

**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: 02/2024/ST-DS

Ngày: 15/01/2024

Tranh chấp: “*Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỒNG PHÚ, TỈNH BÌNH PHƯỚC

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* **Ông Lê Văn Trung**
- *Các Hội thẩm nhân dân:* **Ông Hoàng Văn Tư**
Ông Vũ Trung Thành

Thư ký phiên tòa: **Bà Đào Thị Quỳnh Nga** –Thư ký Tòa 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 tòa: **Ông Lê Hoàng Anh** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08, 15/01/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 99/2023/TLST-DS ngày 05/10/2023 về tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 91/2023/QĐST-DS ngày 07/12/2023 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: **Anh Nguyễn Văn N**, sinh năm 1982

Địa chỉ: Kp Thăng Lợi, TT Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước

* Bị đơn: **Ông Nguyễn Quang Th**, sinh năm 1984

Chị Vũ Thị Ph, sinh năm 1987

Địa chỉ: Kp Tân An, TT Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước

Nơi cư trú: tổ 2, KP Tân Trà, P. Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

CC-THADS ĐX

Địa chỉ: phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước

NỘI DUNG VỤ ÁN

* *Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/8/2023, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn anh Nguyễn Văn N trình bày:*

Ngày 03/03/2022 anh Nguyễn Văn N có đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của vợ chồng ông Nguyễn Quang Th và chị Vũ Thị Ph đối với: Thửa số 133, tờ bản đồ số 25, diện tích 22.775,1 m², đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại

ấp Đồng Bia, xã Tân Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (sau đây gọi là thửa đất số 133, tờ bản đồ số 25, diện tích 22.775,1 m²). Đất đã được UBND huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Quang Th và Vũ Thị Ph, vào sổ số (CH) 03724 ngày 05/3/2020, được đăng ký biến động đất đai sang tên cho anh Nguyễn Quang Th ngày 01/7/2022. Anh Nguyễn Văn N đã tiến hành lập hợp đồng đặt cọc và anh Nguyễn Văn N đã chuyển tiền cọc cho anh Th.

Ngày 23/3/2022, anh Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Quang Th, chị Vũ Thị Ph ký Hợp đồng CNQSD đất đối với Thửa số 133, tờ bản đồ số 25, diện tích 22.775,1 m² với giá là 5.000.000.000 đồng; hợp đồng được viết theo mẫu nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định.

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh Nguyễn Văn N đã giao anh Nguyễn Quang Th và chị Vũ Thị Ph tổng số tiền 5.000.000.000 đồng với thời gian như sau:

- Ngày 03/3/2022, trả số tiền 3.000.000 đồng (thể hiện qua Hợp đồng đặt cọc ngày 03/3/2022)

- Ngày 23/3/2022, trả số tiền 500.000.000 đồng (Hợp đồng mua bán đất kèm theo giấy giao nhận tiền)

- Ngày 02/6/2022, anh Nguyễn Văn N trả số tiền 1.100.000.000 đồng (trả nợ thay Ngân hàng cho anh Th, chị Ph).

- Tháng 7/2023 thì anh Nguyễn Văn N trả số tiền 400.000.000 đồng còn nợ lại cho anh Th, chị Ph.

Ngày 02/6/2022, anh Nguyễn Quang Th và chị Vũ Thị Ph giao đất cho anh Nguyễn Văn N trực tiếp quản lý sử dụng và ủy quyền cho anh Nguyễn Văn N nhận Giấy CNQSD đất từ Ngân hàng về để làm thủ tục đăng ký biến động trong Giấy CNQSD đất.

Tuy nhiên, hiện nay, sau khi Thuấn đã thanh toán tiền ngân hàng, nhận Giấy CNQSD đất về nhưng không thể sang tên được cho anh Nguyễn Văn N vì mảnh đất này đã bị tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản theo Quyết định số 09/QĐ-CCTHADS ngày 03/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự (Chi cục THADS) thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Khoảng tháng 4/2023 anh Nguyễn Văn N nhận được thông báo của Chi cục THADS thành phố Đồng Xoài về việc tạm dừng đăng ký giao dịch đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 25, diện tích 22.775,1 m² và hướng dẫn anh Nguyễn Văn N khởi kiện ra TAND có thẩm quyền. Anh Nguyễn Văn N đã khởi kiện tại TAND TP Đồng Xoài giải quyết nhưng do không thuộc thẩm quyền nên đã rút đơn.

