

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 177/2024/DS-PT

Ngày: 19 - 9 - 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 TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán: Ông Bùi Thanh Thảo
Ông Lê Việt Phong

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Lê Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Bà Lê Huyền Kim
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 12/9/2024 và 19/9/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 99/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 15/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 221/2024/QĐXX-PT ngày 20/8/2024, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1982, cư trú tại: Khu phố TL, thị trấn TP, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

* **Bị đơn:** 1. Anh Nguyễn Quang T, sinh năm 1984, trú tại: tổ 9, khu phố TA, thị trấn TP, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

2. Chị Vũ Thị P, sinh năm 1987, trú tại: tổ 9, khu phố TA, thị trấn TP, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (xin vắng mặt).

* **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ; trụ sở: đường Phú Riêng Đỏ, phường TP, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh Đ, sinh năm 1976 - chức vụ: Chi cục phó (có mặt).

* **Người làm chứng:** anh Hoàng Văn T1, sinh năm 1982, trú tại: khu phố TA, thị trấn TP, Đ, Bình Phước (có mặt).

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/8/2023, quá trình tham gia tố tụng 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 T và chị Vũ Thị P 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 ĐB, xã TL, huyện Đ, 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 Đ, tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Quang T và Vũ Thị P, vào sổ số (CH) 03724 ngày 05/3/2020, được đăng ký biến động đất đai sang tên cho anh Nguyễn Quang T 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 T.

Ngày 23/3/2022, anh Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Quang T, chị Vũ Thị P 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 T và chị Vũ Thị P 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 T, chị P).
- Tháng 7/2023, thì anh Nguyễn Văn N trả số tiền 400.000.000 đồng còn nợ lại cho anh T, chị P.

Ngày 02/6/2022, anh Nguyễn Quang T và chị Vũ Thị P 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 T 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 Đ, tỉnh Bình Phước.

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

Nay, anh Nguyễn Văn N khởi kiện 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 T và chị Vũ Thị P ngày 23/3/2022 đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 25, diện tích 22.775,1m² tọa lạc tại ấp ĐB, xã TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

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

Bị đơn anh Nguyễn Quang T trình bày:

Ngày 03/03/2022, anh Nguyễn Quang T và vợ là chị Vũ Thị P (*Hiện tại anh Nguyễn Quang T và vợ anh Nguyễn Quang T là chị Vũ Thị P đã ly hôn theo quyết định thuận tình ly hôn số 139/2022/QĐCNTTLH của Tòa án nhân dân huyện Đ 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 Đ, tỉnh Bình Phước cấp Giấy CNQSD đất mang tên Nguyễn Quang T và Vũ Thị P, vào sổ số (CH) 03724 ngày 05/3/2020, được đăng ký biến động đất đai sang tên cho anh Nguyễn Quang T 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 T và chị Vũ Thị P đủ số tiền 5.000.000.000 đồng.

Ngày 02/6/2022, anh Nguyễn Quang T và chị Vũ Thị P 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 T 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 T đã thống nhất dời thời gian công chứng lại. Lúc này vợ chồng anh Nguyễn Quang T đã tính đến chuyện ly hôn và vợ anh Nguyễn Quang T đã bàn giao việc chuyển nhượng mảnh đất này cho anh Nguyễn Quang T giải quyết với anh N nên anh Nguyễn Quang T đã vay tiền ngoài để lấy sổ ra sang tên anh Nguyễn Quang T để sau này anh Nguyễn Quang T tự mình ký Hợp đồng CNQSD đất cho anh N.

Đến tháng 6/2022, anh Nguyễn Văn N thay cho anh Nguyễn Quang T trả nợ cho Ngân hàng NN 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 Đ, tỉnh Bình Phước.

Quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến tháng 7/2023, anh Nguyễn Quang T đã nhận đủ số tiền là 5.000.000.000 đồng từ anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Quang T 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 T và chị Vũ Thị P liên quan đến Hợp đồng CNQSD đất thửa số 133, tờ bản đồ số 25, diện tích 22.775,1m² 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 T 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 T 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 HL, huyện HL, tỉnh Thanh Hóa chứng thực chữ ký, bị đơn chị Vũ Thị P trình bày:

Chị Vũ Thị P và anh Nguyễn Quang T là vợ chồng, hiện nay đã ly hôn. Tháng 3/2022, chị Vũ Thị P và anh Nguyễn Quang T 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 Đ, tỉnh Bình Phước cấp Giấy CNQSD đất mang tên Nguyễn Quang T và Vũ Thị P, vào sổ số (CH) 03724 ngày 05/3/2020, được đăng ký biến động đất đai sang tên cho anh Nguyễn Quang T ngày 01/7/2022. Giá trị hợp đồng là 5.000.000.000 đồng, Hiện nay, chị Vũ Thị P 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 T, chị P, 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 T, chị P + 400.000.000 đồng tiền mặt vào khoảng tháng 7/2023).

Nay anh Nguyễn Văn N khởi kiện chị Vũ Thị P và anh Nguyễn Quang T 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 P đồng ý làm thủ tục sang tên cho anh N.

Do chị Vũ Thị P đã về quê sinh sống, không thể dự các phiên tòa xử lý việc sang nhượng mảnh đất trên, nên chị P xin phép được vắng mặt và ủy quyền cho anh Nguyễn Quang T 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 Đ, tỉnh Bình Phước cung cấp thông tin:

Chi cục THADS thành phố Đ đang thi hành Bản án, quyết định số: 14/2022/QĐST-DS ngày 29/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình

Phước buộc ông (bà) Nguyễn Quang T, Vũ Thị P 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 Đ 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 Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 05/3/2020 cho hộ ông (bà) Nguyễn Quang T cùng vợ là Vũ Thị P. Chuyển quyền sử dụng đất phân chia tài sản chung của hộ gia đình được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận vào ngày 01/7/2022, vào sổ cấp Giấy CNQSD đất số: CH 03724/TL, đất tọa lạc tại ấp ĐB, xã TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Trong ngày 03 tháng 4 năm 2023, Chấp hành viên - Chi cục THADS thành phố Đ 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 T – Vũ Thị P, 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 B Bùi Thị D được chỉnh lý trang 03 chuyển nhượng cho bà Vũ Thị P vào ngày 18/6/2021 tháng 6 năm 2021. Vào sổ cấp Giấy CNQSD đất số CS16339. Đất tọa lạc tại khu phố TX, phường TX, thành phố Đ, 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) Đ cấp ngày 27/4/2005 cho hộ bà Trần Thị A, được chỉnh lý trang 04 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang T và bà Vũ Thị P vào ngày 23/11/2020, vào sổ cấp Giấy CNQSD đất số: H 2591/QSDD/1945/QĐUB. Đất tọa lạc tại khu phố TT, phường TX, thành phố Đ, 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 (BĐDC 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 T và bà Vũ Thị P. Vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền Ngày 15/6/2023, Chi cục Chi cục THADS thành phố Đ sử dụng đất số: CS 12970. Đất tọa lạc tại khu phố TT, phường TX, thành phố Đ, 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 Đ 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 TT, phường TX, thành phố Đ, 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 TT, phường TX, thành phố Đ, 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 ĐB, xã TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Ngày 16/6/2023, Chi cục THADS thành phố Đ cùng với các Cơ quan chuyên môn của thành phố Đ phối hợp với UBND phường TX 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.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm người làm chứng là anh Hoàng Văn T1 trình bày:**

Anh là người giới thiệu (môi giới) cho anh N gặp và giao dịch chuyển nhượng đất với anh T, chị P nên chứng kiến và tham gia toàn bộ quá trình hai bên ký kết các hợp đồng đặt cọc cũng như chuyển nhượng. Việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng là đúng như những gì anh N, anh T khai tại phiên tòa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 15/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

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 T, chị Vũ Thị P đối với phần đất có diện tích 22.775,1 m², thuộc thửa số 133, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp ĐB, xã TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

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

Ngoài ra, Bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 05/09/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước ban hành Quyết định kháng nghị số 01/QĐ - VKS - DS ngày 30/01/2024 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy Bản án sơ thẩm vì các lý do:

- Vi phạm về việc tổng đạt văn bản tố tụng cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Vũ Thị P và Chi cục THADS thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

- Chị Vũ Thị P và Chi cục THADS thành phố Đ vắng mặt lần thứ nhất và không có người đại diện của họ tham gia phiên tòa, Tòa án dựa trên lời khai xin vắng mặt của đương sự tại bản tự khai để xét xử vắng mặt họ là vi phạm thủ tục tố tụng.

