

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

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

Bản án số: **30/2024/DS-ST**

Ngày: 25-7-2024

V/v: “*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự*”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ RIÊNG- TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* **Bà Đinh Thị Hải**

*Các Hội thẩm nhân dân:* **Ông Đỗ Kim Giang**  
**Ông Mai Xuân Thành**

*Thư ký phiên tòa:* **Bà Vũ Thị Duyên** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Riềng tham gia phiên tòa:* **Bà Nguyễn Thị Tới** – Kiểm sát viên.

Ngày 25-7-2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 248/2023/TLST - DS ngày 20-12-2023 về việc “*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2024/QĐST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông **Ngũ Văn H** – sinh năm 1974. Có mặt

Bà **Lương Thị D** – sinh năm 1978. Có mặt

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước

**Bị đơn:** Ông **Đoàn Văn T** – sinh năm 1970. Vắng mặt

Bà **Đoàn Thị N** – sinh năm 1970. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

**1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng**

Địa chỉ: Thôn Tân Hòa, xã Bù Nho, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Kiều Thế T** – Chi cục trưởng

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà **Chu Thị T** – Chấp hành viên. Vắng mặt

**2. Văn phòng công chứng V**

Địa chỉ: Thôn Phú Thịnh, xã Phú Riềng, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Vũ Thị Kim D** – Trưởng văn phòng. Vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### **\*Nguyên đơn ông Ngũ Văn H và bà Lương Thị D trình bày:**

Ngày 25/12/2012, vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đoàn Văn T và bà Đoàn Thị N 02 thửa đất gồm: Thửa số 62, tờ bản đồ số 25, diện tích 14.187,2m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện Png, tỉnh Bình Phước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 586051 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp 10/5/2018 cho ông Lê Trạc T và bà Nguyễn Thị T. Cập nhật tại trang 3: Chuyển nhượng QSDĐ toàn bộ diện tích cho ông Đoàn Văn T và vợ là bà Đoàn Thị N, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Phước xác nhận ngày 25/10/2021; Thửa số 63, tờ bản đồ số 25, diện tích đất 8.568,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 921308 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp 15/10/2021 cho ông Phạm Quang H và bà Nguyễn Thị Ngọc H. Cập nhật tại trang 3: Chuyển nhượng QSDĐ toàn bộ diện tích cho ông Đoàn Văn T và vợ là bà Đoàn Thị N, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước xác nhận ngày 25/10/2021 giữa bên chuyển nhượng ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Thị N và bên nhận chuyển nhượng ông Ngũ Văn H, bà Lương Thị D.

Do cả 2 thửa đất này về bản chất là 1 thửa đất rộng lớn nhưng khi cấp sổ thì tách ra làm 2 thửa nên 2 bên thỏa thuận giá chung của cả 2 thửa là 3.150.000.000đ (Ba tỷ một trăm năm mươi triệu đồng) mà không thỏa thuận riêng giá của từng thửa. Sau khi thống nhất giá, ngày 25/12/2021 vợ chồng ông đã đặt cọc cho vợ chồng ông T số tiền 200 triệu đồng, thỏa thuận ngày 28/01/2022, vợ chồng ông sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại và 2 bên sẽ làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật.

Đến ngày 28/01/2022, vợ chồng ông đã thanh toán đủ số tiền 2.947.000.000đ (trừ 03 triệu tiền các bên thống nhất giữ lại để làm đường) cho vợ chồng ông H. Hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên tại Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất, tài sản trên đất chỉ có cây cao su khoảng 10 năm tuổi, ngoài ra không có tài sản nào khác. Ngay sau khi công chứng xong hợp đồng, vợ chồng ông T, bà N đã bàn giao cả 2 thửa đất trên và tài sản trên đất cho vợ chồng ông. Ông bà trực tiếp quản lý và sử dụng đất từ ngày 28/01/2022 đến nay.