Nay anh Nguyễn Văn N làm đơn này đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau:

1. Công nhận Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa anh Nguyễn Văn N và vợ chồng anh Nguyễn Quang Th và chị Vũ Thị Ph ngày 23/3/2022 đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số

25, diện tích 22.775,1 m² tọa lạc tại ấp Đồng Bia, xã Tân Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

2. Buộc anh Nguyễn Quang Th và chị Vũ Thị Ph phải thực hiện nghĩa vụ sang tên trong Giấy CNQSD đất số CH 03724/Tân Lợi ngày 05/3/2020, đăng ký biến động sang tên cho anh Nguyễn Quang Th ngày 01/7/2022.

*** Bị đơn anh Nguyễn Quang Th trình bày:**

Ngày 03/03/2022, anh Nguyễn Quang Th và vợ là chị Vũ Thị Ph (*Hiện tại anh Nguyễn Quang Th và vợ anh Nguyễn Quang Th là chị Vũ Thị Ph đã ly hôn theo quyết định thuận tình ly hôn số 139/2022/QĐCNTTLH của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú ngày 08/08/2022*) đã ký hợp đồng đặt cọc tiền về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho anh Nguyễn Văn N đối với thửa số 133, tờ bản đồ số 25, diện tích 22.775,1 m², đã được UBND huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước cấp Giấy CNQSD đất mang tên Nguyễn Quang Th và Vũ Thị Ph, vào sổ số (CH) 03724 ngày 05/3/2020, được đăng ký biến động đất đai sang tên cho anh Nguyễn Quang Th ngày 01/7/2022. Giá trị hợp đồng là 5.000.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, anh Nguyễn Văn N đã trả cho anh Nguyễn Quang Th và chị Vũ Thị Ph đủ số tiền 5.000.000.000 đồng.

Ngày 02/6/2022, anh Nguyễn Quang Th và chị Vũ Thị Ph ủy quyền cho anh Nguyễn Văn N nhận Giấy CNQSD đất từ Ngân hàng về để làm thủ tục công chứng, sang tên trong Giấy CNQSD đất. Tại thời điểm trên do tình hình kinh tế khó khăn, anh Nguyễn Quang Th cũng không chuẩn bị được tiền lấy sổ ra và anh N cũng chưa đủ tiền để đi công chứng, là chỗ quen biết nên anh Nguyễn Quang Th đã thống nhất dời thời gian công chứng lại. Lúc này vợ chồng anh Nguyễn Quang Th đã tính đến chuyện ly hôn và vợ anh Nguyễn Quang Th đã bàn giao việc chuyển nhượng mảnh đất này cho anh Nguyễn Quang Th giải quyết với anh N nên anh Nguyễn Quang Th đã vay tiền ngoài để lấy sổ ra sang tên anh Nguyễn Quang Th để sau này anh Nguyễn Quang Th tự mình ký Hợp đồng CNQSD đất cho anh N.

Đến tháng 6/2022, anh Nguyễn Văn N thay cho anh Nguyễn Quang Th trả nợ cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam số tiền tiền vay (gồm gốc và tiền lãi) là hơn 1.100.000.000 đồng, đồng thời trả hết số tiền còn lại (400.000.000 đồng). Sau khi lấy được Giấy CNQSD đất ra thì không thể sang tên được cho anh N vì mảnh đất này đã bị tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản theo Quyết định số 09/QĐ-CCTHADS ngày 03/4/2023 của Chi cục THADS thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến tháng 7/2023, anh Nguyễn Quang Th đã nhận đủ số tiền là 5.000.000.000 đồng từ anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Quang Th đã bàn giao phần đất này cho anh N từ ngày 23/3/2022 quản lý, sử dụng, thu hoạch hoa màu cho đến nay.

Nay anh Nguyễn Văn N khởi kiện anh Nguyễn Quang Th và chị Vũ Thị Ph liên quan đến Hợp đồng CNQSD đất thửa số 133, tờ bản đồ số 25, diện tích 22.775,1 m² thì anh Nguyễn Văn N đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và làm thủ tục sang tên cho anh N. Tuy nhiên,

mặc dù anh Nguyễn Quang Th có thỏa thuận hay thống nhất thực hiện hợp đồng nhưng mảnh đất nói trên bị tạm dừng đăng ký nên không thể thực hiện được. Vì vậy, anh Nguyễn Quang Th đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật, đề nghị, ý kiến của các bên để quyết định vụ việc theo quy định của pháp luật.

