

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 45/2022/DS-ST
Ngày: 29-8-2022
*“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 CHÂU THÀNH, TỈNH TRÀ VINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Thảo Ngoan**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Lữ Khắc Hồi**

2. Ông **Trương Văn Kiên**

Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Phước Hậu**

***Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên
tòa:*** Ông **Trần Văn Thòn**, Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 53/2021/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2021, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 80/2022/QĐST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 115/2022/QĐST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Dương Văn H**, sinh năm 1962;

Địa chỉ: 62B đường Q, Khóm Y, Phường X, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh;

- *Bị đơn:* Bà **Lý Thị Hoàng O**, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Ấp Đ, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông **Trương Văn K**, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Ấp Đ, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh

- Ông **Nguyễn Tấn L**, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Ấp Y, xã A, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh.

- **Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành**, tỉnh Trà Vinh;

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Dương Văn H trình bày và yêu cầu như sau:

Ngày 22/01/2020, bà Lý Thị Hoàng O cùng chồng là ông Trương Văn K đã thống nhất chuyển nhượng cho ông Dương Văn H thửa đất số 152, tờ bản đồ số 17, diện tích 233,7m², loại đất cây lâu năm, đất tọa lạc khóm 1, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại phòng công chứng số 01 đường Phạm Ngũ Lão, khóm 2, phường 1, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh cùng ngày. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong bà O đã giao toàn bộ hồ sơ liên quan đến thửa đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng) cho ông Dương Văn H để làm thủ tục cho quy định và ông Dương Văn H đã giao đủ số tiền chuyển nhượng là 100.000.000 đồng cho bà O, ông K trước mặt công chứng viên. Ngoài ra, sau khi về nhà ông còn hỗ trợ thêm cho bà O 100.000.000 đồng để làm các thủ tục đất đai tiếp theo, thực tế là giao 200.000.000 đồng, số tiền này không có ghi trong hợp đồng chuyển nhượng.

Hiện nay ông Dương Văn H không thực hiện được nghĩa vụ đối với người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như thực hiện nghĩa vụ tài chính khi nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Nguyên nhân là do Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành ra công văn áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và Công văn 504/CCTHADS ngày 01/7/2020.

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Dương Văn H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Châu Thành giải quyết cho ông được tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất với bà O và ông K đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ số 17, diện tích 233,7m², loại đất cây lâu năm, đất tọa lạc khóm 1, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Lý Thị Hoàng O, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn K đều vắng mặt các lần triệu tập của Tòa án nên không có lời trình bày.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn L vắng mặt phiên tòa, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án ông có lời trình bày và yêu cầu độc lập như sau:

Ông Nguyễn Tấn L là người được thi hành án về tài sản đối với bà Lý Thị Hoàng O và ông Trương Văn K nên ông yêu cầu được hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ số 17, diện tích 233,7m², loại đất cây lâu năm, đất tọa lạc khóm 1, thị trấn Châu Thành giữa ông Dương Văn H với bà Lý Thị Hoàng O và ông Trương Văn K với lý do: Bà O và ông K phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án trả số tiền còn nợ cho ông L, việc bà O và ông K chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Dương Văn H là để tẩu tán tài sản để không phải thi hành án cho ông Nguyễn Tấn L.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành vắng mặt tại phiên tòa, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án có văn bản trình bày như sau:

Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành có nhận được Thông báo thụ lý số 240/TB-TLVA ngày 17/12/2020 về việc thụ lý vụ án, đối với tài sản tranh chấp trong vụ án là thửa đất số 152, tờ bản đồ số 17, diện tích 233,7m², loại đất cây lâu năm, đất tọa lạc khóm 1, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh, đối với phần tài sản này Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành sẽ hoãn thi hành án chờ kết quả xét xử của Tòa án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Dương Văn H với bà Lý Thị Hoàng O, ông Trương Văn K đối với thửa đất số 152 tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại khóm 1, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh, ông Dương Văn H được quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng và đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tấn L về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Dương Văn H với bà Lý Thị Hoàng O, ông Trương Văn K đối với thửa đất số 152 tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại khóm 1, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh. Ngoài ra đề nghị Hội đồng xét xử xem xét xử lý phần án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn có mặt, bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2] Về quan hệ tranh chấp trong vụ án: Phía nguyên đơn ông Dương Văn H trình bày và có yêu cầu như sau: Ông có thực hiện giao dịch chuyển nhượng và yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 321, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22 tháng 01 năm 2020 giữa ông Dương Văn H với bà Lý Thị Hoàng O đối với phần đất thuộc thửa số 152, tờ bản đồ số 17, diện tích 233,7m² tại khóm 1, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh. Từ đó đủ căn cứ xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn H, nhận thấy: Để chứng minh cho yêu cầu của mình trong quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn

