

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ T
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: **27/2021/DS-ST**
Ngày: 26-4-2021
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ T, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Huỳnh Ngọc Chung**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Võ Hùng Dương**.
2. Ông **Phạm Văn Lâm**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Minh Hiếu** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T tham gia phiên tòa: Bà **Lê Thị Hoài** – Kiểm sát viên.

Ngày 20 và 26 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 100/2020/TLST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2021/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2021/QĐST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2021; số 15/2021/QĐST-DS ngày 31 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Mạnh Th**, sinh năm 1967; địa chỉ: Số A đường Tạo Lực 1, tổ B, khu phố C, phường Phú T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Hồ Minh H**, sinh năm 1996; hộ khẩu thường trú: Số A, khu phố Đông Nh, phường Lái Th, thành phố Thuận A, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Văn phòng luật sư Ánh Sáng Luật, Số 9/6, khu phố Đông Nhì, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền của ông **Nguyễn Mạnh Th** (Văn bản ủy quyền ngày 22/3/2021). Có mặt

2. *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Như Q**, sinh năm 1962; hộ khẩu thường trú: Số A Đường 30/4, tổ B, khu C, phường D, thành phố Tây N, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ sinh sống hiện nay: Số A đường Nguyễn Văn L, khu phố B, thị trấn Tân B, huyện Tân B, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt

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

3.1 Bà Bùi Phương L, sinh năm 1970; địa chỉ: Số A đường Tạo Lực 1, tổ B, khu phố C, phường Phú T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt

3.2 Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1964; địa chỉ: Số A đường Nguyễn Văn L, khu phố B, thị trấn Tân B, huyện Tân B, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt

4. *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1978; địa chỉ: Số A đường ĐX005, khu phố B, phường Phú M, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung của ông Nguyễn Mạnh Th và quá trình giải quyết, ông Hồ Minh H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Mạnh Th và ông Nguyễn Như Q không có mối quan hệ quen biết. Thông qua bà Nguyễn Thị Thu T giới thiệu, ông Th biết ông Quỳnh có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu phố 8, phường Phú Mỹ, thành phố T, tỉnh Bình Dương nên ông Th hẹn bà T dẫn ông Q đến nhà ông Th để thỏa thuận việc chuyển nhượng.

Ngày 01/3/2012, ông Th và ông Q ký kết hợp đồng nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất có nội dung: ông Q đồng ý chuyển nhượng cho ông Th quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1389, tờ bản đồ số 06-1, có diện tích 109,6m², tọa lạc tại phường Phú Mỹ, thành phố T, tỉnh Bình Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ980394, số vào sổ CH02896 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp cho ông Nguyễn Như Q ngày 24/6/2011, với giá chuyển nhượng là 230.000.000đồng. Hai bên thỏa thuận ngày 01/3/2012, ông Th đặt cọc cho ông Q số tiền 20.000.000đồng; sau hai tuần kể từ ngày đặt cọc, ông Th thanh toán hết số tiền còn lại cho ông Q và hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng.

Thực hiện theo hợp đồng hai bên ký kết, ông Th đã thanh toán hết số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q, cụ thể: ngày 01/3/2012 đặt cọc 20.000.000đồng tại nhà ông Th; ngày 14/3/2012 thanh toán hết số tiền còn lại cho ông Q là 210.000.000đồng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Dương. Ông Q đã nhận tiền và viết vào bên dưới hợp đồng ngày 01/3/2012 dòng chữ “ngày 14/3/2012 tôi Nguyễn Như Q đã nhận đủ số tiền 210.000.000đ (hai trăm mười triệu đồng)”, ông Q ký tên, lấn tay và ghi tên Như Quỳnh. Đồng thời, ông Q giao cho ông Th giữ bản chính đơn xác nhận tình trạng bất động sản để sang nhượng ngày 29/02/2012 của ông Nguyễn Như Q, bản chính đơn xin xác nhận tài sản riêng ngày 13/02/2012 của bà Nguyễn Thị N (là vợ ông Q).

