

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ DĨ AN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 19/2023/DS-ST  
Ngày 16 - 3 - 2023  
V/v 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 THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Kiều Thị Uyên.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Bà Hoàng Lệ Chi;
- Ông Trần Đình Thừa.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Hoài Phương, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Ngọc Vương - Kiểm sát viên.

Vào ngày 16 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 301/2022/TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2022/QĐXXST-DS ngày 08/02/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân Đ, sinh năm 1984; thường trú: Thôn 3, xã Tân Lập, huyện Krông Buk, tỉnh Đắk Lắk và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1987; thường trú: Số 429/66/2, khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh B; cùng tạm trú: Tổ 13, khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn S hoặc/và bà Huỳnh Thị Châu P hoặc/và bà Trần Thị T, sinh năm 1997; cùng địa chỉ: Số 522/30, quốc lộ 1K, khu phố N1, phường B, thành phố D, tỉnh B, là đại diện theo ủy quyền. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

- Bị đơn: Ông Đinh Văn T2, sinh năm 1983 và bà Phùng Thị T3, sinh năm 1981; cùng thường trú: Xóm 1, xã A, huyện Q, tỉnh T; cùng địa chỉ liên lạc: Số nhà 02, lô D3, khu phố P, phường V, thành phố T, tỉnh B. Vắng mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1953 và ông Phạm Thành T4, sinh năm 1953; cùng thường trú: Số nhà 95, đường Đặng Văn Mây, khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh B. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người làm chứng:

- Ông Ninh Văn H, địa chỉ: Số 39/27/6U, đường Lê Thị Út, khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh B. Vắng mặt

2. Ông Nguyễn Quốc T5, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 39/27/56, đường Lê Thị Út, khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh B. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

3. Ông Đinh Minh V, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 39/27/62, đường Lê Thị Út, khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh B. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

4. Ông Trần Văn Tài, sinh năm 1981; địa chỉ: Số 39/27/60, đường Lê Thị Út, khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh B. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

5. Ông Nguyễn Khắc M, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 39/27/65, đường Lê Thị Út, khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh B. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện ngày 24/9/2022, lời khai trong quá trình tố tụng của nguyên đơn, đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Xuân Đ, bà Nguyễn Thị N trước đây sống gần nhà ông Đinh Văn T2 và bà Phùng Thị T3 tại tổ 13, khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh B nên biết ông T, bà Tuyết có phần đất muốn chuyển nhượng nên. Ngày 10/4/2020 ông Đ, bà N và vợ chồng ông T ký hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất có diện tích 60m<sup>2</sup>, giá là 1.270.000.000 đồng, đặt cọc trước 400.000.000 đồng vào ngày 10/4/2020. Khi ông T ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì nguyên đơn biết phần đất này ông T, bà Tuyết mua giấy tay của bà Nguyễn Thị V. Đến ngày 14/5/2020, các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với diện tích đất nêu trên và hợp đồng ghi nhận sự thỏa thuận của các bên là bên bán (ông T, bà Tuyết) phải cung cấp thông tin và ký kết các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục cấp GCN QSDĐ khi Nhà nước cho chủ trương cho phép tách thửa và sang tên cho bên B (bên mua) theo quy định. Cùng ngày, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông Đ, bà N đã giao số tiền chuyển nhượng còn lại là 870.000.000 đồng cho vợ chồng ông T, toàn bộ số tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (1.270.000.000 đồng), ông Đ và bà N thanh toán cho vợ chồng ông T bằng tiền mặt. Ngày 15/5/2020 ông Đ và bà N nhận nhà và đất, tiến hành sửa chữa lại nhà và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Trong quá trình quản lý, sử dụng ông Đ và bà N biết phần đất đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T nằm trong khu chỉnh trang đô thị và sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người đã mua giấy tay. Ông Đ, bà N đã thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng như là đóng thuế chuyển thổ cư, đóng tiền lấy sổ gốc, thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ...tuy nhiên, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho người đã nhận chuyển nhượng tại thời điểm đo đạc, chỉnh trang là năm 2015, nên mặc dù ông Đ, bà N là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực tế sử dụng đất từ năm 2020 nhưng tên người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Đinh Văn T2 và bà Phùng Thị T3. Khi ông Đ, bà N biết ông T, bà Tuyết được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có liên hệ với ông T, bà Tuyết để sang tên cho ông Đ, bà N, đồng thời vợ chồng ông Đ có trả thêm cho ông T 20.000.000 đồng làm chi phí đi lại để ký các giấy tờ có liên quan để sang tên cho vợ chồng ông Đ, ông T đã nhận tiền nhưng không thực hiện nghĩa vụ sang tên cho vợ chồng ông Đ.