Tại Bản tự khai ngày 05/11/2023, được Văn phòng công chứng Nguyễn Trọng Hải, địa chỉ tại thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa chứng thực chữ ký, bị đơn chị Vũ Thị Ph trình bày:

Chị Vũ Thị Ph và anh Nguyễn Quang Th là vợ chồng, hiện nay đã ly hôn. Tháng 3/2022, chị Vũ Thị Ph và anh Nguyễn Quang Th đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn N thửa số 133, tờ bản đồ số 25, diện tích 22.775,1 m², đã được UBND huyện Đông Phú, tỉnh Bình Phước cấp Giấy CNQSD đất mang tên Nguyễn Quang Th và Vũ Thị Ph, vào sổ số (CH) 03724 ngày 05/3/2020, được đăng ký biến động đất đai sang tên cho anh Nguyễn Quang Th ngày 01/7/2022. Giá trị hợp đồng là 5.000.000.000 đồng, Hiện nay, chị Vũ Thị Ph đã nhận đủ tiền và đã thực hiện xong nghĩa vụ giao đất từ ngày 23/3/2022 cho anh Nguyễn Văn N quản lý, sử dụng, thu hoạch hoa màu cho đến nay. Đối với tiền giá trị quyền sử dụng đất, anh N đã trả đủ cho anh Th, chị Ph, cụ thể: (3.500.000.000 đồng trả ngày 03 và 23/3/2022, khoảng 1.100.000.000 đồng tiền gốc và lãi suất phát sinh do anh N trả nợ Ngân hàng thay cho anh Th, chị Ph + 400.000.000 đồng tiền mặt vào khoảng tháng 7/2023).

Nay anh Nguyễn Văn N khởi kiện chị Vũ Thị Ph và anh Nguyễn Quang Th liên quan đến Hợp đồng CNQSD đất đối với thửa số 133, tờ bản đồ số 25, diện tích 22.775,1 m² nói trên thì chị Vũ Thị Ph đồng ý làm thủ tục sang tên cho anh N.

Do chị Vũ Thị Ph đã về quê sinh sống, không thể dự các phiên tòa xử lý việc sang nhượng mảnh đất trên, nên chị Ph xin phép được vắng mặt và ủy quyền cho anh Nguyễn Quang Th toàn quyền quyết định mọi việc liên quan đến việc sang nhượng mảnh đất trên cho anh Nguyễn Văn N.

Tại Công văn số 1039/CCTHADS ngày 23/10/2023, Chi cục THADS thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước cung cấp thông tin:

Chi cục THADS thành phố Đồng Xoài đang thi hành Bản án, quyết định số: 14/2022/QĐST-DS ngày 29/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đông Phú, tỉnh Bình Phước buộc ông (bà) Nguyễn Quang Th, Vũ Thị Ph phải thi hành án trả nợ với số tiền là 2.700.000.000 đồng, lãi suất do chậm thi hành án và án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 43.000.000 đồng.

Theo yêu cầu của người được thi hành án, Chấp hành viên - Chi cục THADS thành phố Đồng Xoài ra Quyết định số 09/QĐ-CCTHADS ngày 03 tháng 4 năm 2023 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích: 22.775,1 m², thuộc thửa số 133, tờ bản đồ số 25 được UBND huyện Đông Phú, tỉnh Bình Phước cấp ngày 05/3/2020 cho hộ ông (bà) Nguyễn Quang Th cùng vợ là Vũ Thị Ph. Chuyển quyền sử dụng đất phân chia tài sản chung của hộ

gia đình được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú xác nhận vào ngày 01/7/2022, vào sổ cấp Giấy CNQSD đất số: CH 03724/Tân Lợi, đất tọa lạc tại ấp Đồng Bia, xã Tân Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Trong ngày 03 tháng 4 năm 2023, Chấp hành viên - Chi cục THADS thành phố Đồng Xoài ra Quyết định thi hành án số: 14/QĐ- CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và ngày 02 tháng 6 năm 2023 ra Quyết định thi hành án số: 35/QĐ-CCTHADS về việc sửa đổi, bổ sung quyết định về thi hành án đối với Quyết định thi hành án số: 14/QĐ-CCTHADS ngày 03 tháng 4 năm 2023 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông (bà) Nguyễn Quang Th – Vũ Thị Ph, các tài sản cụ thể:

- Quyền sử dụng đất có diện tích: 224,3 m² (có 100 m², đất ở tại đô thị, còn lại là đất trồng cây lâu năm). Đất thuộc thửa số 452, tờ bản đồ số 14 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 09/4/2021 cho ông (bà) Phan Văn Bình Bùi Thị Dụ được chỉnh lý trang 03 chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Ph vào ngày 18/6/2021 tháng 6 năm 2021. Vào sổ cấp Giấy CNQSD đất số CS16339. Đất tọa lạc tại khu phố Tân Xuân, phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

- Quyền sử dụng đất có diện tích theo Giấy CNQSD đất: 64,8 m² (có 50 m² đất ODT, còn lại là CLN). Diện tích đo đạc thực tế là : 97,7 m² (có 50 2 m² đất ODT, 47,7m² là đất CLN – Diện tích tăng 32,9 m² CLN theo kết quả đo đạc thành lập bản đồ địa chính mới). Có 74,1 m² đất nằm trong đường QH 30m (trong đó có 34,8 m² đất nằm trong HLAT lưới điện 110KV và 7,0 m² đất nằm trong HLBVĐB). Đất thuộc thửa số 511, tờ bản đồ số 61 (BĐĐC mới thửa 142, tờ bản đồ 20), được UBND thị xã (nay là thành phố) Đồng Xoài cấp ngày 27/4/2005 cho hộ bà Trần Thị An, được chỉnh lý trang 04 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang Th và bà Vũ Thị Ph vào ngày 23/11/2020, vào sổ cấp Giấy CNQSD đất số: H 2591/QSDD/1945/QĐUB. Đất tọa lạc tại khu phố Tân Trà, phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước và tài sản là nhà ở, công trình xây dựng có trên đất.

- Quyền sử dụng đất có diện tích theo Giấy CNQSD đất 124,9 m² (có 50 m² đất ODT, còn lại là CLN). Diện tích đo đạc thực tế là: 148,1 m² (có 50 m² đất ODT, 98,1m² là đất CLN – Diện tích tăng 23,2 m² CLN theo kết quả đo đạc thành lập bản đồ địa chính mới), có 70,2 m² m² đất nằm trong đường QH 30m (trong đó có 31,1 m² đất nằm trong HLAT lưới điện 110KV và 6,1 m² đất nằm trong HLBVĐB). Đất thuộc thửa số 513, tờ bản đồ số 61 (BĐĐC mới thửa 143, tờ bản đồ 20), được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 10/01/2017 cho ông Nguyễn Quang Th và bà Vũ Thị Ph. Vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền Ngày 15/6/2023, Chi cục Chi cục THADS thành phố Đồng Xoài sử dụng đất số: CS 12970. Đất tọa lạc tại khu phố Tân Trà, phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước và tài sản là nhà ở, công trình xây dựng có trên đất.

Ngày 15/6/2023, Chi cục THADS thành phố Đồng Xoài nhận được đơn đề nghị về việc hoãn cưỡng chế thi hành án liên quan đến đất đai có tranh chấp của ông Nguyễn Văn

N, cụ thể:

- Quyền sử dụng đất có diện tích: 64,8 m² (có 50 m² đất ODT, còn lại là CLN). Đất thuộc thửa số 511, tờ bản đồ số 61 tọa lạc tại khu phố Tân Trà, phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

- Quyền sử dụng đất có diện tích: 124,9 m² (có 50 m² đất ODT, còn lại là CLN). Đất thuộc thửa số 513, tờ bản đồ số 61, tọa lạc khu phố Tân Trà, phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

- Quyền sử dụng đất có diện tích: 22.775,1 m², thuộc thửa số 133, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp Đồng Bia, xã Tân Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Ngày 16/6/2023, Chi cục THADS thành phố Đồng Xoài cùng với các Cơ quan chuyên môn của thành phố Đồng Xoài phối hợp với UBND phường Tân Xuân tiến hành tổ chức kê biên các quyền sử dụng đất, tài sản có trên đất để đảm bảo giải quyết việc thi hành án. Đối với vụ việc giải quyết tranh chấp, Chi cục THADS thành phố Đồng Xoài có ý kiến như sau:

- Việc tham gia phiên tòa: Do điều kiện ở xa, Chi cục THADS thành phố Đồng Xoài không tham dự phiên tòa và xin vắng mặt.

- Đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết vụ việc theo luật định. Sau khi có kết quả giải quyết thì thông báo cho Chi cục THADS thành phố Đồng Xoài được biết để có cơ sở tổ chức giải, quyết việc thi hành án đối với ông (bà) Nguyễn Quang Th – Vũ Thị Ph.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân (KSND) huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Đề nghị tạm ngừng phiên tòa để bổ sung các thủ tục tổng đạt các thông báo, quyết định tố tụng cho bị đơn chị Vũ Thị Ph và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi cục THADS thành phố Đồng Xoài;

- Về nội dung: Do Tòa án chưa thực hiện việc tổng đạt văn bản tố tụng cho bị đơn chị Vũ Thị Ph và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi cục THADS thành phố Đồng Xoài nên đại diện Viện KSND huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước không phát biểu về nội dung vụ án;

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm 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

[1]. Xét đề nghị của Kiểm sát viên Viện KSND huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước tại phiên tòa đề nghị tạm ngừng phiên tòa để bổ sung các thủ tục tổng đạt các thông báo, quyết

định tố tụng cho bị đơn chị Vũ Thị Ph và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi cục THADS thành phố Đồng Xoài:

Quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa, Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án cho đương sự. Chị Vũ Thị Ph, Chi cục THADS Đồng Xoài đã có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có nguyện vọng được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án; không có yêu cầu độc lập, yêu cầu phản tố. Tại phiên tòa, anh Nguyễn Quang Th khai nhận đã thực hiện thông báo nội dung khởi kiện, các văn bản tố tụng cho chị Vũ Thị Ph thông qua bưu điện và ứng dụng nhắn tin (Zalo) nên chị Ph đã có văn bản phản hồi ý kiến cho Tòa án. Đối với Chi cục THADS thành phố Đồng Xoài đã nhận được văn bản tố tụng thông qua đường bưu điện (nhưng thất lạc báo phát), đã 02 lần cung cấp văn bản nêu ý kiến (sau khi thụ lý và sau khi mở phiên tòa lần thứ nhất).

Việc đưa vụ án ra xét xử không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự có nguyện vọng xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án. Do đó, đại diện Viện KSND huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước đề nghị tạm ngừng phiên tòa là không được chấp nhận. Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn N:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Quang Th, chị Vũ Thị Ph đều thừa nhận nội dung: Ngày 03/3/2022, anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Quang Th, chị Vũ Thị Ph thống nhất thỏa thuận ký Hợp đồng CNQSD đất đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 25, diện tích 22.775,1 m² với giá 5.000.000.000 đồng. Anh Nguyễn Văn N đã đặt cọc cho anh Th, chị Ph số tiền 3.000.000.000 đồng. Ngày 23/3/2022, anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Quang Th, chị Vũ Thị Ph ký Hợp đồng CNQSD đất bằng giấy tay do thời điểm này Giấy CNQSD đất đang thế chấp tại Ngân hàng. Anh N trả cho anh Th, chị Ph số tiền 500.000.000 đồng; anh Th chị Ph bàn giao cho anh Nguyễn Văn N thửa đất nói trên để quản lý sử dụng. Tháng 6/2022, khi đến thời hạn thanh toán cho Ngân hàng, anh N và anh Th, chị Ph thống nhất anh N sẽ thay anh Th, chị Ph trả nợ cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Tây Bình Phước số tiền 1.100.000.000 đồng (bao gồm tiền gốc và tiền lãi phát sinh), số tiền này được trừ vào số tiền thanh toán giá trị quyền sử dụng đất.

Sau khi anh N trả nợ ngân hàng, anh Th làm thủ tục đăng ký biến động đất đai, sang tên cho anh Th đứng tên trong Giấy CNQSD đất theo sự thỏa thuận phân chia tài sản của vợ chồng anh Th, chị Ph. Sau khi anh Th được sang tên, anh N nhờ anh Th tiếp tục vay Ngân hàng số tiền 1.000.000.000 đồng, tiền lãi và tiền gốc phát sinh hàng tháng anh N trực tiếp trả.. Tháng 7/2023, anh N đã trả xong khoản nợ của Ngân hàng, đồng thời, anh N thanh toán hết số tiền còn nợ lại phát sinh từ Hợp đồng CNQSD đất đã ký ngày 23/3/2022 là 400.000.000 đồng cho anh Th, chị Ph. Hai bên thực hiện việc ký Hợp đồng CNQSD đất theo quy định nhưng không thực hiện được do bị Chi cục THADS thành phố Đồng Xoài ra thông báo tạm dừng việc đăng ký biến động đất đai.