Tuy nhiên, sau khi nhận tiền xong, ông Q viện lý do có công việc gấp và nói ông Th chờ ông Q quay lại ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng, cũng

như bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th. Nhưng sau đó, ông Q không quay lại, ông Th không liên hệ được với ông Q. Sau nhiều lần liên lạc với ông Q không được, ngày 19/3/2012, ông Th đã gửi đơn xin ngăn chặn tại Ủy ban nhân dân phường Phú Mỹ. Ngày 20/12/2019, ông Th gửi đơn tố cáo ông Q tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố T về việc ông Q có hành vi lừa đảo chiếm đoạt số tiền 230.000.000 đồng của ông Th, bằng hình thức nhận tiền mua đất sau đó không ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, xảy ra ngày 14/3/2012 tại phường Phú Mỹ, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ngày 31/12/2019, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố T có thông báo số 256 trả lời vụ việc theo đơn tố cáo của ông Th là tranh chấp dân sự và không thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan công an, hướng dẫn ông Th gửi đơn khởi kiện ông Q đến Tòa án nhân dân thành phố T.

Từ khi giao hết số tiền chuyển nhượng cho ông Q thì ông Th là người quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp, còn ông Q chưa lần nào đến phần đất này. Hiện ông Th trồng chuối và rau trên phần đất nhận chuyển nhượng từ ông Q.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Mạnh Th và ông Nguyễn Như Q đối với thửa đất số 1389, tờ bản đồ số 06-1, diện tích 109,6 m², tọa lạc tại phường Phú Mỹ, thành phố T, tỉnh Bình Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ980394, sổ vào sổ CH02896 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp cho ông Nguyễn Như Q ngày 24/6/2011 có hiệu lực pháp luật và công nhận cho ông Th được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 109,6m² nêu trên. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ980394, sổ vào sổ CH02896 cấp cho ông Nguyễn Như Q ngày 24/6/2011, để ông Th được quyền thực hiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận theo quy định pháp luật.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án không tổng đạt được các văn bản tố tụng cho bị đơn ông Nguyễn Như Q tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú, lý do ông Q không có mặt tại địa chỉ trên và không có ai nhận thay văn bản. Tại biên bản xác minh ngày 29/7/2020, Công an phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh xác định ông Nguyễn Như Q, sinh năm 1962 có hộ khẩu thường trú tại số 15 Đường 30/4, tổ 3, khu phố 4, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, nhưng hiện không sinh sống tại địa chỉ trên. Ông Q đi đâu, làm gì hiện tại không rõ, do quá trình chuyển đi nơi khác ông Q không thông báo địa phương. Vì vậy, Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông Q theo hình thức niêm yết công khai tại nơi cư trú của bị đơn, Ủy ban nhân dân phường phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh và trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T, nhưng ông Q không đến Tòa án tham gia tố tụng.

Qua làm việc, nguyên đơn cung cấp thêm địa chỉ của bị đơn tại số A đường Nguyễn Văn L, khu phố B, thị trấn Tân B, huyện Tân B, tỉnh Tây Ninh. Theo biên bản xác minh ngày 18/01/2021 và ngày 19/3/2021, Công an thị trấn Tân Biên, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh xác định ông Nguyễn Như Q, sinh năm