- Tòa án cấp sơ thẩm chưa đưa NN- Chi nhánh T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng.

- Việc Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2022 giữa anh Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Quang T chị Vũ Thị P đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của Nhà nước và người thứ ba.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Đại diện Viện kiểm sát tỉnh Bình Phước giữ nguyên Quyết định kháng nghị.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 15/01/2024 của Tòa án nhân dân

huyện Đ, tỉnh Bình Phước theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23/3/2022 giữa anh Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Quang T, chị Vũ Thị P đối với phần đất có diện tích 22.775,1 m², thuộc thửa số 133, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp ĐB, xã TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

* Về tố tụng:

[1] Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng nghị phù hợp với quy định tại các điều 278, 279, 280 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

* Về nội dung:

[2] Xét Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nội dung kháng nghị cho rằng, trong hồ sơ vụ án không có tài liệu thể hiện việc Tòa án mời Chi cục Thi hành án dân sự (sau đây viết tắt là: Chi cục THADS) thành phố Đ tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, chưa tổng đạt thông báo hoà giải công khai chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nên trong các buổi công khai chứng cứ, hoà giải và tại phiên tòa xét xử không có sự tham gia của Chi cục THADS thành phố Đ gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của đương sự. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử thấy rằng, tại văn bản trình bày ý kiến số 1039/CCTHADS ngày 23/10/2023 của Chi cục THADS thành phố Đ đã có ý kiến không tham dự phiên tòa và xin vắng mặt, đồng thời sau khi nhận Bản án sơ thẩm thì Chi cục THADS thành phố Đ cũng không có đơn kháng cáo đối với Bản án của Tòa án huyện Đ. Do vậy, việc không tổng đạt cho các văn bản tố tụng trên cho Chi cục THADS thành phố Đ không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự này.

[2.2] Về nội dung kháng nghị cho rằng anh T và chị Vũ Thị P đã ly hôn, hai người không còn quan hệ thân thích và sống ở hai tỉnh, thành khác nhau nhưng Tòa án cấp sơ thẩm khi tổng đạt các văn tố tụng cho chị P lại giao cho anh T nhận thay rồi cam kết giao lại cho chị P là không đảm bảo thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử thấy rằng, tại Bản tự khai ngày 05/11/2023 của chị P đã trình bày xin được ủy quyền cho anh T được quyết định mọi vấn đề liên quan đến việc giải quyết vụ án. Đồng thời, sau khi xét xử sơ thẩm chị P cũng có văn bản trình bày ý kiến rằng anh T đã thông báo các văn bản tố tụng của Tòa án nhân dân huyện Đ cho chị, chị P cũng đã nhận được bản án và hoàn toàn nhất trí với nội dung bản án, không có kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm. Do đó, không có cơ sở khẳng định việc Tòa án cấp sơ thẩm giao cho anh T nhận thay

các văn bản tố tụng và cam kết giao lại cho chị P là vi phạm thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị P.

[2.3] Về nội dung kháng nghị cho rằng tại phiên tòa mở lần thứ nhất ngày 08/01/2024 vắng mặt chị P và đại diện Chi cục THADS thành phố Đ. Các đương sự này không có đơn xin xét xử vắng mặt nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không hoãn phiên tòa mà vẫn tiến hành xét xử vụ án là vi phạm thủ tục tố tụng: xét thấy, quá trình giải quyết vụ án mặc dù các đương sự này không có đơn xin xét xử vắng mặt nhưng tại Bản tự khai chị P lập ngày 05/11/2023 và Văn bản ghi ý kiến số 1039/CCTHADS ngày 23/10/2023 của Chi cục THADS thành phố Đ (các BL 31,32, 35,36) thì cả hai đương sự này đều xin được vắng mặt tại các phiên tòa xét xử. Và, hơn hết sau khi xét xử các đương sự này cũng đã nhận được bản án sơ thẩm và không ai kháng cáo gì về nội dung này. Do đó, việc kháng nghị đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì lý do trên là không phù hợp.