Do cả 2 vợ chồng ông đều quá bận công việc nên chưa sắp xếp được thời gian đi làm thủ tục sang sổ. Cách đây khoảng hơn chục ngày, ông bà nhận được điện thoại của Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Riềng mời lên làm việc. Sau khi lên Chi cục thi hành án làm việc thì vợ chồng ông mới biết cả 2 thửa đất trên đã bị cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế kê biên để đảm B việc thi hành án cho ông Lê Anh C (ông bà không biết ông C) do vợ chồng ông T, bà N nợ tiền ông C. Do đó, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Thị N và bên nhận chuyển nhượng ông Ngũ Văn H, bà Lương Thị D đối với diện tích đất 14.178,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 25, đất tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước. Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 586051 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp 10/5/2018 cho ông Lê Trạc T và bà Nguyễn Thị T. Cập nhật tại trang 3: Chuyển nhượng QSDĐ toàn bộ diện tích cho ông Đoàn Văn T và vợ là bà Đoàn Thị N, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước xác nhận ngày 25/10/2021. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T ngày 28/01/2022, số công chứng 01228/quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Thị N và bên nhận chuyển nhượng ông Ngũ Văn H, bà Lương Thị D đối với diện tích đất 8.568,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 25, đất tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 921308 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp 15/10/2021 cho ông Phạm Quang Hiếu và bà Nguyễn Thị Ngọc Hạnh. Cập nhật tại trang 3: Chuyển nhượng QSDĐ toàn bộ diện tích cho ông Đoàn Văn T và vợ là bà Đoàn Thị N, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước xác nhận ngày 25/10/2021 giữa bên chuyển nhượng ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Thị N và bên nhận chuyển nhượng ông Ngũ Văn H, bà Lương Thị D. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T ngày 28/01/2022, số công chứng 01229/quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là hợp pháp. Ngoài ra, ông bà không có yêu cầu nào khác.

**\* Bị đơn bà Đoàn Thị N trình bày:**

Ngày 28/01/2022, vợ chồng bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ngũ Văn H, bà Lương Thị D 02 thửa đất gồm: Thửa số 62, tờ bản đồ 25, diện tích 14.187,2m<sup>2</sup>, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 586051 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 10/5/2018 cho ông Lê Trạc T và bà Nguyễn Thị T. Cập nhật tại trang 3 cấp cho vợ chồng bà là Đoàn Văn T và Đoàn Thị N và thửa số 63, tờ bản đồ số 25, diện tích 8.568,7m<sup>2</sup>, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 921308 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 15/10/2021 cho ông Phạm Quang Hiếu và bà Nguyễn Thị Ngọc Hạnh. Cập nhật tại trang 3: chuyển nhượng QSDĐ toàn bộ cho ông Đoàn Văn T và bà Đoàn Thị N. Cả 2 thửa đất đều tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện Phú Riềng với giá 3.150.000.000đ (Ba tỷ một trăm năm mươi triệu đồng). Hai bên có làm Hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 thửa đất trên có công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T. Vợ chồng ông H, bà D đã thanh toán toàn bộ số tiền mua đất cho vợ chồng ông, vợ chồng ông đã giao đất và giao 02 bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên cho ông H, bà D để họ đi làm thủ tục sang sổ vì hai bên thoả thuận với nhau bên ông H, bà D chịu trách nhiệm đi làm thủ tục sang tên sổ.

Ông bà đã chuyển nhượng 02 thửa đất cho ông H, bà D, việc chuyển nhượng đất được thực hiện đúng quy định pháp luật do đó bà không đồng ý việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng ra quyết định cưỡng chế, kê biên đối với 02 thửa đất này. Bà đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H, bà D để đảm bảo quyền lợi cho ông H, bà D. Ngoài ra, bà không có ý kiến nào khác.

**\* Bị đơn ông Đoàn Văn T trình bày:**

Trong quá trình Toà án giải quyết vụ án, Toà án đã triệu tập họp lệ nhưng ông T không đến Toà án làm việc nên Toà án không lấy được lời khai của ông T.

