TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ PHƯỚC LONG** **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **11**/2020/DS-ST
Ngày: 28/8/2020
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 THỊ XÃ PHƯỚC LONG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Nghĩa

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Quý và ông Hà Xuân Thuấn

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Ý - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Phước Long

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phước Long tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thảo - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 8 năm 2020 tại Hội trường xét xử - Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 56/2019/TLST - DS ngày 27 tháng 5 năm 2020 về việc *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2020/QĐXXST- DS ngày 03/8/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2020/QĐST-DS ngày 21/8/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Thu T, sinh năm 1986

Địa chỉ: Khu phố T, phường T, TP Đ, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Nở - 1983, địa chỉ: KP Tân Tiến, phường Tân Xuân, Tp Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (Có mặt);

Bị đơn: Bà Hứa Thị H, sinh năm 1979 (Có mặt);

Địa chỉ: Khu phố P, phường P, TX P, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Đoàn Ngọc Tuấn, sinh năm 1985 Địa chỉ: Khu phố T, phường T, TP Đ, tỉnh Bình Phước (Vắng mặt);

2/ Anh Bùi Hữu Hiếu, sinh năm 1987, Địa chỉ:, phường L, TX P, tỉnh Bình Phước (Vắng mặt);

3/ Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

Địa chỉ: Khu phố A, phường L, TX P, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Xuân Trình – Chi cục trưởng (Vắng mặt)

4/ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1982, Địa chỉ: Khu phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước (Có mặt);

5/ Chị Lê Hứa Minh T, sinh năm 2000 (Vắng mặt);

6/ Anh Lê Hứa Nhật A, sinh năm 2006 (Vắng mặt);

7/ Anh Lê Hứa Bình A, sinh năm 2006 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khu phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện của bà Hoàng Thị Thu T và trình bày bà Trần Thị Nở - Đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị Thu T trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa:***

Vào ngày 21/5/2020, bà Hoàng Thị Thu T có nhận được thông báo của cơ quan thi hành án thị xã Phước Long số 45/TB – CCTHA ngày 19/5/2020 về việc yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản.

Nội dung bà Hoàng Thị Thu T yêu cầu Tòa án giải quyết cụ thể như sau:

Vào ngày 15/6/2019, bà Hoàng Thị Thu T có nhận chuyển nhượng của chị Hứa Thị H 02 thửa đất và toàn bộ tài sản trên đất căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác liền với đất:

1/ Số QSDĐ số CD908114, số vào sổ cấp giấy CN: CH04255/CQ, do UBND Thị Xã Phước Long cấp ngày 25/4/2016 mang tên ông Bùi Văn T có diện tích 108m^2, thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 02. Đất tọa lạc tại: Khu phố 5, Phường Long Phước, Thị Xã Phước Long, tỉnh Bình Phước. Đến ngày 24/4/2019 điều chỉnh trang 4: Chuyển nhượng sang cho chị Hứa Thị H.

2/ Số QSDĐ số CD908115, số vào sổ cấp giấy CN: CH04254/CQ, do UBND Thị Xã Phước Long cấp ngày 25/4/2016 mang tên ông Bùi Văn T có diện tích 108m^2, thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 02. Đất tọa lạc tại: Khu phố 5, Phường Long Phước, Thị Xã Phước Long, tỉnh Bình Phước. Đến ngày 24/4/2019 điều chỉnh trang 4: Chuyển nhượng sang cho chị Hứa Thị H.

Giá chuyển nhượng là 3.800.000.000 (*Ba tỷ tám trăm triệu đồng*). Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng đang thế chấp tại ngân hàng nên chúng tôi có thỏa thuận như sau:

Lần thứ 1: Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng (15/6/2019), bà T đã giao cho bà H số tiền 2.000.000.000 đồng.

Lần thứ 2: Vào ngày 15/7/2019, bà T đã giao tiếp cho bà H số tiền 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng),* đồng thời bà H đã bàn giao toàn bộ đất và tài sản trên đất nói trên cho bà T quản lý sử dụng.

Lần thứ 3: Vào ngày 01/01/2020, bà T đã giao đủ số tiền còn lại (800.000.000 đồng) cho bà H. Bà H hẹn đến ngày 02/3/2020 sẽ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng về và ra công chứng làm thủ tục sang tên cho tôi.