[2.4] Về nội dung kháng nghị cho rằng thời điểm anh N, anh T lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho nhau thì đất đang thế chấp tại Ngân hàng NN-Chi nhánh T (sau đây gọi tắt là: ngân hàng) nhưng Tòa sơ thẩm không đưa ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng: xét thấy, tại Biên bản làm việc do Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước lập ngày 28/8/2024, ông Lê Minh Đ là Phó Giám đốc NN- Chi nhánh T xác định vào ngày 13/7/2023 ông T đã thực hiện đầy đủ việc trả lãi và gốc cho Ngân hàng đồng thời đã tắt toán khoản vay 1.000.000.000 đồng và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 837439. Việc ông T chuyển nhượng diện tích đất trên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của Ngân hàng. Đối với vụ án này Ngân hàng không có ý kiến và yêu cầu gì cũng như đề nghị không đưa Ngân hàng vào tham gia tư cách đương sự trong vụ án. Do vậy, mặc dù kháng nghị về nội dung này là có căn cứ nhưng xét thấy đến thời điểm này việc hủy bản án sơ thẩm vì lý do không đưa ngân hàng trên vào tham gia tố tụng là không còn cần thiết do không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự.

[2.5] Về nội dung kháng nghị cho rằng “*Hợp đồng CNQSD đất giữa anh N và anh T chỉ được lập thành văn bản, không có công chứng, chứng thựclà vô hiệu về hình thức*”; “*Dù các đương sự đã thực hiện xong việc giao đất, giao tiền nhưng các bên không hỏi ý kiến ngân hàng, không có sự đồng ý của ngân hàng là vi phạm khoản 8 Điều 320 BLDS 2015. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ xác lập ngày 23/3/2022 giữa anh N và anh T, chị P là vô hiệu do vi phạm điều cấm theo quy định tại Điều 123 BLDS 2015*”; Hợp đồng chuyển nhượng giữa anh N và anh T thỏa thuận có hiệu lực từ ngày 23/3/2023, trong khi anh T, chị P đang phải thi hành nghĩa vụ trả tiền cho ông Trần Đình T2, bà Phan Thị N1 số tiền 2.700.000.000 đồng và 43.000.000 đồng án phí theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 14/2022/QĐST-DS ngày 29/7/2022 của TAND huyện Đ nhưng anh T, chị P không dùng tiền chuyển nhượng để thực hiện các nghĩa vụ này là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của Nhà nước và người thứ ba:

Hội đồng xét xử xét thấy: mặc dù, anh N và anh T- chị P khi chuyển nhượng đất đai không tuân thủ quy định về mặt hình thức theo quy định. Tuy nhiên, từ ngày 23/3/2022 đến nay, anh Nguyễn Văn N đã nhận đất, trực tiếp canh tác trên đất và đã thanh toán đủ tiền cho anh T, chị P (thanh toán 2/3 giá trị hợp đồng vào ngày 23/3/2022 và thanh toán hết 1/3 giá trị hợp đồng còn lại 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...”

