

Bản án số: 01/2019/DS-ST.

Ngày: 03-01-2019.

V/v: “*Kiện tranh chấp HD
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA H'LEO.

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huy Vũ.

Các hội thẩm nhân dân:

1, Ông Ksor Y Nai – Cán bộ hưu trí.

2, Ông Bùi Ngọc Hoàng – Bí thư huyện đoàn Ea H'Leo.

-Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Công Đức – Thư ký Tòa án.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo tham gia phiên tòa: Ông Mai Xuân Huân – Kiểm sát viên.

Ngày 03/01/2019 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo mở phiên tòa xét xử công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 137/2018/TLST-DS ngày 06/7/2018 về việc “*Kiện tranh chấp HD chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2018/QĐST-DS ngày 20/12/2018, giữa:

Nguyên đơn: Ông Khúc Văn S; sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị Th; sinh năm 1971.

Địa chỉ: Thôn a, xã N, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

Bà Th ủy quyền cho ông S tham gia tố tụng tại văn bản ủy quyền ngày 05/9/2018. Có mặt.

Bị đơn: Bà Khúc Thị T; sinh năm 1966 và ông Nguyễn Thanh T; sinh năm 1962.

Địa chỉ: Thôn a, xã N, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

Ông T ủy quyền cho bà T tham gia tố tụng tại văn bản ủy quyền ngày 06/9/2018. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo.

Đại diện ủy quyền ông Hoàng Văn Th – Chức vụ: Chấp hành viên, theo văn bản ủy quyền ngày 17/12/2018. Có mặt.

Địa chỉ: 511 Giải Phóng, thị trấn Ea Đăng, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông S là nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/02/2006 ông S, bà Th có nhận sang nhượng lại của vợ chồng ông T, bà T 01 lô đất có diện tích 450 m² tại thôn a, xã N, huyện L, tỉnh Đắk Lắk với giá chuyển nhượng là 35.000.000 đồng, có tứ cận như sau: Đông giáp phần đất còn lại của ông T, bà T (nay là đất C); Tây giáp đường liên xã; Nam giáp đất ông S; Bắc giáp đất ông Th. Sau khi hai bên thỏa thuận xong có làm giấy tờ viết tay với nhau, vợ chồng ông S đã giao đủ tiền cho vợ chồng bà T, vợ chồng bà T cũng đã giao đủ đất cho vợ chồng S. Đến đầu năm 2008 vợ chồng ông S xây dựng một căn nhà diện tích 60 m² trên diện tích đất này và sử dụng từ đó cho đến nay không có ai tranh chấp gì. Do vợ chồng ông S chưa có điều kiện làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Năm 2008 bà T, ông T đã thế chấp quyền sử dụng đất này vay tiền ngân hàng nhưng vợ chồng ông S không biết, đến năm 2017 vợ chồng bà T không trả được nợ cho ngân hàng nên ngân hàng yêu cầu thanh lý tài sản của vợ chồng bà T để thu hồi nợ (trong đó có phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông S) và việc Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo ban hành quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của vợ chồng bà T để đảm bảo cho việc thi hành án, trong đó có 450 m² đất mà vợ chồng bà T đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông S.

Nay vợ chồng ông S yêu cầu tòa án công nhận HĐ chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông S và vợ chồng bà T ký ngày 25/02/2006 và đề nghị Tòa án kiến nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo hủy bỏ một phần quyết định áp dụng biện pháp ngăn chặn đối với diện tích mà vợ chồng ông S đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà T để vợ chồng ông S đi kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra vợ chồng ông S không có yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa bà T bị đơn trình bày:

Bà T công nhận là vào ngày 26/02/2006 vợ chồng bà T sang nhượng cho vợ chồng ông S 01 lô đất diện tích 450 m² (đất thổ cư) với giá là 35.000.000 đồng. Sau khi hai bên thỏa thuận xong vợ chồng ông S giao tiền và vợ chồng bà T giao đất, nhưng hai bên chỉ viết giấy tay với nhau.