Đến ngày 02/3/2020, bà T cùng bà H ra văn phòng công chứng Đỗ Mạnh Cường ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng công chứng số 00000505/quyển số 01- 2020 TP/CC - SCC/HĐGD và hợp đồng công chứng số 00000506/quyển số 01- 2020 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 02/3/2020 của Văn phòng công chứng Đỗ Mạnh Cường. Sau khi ký kết hợp đồng công chứng, bà T có đem toàn bộ hồ sơ ra Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long làm thủ tục điều chỉnh trang 4, thì ngày 03/3/2020, chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long ra công văn số 12/CV - THA ngày 03/3/2020 về việc phối hợp thông báo cho thi hành án biết để có biện pháp phối hợp ngăn chặn. Đến ngày 04/3/2020, chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long tiếp tục ra quyết định số 15/QĐ - CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu sử dụng, tặng cho thay đổi hiện trạng tài sản đối với 02 diện tích nói trên. Đến ngày 19/5/2020, Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long có ra thông báo yêu cầu bà T khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất nói trên.

Đối với 02 diện tích đất nói trên bà T đã nhận chuyển nhượng vào tháng 6 năm 2019 và bà T đã giao tiền đủ cho bà H cũng như bà H giao toàn bộ đất và tài sản trên đất trước khi có quyết định thi hành án buộc bà Hứa Thị H phải thi hành quyết định của tòa. Và việc chuyển nhượng giữa bà T và bà H hoàn toàn hợp pháp và đúng quy định pháp luật. Bà T hoàn toàn không biết việc bà H bị khởi kiện và phải thi hành án với quyết định/ bản án của tòa, cho đến khi bà T nhận được công văn ngăn chặn của chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long.

Vì vậy, bà T tòa án nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước xem xét, giải quyết và bảo vệ cho người thứ 3 ngay tình:

Công nhận 02 theo hợp đồng công chứng số 00000505/quyển số 01- 2020 TP/CC - SCC/HĐGD và hợp đồng công chứng số 00000506/quyển số 01- 2020 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 02/3/2020 của Văn phòng công chứng Đỗ Mạnh Cường có hiệu lực pháp luật.

Tuyên bà Hoàng Thị Thu T được quyền quản lý sử dụng định đoạt thửa đất số 30 có diện tích 108 m^2, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 04255/CQ do Ủy ban nhân dân thị xã Phước Long cấp ngày 25/4/2016 cho ông Bùi Văn T (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TX Phước Long, tỉnh Bình Phước đã chỉnh lý trang 4 xác nhận ngày 24/4/2019, số: 09335/CN ông Bùi Văn T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hứa Thị H) và thửa đất số 31 có diện tích 108 m^2 , tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 04254/CQ do Ủy ban nhân dân thị xã Phước Long cấp ngày 25/4/2016 cho ông Bùi Văn T (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước đã chỉnh lý trang 4 xác nhận

ngày 24/4/2019, số: 09336/CN ông Bùi Văn T chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho bà Hứa Thị H). Hai thửa đất tọa lạc tại: Khu phố 5, phường Long Phước, TX Phước Long, tỉnh Bình Phước có hiệu lực pháp luật. Bà Hoàng Thị Thu T được quyền tự liên hệ với cơ quan chức năng để sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

**** Theo bản tự khai và trình bày của bị đơn bà Hứa Thị H trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:***

Vào ngày 02/3/2020, bà T cùng bà H đến văn phòng công chứng Đỗ Mạnh Cường ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng công chứng số 00000505/quyển số 01- 2020 TP/CC - SCC/HĐGD và hợp đồng công chứng số 00000505/quyển số 01- 2020 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 02/3/2020 của văn phòng công chứng Đỗ Mạnh Cường.

Đối với tài sản nói trên đã được công chứng vào ngày 02/3/2020 tại Văn Phòng công chứng Đỗ Mạnh Cường, thật chất bà H đã chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Thu T vào ngày 15/6/2019 với số tiền là 3.800.000.000 đồng. Tại thời điểm đó, 02 giấy chứng nhận của bà H đang thế chấp tại ngân hàng nên bà T và bà H có làm giấy chuyển nhượng tay và cả bà H, bà T thống nhất sẽ ra công chứng chuyển nhượng vào tháng 3/2020. Thống nhất phương thức thanh toán như sau:

Vào ngày 15/6/2019, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T, bà T có đưa bà H số tiền là 02 tỷ, hẹn sau 02 tháng bà T sẽ thanh toán tiếp cho bà H số tiền là 01 tỷ, đồng thời, tại thời điểm này bà H phải bàn giao toàn bộ tài sản chuyển nhượng cho bà T sử dụng. Số tiền còn lại sẽ được thanh toán vào ngày 01/01/2020.

