

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÓN QUẢN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Bản án số: 47/2024/DS - ST

Ngày 06 – 9 – 2024

V/v “*Tranh chấp 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 HUYỆN HÓN QUẢN, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Đình ThuY

Các hội thẩm nhân dân: 1. Bà Phạm Thị T Hương

2. Ông Phạm Quốc Vượng

Thư ký phiên tòa: Ông Cao Trọng Lợi – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hón
Quản.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hón Quản tham gia phiên tòa: Bà
Nguyễn T Thùy – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hón Quản xét
xử sơ thẩm, công khai vụ án dân sự thụ lý số 181/2023/TLST- DS ngày 08 tháng 11
năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo
Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 68/2024/QĐXX- ST ngày 09/8/2024; Thông
báo thay đổi ngày giờ xét xử ngày 14/8/2024 giữa các đương sự:

NguyĐ đơn: Ông L V N, sinh năm 1970

Địa chỉ: A 75/6F/10 B Đ, phường 2, quận T B, thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà N T T, sinh năm 1970

Địa chỉ: ấp 5, xã Đồng Nơ, huyện Hón Quản, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà T T Đ, sinh năm 1973

Địa chỉ: A 75/6F/10 B Đ, phường 2, quận T B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đạo: Ông L V N, sinh năm 1970.

Địa chỉ: A 75/6F/10 B Đ, phường 2, quận T B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N:

Ông N N T, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Khu phố X L, phường T X, thành phố Đ X, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà T T Y Y, sinh năm 1982

Địa chỉ: Tổ 01, khu phố P X, phường P T, thị xã Bình Long, tỉnh Bình
Phước.

- Chi cục thi hành án dân sự huyện Hón Quản, tỉnh Bình Phước.

Địa chỉ: Khu phố 1, TT Tân Khai, huyện Hón Quản, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông N T D- Chức vụ: Phó chi cục trưởng phụ trách.

Người làm chứng: Ông B V N, sinh năm 1963

Địa chỉ: Tổ 5, ấp 7, xã T H, huyện H Q, tỉnh Bình Phước.

(Nguyên đơn ông L V N có mặt; Người đại diện theo ủy quyền của ông N là ông T có mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đạo vắng mặt có đơn xin vắng; Người đại diện theo ủy quyền của bà Đạo là ông N có mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà T T Y Y có mặt; Người đại diện theo pháp luật của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hớn Quản ông Nguyễn Tấn Dũng vắng mặt có đơn xin vắng, Người làm chứng ông Bùi Văn Nét vắng mặt có đơn xin vắng).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông L V N; Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông N N T quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:

Tháng 9 năm 2021 bà T T Đ và ông L V N có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất tọa lạc tại ấp Tân Lập, xã Tân Hiệp, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước; Thửa đất số: 1048; tờ bản đồ số: TĐ7499-2021; số: DC 304436; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 00930; diện tích: 608,8m²; do Sở Tài nguY và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 21/9/2021 đứng tên bà N T T. Do ở xa nên chúng tôi có nhờ anh Bùi Văn Nét đứng tên giùm, sau đó bà T và ông Nét đến Văn phòng công chứng Hớn Quản làm hợp đồng chuyển nhượng. Do giá trị thửa đất lớn nên vào ngày 05/12/2022 tại Văn phòng công chứng chúng tôi yêu cầu bà T và ông Nét hủy hợp đồng chuyển nhượng để tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng cho chúng tôi và được Văn phòng công chứng Hớn Quản chứng nhận bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 08355, quyền số: 01/2021.

Sau khi bà T và ông Nét hủy hợp đồng thì ông N cùng vợ là bà Đạo và bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 013330, quyền số 01/2021: ngày 05/12/2022 do văn phòng Công chứng Hớn Quản chứng nhận giữa L V N, bà T T Đ và bà N T T.

Thửa đất số: 1048; tờ bản đồ số: TĐ7499-2021 tọa lạc tại ấp Tân Lập, xã Tân Hiệp, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước tôi đã quản lý, sử dụng từ khi chuyển nhượng cho đến nay.

