TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỒNG PHÚ
TỈNH BÌNH PHƯỚC

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

Bản án số: 18/2025/DS-ST
Ngày: 18 – 6 - 2025
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 ĐỒNG PHÚ, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Văn Giới

Ông Vũ Trung Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoài Thương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú tham gia phiên tòa*:** Bà Đỗ Thị Hường - Kiểm sát viên.

Ngày 18/6/2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm, công khai vụ án dân sự thụ lý số: 211/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2025/QĐXXST-DS ngày 23/5/2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 22/2025/QĐST-HPT ngày 02/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Chị Lương Thị P, sinh năm 1994 (Có yêu cầu vắng mặt).

Địa chỉ: Đội 2, ấp 2, xã Đồng T, huyện Đồng P, tỉnh Bình Phước.

- **Bị đơn:** Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1989 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 4, xã Đồng T1, huyện Đồng P, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Lương Thị P trình bày:

Vào 12/3/2022, chị P có nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Văn T phần diện tích đất 1.011,5m^2 thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 10, đất toạ lạc tại ấp Lam S, xã Tân P, huyện Đồng P, tỉnh Bình Phước, thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ số DĐ 968989, số vào

sổ cấp GCN (CS) 08966/Tân Phước ngày 28/02/2022. Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng) và ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại Văn phòng công chứng Nguyễn Viết H. Chị P đã giao đủ tiền cho anh T và nhận đất từ anh T để quản lý, sử dụng từ thời điểm tháng 3/2022 cho đến nay.

Đến ngày 16/8/2023 chị P liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú để làm thủ tục sang tên đối với thửa đất trên thì được biết thửa đất đã bị Chi cục THADS huyện Đồng Phú ra quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng đối với thửa đất trên nên Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đồng Phú không tiến hành thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất trên cho chị P.

Nay chị P khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 12/3/2022 giữa chị Lương Thị P và anh Nguyễn Văn T được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Viết H có hiệu lực pháp luật.

Đối với bị đơn Nguyễn Văn T: Sau khi Tòa án thụ lý đơn khởi kiện đã tiến hành tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý, thông báo về phiên họp về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng anh T không có ý kiến, cũng không đến Tòa án theo giấy triệu tập của Tòa án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của anh T.

Tại phiên tòa ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú phát biểu như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự về việc thu thập chứng cứ, giải quyết vụ án từ khi nhận đơn, thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án.

Tại phiên toà hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký kết ngày 12/3/2022 giữa chị Lương Thị P và anh Nguyễn Văn T được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Viết H có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng tọa lạc tại ấp Lam S, xã Tân P, huyện Đồng P nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc vắng mặt của các đương sự: Nguyên đơn có yêu cầu vắng mặt, bị đơn vắng mặt tại phiên toà lần thứ 2 không có lý do chính đáng. Do đó, căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 12/3/2022:

Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 10 có diện tích 1.011,5m^2, đất tọa lạc tại ấp Lam S, xã Tân P, huyện Đồng P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho anh Nguyễn Văn T ngày 28/02/2022 theo GCNQSDĐ số DĐ 968989, số vào sổ cấp GCN (CS) 08966/Tân Phước ngày 28/02/2022. Ngày 12/3/2022, anh T đã sang nhượng thửa đất trên cho chị Lương Thị P, giá chuyển nhượng là 40.000.000đ, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Viết H, chị P đã giao đủ tiền và nhận đất để quản lý, sử dụng ổn định từ ngày 12/3/2022 cho đến nay và không có tranh chấp với ai.

Xét điều kiện có hiệu lực của hợp đồng: Tại thời điểm chuyển nhượng đất, các bên tham gia ký kết hợp đồng đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc.

Về nội dung và mục đích của hợp đồng: Theo tài liệu, chứng cứ Toà án thu thập được thể hiện: Căn cứ Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 07/2023/QĐST-DS ngày 24/5/2023 của TAND huyện Đồng Phú, ngày 07/6/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú đã ban hành Quyết định Thi hành án chủ động số 586/QĐ-CCTHADS ngày 07/6/2023 đối với anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1989, địa chỉ: Đội 3, ấp 4, xã Đồng T1, huyện Đồng P, tỉnh Bình Phước để thi hành khoản án phí dân sự sơ thẩm số tiền 21.000.000đ, buộc anh T phải có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Viết L số tiền 1.000.000.000đ và tiền lãi theo quy định. Ngoài ra, tính đến thời điểm xác minh thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú không thi hành bản án, quyết định nào khác liên quan đến anh Nguyễn Văn T. Do đó, tại thời điểm anh T ký

hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ chuyển nhượng thửa đất số 21, tờ bản đồ số 10 cho chị P thì chưa có bản án, quyết định của Toà án buộc anh T thực hiện nghĩa vụ đối với ai. Do đó, việc thoả thuận chuyển nhượng thửa đất số 21, tờ bản đồ số 10 giữa anh Nguyễn Văn T và chị Lương Thị P không nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ với người thứ ba. Do đó, về nội dung và mục đích của HĐCNQSDĐ giữa chị P và anh T là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh T và chị P được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Viết H, số công chứng 3433, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/3/2022; do đó hình thức của hợp đồng là đảm bảo theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2022 giữa giữa chị Lương Thị P và anh Nguyễn Văn T được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Viết H, số công chứng 3433, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/3/2022 là hoàn toàn có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án, chị P đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 4.000.000đ. Do yêu cầu khởi kiện của chị P được chấp nhận nên anh T có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 4.000.000đ cho chị P.

Đối với chi phí đăng thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Chị P phải chịu số tiền 4.000.000đ được khấu trừ vào số tiền chị P đã nộp, chị P đã thực hiện xong.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên anh Nguyễn Văn T phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

[5] Về ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú tại phiên tòa là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, 118, 123, khoản 2 Điều 129, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội:

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lương Thị P.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.011,5m^2 thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 16, đất toạ lạc tại ấp Lam S, xã Tân P, huyện Đồng P giữa chị Lương Thị P và anh Nguyễn Văn T được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Viết H, số công chứng 3433, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/3/2022 có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Về chi phí tố tụng:

Chị Lương Thị P phải chịu số tiền 4.000.000đ (Bốn triệu đồng) chi phí đăng thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp tại Tòa án. Chị Lương Thị P đã thực hiện xong.

Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Anh Nguyễn Văn T có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 4.000.000đ (Bốn triệu đồng) cho chị Lương Thị P.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí: Anh Nguyễn Văn T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú trả lại cho chị Lương Thị P số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010639 ngày 22/10/2024.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có 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 để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

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, 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, 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh;
- VKSND huyện Đồng Phú;
- THA huyện Đồng Phú;
- Đương sự;
- Lưu HS.

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

Nguyễn Thị Hằng