

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 219/2019/DS-PT
Ngày 07-10-2019
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 DƯƠNG

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

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Bà Ngô Thị Bích Diệp
<i>Các Thẩm phán:</i>	Ông Nguyễn Trung Dũng Bà Lê Thị Kim Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Anh Đào – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 9 và ngày 07 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 223/2019/TLPT-DS ngày 29 tháng 7 năm 2019 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 17/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 233/2019/QĐ-PT, ngày 12 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Thanh T, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:* Ông Phan Cảnh Tn, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp L, xã N, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lưu Văn L, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Nguyễn Lưu A, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Bùi Xuân Th, sinh năm 1979; địa chỉ: xã N, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Th: Ông Phan Cảnh Tn, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp L, xã N, huyện B, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 23/8/2018).

5. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1953; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

6. Ủy ban nhân dân xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Ấp Đ, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của UBND xã L: Ông Nguyễn Thanh T – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L.

7. Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D: Ông Nguyễn Tuấn N– Chấp hành viên Chi cục thi hành án là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/11/2018).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Phan Cảnh Tn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 05/7/2018, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn và đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 06/4/2018 ông T có nhận chuyển nhượng của ông Tn một phần đất có diện tích 174m², thuộc tờ bản đồ số 17, thửa đất số 1192, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 310.000.000 đồng. Ông T đã giao tiền cho ông Tn làm 02 lần, cụ thể: Lần 01 ông T đặt cọc cho ông Tn vào ngày 06/4/2018 là 50.000.000 đồng, lần 02 vào ngày 16/4/2018 là 260.000.000 đồng nhưng để cho ông T bán lại kiếm lời nên ông T với ông Tn thống nhất ghi 02 giấy đặt cọc; 01 giấy đặt cọc do ông T giữ ghi đặt cọc lần 02 với giá là 350.000.000 đồng; 01 giấy đặt cọc do ông Tn giữ ghi đặt cọc lần 02 là 260.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận sau khi ông T giao đủ số tiền cho ông Tn thì ông Tn phải hoàn thành việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết cho việc chuyển quyền sử dụng đất cho ông Tn. Ngày 02/5/2018 ông Tn có hướng dẫn cho ông T ra Ủy ban nhân dân xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lưu Văn L, vì ông Lưu Văn L là người được ông

Nguyễn Lưu A và bà Nguyễn Thị Y ủy quyền được toàn quyền quyết định đối với thửa đất. Sau khi ra Ủy ban nhân dân xã L chứng thực xong thì sau đó ông T mới biết thửa đất này đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương kê biên để đảm bảo nghĩa vụ Thi hành án do ông A và bà Y hiện đang phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án.

Vì vậy, ông T khởi kiện ông Tn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã L vào ngày 02/5/2018 đối với diện tích đất 174m² thuộc thửa đất số 1192, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương là vô hiệu nên buộc ông Tn phải trả lại cho ông T số tiền đã nhận là 310.000.000 đồng.

- Trong quá trình tố tụng bị đơn ông Tn trình bày: Vào ngày 04/03/2018 ông Tn và ông Bùi Xuân Th có hùn tiền (đồng sở hữu mua đất) mua 01 phần đất diện tích 174m² thuộc thửa số 1192, tờ bản đồ số 17, tọa lạc ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương của ông Lưu Văn L đứng tên giấy ủy quyền do Lưu Văn L là người được ông Nguyễn Lưu A và bà Nguyễn Thị Y ủy quyền. Giá chuyển nhượng là 220.000.000 đồng nhưng ghi trên giấy tờ là 219.000.000 đồng, việc mua bán chỉ làm giấy tay. Ông Tn và ông Th đã giao tiền đủ cho ông L (số tiền này ông Tn bỏ ra 110.000.000 đồng, ông Th bỏ ra 110.000.000 đồng). Sau đó vào ngày 06/04/2018 ông Tn và ông Th mới bán sang tay lại phần đất này cho ông Trần Thanh T với giá chuyển nhượng là 310.000.000 đồng. Số tiền 310.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc thì ông Tn nhận làm 02 đợt: Lần 01 vào ngày 06/4/2018 ông Tn nhận 50.000.000 đồng, lần 02 vào ngày 16/04/2018 ông Tn nhận tại Ủy ban nhân dân xã L số tiền 260.000.000 đồng. Nhưng do chưa có bản vẽ của Phòng Tài nguyên và Môi trường nên vào ngày 16/04/2018 ông Tn chưa nhận số tiền 260.000.000 đồng của ông T mà đến ngày 02/5/2018 khi chứng thực tại xã L thì tại xã L, ông T mới giao cho ông Tn số tiền 260.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền của ông T xong, ông Th nhận lại của ông Tn là 150.000.000 đồng, ông Tn nhận 150.000.000 đồng, còn số tiền 10.000.000 đồng ông Tn và ông Th đã cho người giới thiệu đất tiền huê hồng (môi giới). Do ông A, bà Y ủy quyền cho ông L đứng ra mua bán nên ông Tn có yêu cầu ông L đứng ra làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Việc chuyển nhượng giữa ông L và ông T đã được Ủy ban nhân dân xã L, huyện D chứng thực hợp pháp, có giấy xác nhận tình trạng bất động sản là đất không bị kê biên hay tranh chấp gì. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông Tn giao cho ông T toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng nên việc ông T có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không thì ông Tn không biết. Sau này ông Tn mới biết ông T không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì phần đất này đã bị