Bà T đã thực hiện như đã thỏa thuận, nên ngày 02/3/2020, bà T và bà H đã ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T để bà T làm thủ tục sang tên.

Tuy nhiên, hiện nay Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long ngăn chặn giao dịch nên bà T không thể làm thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất đã nhận chuyển nhượng từ bà H.

Vì vậy, trước yêu cầu khởi kiện của bà T, bà H đồng ý đề nghị Tòa án công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng công chứng số 00000505/quyển số 01- 2020 TP/CC - SCC/HĐGD và hợp đồng công chứng số 00000505/quyển số 01- 2020 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 02/3/2020 của văn phòng công chứng Đỗ Mạnh Cường; và đề nghị Tòa án tuyên bà T được quyền quản lý sử dụng định đoạt 02 thửa đất đã nhận chuyển nhượng của bà H.

**** Theo bản tự khai của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- ông Đoàn Ngọc T trình bày:***

Ông T biết quá trình chuyển nhượng 02 thửa đất giữa bà H và bà T, có chứng kiến toàn bộ quá trình chuyển nhượng vì các lần giao dịch tiền chuyển nhượng đất ông T chở bà T đi. Giá thỏa thuận bà T mua 02 thửa đất là 3,8 tỷ; do giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất

đang thế chấp tại ngân hàng nên bà T và bà H có thỏa thuận 03 lần đưa tiền chuyển nhượng như bà T trình bày. Tuy nhiên, toàn bộ số tiền chuyển nhượng 02 thửa đất nói trên của tài sản riêng của bà Hoàng Thị Thu T, không liên quan đến ông T.

**** Theo bản tự khai của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- anh Bùi Hữu H trình bày:***

Anh H có thuê 02 quyền sử dụng đất hiện đang tranh chấp của ông Bùi Văn T với thời hạn 05 năm kể từ năm 2018 cho đến ngày 01/01/2023. Sau khi ký kết hợp đồng anh H có đầu tư trên đất để kinh doanh với chi phí khoảng hơn 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Sau đó ông Bùi Văn T chuyển nhượng cho bà Hứa Thị H, thì bà H cam kết vẫn tiếp tục cho anh H thuê như hợp đồng thuê đất trước đây anh H đã thuê của ông T.

Đến khoảng tháng 7/2019, bà H có dẫn bà Hoàng Thị Thu T đến chổ đất anh H đang thuê bàn giao 02 diện tích đất cho bà T, đồng thời bà H thông báo với anh H là đã chuyển nhượng 02 diện tích cho tôi thuê cho bà T. Nên kể từ thời điểm này, mọi vấn đề liên quan đến 02 diện tích đang thuê sẽ liên hệ với bà T.

Bà T thống nhất và cam kết vẫn cho anh H thuê đất tiếp tục kinh doanh đến ngày 01/01/2023. Vì bà H đã nhận tiền thuê đất đến ngày 31/12/2019 nên các bên đã thống nhất bà T sẽ nhận tiền thuê đất từ ngày 01/01/2020 cho đến khi hết hợp đồng thuê. Đồng thời, bà H không còn nghĩa vụ và trách nhiệm đối với 02 diện tích đất nói trên. Mọi vấn đề giao dịch, trao đổi liên quan đến 02 diện tích đất anh H đang thuê sẽ làm việc với bà T.

Hiện nay, bà T vẫn đang thực hiện đúng như thỏa thuận hợp đồng thuê đất nên việc tranh chấp giữa bà H bà T không liên quan đến tôi. Nay tòa án nhân dân Thị Xã Phước Long, tỉnh Bình Phước xem xét, giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H và bà T, anh H không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này.

**** Theo nội dung Công văn số 58/CV-CCTHADS ngày 05/6/2020 của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- Chi cục thi hành án dân sự TX Phước Long trình bày:***

Tại thời điểm bà H và bà T thực hiện công chứng 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do bà Hứa Thị H và ông Lê H đang phải có nghĩa vụ trả nợ cho bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1982 số tiền: 2.557.500.000 đồng và án phí 41.575.000 đồng nên cơ quan thi hành án dân sự thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước đã áp dụng biện pháp ngăn chặn theo quy định pháp luật.

