

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ MỚI
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 147/2022/DS-ST

Ngày: 30 - 9 - 2022

V/v “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự; 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 CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Phước Sang

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Lâm Sơn
2. Ông Trương Phước Công

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Bá Thi - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Phước Lợi – Kiểm sát viên

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 291/2019/TLST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2019 về “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 511/2022/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 488/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1972

1.2. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1974

Cùng địa chỉ: Số 110, tổ 05, ấp LA, xã LK, huyện CM, tỉnh An Giang (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 477A/24 QCT, khóm BT3, phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang (Văn bản ủy quyền ngày 25/6/2019) (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Văn Ph, sinh năm 1965

2.2. Bà Võ Thị Đ, sinh năm 1963

Cùng địa chỉ: Ấp LA, xã LK, huyện CM, tỉnh An Giang (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chi cục thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh An Giang

Địa chỉ: Đường Trần Hưng Đạo (nối dài), ấp LH, thị trấn CM, huyện CM, tỉnh An Giang (vắng mặt).

3.2. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1978

3.3. Bà Võ Thị Cẩm H1, sinh năm 1982

Cùng địa chỉ: Số 141, tổ 7, ấp LA, xã LK, huyện CM, tỉnh An Giang (vắng mặt).

3.4. Bà Trần Thị Ng, sinh năm 1963 (đã chết ngày 03/4/2020)

Địa chỉ: Ấp LH2, xã LK, huyện CM, tỉnh An Giang.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị Nghé:

- Bà Trần Thị B, sinh năm 1930; địa chỉ: Ấp LH2, xã LK, huyện CM, tỉnh An Giang (vắng mặt);

- Ông Nguyễn Minh Nh, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp LH2, xã LK, huyện CM, tỉnh An Giang (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

- Ông Lê Hoàn T, sinh năm 1998; địa chỉ: Ấp LH2, xã LK, huyện CM, tỉnh An Giang (vắng mặt);

- Ông Nguyễn Phi L, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp Xóm Lò, xã Tiên Thuận, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Ông Lê Văn C, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ 19, Ấp LH2, xã LK, huyện CM, tỉnh An Giang (vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Trường T1, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 115, tổ 05, Ấp LA, xã LK, huyện CM, tỉnh An Giang (vắng mặt);

4.2. Ông Nguyễn Hữu D, sinh năm 1955; địa chỉ: Số 60, tổ 04, Ấp LA, xã LK, huyện CM, tỉnh An Giang (có mặt);

4.3. Ông Nguyễn Minh H2, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 113, tổ 05, Ấp LA, xã LK, huyện CM, tỉnh An Giang (có mặt);

4.4. Bà Nguyễn Dương Như L1; địa chỉ: Ấp LT1, xã LG, huyện CM, tỉnh An Giang (vắng mặt).

4.5. Bà Nguyễn Thị L2 (UP), sinh năm 1970; địa chỉ: Số 118, tổ 05, Ấp LA, xã LK, huyện CM, tỉnh An Giang (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị X trình bày:

Năm 1997, ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị X có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Ph và bà Võ Thị Đ diện tích đất khoảng 1000m², giá chuyển nhượng là 12 chỉ vàng 24K, việc thỏa thuận chuyển nhượng 02 bên có lập văn bản là “Tờ mua bán đất N² ngày 09/10/1997”. Sau đó, ông H, bà X đã giao đủ số vàng cho ông Ph, bà Đ; ông Ph, bà Đ cũng đã giao diện tích đất này cho ông H, bà X canh tác từ năm 1997 cho đến nay. Thời điểm nhận chuyển nhượng thì phần diện tích này đã được Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00336/qB ngày 26/4/1993 cho bà Võ Thị Đ. Qua đo đạc thực tế, diện tích mà ông H, bà X nhận chuyển nhượng là 761m², thửa số 1134, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00336/qB ngày 26/4/1993 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho bà Võ Thị Đ được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 6, 7 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Chợ Mới lập ngày 01/6/2021.

