

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 24/2024/DS-ST
Ngày: 11-4-2024
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 THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Nga.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Bùi Tấn Đạt;
- Ông Thái Bình Hoà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Cẩm Thơ - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Lưu Kim Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 456/2023/TLST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 202/2023/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc Tr, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 112, đường D3, khu dân cư CN, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Bị đơn:

- Ông Đoàn Thanh M, sinh năm 1978, vắng mặt;
- Bà Lê Thị Thu T, sinh năm 1977, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 347, đường N, Tổ 5, Khu phố 9, phường PH, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Đường Thích Quảng Đức, phường Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Lưu Thị Huyền Nga – Chấp hành viên; địa chỉ: Đường Thích Quảng Đức, phường Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền 25/01/2024), vắng mặt.

3.2. Ông Nguyen Van D, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 296/5/33, đường N, Tổ 4, Khu phố 3, phường PH, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt;

3.3. Bà Bui Thi Đ, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 349, đường N, Tổ 5, Khu phố 9, phường PH, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 26/7/2023, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyen Quoc Tr trình bày:*

Ông Nguyen Quoc Tr không có mối quan hệ gì với ông Đoàn Thanh M và bà Le Thi Thu T. Ông Nguyen Quoc Tr biết ông Đoàn Thanh M và bà Le Thi Thu T có nhu cầu chuyển nhượng nhà, đất thuộc thửa số 300, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại phường Phú Hoà, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, sau khi xem đất thấy có nhà cửa sạch sẽ phù hợp với nhu cầu mua để cho thuê lại tăng thu nhập nên ông Tr đã thoả thuận chuyển nhượng với ông M, bà T. Giá chuyển nhượng là 3.700.000.000 đồng bao gồm nhà, đất và các tài sản gắn liền với đất. Ngày 10/11/2022, ông Tr đặt cọc cho ông M, bà T số tiền 200.000.000 đồng. Tại thời điểm thoả thuận chuyển nhượng ông M, bà T đang thế chấp đất cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân nên ông Tr đã cùng với ông M, bà T đến Ngân hàng Quốc Dân chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí M để thanh toán tiền cho Ngân hàng và làm thủ tục xoá thế chấp. Tiền trả cho Ngân hàng là của ông Tr, ông Tr đã trả Ngân hàng hơn 3.000.000.000 đồng nhưng không nhớ chính xác, khi trả tiền cho Ngân hàng thì ông M, bà T có ký nhận tiền vào sau giấy đặt cọc. Sau khi Ngân hàng bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính thì ông Tr giữ.

Ngày 17/11/2022, ông Tr tiếp tục giao cho ông M, bà T số tiền 200.000.000 đồng; ngày 08/02/2023, giao số tiền 170.000.000 đồng, còn một lần giao 30.000.000 đồng nhưng ông Tr không nhớ thời gian. Hai bên thoả thuận ông Tr sẽ làm thủ tục chuyển nhượng và chịu các chi phí, thuế liên quan. Do ông M, bà T không biết làm thủ tục, giấy tờ nên đã giấy uỷ quyền cho ông Tr thực hiện các thủ tục chuyển nhượng. Ông M, bà T đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao nhà, đất cho ông Tr.

Do ông Tr không có nhu cầu ở mà mua nhà, đất để kinh doanh cho thuê lại, thấy ông M, bà T không có chỗ ở nên đã cho thuê lại với giá 5.000.000 đồng/tháng. Ông M, bà T thuê được khoảng một tháng thì bỏ đi đâu ông Tr không rõ. Khi ông Tr cần làm các thủ tục giấy tờ và cần có giấy tờ cá nhân của ông M, bà T thì không liên lạc được nên ông Tr không thực hiện được các thủ tục chuyển nhượng.

Nay ông Nguyen Quoc Tr yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/02/2023, giữa ông Nguyen Quoc Tr với ông Đoàn Thanh M, bà Le Thi Thu T đối với thửa đất số thửa số 300, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại phường Phú Hoà, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Công nhận ông Tr được quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với nhà, đất nêu trên theo kết quả đo đạc thực tế diện tích đất là 130m², nhà là 108,2m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Đối với phần nhà có diện tích 1,4m² xây dựng ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần sang đất của bà Bui Thi Đ, ông Tr sẽ thương lượng với bà Đ, không yêu cầu Toà án giải

quyết. Hiện nay giữa ông Tr và bà Đáo không có tranh chấp liên quan đến thửa đất nêu trên.