Giữa vợ chồng ông Đ với vợ chồng ông T chỉ có một giao dịch duy nhất là giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện nay đang tranh chấp, không có giao dịch vay, mượn tiền.

Vì vậy, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Đ và bà Nguyễn Thị N yêu cầu Tòa án công nhận công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/05/2020 giữa ông Nguyễn Xuân Đ, bà Nguyễn Thị N và ông Đinh Văn T2, bà Phùng Thị T3. Đối với số tiền ông Đ đã trả thêm cho ông T, các nguyên đơn không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

**- Bị đơn ông Đinh Văn T2 đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 14/11/2022 ông T Trình bày:**

Vào năm 2020, do có nhu cầu vay tiền nên ông T đã gặp vợ chồng ông Đ để hỏi vay tiền, vợ chồng ông Đ đồng ý cho vợ chồng ông T vay số tiền 1.270.000.000 (một tỷ hai trăm bảy mươi triệu) đồng, ông T thực tế đã nhận 1.265.000.000 đồng, trong đó lần thứ nhất ngày 10/4/2020 vợ chồng ông T đã nhận số tiền vay là 400.000.000 đồng bằng tiền mặt, tại nhà ông T (căn nhà hiện nay đang tranh chấp), lần thứ 2 vợ chồng ông T nhận số tiền 865.000.000 đồng vào ngày 14/5/2020 bằng tiền mặt tại Ngân hàng OCB, chi nhánh Dĩ An. Giữa các bên không làm hợp đồng vay tiền. Tuy nhiên để đảm bảo cho việc vay mượn tiền thì vợ chồng ông Đ yêu cầu vợ chồng ông T phải ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 10/4/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2020. Vợ chồng ông T đã ký vào hợp đồng đặt cọc vào ngày 10/4/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2020 với vợ chồng ông Đ, tuy nhiên là hợp đồng giả tạo nên ông T không đọc nên không biết nội dung các hợp đồng nêu trên. Vợ chồng ông T đã giao nhà đất cho vợ chồng ông Đ từ ngày 15/4/2020.

Giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông Đ có ký một văn bản thỏa thuận có nội dung hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng đặt cọc chỉ là giả tạo, tuy nhiên hiện nay văn bản này đã thất lạc. Việc vay mượn tiền của vợ chồng ông T với vợ chồng ông Đ không có văn bản nhưng có thỏa thuận bằng lời nói với nhau: Vợ chồng ông T vay số tiền 1.270.000.000 (một tỷ hai trăm bảy mươi triệu) đồng của vợ chồng ông Đ, không thỏa thuận về thời hạn trả nợ, khi nào vợ chồng ông T trả tiền thì vợ chồng ông Đ trả lại nhà, đất cho ông T, không thỏa thuận lãi suất, tuy nhiên tiền lãi suất trong số tiền vay chính là tiền vợ chồng ông Đ thuê nhà. Từ thời điểm ông T nhận tiền của vợ chồng Đ đến nay ông T chưa bao giờ liên lạc với Đ về việc trả tiền nợ. Chỉ vào khoảng tháng 3 hoặc tháng 4 năm 2022 thì bà N nhắn tin cho ông T hẹn gặp tại quán cà phê để nói chuyện về việc ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà của ông T, nhờ vợ chồng ông T làm thủ tục sang tên nhà, đất cho vợ chồng ông Đ và vợ chồng ông Đ sẽ trả thêm cho ông T số tiền 20.000.000 đồng, ông T không đồng ý.

Phần đất hiện nay đang tranh chấp có nguồn gốc ông T, bà Tuyết nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị V và ông Phạm Thành T4 vào năm 2007, thời điểm ông T, bà Tuyết nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đất trống, ông T chỉ chuyển nhượng bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực hợp pháp. Đến năm 2009, ông T xây dựng nhà ở trên đất, năm 2019 ông T có sửa chữa lại nhà. Phần đất ông T nhận chuyển nhượng từ bà Vui thuộc một phần trong tổng diện tích đất thửa 144, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh B.