1962 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1964 không đăng ký thường trú, không đăng ký tạm trú, nhưng hiện đang sinh sống tại Nhà Yên Thiên Phú, địa chỉ số A đường Nguyễn Văn L, khu phố B, thị trấn Tân B, huyện Tân B, tỉnh Tây Ninh. Tuy nhiên, khi Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh tiến hành làm việc, ông Q không hợp tác làm việc, không ký tên trên biên bản lấy lời khai ngày 18/01/2021. Nội dung biên bản lấy lời khai như sau: Sau khi được Thẩm phán Tòa án nhân dân huyện Tân Biên thông qua Quyết định ủy thác thu thập chứng cứ số 37/2020/QĐ-UTTA ngày 01/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương thì ông Q xác định phần đất này ông đã chuyển nhượng cách đây khoảng 10 năm, ông không có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Mạnh Th, không biết ông Th là ai. Ngoài ra, ông Q không khai gì thêm, không đồng ý ký tên vào biên bản của Tòa án, không đồng ý cho vợ ông là bà Nguyễn Thị N làm việc với Tòa án. Do ông Q không đồng ý nhận văn bản tố tụng của Tòa án nên Tòa án đã thực hiện việc niêm yết công khai các văn bản tố tụng tại nơi cư trú của ông Q, Ủy ban nhân dân thị trấn Tân Biên, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh và trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T đúng theo quy định tại Điều 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nhưng về phía ông Q không gửi văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có đơn yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn, không cung cấp bất kỳ tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án và cũng không đến Tòa án tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Phương L trình bày:

Bà Lan là vợ của ông Nguyễn Mạnh Th. Bà L xác định số tiền 230.000.000 đồng mà ông Th nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện đang có tranh chấp với ông Nguyễn Như Q là của cá nhân ông Th, không phải tài sản chung vợ chồng. Bà L không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan trong vụ án nên xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N hiện đang cư trú và sinh sống tại số A đường Nguyễn Văn L, khu phố B, thị trấn Tân B, huyện Tân B, tỉnh Tây Ninh theo như nội dung biên bản xác minh ngày 18/01/2021 và ngày 19/3/2021. Do bà N không đồng ý nhận văn bản tố tụng của Tòa án nên Tòa án đã thực hiện việc niêm yết công khai các văn bản tố tụng tại nơi cư trú của bà N, Ủy ban nhân dân thị trấn Tân Biên, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh và trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T đúng theo quy định tại Điều 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bà N không gửi văn bản trình bày ý kiến, không có đơn yêu cầu độc lập, không cung cấp bất kỳ tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án và cũng không đến Tòa án tham gia tố tụng.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Thu T trình bày:

Giữa bà T và ông Nguyễn Như Q không có quan hệ quen biết. Do ông Q muốn chuyển nhượng phần đất gần nhà bà T tại khu phố 8, phường Phú Mỹ, thành phố T, tỉnh Bình Dương nên nhờ bà T tìm người nhận chuyển nhượng và ông sẽ cho bà T tiền hoa hồng. Còn bà T và vợ chồng ông Nguyễn Mạnh Th có biết nhau, do ông Th có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà T mới giới thiệu cho ông Th nhận chuyển nhượng phần đất của ông Q.

Ngày 01/3/2012, bà T có chứng kiến việc ông Th và ông Q thỏa thuận chuyển nhượng phần đất tại khu phố 8, phường Phú Mỹ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (hiện đang tranh chấp); giá chuyển nhượng là hơn 200.000.000đồng (còn giá chính xác thì bà T không nhớ do thời gian qua lâu), ông Th đặt cọc cho ông Q số tiền 20.000.000đồng, thỏa thuận thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng và thời gian thanh toán số tiền còn lại. Sau khi ông Th xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên của ông Q và đối chiếu các giấy tờ tùy thân đúng là ông Nguyễn Như Q thì ông Th giao số tiền cọc 20.000.000đồng cho ông Q. Còn ông Q sau khi nhận tiền cọc thì giao bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th. Hai bên có lập hợp đồng nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất ngày 01/3/2012, trên hợp đồng bà T có ký tên phần người làm chứng. Sự việc sau đó các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng, thanh toán số tiền còn lại và bàn giao phần đất chuyển nhượng với nhau thì bà T không biết. Đồng thời, do bận công việc nên bà T có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Đối với bị đơn ông Nguyễn Như Q, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Phương L đã chấp hành đúng và đầy đủ về quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N chưa chấp hành quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục hay bổ sung gì khác.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh Th đối với bị đơn ông Nguyễn Như Q.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh Th yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th và bị đơn ông Nguyễn Như Q đối với thửa đất số 1389, tờ bản đồ số 06-1, diện tích 109,6 m², tọa lạc tại phường Phú Mỹ, thành phố T, tỉnh Bình Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ980394, số vào sổ CH02896 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp cho ông Nguyễn Như Q ngày 24/6/2011 có hiệu lực và công nhận cho ông Th được quyền quản lý, sử dụng

