**TÒA ÁN NHÂN DÂN**
**HUYỆN ĐỒNG PHÚ**
**TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **33**/2022/DS-ST
Ngày: 23/9/2022

Về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỒNG PHÚ- TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

*Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà:* Ông **Lê Văn S**

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông **Phạm H**

Ông **Lê Văn TR**

- *Thư ký ghi biên bản phiên toà:* **Bà Nguyễn Thị Hoài TH** - Thư ký Toà án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước tham gia phiên toà:* **Bà Đỗ Thị H** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 23/9/2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 106/2021/TLST-DS ngày 22/12/2021, về tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41/2022/QĐXXST-DS ngày 26/8/2022, giữa:

- *Nguyên đơn:* **Bà Trần Thị Hòa C**, sinh năm 1975 (Có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 977, QL 14, khu phố 1, pH TT, thành phố ĐX, tỉnh Bình Phước.

- *Bị đơn:* **Bà Phí Thị D**, sinh năm 1985 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 5, pH TT, thành phố ĐX, tỉnh Bình Phước.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*: **Chi cục Thi hành án dân sự thành phố ĐX, tỉnh Bình Phước**. Địa chỉ: Đường Phú Riềng Đỏ, pH Tân Phú, thành phố ĐX, tỉnh Bình Phước. Đại diện: Ông Hoàng Văn Ng (Có mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, các văn bản trong hồ sơ vụ án và lời trình bày tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày như sau:*

Ngày 01/4/2020, bà Trần Thị Hòa C nhận chuyển nhượng từ bà Phí Thị D quyền sử dụng đất diện tích 577m2 (Trong đó có 100m2 đất ở nông thôn và 477m2

đất nông ngH trồng cây lâu năm), thuộc thửa số 240, tờ bản đố số 28, toạ lạc tại ấp Bù Xăng, xã Thuận Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sau đây viết tắt là Giấy CNQSD đất) đứng tên bà Phí Thị D, theo Giấy CNQSD đất số CR 568336, số vào sổ cấp giấy: 04541/Thuận Phú, do UBND huyện Đồng Phú cấp ngày 17/7/2019. Giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng Bình Phước công chứng, có số công chứng: 4826, ngày 01/4/2020. Hai bên đã giao nhận đất, bà C đã giao đủ tiền cho bà D và bà D đã giao Giấy CNQSD đất cho bà C.

Do nhận thấy chưa cần sang tên Giấy CNQSD đất, nên bà C chưa liên hệ cơ quan nhà nước để làm thủ tục sang tên. Đến tháng 10/2020 thì bà C biết được là mảnh đất nêu trên bị Tòa án nhân dân thành phố ĐX, tỉnh Bình Phước ban hành Quyết định số 11/2020/QĐ-BPKCTT ngày 23/10/2020 về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ" đối với bà Phí Thị D, trong đó có quyền sử dụng đất 577m2 mà bà C nhận chuyển nhượng từ bà D. Sau đó, ngày 17/11/2020 Sở Tư pháp tỉnh Bình Phước ban hành Thông báo số 556/TB-STP về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản thi hành án dân sự của bà Phí Thị D, trong đó có mảnh đất nêu trên.

Do các cơ quan chức năng ban hành các văn bản nêu trên, nên bà C không thể thực hiện được thủ tục sang tên Giấy CNQSD đất đối với mảnh đất mà bà C đã nhận chuyển nhượng từ bà D nêu trên.

Nay bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất có số công chứng: 4826, ngày 01/4/2020, do Văn phòng công chứng Bình Phước công chứng, giữa bà Phí Thị D và bà Trần Thị Hòa C, đối với quyền sử dụng đất diện tích 577m2 (Trong đó có 100m2 đất ở nông thôn và 477m2 đất nông ngH trồng cây lâu năm), thuộc thửa số 240, tờ bản đố số 28, toạ lạc tại ấp Bù Xăng, xã Thuận Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, để bà C liên hệ các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai làm thủ tục sang tên Giấy CNQSD đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, bà C không yêu cầu gì thêm.

** Bị đơn bà Phí Thị D:* Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/6/2022, bà D trình bày:

Bà Phí Thị D và bà Trần Thị Hòa C có mối quan hệ quen biết, làm ăn chung với nhau. Vào ngày 01/4/2020, bà D và bà C có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 577m2 (Trong đó có 100m2 đất ở nông thôn và 477m2 đất nông ngH trồng cây lâu năm). Đất đã được cấp Giấy CNQSD đất số CR 568336, số vào sổ cấp giấy: 04541/Thuận Phú, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 17/7/2019, đứng tên bà Phí Thị D. Địa chỉ thửa đất: Thửa số 240, tờ bản đố số 28, ấp Bù Xăng, xã Thuận Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Bà D đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho bà C sử dụng. Giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận về thủ tục sang tên do bà C chịu

trách nhiệm; giấy CNQSD đất bà D đã giao cho bà C giữ. Tại thời điểm chuyển nhượng, quyền sử dụng đất nêu tên là của bà Phí Thị D, không tranh chấp với ai khác.