Khi ông T giao nhà, đất cho vợ chồng ông Đ thì ông T giao bản chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2007 giữa ông T với bà Vui và toàn bộ hồ sơ những giấy tờ liên quan đến nhà đất mà ông T có là hợp đồng điện, hợp đồng nước, trích lục đo vẽ.....

Năm 2015, vợ ông T tiến hành nộp hồ sơ để tách thửa đối với diện tích đất nêu trên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không biết ngày cấp, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong thời gian chỉnh trang đô thị và làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Tuyết nộp toàn bộ các khoản phí phải thu.

Ông Nguyễn Xuân Đ, bà Nguyễn Thị N yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2020 giữa vợ chồng ông T với ông Nguyễn Xuân Đ, bà Nguyễn Thị N. Ông T không đồng ý vì giữa các bên thực tế không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết giao dịch vay giữa vợ chồng ông T với vợ chồng ông Đ.

**- Bị đơn bà Phùng Thị T3:**

Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và triệu tập đến Tòa án để lấy lời khai, hòa giải, tiếp cận chứng cứ và tham gia phiên tòa cho bà Phùng Thị T3 nhưng bà Phùng Thị T3 không chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án, không cung cấp chứng cứ và không nêu ý kiến đối với các yêu cầu của nguyên đơn.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V và ông Phạm Thành T4 có đơn yêu cầu giải quyết vắng nhưng quá trình tố tụng trình bày:**

Bà Nguyễn Thị V và ông Phạm Thành T4 là chủ sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 2.448m<sup>2</sup> huộc thửa 144, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại khu phố Đông Chiêu, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H7205, do UBND huyện Dĩ An (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/8/2005 cho bà Lê Thị Mua, cập nhật biến động sang tên bà Vui ngày 30/3/2007. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà Lê Thị Mua thì bà Vui phân lô, tách thửa và chuyển nhượng cho nhiều người bằng giấy tay. Trong đó, bà Vui chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Đinh Văn T2 và bà Phùng Thị T3 một phần diện tích đất trong tổng diện tích đất nêu trên theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2007 với giá 143.000.000 đồng, diện tích là 60m<sup>2</sup>, bà Vui chuyển nhượng cho ông T và bà Tuyết là đất trống. Bà Vui đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất cho ông T và bà Tuyết vào ngày 11/8/2007.

Ông Đinh Văn T2 và bà Phùng Thị T3 sử dụng, xây dựng nhà và chuyển nhượng cho ai thì bà Vui không rõ. Theo bà Vui được biết, vào khoảng năm 2018 Nhà nước đồng ý với chủ trương chỉnh trang đô thị và tách thửa đối với toàn bộ các hộ dân đã mua giấy tay của bà Vui. Toàn bộ thủ tục chỉnh trang đô thị và đóng góp của người dân ở đó như thế nào bà V, ông T4 không biết vì bà V, ông T4 đã ủy quyền cho ông Nguyễn Quốc T5 thực hiện các công việc liên quan đến quyền sử dụng đất của bà V, ông T4 được cấp.

Hiện nay ai đang sinh sống trên đất và tài sản xây dựng của ai bà V, ông T4 không rõ. Bà V, ông T4 không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với toàn bộ phần đất nêu trên, không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Nay, ông Nguyễn Xuân Đ, bà Nguyễn Thị N yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2020 giữa ông Đinh Văn T2, bà Phùng Thị T3 với ông Nguyễn Xuân Đ, bà Nguyễn Thị N. Bà Vui và ông Tường không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**- Người làm chứng ông Đinh Minh V, ông Nguyễn Khắc M và ông Trần Văn Tài thống nhất trình bày:**

Ông Đinh Minh V, ông Nguyễn Khắc M và ông Trần Văn Tài không có quan hệ gì với ông Nguyễn Xuân Đ, bà Nguyễn Thị N, ông Đinh Văn T2, bà Phùng Thị T3 nhưng có sinh sống gần phần đất hiện nay các bên đang tranh chấp. Đối với ông Nguyễn Khắc M là tổ trưởng tổ 13, từ năm 2009 cho đến nay.