**\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng – người đại diện theo uỷ quyền bà Chu Thị T trình bày:**

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng đang tổ chức thi hành Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 59/2023/QĐST-DS ngày 03/11/2023 của Toà án nhân dân huyện Phú Riềng. Theo nội dung quyết định thì ông Đoàn Văn T và bà Đoàn Thị N có nghĩa vụ trả nợ cho ông Lê Anh C, địa chỉ: Thôn Thuận Thành 2, xã Thuận Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước số tiền 5.500.000.000đ (Năm tỷ năm trăm triệu đồng) và lãi suất chậm thi hành án.

Quá trình tổ chức thi hành án, ông T, bà N không tự nguyện thi hành án. Qua xác minh được biết ông T, bà N có các tài sản gồm:

1. Quyền sử dụng đất có diện tích 12.578m<sup>2</sup>, thửa đất số 283, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại thôn 3, xã Long Tân, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 00136/CN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp. Được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Riềng chỉnh lý trang 3 chuyển nhượng cho ông Đoàn Văn T và bà Đoàn Thị N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6876, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T công chứng ngày 06/9/2021;

2. Quyền sử dụng đất có diện tích 12.579m<sup>2</sup>, thửa đất số 209, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại thôn 3, xã Long Tân, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 00135/CN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp. Được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Riềng chỉnh lý trang 3 chuyển nhượng cho ông Đoàn Văn T và bà Đoàn Thị N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6876, quyền số 01/20121/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T công chứng ngày 06/9/2021;

3. Quyền sử dụng đất có diện tích 8.568,7m<sup>2</sup>, thửa đất số 63, tờ bản đồ số 25, đất tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 921038. Nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của ông Lê Trung T, bà Nguyễn Thị T theo Hợp đồng chuyển nhượng số 7457 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T ngày 10/11/2021.

4. Quyền sử dụng đất có diện tích 14.187,2m<sup>2</sup>, thửa đất số 62, tờ bản đồ số 25, đất tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 586051. Nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của ông Lê Trung T, bà Nguyễn Thị T theo Hợp đồng chuyển nhượng số 7457 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T ngày 10/11/2021.

Cả 04 quyền sử dụng đất nêu trên chưa đăng ký thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Riềng. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng đã ban hành quyết định cưỡng chế kê biên 04 quyền sử dụng đất nêu trên và tài sản trên đất theo quy định pháp luật.

Ngày 07/12/2023, ông Ngũ Văn H và bà Lương Thị D đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng làm việc và cung cấp cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng 02 bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Thị N và ông Ngũ Văn H, bà Lương Thị D đối với 02 thửa đất số 62, 63, đất tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện Phú Riềng. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng đã thông báo cho các bên đương sự, người có tranh chấp khởi kiện tại Toà án để xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án theo quy định tại Điều

75 Luật Thi hành án dân sự.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đưa người được thi hành án là ông Lê Anh C tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để ông Lê Anh C B vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T (nay là Văn phòng công chứng Vũ Dung) – người đại diện theo pháp luật bà Vũ Thị Kim Dung trình bày:**

Ngày 28/01/2022, Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T (nay là Văn phòng công chứng Vũ Dung) có tiếp nhận yêu cầu của ông Đoàn Văn T và bà Đoàn Thị N (với tư cách là bên chuyển nhượng) với ông Ngũ Văn H, bà Lương Thị D (với tư cách là bên nhận chuyển nhượng) về việc chứng nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” toàn bộ quyền sử dụng đất đối với 02 bất động sản, cụ thể:

1. Toàn bộ quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 586051 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 10/5/2018, chỉnh lý tại trang 3 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Riềng chuyển nhượng QSD đất toàn bộ diện tích cho ông Đoàn Văn T và bà Đoàn Thị N theo Hợp đồng chuyển nhượng số 7457 được Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T công chứng ngày 11/10/2021;