Trong quá trình thụ lý giải quyết đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước Long đã kê biên các tài sản sau:

1/ QSDĐ có tổng diện tích 324,3 m^2 thuộc thửa đất số 187, tờ bản đồ 21, được UBND thị xã Phước Long cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BS 347619 cho ông Lê H, bà Hứa Thị H ngày 28/10/2014 tọa lạc tại: Khu phố Phước An, phường Phước Bình, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

2/ QSDĐ có tổng diện tích 6.060 m^2 thuộc thửa đất số PT, tờ bản đồ ĐL, được Sở Tài nguyên & môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CG 464570 cho ông Lê H, bà Hứa Thị H ngày 13/3/2017 tọa lạc tại: Thôn Phước Lộc, xã Phước Tín, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

3/ QSDĐ có diện tích 108 m^2 thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ 02 được UBND Thị Xã Phước Long cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CD908114, số vào sổ cấp giấy CN: CH04255/CQ, cấp ngày 25/4/2016 mang tên ông Bùi Văn T. Đến ngày 24/4/2019 điều chỉnh trang 4: Chuyển nhượng sang cho chị Hứa Thị H. Đất tọa lạc tại: Khu phố 5, Phường Long Phước, Thị Xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

4/ QSDĐ có diện tích 108 m^2 thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ 02 được UBND Thị Xã Phước Long cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CD908115, số vào sổ cấp giấy CN: CH04254/CQ, do UBND Thị Xã Phước Long cấp ngày 25/4/2016 mang tên ông Bùi Văn T. Đến ngày 24/4/2019 điều chỉnh trang 4: Chuyển nhượng sang cho chị Hứa Thị H.

5/ QSDĐ có tổng diện tích 1077m^2 thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ 11, được UBND thị xã Phước Long cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CN 281816, số vào sổ cấp GCN: CS 03408/ĐS cho ông Lê H, bà Hứa Thị H ngày 21/5/2019 và tài sản trên đất, tọa lạc tại: Khu phố Phước An, phường Phước Bình, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

Chi cục thi hành án dân sự Thị xã Phước Long không có ý kiến gì về việc bà T yêu cầu công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà H, chờ kết quả giải quyết của Tòa án và xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc, phiên họp, phiên hòa giải và phiên tòa xét xử vụ án.

**** Theo trình bày của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- bà Nguyễn Thị B tại phiên tòa:***

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà B được tống đạt thông báo thụ lý vụ án và thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp,tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà B không có văn bản trình bày ý kiến, yêu cầu gửi Tòa án xem xét cũng như không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp,tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Tại phiên tòa, bà B trình bày: Năm 2019, bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết về số nợ gốc 2.500.000.000 đồng mà ông H, bà H nợ bà B; vụ án đã được Tòa án nhân dân thị xã Phước Long giải quyết tại Quyết định số 04/2020/QĐST-DS ngày 13/01/2020. Sau khi có quyết định, bà B đã làm đơn yêu cầu thi hành án.

Bà B cho rằng việc bà T ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng công chứng số 00000505/quyển số 01- 2020 TP/CC - SCC/HĐGD và hợp đồng công chứng số 00000505/quyển số 01- 2020 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 02/3/2020) là hành vi tẩu tán nhằm tránh việc trả nợ cho bà B. Vì vậy, bà B không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

**** Theo bản tự khai của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- Lê Hứa Nhật A1, Lê Hứa Bình A2, sinh năm 2006 (Người đại diện hợp pháp là: Bà Hứa Thị H) thống nhất trình bày:***

Vào ngày 02/3/2020, bà Hoàng Thị Thu T cùng bà Hứa Thị H có ra văn phòng công chứng Đỗ Mạnh Cường ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo hợp đồng công chứng số 00000505/quyển số 01- 2020 TP/CC - SCC/HĐGD và hợp đồng công chứng số 00000505/quyển số 01- 2020 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 02/3/2020 của VPCC Đỗ Mạnh Cường.

Toàn bộ tài sản chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Thu T là tài sản riêng của bà Hứa Thị H, không liên quan đến Lê Hứa Nhật A1, Lê Hứa Bình A2. Vì vậy, Nhật A1 và Bình A2 không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này.

**** Theo bản tự khai của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- Chị Lê Hứa Minh T trình bày:***

Vào ngày 02/3/2020, bà Hoàng Thị Thu T cùng bà Hứa Thị H có ra văn phòng công chứng Đỗ Mạnh Cường ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo hợp đồng công chứng số 00000505/quyển số 01- 2020 TP/CC - SCC/HĐGD và hợp đồng công chứng số 00000505/quyển số 01- 2020 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 02/3/2020 của VPCC Đỗ Mạnh Cường.

Toàn bộ tài sản chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Thu T là tài sản riêng của bà Hứa Thị H, không liên quan đến chị Lê Hứa Minh T. Vì vậy, Minh T không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này.

**** Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát:***

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng pháp luật quy định.

Ý kiến của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] ***Về tố tụng:***

Về quan hệ tranh chấp: Đây là vụ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Phước Long theo quy định tại các Điều 26, Điều 35 của Bộ luật tố tụng năm 2015,

Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Đoàn Ngọc T, anh Bùi Hữu H, chị Lê Hứa Minh T, anh Lê Hứa Nhật A1, anh Lê Hứa Bình A2 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long có ý kiến đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt nên căn cứ Đều 227; Điều 228 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

Về nội dung vụ án:

[2] Xét nguồn gốc và hiện trạng hai thửa đất tranh chấp:

Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện, thửa đất số 30 và thửa đất số 31, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại: Khu phố 5, Phường Long Phước, Thị Xã Phước Long, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sở hữu của ông Bùi Văn T. Ngày 23/4/2019, ông Bùi Văn T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hứa Thị H 02 thửa đất nêu trên. Ông Lê H (đã chết) ký Văn bản cam kết 02 thửa đất nêu trên là tài sản riêng của bà Hứa Thị H, ông H không đóng góp công sức vào việc gầy dựng nên khối tài sản này, 02 thửa đất là tài sản riêng của bà H, bà H được toàn quyền định đoạt tài sản theo quy định pháp luật. Vì vậy, ngày 24/4/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TX Phước Long thực hiện chỉnh lý trang 4 đối với 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

1/ Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 02 có diện tích 108m^2 tọa lạc tại: Khu phố 5, Phường Long Phước, Thị Xã Phước Long, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số QSDĐ số CD908114, số vào sổ cấp giấy CN: CH04255/CQ, do Ủy ban nhân dân thị xã Phước Long cấp ngày 25/4/2016 mang tên ông Bùi Văn T. Đến ngày 24/4/2019 điều chỉnh 4: Chuyển nhượng sang cho Chị Hứa Thị H.

2/ Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 02 có diện tích 108m^2 tọa lạc tại: Khu phố 5, Phường Long Phước, Thị Xã Phước Long, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số QSDĐ số CD908115, số vào sổ cấp giấy CN: CH04254/CQ, do Ủy ban nhân dân Thị Xã Phước Long cấp ngày 25/4/2016 mang tên ông Bùi Văn T. Đến ngày 24/4/2019 điều chỉnh 4: Chuyển nhượng sang cho Chị Hứa Thị H

Ngày 02/3/2020, Bà Hứa Thị H chuyển nhượng toàn bộ 02 thửa đất trên cho bà Hoàng Thị Thu T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 00000505/quyển số 01- 2020 TP/CC - SCC/HĐGD và hợp đồng công chứng số 00000506/quyển số 01- 2020 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 02/3/2020 của VPCC Đỗ Mạnh Cường, nhưng bà Hoàng Thị Thu T không thực hiện được thủ tục chỉnh lý biến động sang tên cho mình vì Chi cục thi hành án có công văn số 12/CV - THA ngày 03/3/2020 về việc phối hợp thông báo cho thi hành án biết để có biện pháp phối hợp ngăn chặn; ngày 04/3/2020, chi cục thi hành án dân sự Thị Xã Phước Long tiếp tục ra quyết định số 15/QĐ - Chi cục thi hành án dân sự về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu sử dụng, tặng cho thay đổi hiện trạng tài sản đối với 02 diện tích nói trên, và tiến hành kê biên theo

Quyết định sửa chữa, bổ sung quyết định kê biên số 19/QĐ-CCTHADS ngày 18/5/2020 sửa đổi quyết định số 10/QĐ-CCTHA ngày 13/4/2020.

Về hiện trạng tài sản, đến thời điểm Tòa án giải quyết vụ án, 02 thửa đất nêu trên hiện đang được ông Bùi Hữu H thuê và ông H đầu tư xây dựng tài sản trên đất để kinh doanh từ năm 2018. Lời khai của ông H thể hiện trong quá trình thuê đất từ năm 2018 đến nay, chủ sở hữu 02 thửa đất đã có sự thay đổi từ ông Bùi Văn T đến bà Hứa Thị H và nay là bà Hoàng Thị Thu T.

Như vậy, có cơ sở xác định nguồn gốc phần đất trước khi bà H thực hiện giao dịch chuyển nhượng cho bà T là tài sản của riêng cá nhân bà Hứa Thị H, bà H thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 00000505/quyển số 01-2020 TP/CC - SCC/HĐGD và hợp đồng công chứng số 00000506/quyển số 01- 2020 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 02/3/2020 mà không có sự tham gia của ông H là đúng quy định, không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê H (do ông Hùng đã chết).