Năm 2008, vợ chồng T đã thế chấp quyền sử dụng đất trong đó có phần diện tích

đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông S để vay tiền ngân hàng. Nhưng do làm ăn thua lỗ, không có khả năng trả nợ cho ngân hàng nên đã bị kê biên đối với diện tích 16.000 m² trong tổng diện tích 18.800 m² đất thế chấp để thanh toán các khoản vay. Phần diện tích 2.100 m² đất mà vợ chồng bà T đã chuyển nhượng cho nhưng người khác (trong đó có đất ông S) đã bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo quyết định áp dụng biện pháp ngăn chặn, nên không thể làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S được.

Vợ chồng bà T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông S yêu cầu Tòa án công nhận HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà T và vợ chồng ông S, đồng thời kiến nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo hủy bỏ một phần quyết định áp dụng biện pháp ngăn chặn để vợ chồng bà T và vợ chồng ông S đi làm thủ tục tách bì cho vợ chồng ông S.

Ngoài ra bà T không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chi cục Thi hành án huyện Ea H'Leo trình bày: Do ông Nguyễn Thanh T, bà Khúc Thị T còn các khoản nghĩa vụ đối với người yêu cầu thi hành án gồm:

Công ty TNHH Quốc A Đăk Lăk theo bản án số 43/2011/DSST ngày 09/6/2011 số tiền 350.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án.

Ông Sơn Hải, bà Nguyễn Thị Ph theo bản án số 17/2012/DSST ngày 28/5/2012 số tiền 1.657 kg cà phê nhân xô và 1.300.000 đồng tiền chi phí giám định.

Tuy diện tích đất mà Chi cục THADS huyện Ea H'Leo đã áp dụng biện pháp ngăn chặn cấm chuyển dịch mà bà T, ông T đã chuyển nhượng năm 2006, nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên bà T. Vì vậy, Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo đã ban hành quyết định số 73/QĐ-CCTHADS ngày 22/3/2017 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông Nguyễn Thanh T và bà Khúc Thị T để đảm bảo cho việc thi hành án đối với các bản án, quyết định nói trên.

Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Khúc Văn S, bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Thanh T, bà Khúc Thị T thì Chi cục Thi hành án huyện Ea H'Leo đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Khi nào ông T, bà T thực hiện xong các khoản nghĩa vụ nói trên hoặc Tòa án công nhận HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Khúc Văn S, bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Thanh T, bà Khúc Thị T thì Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo sẽ chấm dứt việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông Nguyễn Thanh T và bà Khúc Thị T nói trên.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa khẳng định quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, Tòa án thực hiện đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật

về tố tụng.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và lời khai của các đương sự tại phiên tòa thể hiện là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 697; Điều 699 và Điều 701 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129 Bộ luật dân sự 2015. Đề nghị HĐXX, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, bà Th.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Xét giao dịch giữa ông Nguyễn Thanh T, bà Khúc Thị T và ông Khúc Văn S, bà Nguyễn Thị Th là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển giao đất, còn bên nhận chuyển nhượng đã trả tiền cho bên chuyển nhượng. Việc ông T, bà T không giao giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất cho ông S, bà Th để làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông S, bà Th khởi kiện và Tòa án thụ lý giải quyết là phù hợp khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung: Ngày 26/02/2006 vợ chồng ông Nguyễn Thanh T, bà Khúc Thị T và vợ chồng ông Khúc Văn S, bà Nguyễn Thị Th ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng không được công chứng, chứng thực, nội dung HĐ cụ thể như sau: Ông T, bà T chuyển nhượng lại cho ông S, bà Th 01 lô đất diện tích 450 m² (đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với số tiền chuyển nhượng mà hai bên thỏa thuận là 35.000.000 đồng, lô đất tọa lạc tại thôn a, xã N có tứ cận như sau: Đông giáp phần đất còn lại của ông T, bà T (nay giáp đất C); Tây giáp đường liên xã; Nam giáp đất ông S; Bắc giáp đất ông Th. Sau khi ký HĐ ông T, bà T giao đất và ông S, bà Th giao tiền. Sau đó ông S, bà Th xây nhà và sử dụng từ đó cho đến nay. Tuy nhiên, ông T, bà T và ông S, bà Th chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông T, bà T đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông T, bà T đã đồng ý phối hợp cùng vợ chồng ông S, bà Th để đi làm các thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng do diện tích đất hiện đang bị Cơ quan thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo ra quyết định áp dụng biện pháp ngăn chặn, nên hai bên không thể làm các thủ tục để đăng ký sang tên.