** Bị đơn ông Doan Thanh M, bà Le Thi Thu T trình bày:* Ông Doan Thanh M và bà Le Thi Thu T là chủ sử dụng thửa đất số 300, tờ bản đồ số 65, toạ lạc tại phường Phú Hoà, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Ngày 10/11/2022, ông M và bà T ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 300 cho ông Nguyen Quoc Tr. Giá chuyển nhượng là 3.700.000.000 đồng. Ngày 10/11/2022, ông Tr đặt cọc 200.000.000 đồng; ngày 16/11/2022 ông Tr giao cho ông M và bà T 3.100.000.000 đồng; ngày 17/11/2022 giao số tiền 200.000.000 đồng; một lần khác không nhớ chính xác thời gian ông Tr giao 30.000.000 đồng; ngày 08/02/2023 ông Tr giao số tiền 170.000.000 đồng còn lại. Ông Tr đã giao đủ tiền cho ông M, bà T và ông M, bà T đã bàn giao nhà, đất cho ông Tr. Ngày 08/02/2023, ông M và bà T đã uỷ quyền cho ông Tr thực hiện thủ tục chuyển nhượng và quản lý nhà, đất. Do ông M và bà T không có nhà ở nên có thuê lại nhà với giá 5.000.000 đồng/tháng và đã ở được ba tháng thì đi làm ăn xa. Qua yêu cầu khởi kiện của ông Nguyen Quoc Tr thì ông Doan Thanh M và bà Le Thi Thu T đồng ý, yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Doan Thanh M, bà Le Thi Thu T và ông Nguyen Quoc Tr đối với thửa đất số 300, tờ bản đồ số 65, toạ lạc tại phường Phú Hoà, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

** Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một trình bày:*

Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một đang tổ chức thi hành Bản án số 35/2023/DSST ngày 17/4/2023 đối với ông Doan Thanh M và bà Le Thi Thu T. Nội dung thi hành về các khoản ông M, bà T nộp 18.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; liên đới trả cho ông Nguyen Van D số tiền 370.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án. Đến thời điểm hiện nay ông M, bà T chưa thi hành các nghĩa vụ phải thi hành án. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một trong quá trình giải quyết vụ việc xem xét đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ thi hành án của ông M và bà T.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyen Van D, bà Bui Thi Đ:* Quá trình giải quyết vụ án Toà án đã tổng đạt thông báo và giấy triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải nhưng vắng mặt; không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không có yêu cầu độc lập đối với vụ án.

Tại phiên toà:

- Nguyên đơn ông Nguyen Quoc Tr trình bày: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa ông Nguyen Quoc Tr và bà Le Thi Thu T, ông Doan Thanh M đối với nhà, đất thuộc thửa đất số 300, tờ bản đồ số 65, toạ lạc tại phường Phú Hoà, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Công nhận ông Nguyen Quoc Tr được quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với nhà đất nêu trên theo diện tích đất đo đạc thực tế là 130m² và nhà là 108,2m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Đối với phần nhà có diện tích 1,4m² xây dựng ngoài giấy chứng nhận lấn sang đất của bà Bui Thi Đ, ông Tr sẽ thương lượng với bà Đ và không yêu cầu Toà án giải quyết. Ông Tr không có tranh chấp đối với hợp đồng thuê nhà giữa ông Tr với bà T, ông M.

- Bị đơn ông Doan Thanh M và bà Le Thi Thu T đã được tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử và triệu tập tham gia phiên toà lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do.

