

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DẦU TIẾNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 66/2018/DS-ST
Ngày: 16-11-2018
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 DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quang Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thu Thu;
2. Ông Hồ Sỹ Quý.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Tuyền - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Thịnh – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 274/2018/TLST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2018, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 101/2018/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2018 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Đào Thị H, sinh năm 1975 và ông Trần Thanh T, sinh năm 1972. Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. Địa chỉ: Ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã M: Ông Nguyễn Hữu T – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã M, huyện D là người đại diện theo pháp luật. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương. Địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D: Ông Đỗ Tấn Q – Chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện D là người đại diện theo pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của ông Đỗ Tấn Q: Ông Nguyễn Tuấn H– Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện D là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 15/11/2018). Có mặt.

- Người làm chứng:

1. Bà Trần Thị B, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Huỳnh Trung B, sinh năm 1974. Địa chỉ: Khu phố 4A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 19/7/2018, biên bản lấy lời khai ngày 06/9/2018, quá trình hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn bà H trình bày:

Vào ngày 05/01/2018, bà H có nhận chuyển nhượng của bà H và ông T 01 phần đất có diện tích khoảng 33.974m² thuộc thửa đất số 66 (hợp từ các thửa 20, 21, 40, 41, 58), tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 958278, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00263 QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 30/3/2004 cho hộ (ông, bà) Đào Thị H với giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng), bà H đã giao đủ tiền cho bà H, ông T và bà H, ông T cũng đã giao đất cho bà H quản lý, sử dụng. Ngày 11/5/2018, bà H và ông T, bà H ra Ủy ban nhân dân xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương thực hiện công chứng chứng thực phần đất nói trên theo quy định pháp luật. Ngày 25/5/2018, bà H đã nộp hồ sơ chuyển nhượng tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và hẹn tới ngày 20/6/2018 để nhận kết quả. Tuy nhiên, hiện nay phần đất nêu trên đã bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và Chi cục Thi hành án dân sự huyện D kê biên. Nhận thấy, việc kê biên này là không đúng quy định pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H vì hiện nay bà H và ông T còn tài sản khác để thi hành những khoản nợ tại Chi cục Thi hành án, cụ thể là ông T, bà H còn quyền sở hữu phần đất có diện tích 44.560m² theo hợp đồng giao khoán số 190/HĐK ngày 08/02/2007. Nay, bà H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng công chứng chứng thực số chứng thực 100/2018, quyền số 01-SCT/HĐGD của Ủy ban nhân dân xã M vào ngày 11/5/2018 là có hiệu lực pháp luật vì bà H nhận chuyển nhượng phần đất trên là đúng pháp luật.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/9/2018, quá trình hòa giải và tại phiên tòa bà H trình bày:

Vào ngày 05/01/2018 bà H và ông T có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu H 01 phần đất có diện tích khoảng 33.974m² thuộc thửa đất số 66 (hợp từ các thửa 20, 21, 40, 41, 58), tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh

Bình Dương. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 958278, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00263 QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 30/3/2004 cho hộ (ông, bà) Đào Thị H với giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng), bà H đã nhận đủ tiền từ bà H và bà H cũng đã giao đất cho bà H quản lý sử dụng. Ngày 11/5/2018, bà H và ông T, bà H đã ra Ủy ban nhân dân xã Minh H, huyện D, tỉnh Bình Dương thực hiện công chứng chứng thực phần đất nói trên theo quy định pháp luật. Bà H đã nộp hồ sơ chuyển nhượng tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và hẹn tới ngày 25/5/2018 để nhận kết quả. Toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà H đã dùng vào việc trả nợ cho người khác, cụ thể là trả cho Ngân hàng BIDV - Phòng giao dịch huyện D với số tiền là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng); trả cho bà Trần Thị B là 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng), số tiền còn lại thì bà H có vay mượn thêm để trả cho ông Huỳnh Trung B số tiền gần 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng). Nay, bà H có ý kiến là bà H đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng theo hợp đồng công chứng chứng thực đã thực hiện tại Ủy ban nhân dân xã M vào ngày 11/5/2018 vì việc chuyển nhượng này là hợp pháp.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/9/2018, quá trình hòa giải và tại phiên tòa ông T trình bày:

Hoàn toàn thống nhất với lời trình bày của bà Đào Thị H, không bổ sung ý kiến gì thêm.

Tại Công văn số 86/CCTHA ngày 21/8/2018 của của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D có ý kiến: Đề nghị Tòa án nhân dân huyện D giải quyết tranh chấp vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Văn bản số 208/CV-UBND ngày 15/10/2018 của Ủy ban nhân dân xã M, huyện D có ý kiến: Ngày 11/5/2018, Ủy ban nhân dân xã M có tiếp nhận một bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đào Thị H, sinh năm 1975 và người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1975 gồm các giấy tờ là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00263 QSDĐ/QĐ-UB ngày 30/3/2004; mảnh trích lục địa chính; đơn đề nghị tách thửa, hợp thửa đất; bản mô tả ranh giới, mốc giới địa chính; phiếu xác nhận kết quả đo đạc; đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; biên bản làm việc; giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của hai bên. Ủy ban nhân dân xã M thực hiện theo đúng trình tự quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai ngày 06/9/2018, người làm chứng là ông Huỳnh Trung B trình bày: Vào ngày 15/8/2017, bà H và ông T có mượn của ông số tiền 2.500.000.000 đồng để làm vốn làm ăn, việc vay mượn có làm giấy tay, không lãi suất. Sau đó, ông có nhiều lần yêu cầu ông T, bà H trả nợ nhưng bà H, ông T không thực hiện. Đến ngày 08/01/2018 thì bà H và ông T có trả cho ông số tiền 2.500.000.000 đồng, sự việc này thì ông có nghe nói là bà H bán đất cao su. Ngoài ra, bà H còn mượn của ai nữa hay không thì ông không biết.

Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai ngày 06/9/2018, người làm chứng là bà Trần Thị B trình bày: Vào ngày 18/10/2017, bà H và ông T có mượn của bà số tiền 1.800.000.000 đồng để làm vốn làm ăn, việc vay mượn có làm giấy tay, lãi suất do hai bên tự thỏa thuận. Sau đó, bà có nhiều lần yêu cầu ông T, bà H trả nợ nhưng bà H, ông T không thực hiện. Đến ngày 12/5/2018 thì bà H và ông T có trả cho bà số tiền 1.800.000.000 đồng, số tiền mà bà H trả cho bà thì bà có nghe nói là bà H bán đất cao su. Ngoài ra, bà H còn mượn của ai nữa hay không thì bà không biết.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện D tham gia phiên tòa có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và đương sự trong suốt quá trình tố tụng là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hiện phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện D, Ủy ban nhân dân xã M, người làm chứng ông Hoàng Trung B và bà Trần Thị B có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Ủy ban nhân dân xã M, người làm chứng theo điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn bà H yêu cầu công nhận hợp đồng công chứng chứng thực số chứng thực số 100/2018, quyền số 01-SCT/HĐGD của Ủy ban nhân dân xã M vào ngày 11/5/2018 là có hiệu lực pháp luật.

[3.1] Hội đồng xét xử xét thấy vào ngày 11/5/2018 bà H và vợ chồng ông T, bà H có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 33974m² thuộc thửa đất số 66 (hợp từ các thửa 20, 21, 40, 41, 58), tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 958278, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00263 QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 30/3/2004 cho hộ (ông bà) Đào Thị H. Hợp đồng đã được công chứng chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã M. Điều này phù hợp với các lời khai của nguyên đơn, bị đơn và phù hợp với chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp là chứng thực số chứng thực số 100/2018,

quyền số 01-SCT/HĐGD của Ủy ban nhân dân xã M. Ngày 25/5/2018 bà H đã nộp hồ sơ chuyển nhượng tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D và tới ngày 20/6/2018 để nhận kết quả. Tuy hợp đồng công chứng này chưa hoàn thành theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D, căn cứ vào Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 22/2018/QĐ-BPKCTT ngày 29/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện D nên đến ngày 25/5/2018 hồ sơ không được chấp nhận làm thủ tục sang tên.

[3.2] Nhưng theo quy định tại khoản 1 Điều 24 của Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự thì: *“kể từ thời điểm, bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật...” hoặc: “trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án...”* thì người có nghĩa vụ mới không được thực hiện quyền về tài sản của mình (chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng...). Trong vụ án này, bà H, ông T và bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân xã M, huyện D chứng thực vào ngày 11/5/2018. Cho đến ngày 28/5/2018 Chi cục Thi hành án dân sự huyện D mới ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 2009/QĐ-CCTHADS thi hành Quyết định số 84/2018/QĐST-DS ngày 25/5/2018 (bà Đỗ Thị K là người được thi hành án) và ngày 29/5/2018 Chi cục Thi hành án dân sự huyện D nhận Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 22/2018/QĐ-BPKCTT ngày 29/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện D về việc phong tỏa tài sản nêu trên của bà Đào Thị H (trong vụ án khác) và ngày 01/8/2018 Chi cục Thi hành án dân sự huyện D nhận Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 31/2018/QĐ-BPKCTT ngày 01/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện D về việc phong tỏa tài sản nêu trên của bà Đào Thị H (cũng trong vụ án khác) đều là sau thời điểm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và vợ chồng bà H, ông T đã được ký kết.

[3.3] Đồng thời, trong quá trình làm việc thì thấy rằng bà Đào Thị H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H là để nhằm mục đích thanh toán các khoản nợ khác, cụ thể là thanh toán nợ cho Ngân hàng BIDV - Phòng giao dịch huyện D, bà Trần Thị B và ông Huỳnh Trung B. Tại phiên tòa, bà H cung cấp thêm tài liệu chứng cứ hiện nay bà H và ông T vẫn còn tài sản khác để thi hành án cho những người được Thi hành án, cụ thể là bà H và ông T đang quản lý sở hữu 44.560m² của Hợp đồng giao khoán số 190/HĐK của Ban quản lý rừng phòng hộ D, điều này cũng được đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện D thừa nhận nên Hội đồng xét xử thấy rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H, ông T cho bà H là không nhằm mục đích tẩu tán tài sản và hiện bà H, ông T vẫn còn tài sản khác để thi hành.

[3.4] Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H đối với bị đơn bà Đào Thị H, ông Trần Thanh T theo quy định tại các Điều 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Quan điểm về nội dung vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện D tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Dương sự phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều Điều 116, 117, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/UBTVQH 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H đối với bà Đào Thị H và ông Trần Thanh T về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu H và bà Đào Thị H, ông Trần Thanh T ký ngày 11/5/2018 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương số chứng thực 100/2018 quyển số 01 – SCT/HĐ,GD có hiệu lực pháp luật.

Các bên thực hiện quyền, nghĩa vụ thỏa thuận trong hợp đồng theo quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quy định của pháp luật về đất đai.

2. Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản:

- Buộc bị đơn bà Đào Thị H và ông Trần Thanh T phải liên đới chịu số tiền 2.696.630 đồng (hai triệu sáu trăm chín mươi sáu ngàn sáu trăm ba mươi đồng) để trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Đào Thị H và ông Trần Thanh T phải liên đới nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà H đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0012113 vào ngày 19 tháng 7 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên

tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định pháp luật.

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 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 Bình Dương;
- VKSND huyện D;
- CCTHADS huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(Đã ký)**

Trần Quang Tuấn