Chi cục Thi hành án dân sự huyện D kê biên do vợ chồng ông A, bà Y đang thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quyết định thi hành án.

Đối với giấy biên nhận đặt cọc mà ông T cung cấp cho Tòa án có nội dung vào ngày 16/04/2018 ông Tn nhận số tiền lần 02 là 350.000.000 đồng là không đúng sự thật vì khi ông T mua đất thực ra chỉ là 310.000.000 đồng, ông Tn nhận lần 01 là 50.000.000 đồng, lần 02 là 260.000.000 đồng nhưng do ông T muốn bán lại phần đất này cho người khác nên ông T mới viết 01 tờ giấy biên nhận đặt cọc khác cũng vào ngày 06/4/2018 với nội dung nhận tiền lần 02 là để trống để ông T tự ghi số tiền 350.000.000 đồng vào giấy nhận cọc, ông Tn cũng xác nhận vào giấy biên nhận đặt cọc này để tạo điều kiện cho ông T mua bán sau này. Sự việc mua bán chính thức giữa ông Tn với ông T thì ông Tn có làm giấy biên nhận đặt cọc với ông T và giá chuyển nhượng thực là 310.000.000 đồng.

Ông T khởi kiện yêu cầu ông Tn trả số tiền 310.000.000 đồng thì ông T không đồng ý, vì việc mua bán giữa ông Tn, ông Th với ông T là hợp pháp, mua bán giữa ông Tn, ông Th với ông L cũng hợp pháp. Việc Chi cục Thi hành án dân sự ra quyết định tạm dừng chuyển quyền sử dụng đất là sau khi giao dịch mua bán giữa ông Tn với T. Ông Tn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Văn L trình bày: Vào tháng 01/2018 ông L có mua 01 phần đất diện tích 174m² thuộc thửa số 1192, tờ bản đồ số 17, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 646353, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01492 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 22/4/2013 tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương của vợ chồng ông Nguyễn Lưu A, bà Nguyễn Thị Y, với giá chuyển nhượng là 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng). Do ông L mua phần đất này để bán lại kiếm lời và cần thời gian ngắn để ông L bán lại cho người khác nên giữa ông L và vợ chồng ông A, bà Y không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sang tên cho ông L mà ông A, bà Y chỉ làm giấy ủy quyền cho ông L được toàn quyền mua bán, chuyển nhượng đối với phần đất này theo Hợp đồng ủy quyền số chứng thực 365 ngày 27/4/2018. Theo đó thì vào ngày 04/03/2018 ông L bán sang tay lại phần đất này cho ông Bùi Xuân Th với giá chuyển nhượng là 219.000.000 đồng, việc mua bán chỉ làm giấy tay, ông L đã nhận tiền đầy đủ từ ông Th. Sau đó vào ngày 06/04/2018 ông Phan Cảnh Tn là người em xã hội của ông Th mới bán sang tay lại phần đất này cho ông Trần Thanh T với giá chuyển nhượng bao nhiêu thì ông L không biết. Việc giao nhận tiền do ông T, ông Tn thực hiện, ông L không đứng ra nhận tiền. Việc mua bán thì ông Tn có yêu cầu ông L đứng ra làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T thì ông L đồng ý. Việc chuyển nhượng giữa ông L và ông T

đã được Ủy ban nhân dân xã L, huyện D chứng thực hợp pháp, có giấy xác nhận tình trạng bất động sản là đất không bị kê biên hay tranh chấp gì. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông L giao cho ông T toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng. Vì ông L đã thực hiện xong nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và cũng đã giao toàn bộ hồ sơ cho ông T nên việc ông T có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không thì ông L không biết. Sau này ông L mới biết ông T không được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất, vì phần đất này đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện D kê biên do vợ chồng ông A, bà Y đang có nghĩa vụ trả tiền cho người khác tại thi hành án.

Yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông L không có ý kiến về việc mua bán giữa ông L và ông Th, giữa ông Th, ông Tn và ông T là hợp pháp. Việc Chi cục Thi hành án ra quyết định tạm dừng chuyển quyền sử dụng đất là sau khi giao dịch mua bán giữa ông L với ông T. Ông L đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lưu A và bà Nguyễn Thị Y trình bày: Vào tháng 01/2018 ông A, bà Y có bán 01 phần đất cho ông L, phần đất có diện tích 174m² thuộc thửa số 1192, tờ bản đồ số 17, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 646353, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01492 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 22/4/2013 tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng). Vì ông L muốn bán phần đất này lại để kiếm lời nên giữa ông A, bà Y và ông L không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông A, bà Y chỉ làm giấy ủy quyền cho ông L được toàn quyền mua bán, chuyển nhượng đối với phần đất này theo Hợp đồng ủy quyền số 365 ngày 27/4/2018. Ông A, bà Y đã giao đất cho ông L và nhận tiền đầy đủ. Sự việc mua bán đã xong nên ông A, bà Y không có ý kiến gì. Việc ông L bán lại phần đất này cho ai thì ông A, bà Y không biết. Nay với yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông A, bà Y yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Xuân Th trình bày:

Vào ngày 04/03/2018 ông Th và ông Phan Cảnh Tn có hùn tiền (đồng sở hữu mua đất) mua 01 phần đất của ông Lưu Văn L ngụ tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, phần đất có diện tích 174m² thuộc thửa số 1192, tờ bản đồ số 17, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 646353, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01492 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 22/4/2013 tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá chuyển

nhượng là 220.000.000 đồng nhưng ghi trên giấy tờ là 219.000.000 đồng, việc mua bán chỉ làm giấy tay, sau đó ông giao lại cho ông Tn tìm người mua để bán kiếm lời. Vào ngày 06/04/2018 ông Tn thông báo có người mua với giá là 310.000.000 đồng nhưng bớt 10.000.000 đồng cho người môi giới, còn lại là 300.000.000 đồng, ông Th đồng ý và giao lại cho ông Tn bán. Đến ngày 02/5/2018, ông Tn đưa ông Th số tiền 150.000.000 đồng và thông báo việc mua bán đã xong. Nay với yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông Th không đồng ý, ông Th đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày: Ông N là cha ruột của ông Nguyễn Lưu A. Ông N có thửa đất gần bên thửa đất của ông A. Năm 1989 ông N xây dựng nhà ở thì có lấn sang phần đất của ông A 01m². Phần đất của ông A hiện đã bán cho người khác, nay chủ sử dụng đất muốn lấy lại phần đất mà ông N đã lấn thì ông N sẽ trả lại.

Tại đơn yêu cầu ngày 20/9/2018 của Ủy ban nhân dân xã L, huyện D có ý kiến: Ngày 02/5/2018 ông Trần Thanh T và ông Lưu Văn L có đến Ủy ban nhân dân xã L để chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc tờ bản đồ 17, thửa đất số 1192 tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương. Sau khi xem xét hồ sơ thấy có đủ điều kiện chứng thực nên Ủy ban nhân dân xã L thực hiện việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc chứng thực là đúng trình tự theo quy định pháp luật. Nay Ủy ban nhân dân xã L đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Công văn số 938/CCTHADS ngày 18/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D và tại phiên tòa đại diện của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D có ý kiến: Hiện ông Nguyễn Lưu A và bà Nguyễn Thị Y đang có nghĩa vụ thi hành án trả nợ tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện D với số tiền 194.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Để tránh trường hợp người phải thi hành án trốn tránh nghĩa vụ thi hành án thì ngày 06/7/2018 Chi cục Thi hành án đã tiến hành kê biên tài sản của ông A và bà Y đối với phần đất thuộc tờ bản đồ số 17, thửa đất số 1192, quyền sử dụng đất số BL 646353 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 22/4/2013 cho ông Nguyễn Lưu A. Nay Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đề nghị Tòa án nhân dân huyện D giải quyết vụ án nêu trên theo quy định pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST, ngày 17/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện D tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh T đối với bị đơn ông Phan Cảnh Tn về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/5/2018 giữa ông Lưu Văn L và ông Trần Thanh T do Ủy ban nhân dân xã L chứng thực số 377, quyền số 01/2018 – SCT/HĐ,GD là vô hiệu.