- Đại diện Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bui Thi Đ, ông Nguyen Van D đã được tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử và triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một phát biểu ý kiến:**

1.1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Tòa án

- Xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Tòa án xác định quan hệ tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng theo quy định khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đối tượng tranh chấp có liên quan đến quyền sử dụng đất có địa chỉ tại phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương nên Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thụ lý là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về xác định tư cách của đương sự: Thẩm phán đã xác định đúng tư cách của đương sự theo quy định tại Điều 68 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

- Thời hạn chuẩn bị xét xử: Ngày 28/7/2023, Tòa án thông báo thụ lý vụ án; ngày 27/11/2023 ra Quyết định gia hạn thời hạn chuẩn bị xét xử trong thời hạn 02 tháng, kể từ ngày 29/11/2023; ngày 29/12/2023 ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử là thực hiện đúng về thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử: Thẩm phán đã tiến hành hòa giải, thu thập chứng cứ, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

1.2. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các điều 70, 71, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bui Thi Đ chưa thực hiện đúng và đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các điều 70, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

1.3. Về nội dung: Thửa đất số 300, tờ bản đồ số 65 tọa lạc tại phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất GCNQSDĐ số AĐ 718215, sổ vào sổ cấp GCN: H13346 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho ông Đoàn Thanh M và bà Le Thi Thu T. Căn cứ vào Biên bản xác M ngày 22/8/2023 thì hiện tại thửa đất số 300 không có quyết định thu hồi đất, không bị cấm xây dựng hay chuyển nhượng. Nhận thấy, việc ký kết hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền, biên bản bàn giao nhà cùng giấy chứng nhận trên là hoàn toàn tự nguyện, ông Tr đã giao đủ số tiền 3.700.000.000 đồng và ông M, bà T đã giao nhà cho ông Tr. Ngoài ra, việc thỏa thuận chuyển nhượng, thanh toán tiền, giao nhà giữa ông Tr và ông M, bà T đã hoàn thành trước thời điểm Bản án số 35/2023/DS-ST ngày 17/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một có hiệu lực pháp luật. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015, yêu cầu khởi kiện của

ông Nguyễn Quốc Tr là có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc Tr.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo đơn khởi kiện ông Nguyễn Quốc Tr yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc Tr và bà Lê Thị Thu T, ông Đoàn Thanh M đối với nhà, đất thuộc thửa đất số 300, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại phường Phú Hoà, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Công nhận ông Nguyễn Quốc Tr được quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với nhà đất nêu trên theo diện tích đo đạc thực tế đối với đất là 130m² và nhà là 108,2m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Bị đơn ông Đoàn Thanh M, bà Lê Thị Thu T và thửa đất tranh chấp tọa lạc tại phường Phú Hoà, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương nên quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Bị đơn ông Đoàn Thanh M, bà Lê Thị Thu T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D và bà Bùi Thị Đ đã được tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do; Đại diện hợp pháp cho Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại các điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông Nguyễn Quốc Tr yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Quốc Tr và bà Lê Thị Thu T, ông Đoàn Thanh M đối với nhà, đất thuộc thửa số 300, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại phường Phú Hoà, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Công nhận ông Nguyễn Quốc Tr được quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với nhà đất nêu trên theo kết quả đo đạc thực tế diện tích đất là 130m² và nhà là 108,2m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 300, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại phường Phú Hoà, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

[2.2] Bị đơn ông Đoàn Thanh M và bà Lê Thị Thu T thống nhất có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc Tr nhà, đất thuộc thửa số 300, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại phường Phú Hoà, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 718215, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số H13346 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho ông Đoàn Thanh M, bà Lê Thị Thu T với giá là 3.700.000.000 đồng. Ngày 10/11/2022, ông Tr đặt cọc 200.000.000 đồng; ngày 16/11/2022, ông Tr giao 3.100.000.000 đồng; ngày 17/11/2022, ông Tr giao số tiền 200.000.000 đồng; một lần không nhớ chính xác thời gian ông Tr giao 30.000.000 đồng; ngày 08/02/2023 ông Tr giao số tiền 170.000.000 đồng còn lại. Ông Tr đã giao đủ tiền cho ông M, bà T và ông M, bà T đã bàn giao nhà, đất cho ông Tr. Ngày 08/02/2023, ông M và bà T đã uỷ quyền cho ông Tr thực hiện thủ tục chuyển