Như vậy, căn cứ phần II, mục 2, điểm b, đoạn b.3 Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định về việc công nhận hợp đồng nếu “Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc...không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc... trên đất đó”. Mặc khác, Việc thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T và ông S, bà Th (ký kết ngày 26/02/2006) là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội (theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm

2015 thì các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó), nên đây là giao dịch hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Ông S, bà Th đã thực hiện xong nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng (đã giao đủ tiền), ông T, bà T đã giao đủ đất, nhưng ông T, bà T không giao giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất là vi phạm nghĩa vụ của bên chuyển nhượng. Việc ông T, bà T không thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên nhận chuyển nhượng, nên ông S, bà Th khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà T phải giao giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất cho ông S, bà Th và phối hợp cùng với ông S, bà Th để tiến hành làm các thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ, nên cần chấp nhận.

HĐXX nhận thấy, việc Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo ban hành quyết định số 73/QĐ-CCTHADS ngày 22/3/2017 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông Nguyễn Thanh T và bà Khúc Thị T để đảm bảo cho việc thi hành án đối với các bản án, quyết định của Tòa án cho các khoản nợ khác là không đúng. Vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ký ngày 26/02/2006) thực hiện trước khi có bản án, quyết định của Tòa án (bản án số 43/2011/DSST ngày 09/6/2011 và số 17/2012/DSST ngày 28/5/2012) có hiệu lực pháp luật. Như vậy, việc Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo ra quyết định số 73/QĐ-CCTHADS ngày 22/3/2017 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông Nguyễn Thanh T và bà Khúc Thị T là trái với quy định tại khoản 1 Điều 6 Thông tư 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao về việc 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. Vì vậy, việc ông S, bà Th yêu cầu Tòa án kiến nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo thu hồi một phần quyết định áp dụng biện pháp ngăn chặn đối với phần diện tích đất (450 m²) mà ông S, bà Th nhận chuyển nhượng của ông T, bà T là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[3]. Về án phí và chi phí xem xét thẩm định: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn ông T, bà T phải chịu toàn bộ án phí DSST và chi phí xem xét thẩm định theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 697; Điều 699 và Điều 701 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Khúc Văn S và bà Nguyễn Thị Th.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Thanh T, bà Khúc Thị T và ông Khúc Văn S, bà Nguyễn Thị Th ký ngày 26/02/2006 mà các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Buộc ông Nguyễn Thanh T, bà Khúc Thị T cùng với ông Khúc Văn S, bà Nguyễn Thị Th đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên phần đất đã chuyển nhượng. Nếu phía ông T, bà T gây khó khăn thì ông S, bà Th được chủ động đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai để làm thủ tục sang tên, đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sử hữu tài sản trên đất.

Kiến nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo thu hồi một phần quyết định số 73/QĐ-CCTHADS ngày 22/3/2017 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông Nguyễn Thanh T và bà Khúc Thị T đối với phần diện tích đất (450 m²) mà ông T, bà T đã chuyển nhượng cho ông S, bà Th.

Về chi phí xem xét thẩm định: Căn cứ khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông T, bà T phải chịu 1.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định.

Trả lại cho ông Khúc Văn S 1.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định đã nộp, sau khi thu được từ ông T, bà T.

Về án phí: Căn cứ khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 6 Điều 19; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Ông T, bà T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí DSST.

Trả lại cho ông Khúc Văn S 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo, theo biên lai số AA/2017/0004236 ngày 05/7/2018.

Về quyền kháng cáo: Căn cứ các điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp 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 thoả 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.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân tỉnh ĐắkLăk;

- Viện KSND huyện Ea H'Leo;
- Chi cục THADS huyện Ea H'Leo;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, vi tính.

Đã ký

Nguyễn Huy Vũ