diện tích đất 109,6m². Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD980394, số vào sổ CH02896 cấp cho ông Nguyễn Như Q ngày 24/6/2011 và ông Th được thực hiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Từ những nội dung tranh chấp nêu trên, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005 (nay là Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015); Điều 106 Luật đất đai năm 2003 (nay là Điều 167 Luật đất đai năm 2013).

[1.2]. *Về thẩm quyền*: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tại phường Phú Mỹ, thành phố T, tỉnh Bình Dương nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[1.3] *Về việc tham gia phiên tòa của đương sự*: Ông Nguyễn Như Q là bị đơn; bà Nguyễn Thị N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia phiên tòa sơ thẩm, nhưng ông Q, bà N vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Phương L, người làm chứng bà Nguyễn Thị Thu T có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 01/3/2012, ông Nguyễn Mạnh Th và ông Nguyễn Như Q ký kết hợp đồng nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất để thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 109,6m², thuộc thửa đất số 1389, tờ bản đồ số 06-1, tọa lạc tại phường Phú Mỹ, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD980394, số vào sổ CH02896 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp cho ông Nguyễn Như Q ngày 24/6/2011. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 230.000.000đồng, phương thức thanh toán như sau: ngày 01/3/2012 đặt cọc 20.000.000đồng; sau 02 tuần kể từ ngày đặt cọc ký sang nhượng thì thanh toán hết số tiền còn lại 210.000.000đồng vào ngày 14/3/2012. Hai bên cam kết thửa đất không có tranh chấp, không nằm trong quy hoạch. Nếu bên chuyển nhượng không tiếp tục chuyển nhượng thì bồi thường gấp ba lần số tiền đặt cọc. Nếu bên nhận chuyển nhượng không đồng ý nhận chuyển nhượng thì bị mất tiền đặt cọc. Hợp đồng ngày 01/3/2012 được lập theo mẫu đánh máy sẵn, chữ viết trên hợp đồng là của ông Th, phần bên mua có ông Th ký tên, viết họ tên Nguyễn Mạnh Th; phần bên bán có ông Q ký tên, viết họ tên Nguyễn Như Q; có bà Nguyễn Thị Thu T ký tên phần người làm chứng. Bên dưới hợp đồng ngày 01/3/2012 (bản hợp đồng do ông Th cung cấp) có dòng chữ “ngày

14/3/2012 tôi Nguyễn Như Q đã nhận đủ số tiền 210.000.000đ (hai trăm mười triệu đồng)” ông Q ký tên, lấn tay và ghi tên Như Quỳnh.

Sau khi nhận hết số tiền chuyển nhượng, ông Q giao cho ông Th giữ bản chính đơn xác nhận tình trạng bất động sản để sang nhượng ngày 29/02/2012 của ông Nguyễn Như Q, bản chính đơn xin xác nhận tài sản riêng ngày 13/02/2012 của bà Nguyễn Thị N (là vợ ông Q) và bàn giao thửa đất chuyển nhượng cho ông Th quản lý, sử dụng. Nhưng ông Q lại cố tình không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng và bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông Th tiến hành thủ tục sang tên, dẫn đến phát sinh tranh chấp.