nhượng và quản lý nhà, đất. Do ông M và bà T không có nhà ở nên có thuê lại nhà với giá 5.000.000 đồng/tháng và đã ở được ba tháng thì đi làm ăn xa. Qua yêu cầu khởi kiện của ông Nguyen Quoc Tr thì ông Đoàn Thanh M và bà Le Thi Thu T đồng ý, yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Thanh M, bà Le Thi Thu T và ông Nguyen Quoc Tr đối với thửa đất số 300, tờ bản đồ số 65 toạ lạc tại phường Phú Hoà, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng M theo Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.3] Xét thấy ông Đoàn Thanh M và bà Le Thi Thu T là chủ sử dụng phần đất có diện tích 172m² (diện tích đo đạc thực tế là 130m²) thuộc thửa số 300, tờ bản đồ số 65, toạ lạc tại phường Phú Hoà, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 718215, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số H13346 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho ông Đoàn Thanh M, bà Le Thi Thu T, trên đất có 01 căn nhà. Thửa đất 300, bị thu hồi 42m² đất hành lang đường bộ. Ngày 29/4/2008, chỉnh lý biến động nhận đền bù 42m² đất hành lang đường bộ theo bảng tổng hợp chi phí đền bù số 89/TH-BTGT ngày 27/02/2008 của Ban bồi thường giải toả thị xã trên giấy chứng nhận cấp cho ông M, bà T. Do đó diện tích đất còn lại thuộc quyền sử dụng của ông M, bà T là 130m².

[2.4] Ngày 10/11/2022, ông Đoàn Thanh M và bà Le Thi Thu T cùng với ông Nguyen Quoc Tr ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thoả thuận chuyển nhượng thửa số 300, tờ bản đồ số 65. Hai bên thoả thuận, giá chuyển nhượng là 3.700.000.000 đồng; ngày 10/11/2022, ông Tr đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng; lần 2 số tiền 3.500.000.000 đồng thoả thuận hai bên làm thủ tục tất toán khoản vay của ông M, bà T tại Ngân hàng TMCP Quốc Dân chi nhánh Thành phố Hồ Chí M. Bên B (ông Nguyen Quoc Tr) chịu các khoản thuê và làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Sau khi chuyển nhượng bên B đồng ý cho bên A thuê lại với giá hữu nghị tạm thời trong thời gian 12 tháng. Ngoài ra, hai bên còn thoả thuận điều khoản về không thực hiện được hợp đồng. Ngày 10/11/2022, ông Tr giao cho ông M, bà T số tiền 200.000.000 đồng; ngày 16/11/2022 ông Tr giao số tiền 3.100.000.000 đồng; ngày 17/11/2022 giao số tiền 200.000.000 đồng; một lần ông Tr giao 30.000.000 đồng; ngày 08/02/2023 ông Tr giao số tiền 170.000.000 đồng còn lại. Ông M, bà T xác nhận đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và giao nhà, đất cho ông Tr. Khi giao nhà, đất hai bên có lập giấy bàn giao ngày 08/02/2023 có chữ ký của bên giao là ông Đoàn Thanh M, bà Le Thi Thu T và bên nhận là ông Nguyen Quoc Tr. Cùng ngày 08/02/2023, ông Đoàn Thanh M, bà Le Thi Thu T ký hợp đồng uỷ quyền công chứng số 000940, quyền số 02-2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/02/2023, tại văn phòng công chứng Thành phố Mới, tỉnh Bình Dương với nội dung uỷ quyền cho ông Nguyen Quoc Tr quản lý, sử dụng và thực hiện các quyền liên quan đến thửa đất số 300, tờ bản đồ số 65. Đồng thời, ông Nguyen Quoc Tr ký hợp đồng cho ông M, bà T thuê nhà, đất đối với nhà đất mà ông M, bà T đã chuyển nhượng cho ông Tr trong thời hạn 01 năm.