Nay bà C khởi kiện thì bà D đồng ý tiếp tục chuyển nhượng tiếp tục chuyển nhượng cho bà C mảnh đất trên.

Do bà D đang bị tạm giam vì liên quan đến vụ án hình sự khác, nên bà D đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà D.

Ngoài ra, bà Phí Thị D không yêu cầu gì thêm.

** Chi cục Thi hành án dân sự thành phố ĐX:* Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa trình bày:

Đối với quyền sử dụng đất diện tích 577m2 (Trong đó có 100m2 đất ở nông thôn và 477m2 đất nông ngH trồng cây lâu năm), được cấp Giấy CNQSD đất số CR 568336, số vào sổ cấp giấy: 04541/Thuận Phú, do Sở Tài nguyên và Môi trưởng tỉnh Bình Phước cấp ngày 17/7/2019, đứng tên bà Phí Thị D. Địa chỉ thửa đất: Thửa số 240, tờ bản đố số 28, ấp Bù Xăng, xã Thuận Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Do bà Phí Thị D là người phải thi hành án dân sự theo các Quyết định số 83/2020 ngày 11/11/2020; Quyết định số 17/2021 ngày 26/3/2021; các Quyết định số 31 và 32/2021 ngày 25/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố ĐX. Tổng số tiền bà D phải thi hành theo các quyết định trên là 8.074.107.000 đồng.

Ngày 13/11/2020, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố ĐX ban hành Quyết định số 04/QĐ-CCTHADS, về việc tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với bà Phí Thị D, trong đó có thửa đất nêu trên là do bà Phí Thị D vẫn đang đứng tên trên Giấy CNQSD đất.

Quá trình thi hành án, bà Trần Thị Hòa C có liện hệ để hỏi lý do về việc tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất, liên quan đến việc chuyển nhượng nêu trên, nên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố ĐX có hướng dẫn bà C khởi kiện ra Tòa án để giải quyết.

Về việc TAND huyện Đồng Phú thụ lý, giải quyết vụ án theo đơn khởi kiện của bà Trần Thị Hòa C kiện bà Phí Thị D yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trên thì Chi cục Thi hành án dân sự thành phố ĐX đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định, nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Ngoài ra, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố ĐX không yêu cầu gì thêm.

*Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước kiểm sát phát biểu quan điểm như sau:*

*Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:* Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong thời gian chuẩn bị xét xử, Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử là đúng quy định của pháp luật.

*Về nội dung vụ án:* Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Hòa C và bà Phí Thị D được thực hiện ngày 01/4/2020 và được công chứng theo quy định, đất đủ điều kiện chuyển nhượng, nên đã tuân thủ đầy đủ về nội dung và hình thức theo quy định của pháp luật về đất đai; diễn ra trước thời điểm bà Phí Thị D có nghĩa vụ trả các khoản nợ theo các quyết định của Tòa án nhân dân thành phố ĐX, nên không có dấu hiệu của việc tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án của bà Phí Thị D. Do đó, 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 giữa bà Phí Thí D và bà Trần Thị Hòa C là có hiệu lực pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của các bên đương sự, kiểm sát viên.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

** Về tố tụng:* Căn cứ đơn khởi kiện và các chứng cứ, tài liệu trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án dân sự về tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất",* do nguyên đơn bà Trần Thị Hòa C thực hiện quyền khởi kiện. Căn cứ tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Đối với bị đơn bà Phí Thị D vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ các điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo luật định.

** Về nội dung:*

*[1]* Nguyên đơn bà Trần Thị Hòa C khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất xác lập giữa bà Phí Thị D và bà Trần Thị Hòa C, do Văn phòng công chứng Bình Phước chứng thực, có số công chứng: 4826, ngày 01/4/2020, đối với quyền sử dụng đất diện tích 577m2 (Trong đó có 100m2 đất ở nông thôn và 477m2 đất nông ngH trồng cây lâu năm), thuộc thửa số 240, tờ bản đố số 28, toạ lạc tại ấp Bù Xăng, xã Thuận Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Trong khi đó, hiện nay bà Phí Thị D đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh Bình Phước do liên quan đến vụ án khác. Tại văn bản ngày