2. Toàn bộ quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 921308 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 15/10/2021, chỉnh lý tại trang 3 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Riềng chuyển nhượng QSD đất toàn bộ diện tích cho ông Đoàn Văn T và bà Đoàn Thị N theo Hợp đồng chuyển nhượng số 7608 được Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T công chứng ngày 18/10/2021;

Nội dung của 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã thể hiện rõ chí, nguyện vọng, sự tự cam kết và tự thoả thuận của các bên khi giao kết hợp đồng. Nội dung thoả thuận không trái đạo đức xã hội, bất động sản chuyển nhượng không có thông tin ngăn chặn nào. Công chứng viên đã T hành công chứng 02 hợp đồng nêu trên theo đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật.

**\* Kiểm sát viên trình bày tại phiên tòa:**

- *Về tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án đã T hành đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

- *Về nội dung vụ án:* Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 119; Điều 124 Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 5 Luật Công chứng năm 2014; khoản 4 Điều 20; Điều 44; Điều 47; Điều 75; Điều 90 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014; Điều 9; khoản 1 Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự; khoản 11 Điều 1 Nghị định 62/2015 ngày 18/7/2015 của Chính Phủ; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông H, bà D liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký sở hữu tài sản.

Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử tính theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

### 1. Về tố tụng:

*Về thẩm quyền giải quyết:* Nguyên đơn ông Ngũ Văn H và bà Lương Thị D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Thị N và bên nhận chuyển nhượng ông Ngũ Văn H, bà Lương Thị D đối với diện tích đất 14.178,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 25, đất tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước và diện tích đất 8.568,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 25, đất tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước. Cả 2 Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T ngày 28/01/2022 có hiệu lực pháp luật. Do bị đơn ông Đoàn Văn T và bà Đoàn Thị N cư trú tại thôn Phú Cường, xã Phú Riềng, huyện Phú Riềng nên căn cứ Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước.

*Về sự vắng mặt của các đương sự:* Bị đơn ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Thị N; Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng, bà Chu Thị Thu; Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T (nay là Văn phòng công chứng Vũ Dung) bà Vũ Thị Kim Dung đều có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử T hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

### 2. Về nội dung:

[2.1] Ngày 28/01/2022, ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Thị N chuyển nhượng cho ông Ngũ Văn H và bà Lương Thị D 02 quyền sử dụng đất tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước gồm: Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 25, diện tích 14.187,2m<sup>2</sup> và thửa đất số 63, tờ bản đồ số 65, diện tích 8.568,7m<sup>2</sup>. Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T đã công chứng 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 01229 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 63 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 01228 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 62. Tại thời điểm công chứng, cả 2 thửa đất đều được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với ai và không bị cơ quan có thẩm quyền ra quyết định ngăn chặn việc chuyển dịch quyền về tài sản cho người khác. Do đó, việc công chứng của Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T (nay là Văn phòng công chứng V) đã thực hiện công chứng đối với 02 thửa đất là đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật nên phát sinh hiệu lực pháp luật đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

[2.2] Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 03/6/2022, vợ chồng ông Đoàn Văn T và bà Đoàn Thị N có vay của ông Lê Anh C số tiền 4.500.000.000đ (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng). Để đảm B khoản vay, ông T, bà N đã

giao cho ông C 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 824304 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 14/3/2019 cho ông Đoàn Chí B (con trai ông bà T, N); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 824305 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 14/3/2019 cho ông Đoàn Chí B; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 687672 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 11/5/2022 cho ông Đoàn Văn T. Ngày 19/8/2023, bà N tiếp tục vay của ông C số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Ngày 05/10/2023, ông C nộp đơn khởi kiện ra Toà án nhân dân huyện Phú Riềng đề nghị Toà án giải quyết buộc ông T, bà N phải trả ông C số tiền 5.500.000.000đ (Năm tỷ năm trăm triệu đồng). Tại Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 59/2023/QĐST-DS ngày 03/11/2023 của Toà án nhân dân huyện Phú Riềng đã công nhận sự thoả thuận của các đương sự: Ông T, bà N có nghĩa vụ trả ông C số tiền 5.500.000.000 đồng.