[2.5] Đối chiếu lời trình bày của các đương sự với hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền lập ngày 10/11/2022; hợp đồng uỷ quyền ngày 08/02/2023 tại Văn phòng công chứng Thành phố Mới, tỉnh Bình Dương, số công chứng: 000940, quyền số 02- 2023TP/CC-SCC/HĐGD; Giấy bàn giao ngày 08/02/2023; hợp đồng thuê quyền sử dụng nhà, đất là phù hợp với nhau. Việc ký kết hợp đồng đặt cọc, hợp đồng uỷ quyền, biên bản bàn giao nhà, đất cùng bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là hoàn toàn tự nguyện, ông Tr đã giao cho ông M,

bà T đủ số tiền 3.700.000.000 đồng (ba tỷ bảy trăm triệu đồng) và ông M, bà T đã bàn giao nhà cho ông Tr. Hai thoả thuận ông Nguyen Quoc Tr sẽ thực hiện các thủ tục chuyển nhượng nhưng khi ông Tr yêu cầu cung cấp giấy tờ cá nhân cần thiết thì không liên lạc được với ông M, bà T nên ông Tr không thực hiện được các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của luật đất đai. Việc ông Đoàn Thanh M, bà Le Thi Thu T không phối hợp và không cung cấp giấy tờ cho ông Tr để thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất theo thoả thuận đã gây khó khăn và ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Tr.

[2.6.] Theo Bản án số 35/2023/DSST ngày 17/4/2023 của Toà án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, ông Đoàn Thanh M và bà Le Thi Thu T phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyen Van D số tiền 370.000.000 đồng và lãi suất phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015. Ngày 05/6/2023 và ngày 21/6/2023, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một ban hành Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 1434/QĐ-CCTHADS và Quyết định thi hành án chủ động số 1605/QĐ-CCTHADS với nội dung thi hành về các khoản ông M, bà T nộp 18.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và liên đới trả cho ông Nguyen Van D số tiền 370.000.000 đồng, lãi chậm thi hành án. Ngày 29/9/2023, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 28/QĐ-CCTHADS với nội dung kê biên, xử lý tài sản của ông Đoàn Thanh M và bà Le Thi Thu T gồm quyền sử dụng đất thuộc thửa số 300, tờ bản đồ số 65 tọa lạc tại phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất GCNQSDĐ số AĐ 718215, sổ vào sổ cấp GCN: H13346 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho ông Đoàn Thanh M và bà Le Thi Thu T cùng các tài sản gắn liền với đất. Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một trong quá trình giải quyết vụ án xem xét đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ thi hành án của ông M và bà T.

[2.7] Xét thấy, việc thoả thuận chuyển nhượng nhà, đất thuộc thửa số 300, tờ bản đồ số 65 giữa ông M, bà T với ông Tr, cũng như việc thanh toán tiền và giao nhà, đất được thực hiện và hoàn thành trước khi Bản án số 35/2023/DS-ST ngày 17/4/2023 có hiệu lực phát luật; mục đích ông M, bà T chuyển nhượng nhà, đất để thanh toán khoản vay của Ngân hàng TMCP Quốc Dân. Theo Biên bản xác M ngày 22/8/2023, UBND phường Phú Hoà thể hiện “Tại thời điểm xác minh ngày 22/8/2023, UBND phường Phú Hoà chưa tiếp nhận đơn khiếu nại, tranh chấp của các cá nhân hay tổ chức nào liên quan đến thửa đất số 300, tờ bản đồ số 65 tọa lạc tại phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Theo quy hoạch sử dụng đất, thửa đất thuộc quy hoạch đất ở và thuộc quy hoạch khu đô thị dịch vụ Phú Hoà. Hiện tại thửa đất không có quyết định thu hồi đất, không bị cấm xây dựng hay chuyển nhượng. Do đó, việc chuyển nhượng nhà, đất của ông M, bà T không nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với ông D và không thuộc trường hợp bị cấm chuyển nhượng theo quy định tại các điều 188, 199 của Luật đất đai. Khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015 quy định *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*. Xét thấy, mặc dù ông Tr, bà T, ông M chưa ký hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định nhưng bên mua ông Nguyen Quoc Tr đã giao đủ tiền và bên bán ông Đoàn Thanh M và bà Le Thi Thu T đã

bàn giao nhà, đất cho ông Tr từ ngày 08/02/2023. Do đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa ông Nguyen Quoc Tr và ông Doan Thanh M, bà Le Thi Thu T đối với thửa số 300, tờ bản đồ số 65, toạ lạc tại phường Phú Hoà, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cùng các tài sản gắn liền với đất.