16/6/2022, bị đơn bà Phí Thị D thừa nhận vào ngày 01/4/2020, bà D và bà C có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 577m2 (Trong đó có 100m2 đất ở nông thôn và 477m2 đất nông ngH trồng cây lâu năm). Đất đã được cấp Giấy CNQSD đất đứng tên bà Phí Thị D. Giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng. Bà D đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho bà C sử dụng. Tại thời điểm chuyển nhượng, quyền sử dụng đất nêu tên là của bà Phí Thị D, không tranh chấp với ai khác. Nay bà C khởi kiện thì bà D đồng ý tiếp tục chuyển nhượng tiếp tục chuyển nhượng cho bà C mảnh đất trên.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 01/4/2020, được công chứng tại Văn phòng công chứng Bình Phước, theo số công chứng: 4826. Tại thời điểm xác lập hợp đồng, quyền sử dụng đất nêu trên đã được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy CNQSD đất đứng tên bà Phí Thị D; quyền sử dụng đất chuyển nhượng không có tranh chấp; các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự; xác lập trên cơ sở tự nguyện; không vi phạm điều cấm của pháp luật.

Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Hòa C và bà Phí Thị D vào ngày 01/4/2020, đối với quyền sử dụng đất diện tích 577m2 (Trong đó có 100m2 đất ở nông thôn và 477m2 đất nông ngH trồng cây lâu năm), thuộc thửa số 240, tờ bản đố số 28, toạ lạc tại ấp Bù Xăng, xã Thuận Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, được Văn phòng công chứng Bình Phước công chứng theo số công chứng: 4826, ngày 01/4/2020 là tuân thủ đầy đủ quy định về nội dung và hình thức tại các điều 117, 122 và 503 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 188 của Luật Đất đai 2013.

Mặc dù bà Trần Thị Hòa C chưa thực hiện thủ tục về đăng ký chuyển quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chưa tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật về đất đai. Tuy nhiên, vi phạm nêu trên chỉ là vi phạm nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với nhà nước, không ảnh hưởng đến nội dung của hợp đồng và bản chất vụ án.

Xét nghĩa vụ thi hành án của bà Phí Thị D, nhận thấy: Theo các tài liệu thu thập tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố ĐX, theo đó bà Phí Thị D là người phải thi hành án dân sự theo các Quyết định số 83/2020 ngày 11/11/2020; Quyết định số 17/2021 ngày 26/3/2021; Quyết định số 31 và 32/2021 ngày 25/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố ĐX. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Hòa C và bà Phí Thị D được thực hiện từ ngày 01/4/2020, trước thời điểm bà Phí Thị D có nghĩa vụ trả các khoản nợ theo các quyết định nêu trên. Do đó, không có dấu hiệu của việc tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án của bà Phí Thị D, việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không vi phạm các quy định của Luật Thi hành án dân sự, Nghị định số 62/2015/NĐ-CP của Chính phủ và Nghị định số 33/2020/NĐ-CP của Chính phủ

sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP, quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự.

Do đó, việc nguyên đơn bà Trần Thị Hòa C yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trên, mục đích để bà C thực hiện thủ tục sang tên Giấy CNQSD đất, là có cơ sở, cần được chấp nhận.

*[2]* Chi cục Thi hành án dân sự thành phố ĐX, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định, nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và không có yêu cầu gì thêm. Như đã nhận định ở trên, việc khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trên là đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Ngoài ra, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố ĐX không yêu cầu gì thêm, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú phát biểu về quan điểm giải quyết nội dung vụ án như trên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Trần Thị Hòa C tại phiên tòa đồng ý nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm, xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, nên được chấp nhận, buộc nguyên đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 và các điều 147, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 117, 122, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự;

Áp dụng Điều 188 của Luật Đất đai;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban tH 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Hòa C,***

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất xác lập giữa bà Phí Thị D và bà Trần Thị Hòa C, do Văn phòng công chứng Bình Phước công chứng, theo số công chứng: 4826, ngày 01/4/2020, đối với quyền sử dụng đất diện tích 577m2 (Trong đó có 100m2 đất ở nông thôn và 477m2 đất nông ngH trồng cây lâu năm), thuộc thửa số 240, tờ bản đố số 28, toạ lạc tại ấp Bù Xăng, xã Thuận Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 568336, số vào sổ cấp giấy:

04541/Thuận Phú, ký cấp ngày 17/7/2019, đứng tên bà Phí Thị D, là có hiệu lực pháp luật.

Bà Trần Thị Hòa C có trách nhiệm liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để thực hiện thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm

Nguyên đơn bà Trần Thị Hòa C phải nộp phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)*, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Trần Thị Hòa C đã nộp là 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)*, theo biên lai thu tiền số 0018628, ngày 22/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

*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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.*

Bà Trần Thị Hòa C và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố ĐX được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Phí Thị D được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo luật định.

***Nơi nhận:***
- *TAND tỉnh Bình Phước;*
- *VKSND huyện Đồng Phú;*
- *THADS huyện Đồng Phú;*
- *Các đương sự.*
- *Lưu;*

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

**Lê Văn S**