Nay ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị X yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà X với ông Trần Văn Ph, bà Võ Thị Đ theo “Tờ mua bán đất N² ngày 09/10/1997” đối với diện tích 761m² tại các điểm 1, 2, 3, 6, 7 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Chợ Mới lập ngày 01/6/2021 thuộc thửa số 1134, tờ bản đồ số 02. Buộc ông Trần Văn Ph và bà Võ Thị Đ thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích 761m² tại các điểm 1, 2, 3, 6, 7 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Chợ Mới lập ngày 01/6/2021 cho ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị X.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh An Giang trình bày: Căn cứ vào các Quyết định, Bản án của Tòa án đã có hiệu lực thi hành, trên cơ sở đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, Chi cục thi hành án dân sự huyện CM ban hành các Quyết định thi hành án số 17/QĐ-CCTHADS ngày 04/10/2017, số 53/QĐ-CCTHADS ngày 13/10/2016; Quyết định cưỡng chế thi hành án số 83/QĐ-CCTHADS ngày 25/9/2017, số 08/QĐ-CCTHADS ngày 16/11/2017 của Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh An Giang để tiến hành cưỡng chế kê biên tài sản của ông Trần Văn Ph và bà Võ Thị Đ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông Ph, bà Đ. Trong các tài sản bị kê biên có phần diện tích 761m², thửa số 1134, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00336/qB ngày 26/4/1993 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho bà Võ Thị Đ. Thời điểm kê biên thì quyền sử dụng đất đối với diện tích này vẫn thuộc tài sản của ông Ph,

bà Đ. Tuy nhiên, khi Chi cục Thi hành án huyện CM tiến hành kê biên tài sản vào ngày 29/5/2019 đối với diện tích 761m² thì ông H, bà X tranh chấp và cho rằng đã nhận chuyển nhượng phần diện tích này nên Chi cục thi hành án dân sự huyện CM chưa kê biên được phần đất này. Việc Chi cục thi hành án dân sự huyện CM cưỡng chế kê biên đối với 761m², thửa số 1134, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00336/qB ngày 26/4/1993 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho bà Võ Thị Đ để thi hành án là phù hợp với quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Các đương sự khác vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Hữu D trình bày: “Tờ mua bán đất N² ngày 09/10/1997” do ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị X cung cấp tại phiên tòa ngày 22/7/2022 là do ông D viết cho ông H, bà X, ông Ph và bà Đ, thời điểm ông D viết “Tờ mua bán đất N² ngày 09/10/1997” là vào khoảng năm 1997. Nội dung là ông H, bà X với ông Ph, bà Đ có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 1000m². Khi viết “Tờ mua bán đất N² ngày 09/10/1997” nêu trên thì ông D bỏ trống năm sinh, số chứng minh nhân dân của ông Ph, bà Đ, ông H; bỏ trống họ tên, năm sinh của bà X; bỏ trống giá chuyển nhượng; ông D bỏ trống các thông tin trên là đề 02 bên tự ghi vào. Ông H, bà X đã nhận đất của ông Ph, bà Đ và quản lý, sử dụng đất từ năm 1997 cho đến nay. Đối với “Tờ mua bán đất N² ngày 09/10/1997” (BL 17) do ông H, bà X cung cấp trước đây không phải do ông D viết.

- Ông Nguyễn Minh H2 trình bày: Ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị X với ông Trần Văn Ph và bà Võ Thị Đ có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất khoảng 1.000m² tọa lạc tại ấp Long An, xã Long Kiên, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang vào năm 1997. Ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị X bắt đầu quản lý, sử dụng phần đất này từ năm 1997 cho đến nay.

- Ông Nguyễn Trường T1 trình bày: Ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị X với ông Trần Văn Ph và bà Võ Thị Đ có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.000m² tọa lạc tại ấp Long An, xã Long Kiên, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang vào năm 1997.