Ông Đinh Minh V, ông Nguyễn Khắc M và ông Trần Văn Tài là người ký làm chứng tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/5/2020 giữa ông Nguyễn Xuân Đ, bà Nguyễn Thị N với ông Đinh Văn T2, bà Phùng Thị T3. Khi ký là người làm chứng vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì ông Đinh Minh V, ông Nguyễn Khắc M và ông Trần Văn Tài biết rằng ông Nguyễn Xuân Đ, bà Nguyễn Thị N nhận chuyển nhượng từ ông Đinh Văn T2, bà Phùng Thị T3 căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại tổ 13, khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh B phần đất hiện nay các bên đang tranh chấp, còn giá tiền và việc các bên giao nhận tiền như thế nào không biết. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì ông Nguyễn Xuân Đ, bà Nguyễn Thị N về sinh sống trên căn nhà đó từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân Đ, bà Nguyễn Thị N đối với ông Đinh Văn T2, bà Phùng Thị T3, ông Đinh Minh V, ông Nguyễn Khắc M và ông Trần Văn Tài xác định không liên quan, không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**- Người làm chứng ông Nguyễn Quốc T5 trình bày:**

Ông Tú không có quan hệ gì với ông Nguyễn Xuân Đ, bà Nguyễn Thị N, ông Đinh Văn T2, bà Phùng Thị T3. Ông Tú là người sinh sống tại tổ 13, khu phố Chiêu Liêu, phường Tân Đông Hiệp, tỉnh Bình Dương từ năm 2009 cho đến nay, ông Tú sinh sống kế nhà của ông Đ và bà N, phần đất hiện nay ông Đ, bà N đang khởi kiện ông T, bà Tuyết.

Căn nhà hiện nay ông Đ và bà N đang ở trước đây do ông T, bà Tuyết sinh sống, đến khoảng giữa năm 2020 thì ông Đ, bà N chuyển về đây sinh sống cho đến nay. Giữa các bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thế nào thì ông Tú không chứng kiến.

Phần đất hiện ông Đ, bà N đang tranh chấp hiện nay thuộc một phần diện tích 2.448m<sup>2</sup> thuộc thửa 144, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại khu phố Đông Chiêu, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN QSDĐ:H7205, do UBND huyện Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/8/2005 cho bà Lê Thị Mua, cập nhật biến động sang tên bà Nguyễn Thị V và ông Phạm Thành T4 ngày 30/3/2007. Đối với phần đất này ông Tường, bà Vui đã chuyển nhượng hết cho một số hộ dân bằng giấy tay từ năm 2007 đến năm 2009 và các hộ dân đã nhận đất, xây nhà sinh sống. Sau này được phép chỉnh trang theo Nghị quyết 35/TU ngày 23/12/2014 của thị ủy Dĩ An. Ông Tường, bà Vui đã ủy quyền cho ông Tú làm đại diện để thực hiện chỉnh trang đô thị theo quy định. Đến ngày 14/4/2016 Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An có Quyết định số 770/UBND-ĐT công nhận kết quả nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật và hướng dẫn nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích thuộc thửa đất số 144 nêu trên. Theo quy định việc tách thửa chỉ được áp dụng cho những người đã mua đất bằng giấy tay, được xác lập trước ngày 01/7/2014 (ngày Luật Đất đai 2013 có hiệu

lực). Thời điểm này các giấy tờ mang tên ông Đinh Văn T2 và bà Phùng Thị T3. Tại thời điểm làm thủ tục chỉnh trang thì GCNQSDĐ của bà V, ông T4 đang thế chấp tại Ngân hàng Bắc Á, chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, đến khoảng tháng 7/2020 thì mới thỏa thuận được với ngân hàng để xóa thế chấp. Các hộ dân trong diện chỉnh trang đã đóng tiền để giải chấp, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó tiếp tục đóng tiền thổ cư (bà V, ông T4 đã chuyển một phần diện tích đất nông nghiệp sang đất ở nhưng còn nợ tiền chuyển mục đích sử dụng) để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất đang tranh chấp giữa ông Đ, bà N với ông T, bà Tuyết là do ông Đ, bà N đóng tiền (có phiếu thu) cho ban chỉnh trang. Sau khi hoàn tất thủ tục và có thông báo nộp thuế chuyển mục đích sử dụng đất (cho diện tích còn lại khoảng 8m<sup>2</sup>), thuế trước bạ, thuế thu nhập cá nhân theo thông báo của cơ quan thuế thì ông Tú chuyển hồ sơ để ông Đ, bà N trực tiếp đi nộp các khoản tiền trên.