[3] Qua xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T xác định theo hồ sơ lưu trữ, ông Nguyễn Như Q, sinh năm 1962, số CMND 290597808, địa chỉ thị trấn Tân Biên, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD980394, số vào sổ CH02896 ngày 24/6/2011 đối với thửa đất số 1389, tờ bản đồ số 06-1, diện tích 109,6m², đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tại phường Phú Mỹ, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, thời hạn sử dụng đất đến tháng 07/2021. Đến thời điểm xác minh (ngày 12/4/2021) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên chưa được chuyển nhượng cho ai. Hiện ông Nguyễn Như Q vẫn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Tại đơn xin xác nhận tài sản riêng ngày 13/02/2012 của bà Nguyễn Thị N thì bà N xác định phần đất thuộc thửa đất số 1389, tờ bản đồ số 06-1, diện tích 109,6m², tọa lạc tại phường Phú Mỹ, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD980394, số vào sổ CH02896 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Nguyễn Như Q ngày 24/6/2011 là tài sản riêng của ông Nguyễn Như Q, không phải tài sản chung vợ chồng. Ông Q được toàn quyền sử dụng, định đoạt tài sản trên theo quy định pháp luật. Đơn xin xác nhận tài sản riêng của bà N đã được Ủy ban nhân dân thị trấn Tân Biên, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh chứng thực ngày 13/02/2012. Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định tài sản các đương sự đang tranh chấp là tài sản riêng của bên chuyển nhượng ông Nguyễn Như Q.

[5] Đối với nguyên đơn sau nhiều lần liên hệ với bị đơn nhưng không được, ngày 19/3/2012, ông Nguyễn Mạnh Th đã nộp đơn xin ngăn chặn chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Như Q tại Ủy ban nhân dân phường Phú Mỹ. Ủy ban đã tiếp nhận và có biên nhận đơn KN-TC ngày 19/3/2012, người nhận Nguyễn Hoàng Bảo Anh. Đến ngày 20/12/2019, ông Th tiếp tục gửi đơn tố cáo ông Q tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố T về việc ông Q có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản là số tiền 230.000.000đồng của ông Th, bằng hình thức nhận tiền mua đất sau đó không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Th theo quy định. Ngày 31/12/2019, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố T có thông báo số 256 về kết quả xử lý nguồn tin tội phạm xác định vụ việc theo đơn tố cáo của ông Th là tranh

chấp dân sự và không thuộc thẩm quyền giải quyết của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố T. Đồng thời, hướng dẫn ông Th khởi kiện ông Q tại Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[6] Đối với ông Nguyễn Như Q, bà Nguyễn Thị N khi được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng thì ông Q, bà N không đồng ý nhận văn bản tố tụng của Tòa án. Tòa án đã tiến hành thủ tục niêm yết công khai cho ông Q, bà N theo quy định. Nhưng ông Q, bà N không đến Tòa án tham gia tố tụng, không gửi văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án. Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh, ông Q xác định tài sản đang tranh chấp ông đã chuyển nhượng cách đây khoảng 10 năm. Nhưng ông Q cho rằng không có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Mạnh Th, không biết ông Th là ai. Tuy nhiên, ông Q lại không đồng ý ký tên trên biên bản để xác nhận lại nội dung đã lấy lời khai, không đồng ý cho vợ ông là bà Nguyễn Thị N làm việc với Tòa án. Đối chiếu với lời khai của người làm chứng bà Nguyễn Thị Thu T xác định chính bà T là người giới thiệu ông Th nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Q, là người dẫn ông Q đến nhà ông Th để hai bên ký kết hợp đồng ngày 01/3/2012. Tòa án tiến hành cho các bên đối chất nhưng ông Q, bà N không đến Tòa án làm việc. Do đó, không có cơ sở để Tòa án chấp nhận lời trình bày cũng như bảo vệ quyền lợi cho ông Nguyễn Như Q, bà Nguyễn Thị N.

[7] Qua xem xét việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn thể hiện qua hợp đồng nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất ngày 01/3/2012, nhận thấy:

Về nội dung: Hợp đồng ngày 01/3/2012 có đầy đủ nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005, gồm có: tên, địa chỉ của các bên; quyền, nghĩa vụ của các bên; loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất; thời hạn sử dụng đất; giá chuyển nhượng; phương thức, thời hạn thanh toán; trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng.