- Bà Nguyễn Dương Như Loan trình bày: Bà Loan không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị X với ông Trần Văn Ph và bà Võ Thị Đ. Bà Loan không biết và không có viết nội dung “Tờ mua bán đất N² ngày 09/10/1997”.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị X vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày: Vào năm 1997, ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị X có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Ph, bà Võ Thị Đ đối với diện tích đất 761m², thửa số 1134, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số 00336/qB ngày 26/4/1993 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho bà Võ Thị Đ; việc chuyển nhượng có lập “Tờ mua bán đất N² ngày 09/10/1997” nhưng không có công chứng, chứng thực và đăng ký tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ông H, bà X đã giao đủ 12 chỉ vàng 24K cho ông Ph, bà Đ và quản lý, sử dụng đất từ năm 1997 cho đến nay nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất do không có điều kiện và cũng nghĩ tình nghĩa anh em nên không làm thủ tục sang tên. Đến năm 2019, phần đất này bị kê biên thi hành án để thi hành nghĩa vụ trả nợ của ông Ph, bà Đ thì ông H, bà X mới yêu cầu ông Ph, bà Đ làm thủ tục sang tên đối với diện tích này nhưng không được. Đối với phần diện tích 122m² tại các điểm 3, 4, 5, 6 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Chợ Mới lập ngày 01/6/2021 thì ông H, bà X không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đối với phần diện tích 239m² bị thiếu so với diện tích mà ông H, bà X nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Ph, bà Võ Thị Đ theo “Tờ mua bán đất N² ngày 09/10/1997” thì ông H, bà X không tranh chấp và không yêu cầu ông Ph, bà Đ có nghĩa vụ hoàn trả lại tiền trên lịch cho ông H, bà X nên không yêu cầu Tòa án giải quyết. Lý do có 02 “Tờ mua bán đất N² ngày 09/10/1997” có nội dung giống nhau vì sau khi nhờ ông Nguyễn Hữu D viết “Tờ mua bán đất N² ngày 09/10/1997” do sợ bị thất lạc nên ông H, bà X mới nhờ bà Nguyễn Thị Loan viết lại nội dung của “Tờ mua bán đất N² ngày 09/10/1997”.

Các đương sự khác vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Người làm chứng ông Nguyễn Hữu D và ông Nguyễn Minh H2 vẫn giữ nguyên lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và trình bày: Ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị X với ông Trần Văn Ph và bà Võ Thị Đ có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 761m², thửa số 1134, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00336/qB ngày 26/4/1993 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho bà Võ Thị Đ. Ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị X bắt đầu quản lý, sử dụng phần đất này từ năm 1997 cho đến nay.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn sơ thẩm: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã làm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị X. Công nhận có hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/1997 giữa ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị X với ông Trần Văn Ph và bà Võ Thị Đ đối với diện tích 761m² tại các điểm 1, 2, 3, 6, 7 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Chợ Mới lập ngày 01/6/2021 thuộc thửa số 1134, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00336/qB ngày 26/4/1993 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho bà Võ Thị Đ. Ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị X, ông Trần Văn Ph và bà Võ Thị Đ có trách

nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị X khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị X với ông Trần Văn Ph và Võ Thị Đ là tranh chấp về hợp đồng dân sự và đối tượng của hợp đồng đang bị kê biên để thi hành án. Đồng thời, căn cứ Biên bản xác minh ngày 09/5/2022, ông Trần Văn Ph và bà Võ Thị Đ vẫn còn đăng ký hộ khẩu thường trú tại Ấp LA, xã LK, huyện CM, tỉnh An Giang nhưng thường không có mặt tại địa phương do đi làm ăn xa; khi đi không có trình báo chính quyền địa phương nên không biết địa chỉ hiện nay của ông Ph, bà Đ. Căn cứ Điều 11 Luật Cư trú và điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử xác định nơi cư trú cuối cùng của ông Trần Văn Ph và bà Võ Thị Đ là Ấp LA, xã LK, huyện CM, tỉnh An Giang để giải quyết vụ án theo thủ tục chung. Do ông Trần Văn Ph, Võ Thị Đ (bị đơn) có nơi cư trú tại Ấp LA, xã LK, huyện CM, tỉnh An Giang nên Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 3, 12 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Đối với bị đơn không có yêu cầu phản tố và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét. Đồng thời, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và một số người làm chứng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 02 để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng. Căn cứ Điều 227, 228 và 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị X với ông Trần Văn Ph và bà Võ Thị Đ được xác lập vào năm 1997 nhưng chưa thực hiện xong các nghĩa vụ của hợp đồng. Hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 1993 phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[1.4] Đối với phần diện tích 239m² bị thiếu so với diện tích mà ông H, bà X nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Ph, bà Võ Thị Đ theo “Tờ mua bán đất N² ngày 09/10/1997”. Do ông H, bà X không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét.

[1.5] Đối với diện tích đất 122m² tại các điểm 3, 4, 5, 6 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 01/6/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh Chợ

Mới, ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị X không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét.

[2] Về nội dung vụ án:

Ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị X cho rằng giữa ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị X với ông Trần Văn Ph và bà Võ Thị Đ có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích khoảng 1000m², giá chuyển nhượng là 12 chỉ vàng 24K, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có lập “Tờ mua bán đất N² ngày 09/10/1997”. Ông H, bà X đã giao đủ 12 chỉ vàng 24K cho ông Ph, bà Đ và đã nhận đất quản lý, sử dụng từ năm 1997 cho đến nay nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Qua đo đạc thực tế, diện tích nhận chuyển nhượng của ông Ph, bà Đ là 761m² thuộc thửa số 1134, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00336/qB ngày 26/4/1993 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho bà Võ Thị Đ. Ngày 29/5/2019, Chi cục thi hành án dân sự huyện CM tiến hành cưỡng chế kê biên phần diện tích 761m² mà ông H, bà X đã nhận chuyển nhượng của ông Ph, bà Đ để thi hành án. Do đó, ông H, bà X khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ mua bán đất N² ngày 09/10/1997” và buộc ông Ph, bà Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là “Tờ mua bán đất N² ngày 09/10/1997”.

Những người làm chứng ông Nguyễn Trường T1, ông Nguyễn Hữu D và ông Nguyễn Minh H2 xác định giữa ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị X với ông Trần Văn Ph, bà Võ Thị Đ có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.000m², còn cụ thể ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị X với ông Trần Văn Ph, bà Võ Thị Đ thỏa thuận như thế nào thì không biết. Ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị X đã quản lý, sử dụng phần diện tích đất này từ năm 1997 cho đến nay.

Tại Công văn số 90/CNCM ngày 14/01/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Chợ Mới về việc cung cấp thông tin thì phần diện tích 761m², thửa số 1134, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00336/qB ngày 26/4/1993 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho bà Võ Thị Đ không có đăng ký thế chấp và chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Lời trình bày của nguyên đơn phù hợp với lời khai của những người làm chứng về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quá trình quản lý, sử dụng đất của nguyên đơn; bị đơn đã được tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án theo quy định của pháp luật nhưng không có ý kiến phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, có đủ cơ sở để xác định giữa ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị X với ông Trần Văn Ph và bà Võ Thị Đ có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 761m², thửa số 1134, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00336/qB ngày 26/4/1993 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho bà Võ Thị Đ được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 6, 7 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn

phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Chợ Mới lập ngày 01/6/2021 theo “Tờ mua bán đất N² ngày 09/10/1997”; bên nhận chuyển nhượng (ông H, bà X) đã nhận đất quản lý, sử dụng từ năm 1997 cho đến nay và bên chuyển nhượng (ông Ph, bà Đ) đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị X với ông Trần Văn Ph và bà Võ Thị Đ theo “Tờ mua bán đất N² ngày 09/10/1997”, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về mặt hình thức, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị X với ông Trần Văn Ph và bà Võ Thị Đ được thể hiện bằng “Tờ mua bán đất N² ngày 09/10/1997” nhưng không được công chứng, chứng thực và đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 133, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995 (nay là Điều 119, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015); Điều 31 Luật Đất đai năm 1993 (nay là Điều 167 Luật Đất đai năm 2013).