Các nội dung trên được anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Quang Th, chị Vũ Thị Ph thống nhất thừa nhận, phù hợp với tài liệu, chứng cứ do các bên cung cấp. Đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

Xét về hình thức Hợp đồng CNQSD đất nói trên là chưa thực hiện việc ký kết hợp đồng theo mẫu, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật đất đai, chưa thực hiện đúng quy định về hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, từ năm ngày 23/3/2022 đến nay, anh Nguyễn Văn N đã trực tiếp canh tác trên đất, quá trình sử dụng đất không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử phạt hành chính do vi phạm pháp luật đất đai. Việc chưa thực hiện đúng quy định về hình thức hợp đồng là do các bên chưa có điều kiện thanh toán tiền vay của Ngân hàng, bản chính Giấy CNQSD đất do Ngân hàng quản lý.

Khi xác lập hợp đồng, các bên có vi phạm về phần hình thức của hợp đồng nhưng nội dung không trái pháp luật, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ giao đất trên thực tế từ ngày 23/3/2022 và giao đủ tiền (trong đó anh Nguyễn Văn N đã thanh toán 2/3 giá trị hợp đồng vào ngày 23/3/2022 và thanh toán hết 1/3 giá trị hợp đồng còn vào tháng 6/2022 và tháng 7/2023).

Khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

“...2. 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...”

Như vậy, Hợp đồng CNQSD đất (thể hiện trong Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2022) giữa anh Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Quang Th, chị Vũ Thị Ph đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 25, diện tích 22.775,1 m² có hiệu lực kể từ ngày 23/3/2022, cần công nhận cho anh Nguyễn Văn N được quyền sử dụng, sở hữu các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất đối với thửa đất diện tích 22.775,1 m² nói trên là phù hợp.

[3] Như đã nhận định ở trên, Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Quang Th, chị Vũ Thị Ph có hiệu lực kể từ ngày 23/3/2022 nhưng đến ngày 03/4/2023 Chi cục THADS thành phố Đồng Xoài mới ban hành quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với tài sản là quyền sử dụng đất đối với diện tích 22.775,1 m². Do đó, khi công nhận Hợp đồng CNQSD đất ngày 23/3/2022 được ký giữa anh Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Quang Th, chị Vũ Thị Ph đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 25, diện tích 22.775,1 m² cần kiến nghị Chi cục THADS thành phố Đồng Xoài hủy bỏ quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với tài sản là quyền sử dụng đất nói trên để tạo điều kiện cho các đương sự thực hiện việc đăng ký biến động đất đai phù hợp với nội dung bản án này.

[4] Tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất, giá trị quyền sử dụng đất ... các đương sự không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Chị Vũ Thị Ph, Chi cục THADS thành phố Đồng Xoài có đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn N được Tòa án chấp nhận nên bị đơn anh Nguyễn Quang Th, chị Vũ Thị Ph phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 129, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166, 167, 179 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 147, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 24, 26, 27 Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn N.

Công nhận Hợp đồng CNQSD đất (thể hiện trong Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2022) giữa anh Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Quang Th, chị Vũ Thị Ph đối với phần đất có diện tích 22.775,1 m², thuộc thửa số 133, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp Đồng Bia, xã Tân Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Anh Nguyễn Văn N được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 22.775,1 m², thuộc thửa số 133, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp Đồng Bia, xã Tân Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, đã được UBND huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước cấp Giấy CNQSD đất mang tên Nguyễn Quang Th và Vũ Thị Ph, vào sổ số (CH) 03724 ngày 05 tháng 3 năm 2020, được đăng ký biến động đất đai sang tên cho anh Nguyễn Quang Th ngày 01/7/2022.

Anh Nguyễn Văn N tự mình liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục đăng ký biến động cấp mới Giấy CNQSDĐ đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án; tự chịu chi phí, các loại thuế phát sinh theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Chi cục THADS thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước hủy bỏ Quyết định số 09/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích: 22.775,1 m², thuộc thửa số 133, tờ bản đồ số 25 tại ấp Đồng Bia, xã Tân Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Quang Th, Chị Vũ Thị Ph mỗi người phải nộp là 300.000 đồng.

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.

Anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Quang Th có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Chị Vũ Thị Ph, Chi cục THADS thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

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

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký, đóng dấu)

Lê Văn Trung