Hiện nay chúng tôi được biết thửa đất trên đang bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Hớn Quản kê biên theo quyết định số: 12/QĐ.CCTHADS ngày 29/12/2022 và chúng tôi đã nhận được thông báo số 221/TT.CCTHADS huyện Hớn Quản về việc khởi kiện ra Tòa án.

Nay ông N khởi kiện yêu cầu:

- Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 013330, quyền số 01/2021 ngày 05/12/2022 do văn phòng Công chứng Hớn Quản lập giữa L V N, bà T T Đ và bà N T T.

- Đề nghị tòa án công nhận toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất nêu trên là tài sản hợp pháp của ông N và bà Đạo.

Ông N tự nguyện chịu tòa bộ chi phí tố tụng (Bao gồm chi phí: Xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, đo đạc) và án phí.

Bị đơn bà N T T vắng mặt tại phiên tòa tuy nhiên tại bản tự khai ngày 06/12/2023, quá trình giải quyết vụ án trình bày như sau:

Khoảng năm 2021 bà T có chuyển nhượng đất cho người nhận chuyển nhượng nhưng không nhớ tên, địa chỉ cụ thể và không nhớ thời gian cụ thể và bà T đã nhận đủ tiền chuyển nhượng là 65.000.000đ/01 mét Nng (Thửa đất tôi bán chiều rộng là 11m Nng). Tôi chuyển nhượng thửa đất số Thửa đất số: 1048; tờ bản đồ số: TĐ7499-2021; số: DC 304436; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 00930; diện tích: 608,8m²; do Sở Tài nguY và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 21/9/2021 đứng tên bà N T T. Việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, tôi vẫn đứng tên trên sổ đất và do lâu ngày nên giấy tay tôi không còn giữ. Sau đó người mua đất chuyển nhượng lại cho ông L V N cùng vợ là bà T T Đ và ông N do ở xa nên nhờ ông Bùi Văn Nét đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng với tôi. Vì vậy sau đó tôi và ông Nét đến Văn phòng công chứng Hón Quản làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 08355 ngày 06/12/2021. Do giá trị thửa đất lớn nên vào ngày 05/12/2022 tại Văn phòng công chứng ông N yêu cầu tôi và ông Nét huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký với ông Nét để tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông N và vợ ông N là bà T T Đ và được Văn phòng công chứng Hón Quản chứng nhận bằng văn bản thỏa thuận huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 013328, quyền số: 01/2022.

Sau khi bà T và ông Nét huỷ hợp đồng thì tôi cùng vợ chồng ông N, bà Đạo ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên và được công chứng số: 013330, quyền số 01/2021: ngày 05/12/2022 do văn phòng Công chứng Hón Quản chứng nhận giữa bà T và ông L V N, bà T T Đ.

Thửa đất số: 1048; tờ bản đồ số: TĐ7499-2021 tọa lạc tại ấp Tân Lập, xã Tân Hiệp, huyện Hón Quản, tỉnh Bình Phước ông N đã nhận và quản lý, sử dụng từ khi chuyển nhượng cho đến nay.

Hiện nay tôi được biết thửa đất trên đang bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Hón Quản kê biên theo quyết định số: 12/QĐ.CCTHADS ngày 29/12/2022

Nay ông N khởi kiện yêu cầu:

- Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 013330, quyền số 01/2021 ngày 05/12/2022 do văn phòng Công chứng Hón Quản lập giữa L V N, bà T T Đ và tôi là N T T.

-Đề nghị tòa án công nhận toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất nêu trên là tài sản hợp pháp của ông N và bà Đ.

Ý kiến của bà T là đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện trên của ông N.

Bà T được biết ông N và vợ bà Đ đã ly hôn nên nếu bà Đ đồng ý thửa đất nhận chuyển nhượng này là tài sản riêng của ông N thì bà T cũng đồng ý sang tên cho một mình ông N.

