

Bản án số: 20/2018/DS-ST
Ngày : 23-5-2018
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 THÀNH PHỐ T, TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Phương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Mạnh Tuấn
2. Ông Nguyễn Văn Sở

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Yến Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Vi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 5 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An xét xử công khai vụ án thụ lý số 372/2010/TLST-DS, ngày 11 tháng 6 năm 2010 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2018/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Bùi P; cư trú tại số 31/8, đường số 7, Khu phố 2, phường A, quận B, Thành Phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Mai N
2. Bà Nguyễn T

Cùng cư trú tại số A Quốc lộ 62, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An, vắng mặt.

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đặng H; cư trú tại 67, đường M, phường A, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

2. Ông Nguyễn L
3. Bà Nguyễn N

Cùng cư trú tại số 456, ấp B, xã N, thành phố T, tỉnh Long An, có mặt.

4. Bà Nguyễn T2,; cư trú tại số 65/15 đường X, phường K, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn xin vắng mặt.

5. Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố T, tỉnh Long An;

Người đại diện hợp pháp người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần D là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền và nghĩa vụ có liên quan (Giấy ủy quyền ngày 24/7/2013)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 08 tháng 6 năm 2010 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn ông Bùi P trình bày: Vào ngày 09 tháng 5 năm 2008 ông có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Mai N và bà Nguyễn T, phần đất thửa số 1753, tờ bản đồ số 7, loại đất LN diện tích 1093m² tại Phường B, thị xã T (nay là Thành phố T) tỉnh Long An với giá 250.000.000đ, hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực của Phòng Công chứng số 02, tỉnh Long An. Sau khi thỏa thuận ký kết hợp đồng, ông đã giao đủ số tiền cho ông N và bà T. Sau đó ông tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng để đứng tên phần đất nhưng có vướng về phần thủ tục chuyển nhượng nên ông chưa tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng phần đất. Nay ông yêu cầu ông N và bà T tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng phần đất cho ông.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án các bị đơn ông Mai N và bà Nguyễn T trình bày có nội dung: Ông N và bà T có chuyển nhượng phần đất thửa số 1753, tờ bản đồ số 7, loại đất LN diện tích 1093m² tại Phường B, thị xã Tân An (nay là Thành phố T), tỉnh Long An với giá 250.000.000đ cho ông Bùi Đức Phú. Ông N và bà T đã nhận tiền đầy đủ của ông P. Sau đó, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đã kê biên phần đất này để thi hành các bản án mà ông N và bà T phải thi hành nên việc làm thủ tục sang nhượng phần đất cho ông P không tiến hành được. Phần đất này ông N và bà T chuyển nhượng cho ông P để trả tiền lãi cho bà H và bà N, thời điểm này bà H và bà N chưa tranh chấp với ông N và bà T. Ông N và bà T đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần đất trên cho ông P.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Đặng H trình bày: Căn cứ vào bản án sơ thẩm số 15/2009/DSST ngày 26 tháng 02 năm 2009 của Tòa án nhân dân thị xã T (Nay là thành phố T), tỉnh Long An thì ông N và bà T có nghĩa vụ trả cho bà số tiền vay gồm vốn và lãi là 153.720.376đ. Bản án đã có hiệu lực pháp luật thi hành. Ngoài tài sản là phần đất trên thì ông N và bà T không còn tài sản nào khác để thi hành án cho bà. Bà yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T tiếp tục thực hiện Quyết định kê biên tài sản để thi hành bản án.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn N trình bày có nội dung: Theo bản án phúc thẩm số 389/2009/DS-PT ngày 06 tháng 11 năm 2009 thì ông N và bà T có nghĩa vụ trả cho bà N và ông L số tiền vay gồm vốn và lãi là 702.467.199đ. Bản án có hiệu lực pháp luật thi hành. Ngoài tài sản là phần đất trên thì ông N và bà T không còn tài sản nào khác để thi hành án cho bà N và ông L. Bà yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T tiếp tục thực hiện Quyết định kê biên tài sản để thi hành bản án.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn T2 trình bày có nội dung: Vào năm 2008, bà T2 có nhận chuyển nhượng phần đất thửa số 1652, tờ bản đồ số 7, diện tích 919m², trên phần đất có căn nhà diện tích 80,52m² tại phường 6, thành phố T, tỉnh Long An của ông N và bà T. Bà T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06 tháng 2 năm 2009. Sau khi đo đạc thì trên phần đất ông N, bà T chuyển nhượng cho ông P có phần nhà bếp của bà T2 đã mua của ông N và bà T có diện tích 35,8m². Trường hợp Tòa án chấp nhận theo yêu cầu của ông P thì đối với phần nhà bếp này bà T2 không có tranh chấp, bà T2 và ông P tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết. Còn phần chuồng gà thì trên đất của ai thì người đó quản lý sử dụng.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố T do ông Trần D đại diện trình bày có nội dung: Căn cứ vào bản án 389/2009/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thì ông N và bà T trả cho bà N và ông L số tiền 702.467.199đ và Bản án số 15/2009/DSST ngày 26 tháng 2 năm 2009 của Tòa án nhân dân thành phố T thì ông N và bà T phải trả cho bà H số tiền 153.720.376đ. Các bản án đã có hiệu lực pháp luật thi hành. Qua xác minh về điều kiện thi hành án thì được biết ông N và bà T là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1753 tờ bản đồ số 7 diện tích 1093m² tại phường 6, thành phố T, tỉnh Long An. Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố T đã ra quyết định kê biên tài sản nói trên để đảm bảo thi hành án. Sau đó biết được phần đất này ông N và bà T ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho ông P. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đúng theo qui định pháp luật.

Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T:

Về tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký Tòa án đã tuân theo đúng các qui định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Đối với các bị đơn là ông Mai N và bà Nguyễn T và người có quyền và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn N, ông Nguyễn L vắng mặt không lý do; bà Nguyễn T2 và ông Trần D đại diện Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố T có đơn xin vắng mặt nên phiên tòa xét xử vắng mặt các bị đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan là phù hợp qui định Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 122, 697, 699 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận theo yêu cầu của nguyên đơn. Buộc ông N và bà T tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P theo hiện trạng đo đạc hiện nay. Các đương sự phải chịu án phí theo qui định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi P với ông Mai N và bà Nguyễn T là tranh chấp án dân sự thuộc thẩm quyền giải

quyết của Tòa án nhân dân thành phố T theo Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án có thông báo cho các bị đơn là ông Mai N, bà Nguyễn T; người có quyền và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn N, ông Nguyễn L, Nguyễn T2, Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố T đến tham gia phiên tòa theo qui định pháp luật nhưng ông N, bà T, ông Lộc và N vắng mặt không lý do, bà T2 và đại diện Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố T có đơn xin vắng mặt. Do đó Tòa án mở phiên tòa xét xử vụ kiện vắng mặt các bị đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan là phù hợp Điều 227, 278 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Bùi P với ông Mai N và bà Nguyễn T ký kết vào ngày 09 tháng 5 năm 2008 thì ông N và bà T có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông P phần đất thửa 1753, tờ bản đồ số 7, diện tích đất 1093m², loại đất LN tại Phường 6, thành phố T, tỉnh Long An với giá 250.000.000đ, hợp đồng có công chứng của Phòng Công chứng số 02 tỉnh Long An. Sau khi thỏa thuận ông P đã giao đủ tiền cho ông N và bà T. Trong quá trình giải quyết vụ án ông N và bà T đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng phần đất thửa 1753 cho ông P. Tuy nhiên, do ông N và bà T phải thi hành việc trả nợ cho bà H, bà N, ông L nên Chi cục thi hành án dân sự thành phố T đã kê biên tài sản là phần đất trên để thi hành án. Xem xét yêu cầu của nguyên đơn thấy rằng: Căn cứ vào bản án 389/2009/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và Bản án số 15/2009/DSST ngày 26 tháng 2 năm 2009 của Tòa án nhân dân thị xã T (Nay là thành phố T), tỉnh Long An thì xác định ông N và bà T có nợ và có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn N và Nguyễn L số tiền 702.467.199đ và trả cho bà Đặng H số tiền 153.720.376đ. Tuy nhiên, các giao dịch vay tiền này không có bảo đảm. Mặc khác tại thời điểm xác định nghĩa vụ trả nợ của ông N, bà T đối với bà H, bà N và ông L là khoảng thời gian từ ngày 26 tháng 2 năm 2009 đến ngày 06 tháng 11 năm 2009 trong khi hợp đồng được thực hiện vào ngày 09 tháng 5 năm 2008 nên về phía ông N và bà T không có hành vi tẩu tán tài sản. Theo Điều 6 về kê biên, xử lý tài sản để thi hành án của Thông tư số 14/2010/TTLT-BTP-TNNDTC-VKSNDTC ngày 26 tháng 7 năm 2010 qui định: “Kể từ thời điểm có bản án, quyết định sơ thẩm mà người thi hành án bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, 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 qui định khác...”. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng phần đất thửa 1753 giữa ông P với ông N và bà T được thực hiện trước khi có bản án buộc ông N, bà T trả số nợ cho bà H và bà N, ông L và hợp đồng có công chứng của Phòng công chứng số 2 tỉnh Long An. Do đó, giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với ông N và bà T có đủ điều kiện có hiệu lực theo qui định Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên được công nhận. Do đó nguyên đơn ông P yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng phần đất với ông N và bà T đối với phần đất thửa 1753, tờ bản đồ số 7, diện tích thực tế là 1053m² là có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Trên phần đất ông P nhận chuyển nhượng của ông N và bà T có căn nhà bếp có diện tích 35,8m² mà bà Nguyễn T2 mua của ông N và bà T. Bà T2 không tranh chấp phần nhà này. Ông P và bà T2 đồng ý không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không đề cập là phù hợp. Đối với chuồng heo trên đất có diện tích 4.6 m² các