[3]. Xét lời trình bày của nguyên đơn trong quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị Thu T và bà Hứa Thị H thể hiện:

Quá trình chuyển nhượng đất được bà T và bà H thống nhất diễn ra vào ngày 15/6/2019 với số tiền chuyển nhượng là 3.800.000.000 đồng. Tại thời điểm đó hai bên có làm giấy chuyển nhượng tay do tài sản đang thế chấp Ngân hàng, bà H, bà T thống nhất sẽ ra công chứng chuyển nhượng vào tháng 3/2020. Và thống nhất phương thức thanh toán như sau: Vào ngày 15/6/2019, đưa 02 tỷ, ngày 15/7/2019 bà T thanh toán tiếp số tiền là 01 tỷ, đồng thời, tại thời điểm này bà H bàn giao toàn bộ tài sản chuyển nhượng cho bà T sử dụng; vào ngày 01/01/2020, bà T giao đủ số tiền còn lại là 800.000.000 đồng. Bà T đã thực hiện như đã thỏa thuận, nên ngày 02/3/2020, hai bên đã ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T để bà T làm thủ tục sang tên.

Lời trình bày của bà T, bà H phù hợp với các lần các bên ký giao nhận tiền chuyển nhượng và phù hợp với lời trình bày của anh Bùi Hữu H – Người thuê tài sản ở tại phần đất này từ năm 2018. Bà Hứa Thị H ký Hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất cho bà Hoàng Thị Thu T là đúng với thỏa thuận của hai bên trong quá trình giao dịch, đảm bảo quy định pháp luật về hình thức hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, các văn bản bàn giao tài sản, văn bản thỏa thuận giữa bà H, bà T và ông H – người thuê tài sản tại thời điểm bàn giao tài sản (ngày 15/7/2019) thể hiện rõ quá trình chuyển nhượng đất cũng như để không ảnh hưởng đến quyền lợi của người thuê đất. Mặt khác, tại thời điểm bà H sang nhượng đất cho bà T thì chưa có bản án quyết định của Tòa án tuyên buộc bà H phải có nghĩa vụ trả nợ cho người thứ ba, và tại thời điểm bà H, bà T thực hiện thủ tục chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đã có quyết định của Tòa án ghi nhận về nghĩa vụ trả nợ của bà H, ông H đối với bà B (Quyết định công nhận thỏa thuận giữa các đương sự số 04/2020/QĐST-DS ngày 13/01/2020).

Hội đồng xét xử xét thấy nghĩa vụ trả nợ cho bà Nguyễn Thị B, bà Hoàng Thị Thu T theo Quyết định công nhận thỏa thuận giữa các đương sự số 04/2020/QĐST-DS ngày 13/01/2020, Quyết định công nhận thỏa thuận giữa các đương sự số 07/2020/QĐST-DS ngày 30/3/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Phước Long thể hiện bà H và ông H cùng có nghĩa vụ liên đới trả nợ. Theo quy định pháp luật thì nợ chung trong thời kỳ hôn nhân phải ưu tiền lấy tài sản chung để trả, trong trường hợp tài sản chung không đủ để trả thì xem xét đến tài sản riêng. Thời điểm này, ông H và bà H có tài sản chung là 03 quyền sử dụng đất, trong đó chỉ có 01 quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng nhưng Chi cục thi hành án đã tiến hành kê biên để thu hồi nợ cho bà B, bà T cả 02 thửa đất là tài sản riêng của bà Hứa Thị H. Hội đồng xét xử xét thấy việc bà H chuyển nhượng 02 thửa đất là tài sản riêng của bà H cho bà Hứa Thị Thu T là không có dấu hiệu tẩu tán tài sản và phù hợp quy định pháp luật.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, cần tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 00000505/quyển số 01- 2020 TP/CC - SCC/HĐGD và hợp đồng công chứng số 00000506/quyển số 01- 2020 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 02/3/2020 giữa bà Hứa Thị H và bà Hoàng Thị Thu T, đồng thời bà T được quản lý, sử dụng, định đoạt 02 thửa đất đã nhận chuyển nhượng từ bà Hứa Thị H.