Thửa đất bà T ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông N, bà Đạo là tài sản riêng của bà T do một mình bà T đứng tên không liên quan đến chồng bà T (hiện nay đã chết) và không liên quan các con bà T và không liên quan đến các thành viên khác trong gia đình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T T Đ, Người đại diện theo ủy quyền của bà Đạo: Ông L V N thống nhất trình bày:

Tháng 9 năm 2021 bà Đ và ông L V N có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất toạ lạc tại ấp Tân Lập, xã Tân Hiệp, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước; Thửa đất số: 1048; tờ bản đồ số: TĐ7499-2021; số: DC 304436; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 00930; diện tích: 608,8m²; do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 21/9/2021 đứng tên bà N T T. Do ở xa nên chúng tôi có nhờ anh Bùi Văn Nết đứng tên giùm, sau đó bà T và ông Nết đến Văn phòng công chứng Hớn Quản làm hợp đồng uỷ quyền. Do giá trị thửa đất lớn nên vào ngày 05/12/2022 tại Văn phòng công chứng chúng tôi yêu cầu bà T và ông Nết huỷ hợp đồng uỷ quyền để tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng cho chúng tôi và được Văn phòng công chứng Hớn Quản chứng nhận bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 08355 , quyền số: 01/2021.

Sau khi bà T và ông Nết huỷ hợp đồng thì tôi cùng vợ là bà Đạo và bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 013330, quyền số 01/2021: ngày 05/12/2022 do văn phòng Công chứng Hớn Quản chứng nhận giữa tôi L V N, bà T T Đ và bà N T T.

Thửa đất số: 1048; tờ bản đồ số: TĐ7499-2021 toạ lạc tại ấp Tân Lập, xã Tân Hiệp, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước bà Đạo và ông N đã quản lý, sử dụng từ khi chuyển nhượng cho đến nay.

Hiện nay bà Đạo được biết thửa đất trên đang bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Hớn Quản kê biên theo quyết định số: 12/QĐ.CCTHADS ngày 29/12/2022 và chúng tôi đã nhận được thông báo số 221/TT.CCTHADS huyện Hớn Quản về việc khởi kiện ra Toà án.

Nay ông N khởi kiện yêu cầu:

- Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 013330, quyền số 01/2021 ngày 05/12/2022 do văn phòng Công chứng Hớn Quản lập giữa L V N, bà T T Đ và bà N T T.

-Đề nghị tòa án công nhận toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất nêu trên là tài sản hợp pháp của ông N và bà Đạo.

Ý kiến của bà Đ là đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện trên của ông N. Thửa đất nhận chuyển nhượng này cũng không liên quan các con bà Đạo và không liên quan đến các thành viên khác trong gia đình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T T Y Y trình bày:

Bà T T Y Y là người được thi hành án theo Quyết định số 17/2022/QĐST-DS ngày 19/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Quản ban hành quyết định thi hành án số 270/QĐ-CCTHADS ngày 23/12/2022; Quyết định Tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản số: 12/QĐ-CCTHADS ngày 29/12/2022 và ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 06/QĐ-CCTHADS ngày 27/4/2023. Thửa đất số: 1048; tờ bản đồ số: TĐ7499-2021; số: DC 304436; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 00930; diện tích: 608,8m²; do Sở Tài nguY và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 21/9/2021 đứng tên bà N T T do bà T chuyển nhượng cho ông N, bà Đạo là tài sản để đảm bảo thi hành án T toán nợ cho bà Y vì vậy bà Y đề nghị tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N.

Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước là ông Nguyễn Tấn Dũng vắng mặt tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Quản (THADS) đang thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 17/2022/QĐST-DS ngày 19/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước, nội dung:

“Buộc bà N T T, sinh năm 1970, địa chỉ: Ấp 5, xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quan, tỉnh Bình Phước có nghĩa vụ trả cho bà T T Y Y số tiền 2.500.000.000đ. (Hai tỷ năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015”.

Sau khi thụ lý đơn yêu cầu của bà T T Y Y Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Quản ban hành quyết định thi hành án số 270/QĐ-CCTHADS ngày 23/12/2022 và giao cho Chấp hành viên tổ chức thi hành, trong quá trình thi hành án Chấp hành viên xác minh tài sản của bà N T T là người phải thi hành án trong đó có tài sản là thửa đất số: 1048, tờ bản đồ số: TĐ 7499-2021, diện tích: 608,8 m²; Toạ lạc tại ấp Tân Lập, xã Tân Hiệp, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước.

Đây là tài sản của bà T đăng ký quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai được Sở tài nguY và môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà N T T ngày 21/9/2021.