Như vậy, tại thời điểm ông T, bà N chuyển nhượng đất cho ông H, bà D (ngày 28/01/2022) thì ông T, bà N chưa vay tiền ông C. Và tại thời điểm ông T, bà N vay tiền ông C (ngày 03/6/2022 và ngày 19/8/2023), ông T, bà N có giao cho ông C 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C để đảm B khoản vay, 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này không liên quan đến 02 thửa đất số 62, 63 ông T, bà N chuyển nhượng cho ông H, bà D. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở khẳng định: Việc ông T, bà N chuyển nhượng 02 thửa đất số 62, 63 cho ông H, bà D là giao dịch ngay tình, không nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, cần công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có hiệu lực pháp luật để đảm B quyền lợi cho ông H, bà D.

[2.3] Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 10/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân huyện Phú Riềng đề nghị đưa người được thi hành án là ông Lê Anh C vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Như đã phân tích ở phần trên, giao dịch chuyển nhượng 02 thửa đất số 62, 63 giữa ông T, bà N và ông H, bà D có trước giao dịch vay tiền giữa ông C và ông T, bà N; 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T, bà N giao cho ông C giữ nhằm mục đích đảm B khoản vay không liên quan đến 02 thửa đất ông T, bà N chuyển nhượng cho ông H, bà D. Do đó, việc ông T, bà N chuyển nhượng đất 02 thửa đất số 62, 63 cho ông H, bà D không nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ với ông C nên Hội đồng xét xử không có căn cứ đưa ông C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2.4] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Nguyên đơn ông T, bà N không yêu cầu Toà án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

**3. Về án phí:** Là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên toà, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ án phí. Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 227, 158, 228 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự năm 2014;

Căn cứ các điều 117, 119, 124 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị Quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngũ Văn H và bà Lương Thị D.

T bố 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Thị N và bên nhận chuyển nhượng ông Ngũ Văn H, bà Lương Thị D đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 25, diện tích 14.178,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 586051 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 10/5/2018 cho ông Lê Trạc T và bà Nguyễn Thị T, cập nhật tại trang 3: Chuyển nhượng QSDĐ toàn bộ diện tích cho ông Đoàn Văn T và vợ là bà Đoàn Thị N, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước xác nhận ngày 25/10/2021. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T ngày 28/01/2022, số công chứng 01228/quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Thị N và bên nhận chuyển nhượng ông Ngũ Văn H, bà Lương Thị D đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 25, diện tích 8.568,7m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 921308 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp 15/10/2021 cho ông Phạm Quang Hiếu và bà Nguyễn Thị Ngọc Hạnh, cập nhật tại trang 3: Chuyển nhượng QSDĐ toàn bộ diện tích cho ông Đoàn Văn T và vợ là bà Đoàn Thị N, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước xác nhận ngày 25/10/2021 giữa bên chuyển nhượng ông Đoàn Văn T, bà Đoàn Thị N và bên nhận chuyển nhượng ông Ngũ Văn H, bà Lương Thị D. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T ngày 28/01/2022, số công chứng 01229/quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật. Ông Ngũ Văn H và bà Lương Thị D liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2/ Về án phí: Là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Ông Ngũ Văn H và bà Lương Thị D tự nguyện chịu số tiền án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0016546 ngày 20/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước. Ông H, bà D đã nộp đủ án phí.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày T án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.



**Nơi nhận:**

- VKSND H. Phú Riêng;
- TAND tỉnh Bình Phước;
- Cục THADS tỉnh Bình Phước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**  
(đã ký)

**Đinh Thị Hải**