Về nội dung, việc chuyển nhượng phần diện tích 761m², thửa số 1134, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00336/qB ngày 26/4/1993 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho bà Võ Thị Đ giữa ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị X với ông Trần Văn Ph và bà Võ Thị Đ được xác lập trên cơ sở tự nguyện, khi thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Đ, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật hay trái đạo đức xã hội, phù hợp quy định tại Điều 131, 705, 706 và 711 Bộ luật Dân sự năm 1995 (nay là Điều 117, 500, 501 Bộ luật Dân sự năm 2015); Điều 30 Luật Đất đai năm 1993 (nay là Điều 168, 179, 188, 191 Luật Đất đai năm 2013).

Tuy phần diện tích 761m², thửa số 1134, tờ bản đồ số 02 mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM kê biên theo Quyết định kê biên số 83/QĐ-CCTHADS ngày 25/9/2017 để thi hành án nhưng hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích này đã được giao kết và thực hiện trước thời điểm kê biên tài sản, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền và giao tài sản của hợp đồng; quá trình bên nhận chuyển nhượng (ông H, bà X) quản lý, sử dụng đất thì bên chuyển nhượng (ông Ph, bà Đ) không phản đối và ông H, bà X cũng 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 vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Đồng thời, phần diện tích 761m², thửa số 1134, tờ bản đồ số 02 mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng đủ điều kiện để tách thửa theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 5 Quy định về các định mức sử dụng đất trên địa bàn tỉnh An Giang ban hành kèm theo Quyết định số 08/2020/QĐ-UBND ngày 25/02/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử công nhận có hiệu lực pháp luật đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu H và

bà Nguyễn Thị X với ông Trần Văn Ph và bà Võ Thị Đ. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật nên các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị X là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị X được chấp nhận nên ông Trần Văn Ph và bà Võ Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

[5] Chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị X được chấp nhận nên ông Trần Văn Ph và bà Võ Thị Đ phải chịu chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị X đã tạm ứng các chi phí này với số tiền 2.602.200 đồng nên ông Trần Văn Ph và bà Võ Thị Đ phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị X.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo Bản án theo quy định tại Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 3, khoản 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 165, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 167, 168, 179, 188, 191 Luật Đất đai năm 2013;

Điều 117, 119, 129, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị X.

[2] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Tờ mua bán đất N² ngày 09/10/1997” giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị X với bên chuyển nhượng là ông Trần Văn Ph và bà Võ Thị Đ đối với diện tích đất 761m², thửa số 1134, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00336/qB do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp ngày 26/4/1993 cho bà Võ Thị Đ được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 6, 7 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Chợ Mới lập ngày 01/6/2021 có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị X, ông Trần Văn Ph và bà Võ Thị Đ có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký đất đai theo quy định của Luật Đất đai.

[3] Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Chợ Mới lập ngày 01/6/2021 là một phần không tách rời của bản án.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn Ph và bà Võ Thị Đ phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị X được nhận lại số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0013257 ngày 01/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh An Giang.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Ông Trần Văn Ph và bà Võ Thị Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị X số tiền 2.602.200 (hai triệu, sáu trăm lẻ hai nghìn, hai trăm) đồng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[6] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

[7] 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- VKSND huyện Chợ Mới;
- Chi cục THADS huyện Chợ Mới;
- Đương sự;
- Văn phòng;

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

- Lưu hồ sơ.

Lê Phước Sang