[4] *Xét căn cứ để Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long ban hành quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu sử dụng, tặng cho thay đổi hiện trạng tài sản đối với 02 diện tích nói trên:*

Tại Công văn số 58/CV-CCTHADS ngày 05/6/2020 và Biên bản xác minh ngày 28/7/2020 của Tòa án nhân dân TX Phước Long thể hiện: Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long đang thi hành Quyết định công nhận thỏa thuận giữa các đương sự số 04/2020/QĐST-DS ngày 13/01/2020 và Quyết định công nhận thỏa thuận giữa các đương sự số 07/2020/QĐST-DS ngày 30/3/2020, theo đó bà H và ông H phải trả cho bà B số tiền 2.500.000.000 đồng, trả cho bà T 3.800.000.000 đồng; tiền án phí và lãi chậm thi hành án của bà H, ông H. Trong quá trình thi hành án, Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long xác định ông H, bà H có 05 thửa đất gồm: Thửa đất diện tích 324,3m^2 tọa lạc tại khu phố Phước An, phường Phước Bình; thửa đất có diện tích 6.060m^2 tọa lạc tại Thôn Phước Lộc, xã Phước Tín; thửa đất 1077m^2 tọa lạc tại khu phố Phước An, phường Phước Bình và 02 thửa đất số 30 và thửa số 31 (cùng diện tích 108m^2) mà bà Hứa Thị H chuyển nhượng cho bà T. Thực tế đến thời điểm ngày 15/7/2020, Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long đã tiến hành kê biên đối với Quyền sử dụng đất đối với thửa đất diện tích 324,3m^2 và thửa đất 1077m^2 cùng tọa lạc tại khu phố Phước An, phường Phước Bình, Tx Phước Long, tỉnh Bình Phước; 03 thửa đất còn lại đã có quyết định kê biên nhưng chưa thực hiện kê biên. Đồng thời, Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long cho biết thêm: Quyền sử dụng đất thửa đất có diện tích 1077m^2 hiện đang thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng

TMCP Hàng Hải Việt Nam – chi nhánh Bình Phước; còn Quyền sử dụng đất thửa đất diện tích 324,3m^2 hiện không thế chấp tại tổ chức tín dụng nào.

Hội đồng xét xử xét thấy Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long thực hiện thi hành Quyết định công nhận thỏa thuận giữa các đương sự số 04/2020/QĐST-DS ngày 13/01/2020 và Quyết định công nhận thỏa thuận giữa các đương sự số 07/2020/QĐST-DS ngày 30/3/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Phước Long với tổng số nợ gốc là 6.300.000.000 đồng. Đây là khoản nợ chung của ông Lê H, bà Hứa Thị H. Việc Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long tiến hành thủ tục xác minh, thu thập thông tin tài sản là quyền sử dụng đất của ông H, bà H để làm cơ sở kê biên đảm bảo thi hành án là đúng quy định. Tuy nhiên, trong 05 thửa đất *(đã được liệt kê ở trên)* có 03 thửa đất là tài sản chung của ông Lê H, bà Hứa Thị H, trong đó chỉ có 01 thửa đất được dùng để đảm bảo cho khoản vay của ông H, bà H tại tổ chức tín dụng. Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long chưa thực hiện xong việc kê biên, đấu giá tài sản để thi hành án đối với các quyền sử dụng đất là tài sản chung của ông Lê H, bà Hứa Thị H mà đã thực hiện kê biên các tài sản riêng của bà Hứa Thị H đã được chuyển nhượng cho người thứ 3 ngay tình là bà Hoàng Thị Thu T, làm ảnh hưởng đến quyền,lợi ích hợp pháp của bà T. Mặt khác, không có cơ sở xác định bà H chuyển nhượng tài sản riêng của bà H cho bà T vào ngày 02 tháng 3 năm 2020 thuộc trường hợp trốn tránh trách nhiệm thi hành án theo quy định tại Điều 6 Thông tư liên lịch số 14/2010/TTLT – BTP – TANDTC – VKSNDTC ngày 26 tháng 7 năm 2010 của Bộ Tư pháp – Tòa án nhân dân tối cao – Viện Kiểm sát nhân dân tối cao; bởi lẽ, quá trình giao dịch tiền chuyển nhượng đất được thực hiện từ năm 2019 đến ngày 01/01/2020 qua 03 lần, ngày 01/01/2020 là ngày cuối bà T giao tiền cho bà B là trước thời điểm có Quyết định công nhận thỏa thuận giữa các đương sự số 04/2020/QĐST-DS ngày 13/01/2020 nên không thể nhận định việc bà H không dùng tiền thu được trong việc chuyển nhượng đất để thi hành án là trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà B.

