sử dụng đến ngày 19/4/2010 thì bán cho vợ chồng ông T, bà T phần đất sang của bà V và phần đất sang thêm của ông Tr, có làm giấy tay được chính quyền địa phương xác nhận. Cùng năm 2010, ông T cho ông X cất nhà kiên cố sử dụng cho đến nay.

Ngày 19/5/2014 Cục Thi hành án dân sự tỉnh K đã ra quyết định số 12/QĐ-THA để kê biên tài sản của ông Võ Thanh X, vợ là bà Nguyễn Thị H để đảm bảo thi hành án theo bản án số 259/2013/HSPT ngày 20/3/2013 của Tòa án nhân dân Tối cao.

Ngày 26/6/2014 Ông T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng với ông X và bà Bé H; Ngày 12/5/2016 bà V, ông S khởi kiện độc lập yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/4/2010 giữa ông T, bà T và ông X, bà H; Ngày 01/7/2017 bà H phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng với bà D, ông S.

Thấy rằng, tại phiên tòa vợ chồng bà V thống nhất có việc chuyển nhượng này nhưng yêu cầu bà Bé H hỗ trợ thêm 50.000.000 đồng để làm giấy tờ sau này và được bà Bé H đồng ý nên đề nghị HĐXX ghi nhận.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà T và vợ chồng bà H, ông X: Hai bên đều thống nhất có việc chuyển nhượng này vào năm 2010 và tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, phần đất này hiện đang bị kê biên và Cục Thi hành án dân sự tỉnh K có ý kiến cho rằng việc chuyển nhượng này sai, khẳng định việc kê biên là đúng. Xét thấy tại thời điểm chuyển nhượng là ngày 19/4/2010 (BL số 78) trong khi đó bà H, ông X bị khởi tố lừa đảo chiếm đoạt tài sản và tạm giam ngày 05/12/2011, tức thời điểm trước khi bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tối cao có hiệu lực vào năm 2013. Do đó, có cơ sở xác định việc chuyển nhượng này phù hợp các quy định của pháp luật và không nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ thi hành án. Từ đó, xác định việc kê biên của Cục Thi hành án dân sự tỉnh K đối với phần đất này là không đúng do tài sản thời điểm kê biên không còn là tài sản của vợ chồng bà Bé H, ông X. Từ những phân tích trên, thấy rằng việc ông T, bà T và bà Bé H, ông X yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn có cơ sở.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa HĐXX nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện V, Cục Thi hành án dân sự tỉnh K, vợ chồng ông Huỳnh Văn Tr, bà Nguyễn Thị Th, ông Võ Thanh X, ông Nguyễn Văn X có đơn xin vắng mặt nên căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung vụ án: Các đương sự đều thống nhất nguồn gốc đất là của vợ chồng ông Huỳnh Văn Tr, thuộc thửa số 316, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông Tr và hiện đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng nông nghiệp huyện V. Năm 2002, vợ chồng ông Tr có bán cho vợ chồng bà V, ông S chiều ngang 4,5m dài 25m. Vợ chồng bà V, ông S sử dụng đến năm 2004 thì giao nền nhà cho vợ chồng bà Bé H, ông X sử dụng. Phía bà Bé H cho rằng đã bán, phía bà V cho rằng thiếu nợ 50.000.000 đồng nên giao đất, khi nào có tiền trả sẽ lấy đất lại. Xét lời trình bày của các bên: vợ chồng bà V trình bày nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh, không ai làm chứng trong khi bà Bé H có các người làm chứng xác nhận gồm ông Phạm Thành Đ, ông Nguyễn Văn Tr, ông Văn Công L, ông Lê Lan E xác định có việc chuyển nhượng phần đất này giữa vợ chồng bà V, ông S cho vợ chồng bà H, ông X. Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay. Hơn nữa, từ khi nhận chuyển nhượng thì bà Bé H cất trại tôm giống và đến tháng 5/2006 có sang thêm của ông Tr phần đất nối dài phía sau hậu. Vợ chồng bà Bé H sử dụng đến năm 2010 thì bán cho vợ chồng ông T, bà T phần đất sang của bà V và phần đất sang thêm của ông Tr, có làm giấy tay được chính quyền địa phương xác nhận. Cùng năm 2010, ông T cho ông X cất nhà kiên cố sử dụng cho đến nay phía vợ chồng bà V, ông S không ngăn cản. Vợ chồng bà V nài ra do không có ở địa phương nên không biết. Tuy nhiên, theo chính quyền địa phương xác định vợ chồng bà V có tới lui ở địa phương và còn cha mẹ ruột bà V cũng ở địa phương, gia đình có liên lạc với bà V nên bà V, ông S không biết là không có cơ sở. Hơn nữa, bà V cho rằng không bán đất cho bà Bé H mà đưa giấy tay mua bán của bà với ông Tr cho bà Bé H giữ là không phù hợp. Căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3 của Nghị quyết 02/NQ-HĐTPTANDTC ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này (tức hợp đồng chuyển nhượng không có chứng nhận của công chức nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền), nếu sau

khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã cất nhà kiên cố mà bên chuyển nhượng không phản đối và không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý hành chính trong lĩnh vực đất đai thì Tòa án công nhận hợp đồng.

[3] Tại phiên tòa, qua phân tích thì vợ chồng bà V thống nhất có việc chuyển nhượng này nhưng yêu cầu bà Bé H hỗ trợ thêm 50.000.000 đồng để làm giấy tờ sau này và được bà Bé H đồng ý nên HĐXX ghi nhận. Ghi nhận giữa các bên thống nhất công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Hồ Thu D, ông Nguyễn Ngọc S và vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Võ Thanh X năm 2004 đối với phần đất chiều ngang 4,2m dài 25m, tọa lạc ấp B, xã B, huyện V, tỉnh K. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Bé H giao cho vợ chồng bà V, ông S số tiền 50.000.000 đồng

[4] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà T và vợ chồng bà H, ông X: Hai bên đều thống nhất có việc chuyển nhượng này vào năm 2010 và tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, phần đất này hiện đang bị kê biên và Cục Thi hành án dân sự tỉnh K có ý kiến cho rằng việc chuyển nhượng này sai vì đất còn đứng tên ông Tr, ông Tr thống nhất đã bán cho bà Bé H, ông X và ông Tr thống nhất cho kê biên và về hình thức hợp đồng chuyển nhượng phải được công chứng, nếu chuyển nhượng của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất, người được chuyển nhượng chưa đăng ký đồng thời chuyển nhượng sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì vẫn tiến hành kê biên. Tuy nhiên, về thời điểm chuyển nhượng theo các bên trình bày vào năm 2010 theo tờ sang nhượng đất đề ngày có chính quyền địa phương là Ủy ban nhân dân xã B ký xác nhận đồng thời phù hợp với lời trình bày của các ông Nguyễn Minh K (Bút lục số 55), ông Dương Văn N (Bút lục số 57) xác định chuyển nhượng vào năm 2010 tức thời điểm trước khi bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tối cao có hiệu lực vào năm 2013. Còn về hình thức

đã được ủy ban nhân dân xã B nơi có đất chứng thực trong hợp đồng. Đồng thời Ủy ban huyện V xác định vào thời điểm đó do có quy hoạch nên không thực hiện các quy định về đăng ký chuyển tên quyền sử dụng đất theo đúng quy định. Do đó, có cơ sở xác định việc chuyển nhượng này phù hợp các quy định của pháp luật và không nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ thi hành án. Từ đó, xác định việc kê biên của Cục Thi hành án dân sự tỉnh K đối với phần đất này là không đúng do tài sản thời điểm kê biên năm 2013 quyền sử dụng đất không còn là tài sản của vợ chồng bà Bé H, ông X mà đã chuyển nhượng hợp pháp cho vợ chồng ông T, bà T và căn nhà trên đất là do ông X cất, không phải tài sản của vợ chồng bà Bé H, ông X.

[5] Hơn nữa, hiện tại bà Bé H cũng đã thi hành phần trách nhiệm dân sự của bản án này và hiện đã được ra tù.

[6] Từ những phân tích trên, thấy rằng việc ông T, bà T và bà Bé H, ông X yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn có cơ sở.