[2.8] Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/8/2023, mảnh trích đo địa chính có đo đạc chỉnh lý do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một thực hiện thì diện tích đất đo đạc thực tế là 130m² và nhà là 109,6 m² (trong đó có 108,2m² nằm trong giấy chứng nhận cấp cho ông M, bà T; 1,4m² nằm trong giấy chứng nhận cấp cho bà Bui Thi Đ). Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập bà Đ nhưng bà Đ không đến Tòa làm việc và không có yêu cầu gì đối với phần nhà ông M, bà T xây lấn lên đất của bà Đ; ông Tr xác định yêu cầu giải quyết nhà, đất nằm trong giấy chứng nhận cấp cho ông M, bà T, không yêu cầu giải quyết đối với 1,4m² nhà xây lấy lên đất bà Đ. Qua xác minh tại UBND phường Phú Hoà thì giữa thửa đất số 300 với các thửa đất liền ranh không có tranh chấp. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ xem xét đối với diện tích nhà, đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 718215, sổ vào sổ cấp GCN: H13346 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho ông Doan Thanh M và bà Le Thi Thu T; không xem xét đối với phần căn nhà có diện tích 1,4m² xây lấn sang đất của bà Bui Thi Đ, trường hợp các đương sự có tranh chấp thì khởi kiện thành một vụ án khác.

[2.9] Quá trình giải quyết vụ án các đương sự không có tranh chấp gì liên quan đến hợp đồng thuê quyền sử dụng nhà, đất lập ngày 08/02/2023 giữa ông Nguyen Quoc Tr, ông Doan Thanh M, bà Le Thi Thu T nên không xem xét, trường hợp các đương sự có tranh chấp thì có quyền khởi kiện thành một vụ án khác.

Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyen Quoc Tr đối với bị đơn ông Doan Thanh M và bà Le Thi Thu T.

[3] Xét ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyen Quoc Tr tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và sao lục hồ sơ là 4.760.895 đồng nên ghi nhận và được trừ vào số tiền ông Tr đã nộp tạm ứng tại Tòa án.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyen Quoc Tr không phải chịu án phí; bị đơn ông Doan Thanh M và bà Le Thi Thu T phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 235, Điều 254, Điều 266, Điều 267, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các điều 116, 119, 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ các điều 166, 167, 168, 169, 188, 191 của Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ các điều 10, 117, 118, 119, 120, 121, 122 của Luật nhà ở năm 2014;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyen Quoc Tr đối với bị đơn ông Đoàn Thanh M, bà Le Thi Thu T về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyen Quoc Tr và ông Đoàn Thanh M, bà Le Thi Thu T đối với nhà, đất thuộc thửa số 300, tờ bản đồ số 65 tọa lạc tại phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất GCNQSDĐ số AĐ 718215, sổ vào sổ cấp GCN: H13346 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho ông Đoàn Thanh M và bà Le Thi Thu T.

- Ông Nguyen Quoc Tr được quyền sử dụng phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 130m² và được quyền sở hữu căn nhà có diện tích đo đạc thực tế là 108,2m² thuộc thửa số 300, tờ bản đồ số 65 tọa lạc tại phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Ông Nguyen Quoc Tr được quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên đối với thửa đất số 300, tờ bản đồ số 65 tọa lạc tại phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyen Quoc Tr tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và sao lục hồ sơ số tiền 4.760.895 đồng, được khấu trừ vào số tiền ông Tr đã nộp tạm ứng tại Tòa án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đoàn Thanh M và bà Le Thi Thu T phải liên đới chịu số tiền 300.000 đồng.

- Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một trả lại cho ông Nguyen Quoc Tr số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0012627 ngày 27 tháng 7 năm 2023.

4. 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 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.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- CC THADS TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Vũ Thị Nga