Do vậy, việc Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long ban hành các văn bản, quyết định liên quan đến việc kê biên, xử lý tài sản đối với thửa đất số 30 và thửa số 31 làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà Hoàng Thị Thu T; cần kiến nghị thu hồi.

[5] *Xét lời đề nghị của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Nguyễn Thị B tại phiên tòa:*

Việc bà B cho rằng bà H đang có nghĩa vụ thi hành án cho bà B với số tiền gốc là 2.500.000.000 đồng và bà H chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho bà Hoàng Thị Thu T thể hiện có dấu hiệu tẩu tán tài sản nên bà B không đồng ý cho bà H và bà T thực hiện tiếp các thủ tục để bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ý kiến và yêu cầu của bà B là không có cơ sở, bởi lẽ: Theo phần nhận định ở mục [3] thể hiện bà T giao dịch chuyển nhượng đất với bà B là ngay tình, đối tượng tài sản giao dịch là tài sản riêng của bà H. Nghĩa vụ trả nợ cho bà B là nghĩa vụ liên đới của ông H, bà H mà bà H, ông H có 03

quyền sử dụng đất là tài sản chung đã được Chi cục thi hành án dân sự TX Phước Long tiến hành kê biên. Nên không có cơ sở cho rằng bà H chuyển nhượng 02 thửa đất là tài sản riêng của bà H cho bà T là cố tình tẩu tán tài sản, trốn tránh trách nhiệm trả nợ cho bà B. Vì vậy, ý kiến của bà B tại phiên tòa không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6]. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Đoàn Ngọc T, anh Bùi Hữu H, Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước; chị Lê Hứa Minh T, anh Lê Hứa Nhật A1, anh Lê Hứa Bình A2 trong quá trình giải quyết vụ án đều không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xét.

[7]. Ý kiến của kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có phù hợp quy định pháp luật nên được ghi nhận.

[8]. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn – Bà Hứa Thị H phải chịu.

Chi phí xem xét thẩm định tài sản tại chổ: Bị đơn – Bà Hứa Thị H phải chịu.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 116, 117, 119, 401, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

[2] **Tuyên xử:**

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Thu T.

Công nhận 02 theo hợp đồng công chứng số 00000505/quyển số 01- 2020 TP/CC - SCC/HĐGD và hợp đồng công chứng số 00000506/quyển số 01- 2020 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 02/3/2020 của VPCC Đỗ Mạnh Cường có hiệu lực pháp luật.

Bà Hoàng Thị Thu T được quyền quản lý sử dụng định đoạt thửa đất số 30 có diện tích 108 m^2, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 04255/CQ do UBND TX Phước Long cấp ngày 25/4/2016 cho ông Bùi Văn T (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TX Phước Long, tỉnh Bình Phước đã chỉnh lý trang 4 xác nhận ngày 24/4/2019, số: 09335/CN ông Bùi Văn T chuyển nhượng QSDĐ cho bà Hứa Thị H) và thửa đất số 31 có diện tích 108 m^2 , tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 04254/CQ do UBND TX Phước Long cấp ngày 25/4/2016 cho ông Bùi Văn T (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TX Phước Long, tỉnh Bình Phước đã chỉnh lý trang 4 xác nhận ngày 24/4/2019, số: 09336/CN ông Bùi Văn T chuyển nhượng QSDĐ cho bà Hứa Thị H). Hai thửa đất tọa lạc tại: Khu phố 5, phường Long Phước, TX Phước Long, tỉnh Bình Phước.

Bà Hoàng Thị Thu T được quyền tự liên hệ với cơ quan chức năng để sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2/ Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long có trách nhiệm thu hồi các văn bản, quyết định liên quan đến việc kê biên, xử lý tài sản đối với 02 thửa đất nêu trên.

3/ ***Về án phí dân sự sơ thẩm***: Bị đơn – Bà Hứa Thị H phải chịu án phí là 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng. Bà Hoàng Thị Thu T không phải chịu án phí, hoàn trả lại cho bà T số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí,lệ phí Tòa án số 0006827 ngày 26/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long.

Chi phí xem xét thẩm định tài sản tại chổ: Bị đơn – Bà Hứa Thị H phải chịu là 10.000.000 (Mười triệu) đồng. Bà H phải hoàn lại cho bà Hoàng Thị Thu T.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì các đương 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.

[3]. *Về quyền kháng cáo*: Nguyên đơn; bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:
- TAND, VKSND tỉnh Bình Phước;
- VKSND thị xã Phước Long;
- THA DS thị xã Phước Long;
- Các Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa án.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Minh Nghĩa