Về hình thức: Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được thực hiện bằng giấy tay và không được cơ quan có thẩm quyền công chứng chứng thực là chưa phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 (nay là khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015); Điều 127 Luật đất đai năm 2003 (nay là Điều 167 Luật đất đai năm 2013).

Xét thấy, mặc dù giao dịch giữa ông Nguyễn Mạnh Th và ông Nguyễn Như Q được xác lập không tuân thủ quy định về hình thức, nhưng ông Th đã thanh toán hết số tiền nhận chuyển nhượng cho ông Q, ông Q đã nhận đủ tiền và xác nhận trên bản hợp đồng giao cho ông Th giữ. Đối với ông Q sau khi nhận hết số tiền chuyển nhượng lại không thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng và bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th là đã vi phạm nghĩa vụ của bên chuyển nhượng theo quy định tại Điều 699 Bộ luật Dân sự năm 2005. Về phía ông Th sau khi thanh toán xong

tiền nhận chuyển nhượng cho ông Q thì ông Th đã trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp, cụ thể là trồng rau, chuối trên đất. Điều này được thể hiện tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T.

[8] Qua những phân tích nêu trên, có cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn xác lập với nhau hợp đồng nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất ngày 01/3/2012 là nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 109,6m². Nguyên đơn đã giao tiền và bị đơn đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng 230.000.000đồng. Sau khi hai bên hoàn tất việc giao nhận tiền, nguyên đơn đã tiếp nhận quyền sử dụng đất hiện đang có tranh chấp và quản lý, sử dụng cho đến nay. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn theo hợp đồng ngày 01/3/2012 có hiệu lực là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Ông Nguyễn Mạnh Th được quyền quản lý, sử dụng phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 109,6m², thuộc thửa đất số 1389, tờ bản đồ số 06-1, tọa lạc tại phường Phú Mỹ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ980394, số vào sổ CH02896 cấp cho ông Nguyễn Như Q ngày 24/6/2011.

Ông Nguyễn Mạnh Th được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[9] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có cơ sở.

[10] Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện nộp theo quy định tại các Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[11] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải nộp án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 27 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 235, 254, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 689, 697, 698, 699 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 129, 500, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 106, 127 của Luật đất đai năm 2003; các Điều 97, 166, 167 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải

quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh Th đối với bị đơn ông Nguyễn Như Q về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Mạnh Th và ông Nguyễn Như Q (hình thức là hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất ngày 01/3/2012) đối với quyền sử dụng đất diện tích 109,6m², thửa đất số 1389, tờ bản đồ số 06-1, tọa lạc tại phường Phú Mỹ, thành phố T, tỉnh Bình Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ980394, số vào sổ CH02896 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp cho ông Nguyễn Như Q ngày 24/6/2011 có hiệu lực.

- Ông Nguyễn Mạnh Th được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 109,6m², thuộc thửa đất số 1389, tờ bản đồ số 06-1, tọa lạc tại phường Phú Mỹ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ980394, số vào sổ CH02896 cấp cho ông Nguyễn Như Q ngày 24/6/2011.

Ông Nguyễn Mạnh Th được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí do đặc, định giá và án phí dân sự sơ thẩm:

- Về chi phí do đặc, định giá: Ông Nguyễn Mạnh Th tự nguyện chịu số tiền 2.260.652đ (Hai triệu hai trăm sáu mươi nghìn sáu trăm năm mươi hai đồng), được khấu trừ hết vào số tiền ông Th đã nộp tạm ứng tại Tòa án.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Như Q phải nộp số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

+ Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho ông Nguyễn Mạnh Th số tiền 6.050.000đ (Sáu triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016-0041495 ngày 25/02/2020.

3. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo luật định.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có

quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND Tp. T;
- Chi cục THADS Tp.T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Huỳnh Ngọc Chung