

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11- ĐỒNG NAI**

Bản án số: 11/2025/DS-ST

Ngày: 26 -8 – 2025

V/v “Tranh chấp liên quan đến Hợp đồng
chuyển nhượng Quyền sử dụng đất”

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

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Tịnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Duy Khải

2. Ông Nguyễn Sỹ Luận

- Thư ký Tòa án phiên tòa: Ông Trần Minh Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11, Đồng Nai tham gia phiên tòa: bà Phan Thị Hạnh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 8 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 60/2025/TLST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2025, về việc “Tranh chấp liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2025/QĐXX-ST ngày 13 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Trần Đình Anh T, sinh ngày: 30/01/1990

Địa chỉ: Khu phố G, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

- Bị đơn: Ông Trần Xuân H, sinh ngày: 22/04/1979

Địa chỉ: Khu phố L, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Trương Thị T1, sinh ngày: 10/11/1995

Địa chỉ: Khu phố G, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước

2/ Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước Long (Cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 07/5/2025 và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Ngày 08/10/2024 ông và ông Trần Xuân H giao kết hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với diện tích 12536,9m² (Mười hai nghìn năm trăm ba mươi sáu phẩy chín mét vuông), tại thửa 131, tờ bản đồ số 4, ký hiệu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DP 338880, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CN 00175/CN, do Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai thị xã P, tỉnh Bình Phước cấp ngày 20/8/2024 cho ông Trần Xuân H; giá chuyển nhượng 700.000.000 (Bảy trăm triệu đồng). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại phòng C, tỉnh Bình Phước ngày 08/10/2024. Ông H nhận đủ số tiền chuyển nhượng và ông nhận đất và tài sản trên đất từ thời điểm ngày 08/10/2024.

Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự, không có tranh chấp đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định. Do không am hiểu về pháp luật nên ông T không thực hiện việc đăng ký biến động đất đai trong thời hạn quy định, đến ngày 22/4/2025 ông T mới tiến hành đăng ký biến động nên đã bị Ủy ban nhân dân xã L, thị xã P, tỉnh Bình Phước phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Trong quá trình thực hiện việc đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất thì ngày 07/05/2025 Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước Long ban hành thông báo thực hiện nghĩa vụ thi hành án số 122/TB-CCTHA đối với người phải thi hành án là ông Trần Xuân H và bà Nguyễn Thị N nên hồ sơ đăng ký biến động đất đai của ông bị Văn phòng đăng ký đất đai trả lại.

Do đó, ông T yêu cầu Tòa án giải quyết: công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004687, quyền số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2024, tại văn phòng C1, giữa Ông Trần Đình Anh T với ông Trần Xuân H đối với diện tích 12536,9m², thuộc thửa đất số 131, tờ bản đồ số 4; địa chỉ: Thôn G, xã L, thị xã P, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố L, phường P, tỉnh Đồng Nai) là có hiệu lực.

* Bị đơn anh Trần Xuân H trình bày:

Ông thừa nhận giữa ông và ông T đã giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2024, đối với diện tích đất 12536,9m² (Mười hai nghìn năm trăm ba mươi sáu phẩy chín mét vuông), tại thửa 131, tờ bản đồ số 4, ký hiệu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DP 338880, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CN 00175/CN, do Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai thị xã P, tỉnh Bình Phước cấp ngày 20/8/2024 cho ông Trần Xuân H và tài sản trên đất là cây điều; giá chuyển nhượng 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng), Ông H đã nhận đủ tiền và bàn giao tài sản từ thời điểm ngày 20/8/2024. Số tiền chuyển nhượng đất cho ông T, ông H dùng vào việc trả nợ khoản vay cho Ngân hàng N1 chi nhánh P.

Tài sản là quyền sử dụng đất trên là tài sản riêng của ông, không liên quan đến bà Nguyễn Thị N, lý do đất này tôi được cấp sau thời điểm ly hôn bà N. Việc thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông T nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật. Thời điểm chuyển nhượng đất cho ông T thì quyền sử dụng đất trên không bị kê biên, không tranh chấp đủ điều kiện được chuyển nhượng, việc ông chuyển nhượng đất không nhằm mục đích để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Do đó ông đồng ý công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông T xác lập đối với đất trên là có hiệu lực pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Trương Thị T1 trình bày: bà thừa nhận lời khai của ông T và ông H là đúng, thời điểm chồng bà là ông T sang nhượng đất của ông H thì quyền sử dụng đất trên đủ điều kiện sang nhượng. Do không am hiểu pháp luật và bận nhiều công việc nên không thực hiện việc đăng ký biến động trong hạn theo quy định. Nay bà đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông H có hiệu lực pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng bà.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Phước Long trình bày:

Ngày 10 tháng 6 năm 2025, Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Phước Long có Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bà Nguyễn Thị N và ông Trần Xuân H. Trong số 04 tài sản cưỡng chế kê biên có tài sản là quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 12.536,9m², tại thửa 131, tờ bản đồ số 4, ký hiệu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DP 338880, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CN 00175/CN, do Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai thị xã P, tỉnh Bình Phước cấp ngày 20/8/2024 cho ông Trần Xuân H. Để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự có liên quan cũng như quyền lợi của người được thi hành án đề nghị Tòa án xem xét về tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, tránh việc người có nghĩa vụ thi hành án tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

**Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án như sau:*

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án tuân thủ và chấp hành đúng quy định của pháp luật, không có vi phạm nào.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận 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:

[1.1] Đây là vụ án dân sự, tranh chấp liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Bị đơn có nơi cư trú tại phường P nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thị xã Phước Long (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh Đồng Nai) thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

[1.3] Bị đơn ông Trần Xuân H, Thi hành án dân sự vắng mặt tại phiên tòa có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1]. Nguyên đơn ông Trần Đình Anh T và bị đơn ông Trần Xuân H đều thừa nhận ngày 08/10/2024, giữa ông T và ông H đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004687, quyền số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2024, tại văn phòng C1, đối với diện tích 12536,9m² (Mười hai nghìn năm trăm ba mươi sáu phẩy chín mét vuông) thuộc thửa đất số 131, tờ bản đồ số 4; địa chỉ: Thôn G, xã L, thị xã P, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố L, phường P, tỉnh Đồng Nai), được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DP 338880, số vào sổ cấp số CN 00175/CN do Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai thị xã P, tỉnh Bình Phước cấp ngày 20/8/2024 cho ông Trần Xuân H; giá chuyển nhượng là 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng); ông H đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất, ông T đã nhận đất và tài sản trên đất từ thời điểm ký kết hợp đồng. Việc thực hiện chuyển nhượng là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử xác định đây là tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2]. Hợp đồng đất số công chứng 004687, quyền số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2024, tại văn phòng C1 giữa ông Trần Đình Anh T và ông Trần Xuân H đối

với diện tích 12536,9m², thuộc thửa đất số 131, tờ bản đồ số 4 được các bên giao kết hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc, hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với quy định tại các Điều 117, 119, 122, 129, 132, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự và các Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 3, 26, 27 Luật đất đai năm 2024.

Thời điểm các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm, biện pháp kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự, không có tranh chấp đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định. Đồng thời thời điểm này chưa có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, ông H chưa có nghĩa vụ thi hành án đối với tổ chức, cá nhân nào khác.

Theo biên bản xác minh tại Ngân hàng N2 chi nhánh P thì ngày 23/01/2025 ông H có thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi là 2.583.424.658 đồng.

Theo Biên bản xác minh về điều kiện thi hành án và Quyết định về việc cưỡng chế thi hành án số 22/QĐ-CCTHADS của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long thì ngoài tài sản là quyền sử dụng đất trên người phải thi hành án còn có 03 quyền sử dụng đất khác.

Từ những cơ sở trên Tòa án không có căn cứ cho rằng ông Trần Xuân H chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm tẩu tán tài sản, mục đích trốn tránh nghĩa vụ thi hành án để tuyên bố vô hiệu đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đình Anh T và ông Trần Xuân H với diện tích 12536,9m² thửa đất số 131, tờ bản đồ số 4; địa chỉ: Thôn G, xã L, thị xã P, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố L, phường P, tỉnh Đồng Nai), theo Hợp đồng đất số công chứng 004687, quyền số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2024.

Do vậy, yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004687, quyền số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2024 của nguyên đơn Trần Đình Anh T có hiệu lực pháp luật được chấp nhận.

[4]. Đối với đề nghị của Kiểm sát viên về việc quan điểm giải quyết vụ án: là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được ghi nhận.

[5]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định nguyên đơn không yêu cầu nên không xét.

[6]. Về án dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 228, Điều 147, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 6, 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 3, 26, 27 luật đất đai 2024; các Điều 117, 119, 122, 129, 132, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý sử dụng án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đình Anh T. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Xuân H và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Đình Anh T, số công chứng 004687, quyền số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2024, tại văn phòng C1, đối với diện

tích 12536,9m² (Mười hai nghìn năm trăm ba mươi sáu phẩy chín mét vuông) thuộc thửa đất số 131, tờ bản đồ số 4; địa chỉ: thôn G, xã L, thị xã P, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố L, phường P, tỉnh Đồng Nai), được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DP 338880, sổ vào sổ cấp sổ CN 00175/CN đứng tên ông Trần Xuân H có hiệu lực pháp luật.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật thì ông Trần Đình Anh T được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Trần Xuân H phải chịu 300.000 đ (Ba trăm nghìn) đồng. Trả lại cho ông Trần Đình Anh T số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003505 ngày 22/05/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long (Cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai).

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt, có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày tuyên án, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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 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 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:

- TA, VKS tỉnh Đ;
- VKS KV 11 - Đồng Nai;
- THA DS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu HS, TA

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Phạm Thị T2