Giữa ông T, bà Tuyết với ông Đ, bà N có hợp đồng vay mượn tiền hay không ông Tú không biết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân Đ, bà Nguyễn Thị N đối với ông Đinh Văn T2, bà Phùng Thị T3, do ông Tú không liên quan nên không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**- Người làm chứng ông Ninh Văn H:**

Ông Ninh Văn H là người ký tên người làm chứng tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/5/2020 giữa ông Nguyễn Xuân Đ, bà Nguyễn Thị N với ông Đinh Văn T2, bà Phùng Thị T3. Tòa án đã nhiều lần triệu tập ông Ninh Văn H để lấy lời khai với tư cách là người làm chứng trong vụ án nhưng ông Ninh Văn H không chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án, không cung cấp chứng cứ và không có văn bản nêu ý kiến về các vấn đề liên quan của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/5/2020 giữa ông Đ và bà N với ông T và bà Tuyết.

**Kết quả đo đạc, định giá thể hiện:** Diện tích đất ông T, bà Tuyết chuyển nhượng cho ông Đ, bà N theo đo đạc thực tế là 57,5m<sup>2</sup>, được định giá 25.000.000đ/m<sup>2</sup>; trên đất hiện có: 01 căn nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng diện tích 45,5m<sup>2</sup>, có gác bê tông, diện tích 26m<sup>2</sup> và nhà tạm diện tích 12m<sup>2</sup>, một đồng hồ điện kế chính, một đồng hồ nước máy. Trị giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 1.575.807.000 đồng.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình thụ lý giải quyết vụ án đã bảo đảm đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, bị đơn ông Đinh Văn T2 và bà Phùng Thị T3 được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V và ông Phạm Thành T4, người làm chứng ông Nguyễn Quốc T5, ông Đinh Minh V, ông Trần Văn Tài, ông Nguyễn Khắc M có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, người làm chứng ông Ninh Văn H được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, tuy nhiên việc vắng mặt của ông Ninh Văn H không làm cản trở việc xét xử, giải quyết vụ án. Vì vậy Tòa án căn cứ vào Điều 228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên là đúng quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, đề nghị hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, bị đơn ông Đinh Văn T2 và bà Phùng Thị T3 được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V và ông Phạm Thành T4, người làm chứng ông Nguyễn Quốc T5, ông Đinh Minh V, ông Trần Văn Tài, ông Nguyễn Khắc M có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, người làm chứng ông Ninh Văn H được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, tuy nhiên việc vắng mặt của ông Ninh Văn H không làm cản trở việc xét xử, giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải dẫn giải người làm chứng đến phiên tòa. Căn cứ Điều 78, 227, 228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt tất cả các đương sự có tên trên.

[2]. Về nội dung: Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Đ và bà Nguyễn Thị N yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/05/2020 giữa ông Đinh Văn T2, bà Phùng Thị T3 với ông Nguyễn Xuân Đ, bà Nguyễn Thị N. Bị đơn ông Đinh Văn T2 thừa nhận chữ ký, chữ viết của bên chuyển nhượng tại hợp đồng đặt cọc ngày 10/4/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/05/2020 giữa vợ chồng ông Đ và vợ chồng ông T nhưng không thừa nhận giữa các bên có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ có giao dịch vay tiền nhưng ông T không cung cấp chứng cứ, chứng minh giữa các bên có giao dịch vay, mượn tiền.