Để bảo đảm quyền lợi cho người được thi hành án Chấp hành viên đã tiến hành áp dụng biện pháp bảo đảm và ban hành Quyết định Tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản số: 12/QĐ-CCTHADS ngày 29/12/2022 và ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 06/QĐ-CCTHADS ngày 27/4/2023 của

Chấp hành viên Chi cục THADS huyện Hớn Quản. (Các quyết định phê tô kem theo).

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N T T cho ông L V N và vợ bà T T Đ là thửa đất số: 1048, tờ bản đồ TĐ 7499-2021 vào ngày 05/12/2022 theo hợp đồng chuyển nhượng số: 013329 tại văn phòng công chứng Hớn Quản, trước bản án đã có hiệu lực pháp luật là 14 ngày. Tuy nhiên theo quy định tại Khoản 3, Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định: *“Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”*.

Chi Cục THADS huyện Hớn Quản căn cứ vào quy định nêu trên và Luật đất đai năm 2013 thì việc chuyển nhượng nêu trên chưa hoàn thành và chưa có hiệu lực pháp luật vậy thì tài sản đó vẫn thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bà T, nên Chấp hành viên đã ban Quyết định Tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản và Quyết định kê biên tài sản của người phải thi hành án là có cơ sở và đúng pháp luật và để bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp cho người được thi hành án.

Từ những cơ sở nêu trên Chi cục THADS huyện Hớn Quản đề nghị Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng số: 013329 tại văn phòng công chứng Hớn Quản ngày 05/12/2022. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người được thi hành án.

Người làm chứng ông Bùi Văn Nết vắng mặt tuy nhiên tại biên bản lấy lời khai ngày 31/7/2024 ông Nết trình bày:

Ông B V N, bà T T Đ, ông L V N không có quan hệ họ hàng gì mà chỉ là quen biết ngoài xã hội. Tháng 9 năm 2021 bà T T Đ và ông L V N có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất tọa lạc tại ấp Tân Lập, xã Tân Hiệp, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước; Thửa đất số: 1048; tờ bản đồ số: TĐ7499-2021; số: DC 304436; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 00930; diện tích: 608,8m²; do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 21/9/2021 đứng tên bà N T T. Do ở xa nên bà Đ, ông N có nhờ ông B V N đứng tên giùm, sau đó ngày 06/12/2021 bà T và ông Nết đến Văn phòng công chứng Hớn Quản làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Văn phòng công chứng Hớn Quản chứng nhận bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 08355, quyền số: 01/2021.

Do giá trị thửa đất lớn nên vào ngày 05/12/2022 tại Văn phòng công chứng bà T và ông Nết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bà T tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông N, bà Đạo và được Văn phòng công chứng Hớn Quản chứng nhận bằng văn bản thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 013328, quyền số: 01/2022.

Sau khi bà T và ông Nết hủy hợp đồng thì ông N cùng vợ là bà Đạo và bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 013330, quyền số

01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/12/2022 do văn phòng Công chứng Hón Quản chứng nhận giữa ông L V N, bà T T Đ và bà N T T.

** Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:*

Về tố tụng: Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự về việc thu thập chứng cứ, giải quyết vụ án từ khi, nhận đơn, thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử mở phiên tòa. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 013330, quyền số 01/2021: ngày 05/12/2022 do văn phòng Công chứng Hón Quản chứng nhận giữa ông L V N, bà T T Đ và bà N T T xác lập trước khi quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 17/2022/QĐST-DS ngày 19/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hón Quản có hiệu lực pháp luật và sau khi nhận chuyển nhượng ông N đã nhận đất và quản lý sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng cho tới nay nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật và hợp pháp đề nghị HĐXX căn cứ Khoản 01 Điều 06 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP- TANDTC-VKSNDTC ngày 26 tháng 7 năm 2010 hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất của ông L V N, bà T T Đ. Về án phí và chi phí tố tụng: Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông N tự nguyện chịu chi phí tố tụng và án phí. Các nội dung khác đề nghị Hội đồng xét xử (Viết tắt là HĐXX) giải quyết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguY đơn thì quan hệ pháp luật của vụ án này là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tài sản tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại xã Tân Hiệp, huyện Hón Quản, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân

huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước theo khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đạo; Người đại diện theo pháp luật Chi cục thi hành án dân sự huyện Hớn Quản ông Nguyễn Tấn Dũng vắng mặt, Người làm chứng ông Bùi Văn Nết vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, bà Đạo vắng mặt nhưng đã ủy quyền lại cho ông N nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành tiếp tục xét xử vụ án.