đã cung cấp các tài liệu chứng cứ là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 321, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22 tháng 01 năm 2020 của Văn phòng công chứng số 1 giữa ông Dương Văn H với bà Lý Thị Hoàng O đối với phần đất thuộc thửa số 152, tờ bản đồ số 17, diện tích 233,7 m² tại khóm 1, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh và toàn bộ hồ sơ, giấy tờ chuyển nhượng bản gốc để thực hiện nghĩa vụ tài chính khi nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Xét thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên, bà Lý Thị Hoàng O và ông Trương Văn K không bị pháp luật hạn chế về quyền chuyển nhượng; ông Dương Văn H không bị hạn chế về quyền nhận chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng được thực hiện tại Văn phòng công chứng số 1, các bên ký kết trước mặt Công chứng viên và được thể hiện tại lời công chứng là ký kết hợp đồng các bên tự nguyện, đất không tranh chấp, không bị kê biên đảm bảo thi hành án, không bị lừa dối, ép buộc, xác nhận chữ ký các bên trong hợp đồng trước mặt công chứng viên là phù hợp quy định tại các điều 117, 119 Bộ luật dân sự, nên việc nhận chuyển nhượng thửa số 152, tờ bản đồ số 17, diện tích 233,7 m² tại khóm 1, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh của ông Dương Văn H và bà Lý Thị Hoàng O, ông Trương Văn K là phù hợp với quy định tại Điều 166, 167, 168, 169 Luật đất đai.

Đối với bị đơn bà Lý Thị Hoàng O và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn K, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý, quyết định cung cấp tài liệu chứng cứ, quyết định đối chất, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải, thông báo kết quả phiên họp theo quy định để triệu tập đương sự đến để làm rõ vấn đề hợp đồng chuyển nhượng trong vụ án nhưng đương sự đều vắng mặt không có lý do cũng như không đưa ra được chứng cứ chứng minh phản đối yêu cầu của nguyên đơn, do đó đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn H yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 321, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22 tháng 01 năm 2020 giữa ông Dương Văn H với bà Lý Thị Hoàng O đối với phần đất thuộc thửa số 152, tờ bản đồ số 17, diện tích 233,7m² tại khóm 1, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tấn L, yêu cầu được hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ số 17, diện tích 233,7m², loại đất cây lâu năm, đất tọa lạc khóm 1, thị trấn Châu Thành giữa ông Dương Văn H với bà Lý Thị Hoàng O và ông Trương Văn K với lý do: Bà O và ông K phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án trả số tiền còn nợ cho ông L, việc bà O và ông K chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Dương Văn H là để tẩu tán tài sản để không phải thi hành án cho ông Nguyễn Tấn L. Tuy nhiên ông Nguyễn Tấn L không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình. Việc khi ông Nguyễn Tấn L cho bà O vay mượn tiền phía bà O không có thể chấp

hay cầm cố thửa đất này cho ông L cũng như không có thể chấp cho bất cứ cá nhân hay tổ chức nào tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất này không bị hạn chế về quyền chuyển nhượng. Đối với Công văn số 504 ngày 01/7/2020 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành về việc đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Châu Thành không chứng thực tất cả các thủ tục giao dịch liên quan đến tài sản của bà O được ban hành sau ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng của các bên. Đối với sự có mặt của đương sự tại phiên tòa, mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ ông Nguyễn Tấn L tham dự phiên tòa nhưng ông L vắng mặt không có lý do, do đó yêu cầu độc lập của ông L bị đình chỉ theo quy định của pháp luật.

Từ những căn cứ nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ số 17 tọa lạc khóm 1, thị trấn Châu Thành giữa ông Dương Văn H với bà Lý Thị Hoàng O và ông Trương Văn K là có thật, không phải là giả tạo hay nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ đối với người khác, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

[4] Về chi phí khảo sát đo đạc thẩm định và cung cấp thông tin: 2.512.577 đồng, nguyên đơn ông Dương Văn H tự nguyện chịu. Do phía nguyên đơn đã nộp tạm ứng 3.000.000 đồng nên được nhận lại số tiền còn thừa là 487.423 đồng tại bộ phận Thủ quỹ Tòa án nhân dân huyện Châu Thành (đã nhận xong).

[5] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 218; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, 119, 120 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 99, 166, 167, 168, 169, 188, 191 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 321, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22 tháng 01 năm 2020 được ký kết giữa giữa ông Dương Văn H với bà Lý Thị Hoàng O, ông Trương Văn K đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại khóm 1, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh (diện tích và tứ cận như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Ông Dương Văn H được quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và được quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án khi có hiệu lực pháp luật.

Các bên đương sự không được thay đổi hiện trạng tài sản tranh chấp để đảm bảo thi hành án khi quyết định có hiệu lực pháp luật.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tấn L về yêu cầu được hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ số 17, diện tích 233,7m², loại đất cây lâu năm, đất tọa lạc khóm 1, thị trấn Châu Thành giữa ông Dương Văn H với bà Lý Thị Hoàng O và ông Trương Văn K.

Về án phí: Ông Dương Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được nhận lại số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí tại lai thu số 0003677 ngày 16/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

Tích thu sung vào công quỹ Nhà nước số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm của ông Nguyễn Tấn L, số tiền này đã nộp tại lai thu số 0004735 ngày 12/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt thì được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

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, nghĩa vụ của người được thi hành án, phải thi hành án; tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

*** Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Thảo Ngoan