bên không ai tranh chấp hiện nằm tại vị trí đất ông P nhận chuyển nhượng của ông N và bà T nên tài sản này thuộc sở hữu của ông P là phù hợp.

[4] Đối với số tiền chuyển nhượng ông P, ông N và bà T đã thực hiện xong nên không đề cập.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T tại phiên tòa về thủ tục tố tụng và nội dung vụ án là có căn cứ.

[6] Ông N và bà T phải chịu án phí về tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phú theo qui định.

[7] Về chi phí tố tụng gồm lệ phí đo đạc là 2.100.000đ, lệ phí thẩm định giá là 1.700.000đ, tổng cộng là 3.800.000đ, ông N và bà T phải chịu. Số tiền này ông P đã nộp. Do đó ông N và bà T phải hoàn lại cho ông P chi phí tố tụng là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 122, 697, 699 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

Áp dụng vào Pháp Lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi P:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 1093m² (diện tích thực tế là 1053m²) thuộc thửa 1753, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại Phường B, thành phố T, tỉnh Long An do ông Bùi P với ông Mai N và bà Nguyễn T thiết lập vào ngày 09 tháng 5 năm 2008. Phần đất có vị trí tiếp giáp:

Ông Mai N và bà Nguyễn T có nghĩa vụ tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi P được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1093m² (diện tích thực tế là 1053m²) thuộc thửa 1753, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại Phường B, thành phố T, tỉnh Long An do ông Bùi P với ông Mai N và bà Nguyễn T thiết lập vào ngày 09 tháng 5 năm 2008. Phần đất có vị trí tiếp giáp:

- Đông giáp 274,1652, rạch công cộng;
- Tây giáp sông Cần Đốt;
- Nam giáp thửa số 1491,1652, rạch công cộng;
- Bắc giáp rạch công cộng.

(Theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 07 ngày 31 tháng 10 năm 2013 do công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng P đo vẽ được Phòng Tài nguyên Môi trường thành phố T duyệt ngày 28 tháng 11 năm 2013).

Ông Bùi P được quyền đăng ký, điều chỉnh, cấp đổi quyền sử dụng đất để đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo qui định của Luật Đất đai.

Chi phí chuyển nhượng, kê khai đăng ký quyền sử dụng đất do ông Bùi P chịu.

2. Về án phí:

Ông Mai N và bà Nguyễn T phải nộp 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ nhà nước.

Ông Bùi P không phải nộp án phí. Hoàn tạm ứng phí cho ông P số tiền đã nộp là 6.250.000đ (Sáu triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 004678 ngày 11 tháng 6 năm 2010 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Mai N và bà Nguyễn T có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Bùi P số tiền 3.800.000đ (Ba triệu tám trăm ngàn đồng) lệ phí đo đạc và định giá.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án.

5. Trường hợp bản án 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 qui 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 Long An;
- VKSND TP Tân An;
- CC.THADS TP Tân An;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Thị Phụng