Về nội dung vụ án:

[2] Xét lời khai của nguY đơn ông L V N việc chuyển nhượng đất từ năm 2021:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông N, bà T, bà Đạo đều thống nhất khai: Tháng 9 năm 2021 bà T T Đ và ông L V N có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất toạ lạc tại ấp Tân Lập, xã Tân Hiệp, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước; Thửa đất số: 1048; tờ bản đồ số: TĐ7499-2021; số: DC 304436; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 00930; diện tích: 608,8m²; do Sở Tài nguY và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 21/9/2021 đứng tên bà N T T. Do ở xa nên bà Đạo, ông N có nhờ ông Bùi Văn Nết đứng tên giùm, sau đó ngày 06/12/2021 bà T và ông Nết đến Văn phòng công chứng Hớn Quản làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Văn phòng công chứng Hớn Quản chứng nhận bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 08355, quyền số: 01/2021. Do giá trị thửa đất lớn nên vào ngày 05/12/2022 tại Văn phòng công chứng bà T và ông Nết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bà T tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông N, bà Đạo và được Văn phòng công chứng Hớn Quản chứng nhận bằng văn bản thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 013328, quyền số: 01/2022. Sau khi bà T và ông Nết hủy hợp đồng thì ông N cùng vợ là bà Đạo và bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 013330, quyền số 01/2021: ngày 05/12/2022 do văn phòng Công chứng Hớn Quản chứng nhận giữa L V N, bà T T Đ và bà N T T.

HĐXX xét thấy các đương sự đều thừa nhận có sự việc chuyển nhượng đất từ bà T sang ông N, bà Đạo từ năm 2021. Tuy nhiên ông N, bà Đạo do ở xa nên nhờ ông Nết đứng tên giùm, ông Nết cũng thừa nhận việc đứng tên giùm là có thật. Vì vậy việc chuyển nhượng là có thật và đây là sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 013330, quyền số 01/2021: ngày 05/12/2022 do văn phòng Công chứng Hớn Quản chứng nhận giữa ông L V N, bà T T Đ và bà N T T đối với Thửa đất số: 1048; tờ bản đồ số: TĐ7499-2021; số: DC 304436; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 00930; diện tích: 608,8m²; do Sở Tài nguY và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 21/9/2021 đứng tên bà N T T. HĐXX xét thấy cả bà T và ông N, bà Đạo đều thừa

nhận có sự việc bà T chuyển nhượng đất cho ông N, bà Đạo. Vì vậy đây là sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Xét nội dung hợp đồng thể hiện, thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên các bên tham gia giao dịch đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Về hình thức hợp đồng:

Theo quy định tại Điều 502. Bộ luật Dân sự 2015 “1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan. 2. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.” Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 cũng quy định: “3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau: a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này...”.

Như vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông N, bà Đạo thì các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng đất bằng văn bản có công chứng là đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Do ông N, bà Đạo đã T toán hết số tiền chuyển nhượng đất cho bà T; ông N, bà Đạo đã nhận đất, quản lý, sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng năm 2021 cho đến nay, diện tích đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời gian các đương sự lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2021 (Do ông Nết đứng tên giùm) và ngày 05/12/2022 trước thời điểm Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 17/2022/QĐST-DS ngày 19/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra căn cứ Khoản 01 Điều 06 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP- TANDTC-VKSNDTC ngày 26 tháng 7 năm 2010 hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự quy định: “1. Kể từ thời điểm có bản án, quyết định sơ thẩm mà người phải thi hành án bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cầm cố tài sản của mình cho người khác, không thừa nhận tài sản là của mình mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Nếu có tranh chấp thì Chấp hành viên hướng dẫn đương sự thực hiện việc khởi kiện tại Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Hết thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được thông báo mà không có người khởi kiện thì cơ quan thi hành án xử lý tài sản để thi hành án”. Vì vậy HĐXX công nhận hiệu lực của giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số

013330, quyền số 01/2021 ngày 05/12/2022 do Văn phòng Công chứng Hớn Quản chứng nhận giữa ông L V N, bà T T Đ và bà N T T.

Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/01/2024 thì tài sản trên phần diện tích đất ông N nhận chuyển nhượng từ bà T không có tài sản gì, ông N chỉ cho ông Hồ Xuân Lâm trông nhờ mìn và ông Lâm không tranh chấp, không có yêu cầu gì, tự nguyện nhò mìn khi thu hoạch, trả lại đất. Ngày 05/9/2024 ông Lâm đã thu hoạch, nhò mìn và hiện tại diện tích đất chuyển nhượng là đất trồng, không có tài sản gì.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực, phần diện tích đất nhận chuyển nhượng không có ai tranh chấp nên HĐXX công nhận quyền sử dụng đất của ông L V N, bà T T Đ đối với diện tích 627,4m² (Có 100m² đất ở nông thôn) đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 13 theo bản đồ địa chính chính quy năm 2022 (số cũ: thửa đất số 1048 tờ bản đồ số TĐ 7499-2021); Địa chỉ: Ấp Tân Lập, xã Tân Hiệp, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước theo sơ đồ đo đạc do công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Tân Thành đo vẽ được Sở Tài nguY & Môi trường tỉnh Bình Phước thẩm định ngày 06/6/2024.

Do yêu cầu khởi kiện của nguY đơn được chấp nhận nên bà ông N, bà Đạo có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Đối với ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T T Y Y và Chi cục thi hành án dân sự huyện Hớn Quản không phù hợp với nhận định của HĐXX nên không được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguY đơn được chấp nhận, theo quy định bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 21.671.000đ (Bao gồm chi phí: Xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, đo đạc). Tuy nhiên ông N tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này nên HĐXX ghi nhận sự tự nguyện của ông N.

[5] Án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguY đơn được chấp nhận, theo quy định bị đơn phải chịu án phí 300.000đ đối với yêu cầu khởi kiện công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 300.000đ đối với yêu cầu khởi kiện công nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên ông N tự nguyện chịu toàn bộ án phí nên HĐXX ghi nhận sự tự nguyện của ông N.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 146, 147, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Các điều 116, 117, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015, Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013; Điều 133 Luật đất đai năm 2024.

Khoản 01 Điều 06 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP- TANDTC-VKSNDTC ngày 26 tháng 7 năm 2010 hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội:

TuY xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L V N.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 013330, quyền số 01/2021 ngày 05/12/2022 do văn phòng Công chứng Hớn Quản chứng nhận giữa ông L V N, bà T T Đ và bà N T T đối với thửa đất số 1048; tờ bản đồ số: TĐ7499-2021; số sổ phát hành DC 304436; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 00930; diện tích: 608,8m²; do Sở Tài nguY và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/9/2021 đứng tên bà N T T.

Công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của ông L V N, bà T T Đ đối với diện tích đất 627,4m² (Có 100m² đất ở nông thôn, còn lại là đất trồng cây lâu năm; có 3,1m² đất hành lang bảo vệ đường bộ) đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 13 theo bản đồ địa chính chính quy năm 2022 (số cũ: thửa đất số 1048 tờ bản đồ số TĐ 7499-2021); Địa chỉ: Ấp Tân Lập, xã Tân Hiệp, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước.

Ông L V N, bà T T Đ có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc do công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Tấn Thành đo vẽ được Sở Tài nguY & Môi trường tỉnh Bình Phước thẩm định ngày 06/6/2024).

2. Chi phí tố tụng và án phí:

Ông L V N chịu 21.671.000đ chi phí tố tụng (Bao gồm chi phí: Xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, đo đạc) được khấu trừ vào số tiền ông L V N đã nộp đã nộp 23.500.000đ theo phiếu thu ngày 26/12/2023 tại Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước. Ông N đã nhận lại số tiền còn dư sau khi khấu trừ 1.829.000đ.

Ông L V N chịu 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 600.000đ ông N đã nộp theo biên lai thu số 0014805 ngày 07/11/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày thụ án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thị T Hương Phạm Quốc Vượng

Đỗ Đình Thuyên