[2.1]. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/05/2020 có người làm chứng là ông Đinh Minh V, Trần Văn Tài và ông Nguyễn Khắc M đều xác nhận có làm chứng về việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Văn T2, bà Phùng Thị T3 với ông Nguyễn Xuân Đ, bà Nguyễn Thị N và thực tế ông Đ, bà N đã quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 2020 cho đến nay, điều này phù hợp với lời nói của ông Đinh Văn T2 tại file ghi âm mà phía nguyên đơn đã cung cấp “Tôi đã bán cho cô chú rồi, tiền tôi lấy rồi, nhà đất của cô chú chứ không phải của tôi, tôi không còn cái gì ở đó nữa, tôi không còn liên quan gì nữa”. Đồng thời, căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 841724 do UBND thành phố Dĩ An cấp ngày 22/03/2022 cho ông Đinh Văn T2, bà Phùng Thị T3 thể hiện người nộp các khoản tiền thuế để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Văn T2 và bà Phùng Thị T3 là ông Nguyễn Xuân Đ (bút lục 108, 109, 110) và phù hợp với lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Quốc T5 (người thực hiện các thủ tục chỉnh trang đô thị để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì người nộp tiền giải chấp, chuyển thổ cư đối với diện tích đất tranh chấp là ông Nguyễn Xuân Đ. Ông Đinh Văn T2 thừa nhận đã nhận số tiền 1.265.000.000 đồng từ ông Nguyễn Xuân Đ và bà Nguyễn Thị N mà không phải là 1.270.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ nào chứng minh, đồng thời tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ghi rõ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.270.000.000 đồng. Tòa án đã ra thông báo cho ông T về việc cung cấp các tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc vay mượn tiền của ông Đ, bà N, cũng như chứng cứ về việc nhận số tiền vay 1.265.000.000 đồng nhưng ông T không cung cấp bất cứ chứng cứ nào liên quan việc này. Ông Đinh Văn T2 và bà Phùng Thị T3 là người biết đọc, biết viết, có đủ năng lực hành vi dân sự nên phải chịu trách nhiệm đối với chữ ký, chữ viết của mình đã xác

nhận tại hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với ông Đ, bà N nên có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/05/2020 giữa ông Nguyễn Xuân Đ, bà Nguyễn Thị N với ông Đinh Văn T2, bà Phùng Thị T3 là có thật và ông Đinh Văn T2, bà Phùng Thị T3 đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.270.000.000 đồng

[2.2]. Xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/05/2020 giữa ông Đinh Văn T2, bà Phùng Thị T3 với ông Nguyễn Xuân Đ, bà Nguyễn Thị N. Hình thức của hợp đồng chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực hợp pháp là vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự và Điều 167 Luật Đất đai. Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng: Chủ thể chuyển nhượng là ông Đinh Văn T2 và bà Phùng Thị T3, thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà N thì ông T, bà Tuyết chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất mà thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị V và ông Phạm Thành T4 tuy nhiên tại biên bản lấy lời khai ngày 01/12/2022, bà Nguyễn Thị V và ông Phạm Thành T4 thừa nhận đã chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Đinh Văn T2 và bà Phùng Thị T3 vào năm 2007, các chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và giao đất cho bên nhận chuyển nhượng. Đến ngày 22/3/2022 ông T và bà Tuyết được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 841724, Sổ vào sổ cấp GCN CH30848, vậy ông T và bà Tuyết đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Án lệ số 55/2022/AL thì: Tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không tuân thủ về hình thức theo quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng theo hợp đồng đã ký kết, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực và các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Từ những phân tích trên xét thấy có căn cứ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/05/2020 giữa ông Đinh Văn T2, bà Phùng Thị T3 với ông Nguyễn Xuân Đ, bà Nguyễn Thị N

[3]. Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An về việc giải quyết vụ án là có cơ sở nên chấp nhận.

[4]. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Các bị đơn không phải chịu.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Các bị đơn không phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 78, 144, 147, 227, 228, 238, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 167 Luật Đất đai

Căn cứ các Điều 116, 117, Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Đ, bà Nguyễn Thị N với bị ông Đinh Văn T2, bà Phùng Thị T3 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/05/2020 giữa ông Đinh Văn T2, bà Phùng Thị T3 với ông Nguyễn Xuân Đ, bà Nguyễn Thị N đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 57.5m<sup>2</sup>, thửa đất số 3184 tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh B.

1.2. Công nhận diện tích đất 57.5m<sup>2</sup>, thửa đất số 3184 tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh B và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Nguyễn Xuân Đ, bà Nguyễn Thị N.

Ông Nguyễn Xuân Đ, bà Nguyễn Thị N có quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng và án phí:

2.1. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Các nguyên đơn tự nguyện chịu 4.500.000 đồng (bốn triệu năm trăm nghìn) đồng, tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản. Các nguyên đơn đã nộp đủ.

2.2. Về án phí: Nguyên đơn tự nguyện chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ hết vào số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Đ và bà Nguyễn Thị N đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000604 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3. Các đương sự không có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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:**

- Các đương sự (2);
- VKSND thành phố Dĩ An (1);
- CC THADS thành phố Dĩ An (1);
- TAND tỉnh Bình Dương (1);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (2).

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

**Kiều Thị Uyên**