Thực tế, việc các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, thanh toán tiền đều được thực hiện trước khi Tòa án huyện Đ thụ lý và ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 14/2022/QĐST-DS ngày 29/7/2022. Mặt khác, theo kết quả xác minh của Chi cục THADS thành phố Đ trong quá trình thi hành án đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 14/2022/QĐST-DS ngày 29/7/2022 của TAND huyện Đ thì diện tích đất 22.775,1m² không phải là tài sản duy nhất của anh T, chị P để thi hành Quyết định số 14/2022/QĐST-DS mà hiện nay anh T, chị P còn có 03 tài sản khác để thi hành án, gồm: quyền sử dụng đất các diện tích: 224,3m² (có 100m² đất ở tại đô thị, còn lại là đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa số 452, tờ bản đồ số 14 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDD ngày 09/4/2021 cho ông (bà) Phan Văn B - bà Bùi Thị D, sau đó được chỉnh lý trang 03 sang tên cho chị Vũ Thị P vào ngày 18/6/2021; diện tích 64,8m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H2591/QSDD/1945/QĐUB, tọa lạc tại khu phố TT, phường TX, thành phố Đ có tài sản trên đất là nhà ở, công trình xây dựng do UBND thị xã (nay là thành phố) Đ cấp ngày 27/4/2005 cho hộ bà Trần Thị A, được chỉnh lý trang 04 sang tên cho anh T và chị P vào ngày 23/11/2020 và diện tích 124,9m² (có 50m² đất ODT, còn lại là CLN), diện tích đo đạc thực tế là 148,1m² (có 50m² đất ODT, 98,1m² đất CLN) cùng tài sản là nhà ở, công trình xây dựng có trên đất, tọa lạc tại khu phố TT, phường TX, thành phố Đ, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 12970 ngày 10/01/2017 cho anh T chị P. Mặc dù, tại Hợp đồng đặt cọc có ghi hiệu lực Hợp đồng có giá trị đến ngày 23/3/2023 nhưng theo trình bày của anh N, anh T tại phiên tòa cho rằng: các anh đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng từ ngày 02/6/2022 nhưng do khi đó anh T vẫn đứng tên trên GCNQSDD. Thời điểm này, anh N cũng có nhu cầu vay vốn ngân hàng nên hai bên có thỏa thuận anh N nhờ anh T đứng ra vay ngân hàng giúp anh N số tiền 01 tỉ đồng. Do đó, anh T tiếp tục đứng tên vay ngân hàng giúp anh N, vì vậy thời hạn trong hợp đồng chuyển nhượng QSDD mới có nội dung *“Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày 23 tháng 3 năm 2023”*. Trình bày này của các anh N, T là phù hợp với chứng từ kèm theo Biên bản làm việc do Tòa án cấp phúc thẩm lập khi làm việc với

Ngân hàng ngày 28/8/2024. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng CNQSD đất lập ngày 23/3/2022 giữa anh Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Quang T, chị Vũ Thị P đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 25, diện tích 22.775,1m² là có hiệu lực kể từ ngày 23/3/2022 là có cơ sở, 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 22.775,1m² nói trên là phù hợp.

[3] Từ những phân tích trên thấy rằng quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ là có căn cứ một phần như đã phân tích tại đoạn [2.4], nhưng đến nay việc hủy bản án sơ thẩm về nội dung kháng nghị này là không còn phù hợp nên cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 15/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Tuy nhiên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên “công nhận” hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là chưa đầy đủ mà cần tuyên “công nhận” hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên “có hiệu lực”. Về nội dung này Tòa án cấp phúc thẩm thấy chỉ cần bổ sung cách tuyên cho đầy đủ là đảm bảo.

[4] **Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn N được chấp nhận nên không phải chịu. Bị đơn anh Nguyễn Quang T, chị Vũ Thị P phải chịu theo quy định.**

[5] **Án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự không phải chịu.**

[6] **Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa không phù hợp quan điểm Hội đồng xét xử nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.**

[7] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng nghị số 01/QĐ -VKS -DS ngày 30 tháng 01 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 15/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ các Điều 129, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166,167,179 Luật đất đai năm 2013; các Điều 26, 29 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, Tuyên xử:

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

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 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 T, chị Vũ Thị P đối với phần đất có

diện tích 22.775,1 m², thuộc thửa số 133, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp ĐB, xã TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước có hiệu lực.

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 ĐB, xã TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, đã được UBND huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp Giấy CNQSD đất mang tên Nguyễn Quang T và Vũ Thị P, vào sổ số (CH) 03724 ngày 05 tháng 3 năm 2020, được đăng ký biến động đất đai sang tên cho anh Nguyễn Quang T ngày 01/7/2022.

Anh Nguyễn Văn N được 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 CNQSD đất phù hợp với quyết định 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 Đ, 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: 22.775,1m², thuộc thửa số 133, tờ bản đồ số 25 tại ấp ĐB, xã TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Quang T, Chị Vũ Thị P mỗi người phải chịu 300.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn N số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019627 ngày 05 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự không phải chịu.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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.

4. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- TAND huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSPA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Đinh Thị Quý Chi