[7] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Tr, bà Th cho vợ chồng bà V, ông S vào năm 2002 không tranh chấp.

[8] Ông Tr, bà Th tự nguyện nếu Tòa án giao đất cho ai thì vợ chồng ông sẽ thực hiện nghĩa vụ chuyển tên quyền sử dụng cho người được giao đất, vợ chồng ông không yêu cầu gì.

[9] Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện V không yêu cầu gì đối với việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Tr, bà Th nên không xem xét trong vụ kiện này.

[10] Đối với căn nhà có trên đất là của ông Nguyễn Văn X: Ông X cho rằng nếu giao đất cho ông T, bà T thì ông không yêu cầu gì. Trường hợp giao đất cho vợ chồng bà V, ông S thì ông sẽ khởi kiện thành một vụ kiện khác.

[11] Về án phí DSST: Áp dụng Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 5, 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án năm 2009.

Vợ chồng bà V, ông S chịu án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận là 200.000 đồng được khấu trừ vào biên lai thu tạm ứng số 0003932 ngày 12/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận số tiền là 200.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Trương Văn T, bà Nguyễn Thị T số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 03224 ngày 01/7/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng số 0004288 ngày 01/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận.

[12] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 234.000 đồng. Ông T tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[13] Chi phí định giá: 1.650.000 đồng. Vợ chồng bà V, ông S chịu và đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 147, Điều 228, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 127 của Luật đất đai năm 2003; Điều 5, 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Nghị quyết 326/NQ-HĐTP ngày 31/12/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết 02/NQ-HĐTP/TANDTC ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

1- Chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Trương Văn T, bà Nguyễn Thị T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Võ Thanh X với vợ chồng ông Trương Văn T, bà Nguyễn Thị T. Theo đó, ông T, bà T được xác lập quyền sở hữu đối với phần đất đo đạc thực tế 170m², thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 01 do vợ chồng ông Huỳnh Văn Tr, bà Nguyễn Thị Th đứng tên quyền sử dụng, có tứ cận:

Hướng đông bắc giáp đất ông Huỳnh Văn Tr cạnh 1-2 = 4,2m;

Hướng đông nam giáp đất ông Phạm Hồng C cạnh 2-3 = 42,4m;

Hướng tây nam giáp Quốc lộ 63 cạnh 3-4 = 4,2m;

Hướng tây bắc giáp đất Trần Văn C cạnh 4-1 = 41,6m.

Tọa lạc ấp B, xã B, huyện V, tỉnh K.

(theo Trích đo địa chính ngày 19/01/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện V).

Kiến nghị điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn Tr, bà Nguyễn Thị Th đối với phần đất nêu trên.

Ông T, bà T liên hệ cơ quan có thẩm quyền để xem xét được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có nhu cầu.

2- Chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Bé H. Ghi nhận giữa các bên thống nhất công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Hồ Thu D, ông Nguyễn Ngọc S và vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Võ Thanh X năm 2004 đối với phần đất chiều ngang 4,2m dài 25m, tọa lạc ấp B, xã B, huyện V, tỉnh K.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Bé H hỗ trợ cho bà V, ông S số tiền 50.000.000 đồng (đã giao nhận xong).

3- Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trương Văn T, bà Nguyễn Thị T với vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Võ Thanh X của bà Hồ Thu D, ông Nguyễn Ngọc S

4- Về án phí DSST và các chi phí tố tụng khác:

Vợ chồng bà V, ông S chịu án phí là 200.000 đồng được khấu trừ vào biên lai thu tạm ứng số 0003932 ngày 12/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận số tiền là 200.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Trương Văn T, bà Nguyễn Thị T số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 03224 ngày 01/7/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng số 0004288 ngày 01/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 234.000 đồng. Ông T tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Chi phí định giá: 1.650.000 đồng. Vợ chồng bà V, ông S chịu và đã nộp xong.

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 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 của Luật Thi hành án dân sự.

5- Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện Vĩnh Thuận;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Thuận;
- Các đương sự
- UBND xã Bình Minh;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Kiều Diễm

|

|