Buộc ông Phan Cảnh Tn trả lại cho ông Trần Thanh T số tiền 310.000.000 đồng (ba trăm mười triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/5/2019, bị đơn ông Phan Cảnh Tn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

Ông A và bà Y phải có trách nhiệm trả cho ông Trần Thanh P số tiền 194.000.000 đồng và lãi suất chậm trả theo Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 144/2017/QĐST-DS ngày 28/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương. Theo quy định tại khoản 1 Điều 24 của Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính Phủ thì kể từ ngày 28/8/2017 thì ông A và bà Y thực hiện quyền về tài sản của mình phải nhằm mục đích thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Ngày 27/4/2018 ông A và bà Y đã chuyển nhượng phần đất của mình thuộc tờ bản đồ số 17, thửa đất số 1192, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 646353 ngày 22/4/2013 tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương cho ông Lưu Văn L nhưng không sử dụng vào mục đích thi hành án là không đúng quy định pháp luật. Sau đó, ông L đã sang nhượng phần đất nói trên lại cho ông Phan Cảnh Tn; ông Tn chuyển nhượng lại cho ông Trần Thanh T, ngày 02/5/2018 ông Lưu Văn L và ông Phan Cảnh Tn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, việc ông A, bà Y chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông L, ông L sang cho ông Tn và từ ông Tn cho ông T là trái pháp luật nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông T thực hiện vào ngày 02/5/2018 tại UBND xã L bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên không làm phát sinh thay đổi quyền và nghĩa vụ của các bên. Các bên cần phải trao trả cho nhau những gì đã nhận. Trên thực tế, ông Tn là người đứng ra nhận tiền của ông T số tiền 310.000.000 đồng và chia cho ông Th $\frac{1}{2}$ nên ông Tn và ông Th phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông T. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ một phần. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc ông Tn trả lại cho ông T 310.000.000 đồng là chưa phù hợp. Nhận thấy, cấp sơ thẩm giải quyết

vụ án không đúng quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Tn và ông Th phải liên đới trả lại cho ông T số tiền 310.000.000 đồng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự và Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Văn L, ông Nguyễn Lưu A, bà Nguyễn Thị Y, ông Nguyễn Văn H, Ủy ban nhân dân xã L, huyện D có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt do đó Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 06/4/2018 và ngày 16/4/2018 ông Tn nhận của ông T số tiền 310.000.000 đồng để chuyển nhượng phần đất 174m² thuộc thửa đất số 1192, tờ bản đồ số 17 tọa lạc ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương cho ông T nhưng phần đất này ông Tn với ông Th hùn tiền mua của ông L (do ông L đứng giấy ủy quyền) nhưng chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nên các bên thống nhất ngày 02/5/2018 đến tại Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ông L là người ký chuyển nhượng sang tên qua cho người nhận chuyển nhượng là ông T và đã thực hiện xong. Sau đó, ông T nộp hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trong thời gian chờ đợi thì ngày 09/5/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đã có Quyết định số 23/QĐ-CCTHA, ngày 09/5/2018 yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D tạm dừng việc đăng ký quyền sử dụng đất, vì phần đất này là của vợ chồng ông A và bà Y mà vợ chồng ông A, bà Y đang phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng chưa thực hiện mà chuyển nhượng phần đất này cho ông L bằng hình thức làm giấy ủy quyền để cho ông L được quyền chuyển nhượng phần đất này. Từ lý do nêu trên, ông T không được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T khởi kiện ông Tn yêu cầu ông Tn trả lại số tiền 310.000.000 đồng nhưng ông Tn không đồng ý.

Xét thấy, mặc dù việc giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông L với ông Th, ông Tn và giao dịch giữa ông Tn, ông Th với ông T là có trước khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện D có Quyết định số 23/QĐ-CCTHA, ngày 09/5/2018, tuy nhiên phần đất này xuất phát đầu tiên là của ông A, bà Y nhưng ông A và bà Y phải có trách nhiệm trả cho ông Trần Thanh P số tiền 194.000.000 đồng và lãi suất chậm trả theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số

144/2017/QĐST-DS ngày 28/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương. Như vậy ngày 28/8/2017, Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 144/2017/QĐST-DS có hiệu lực thi hành thì vợ chồng ông A, bà Y phải có nghĩa vụ trả nợ nhưng vợ chồng ông A, bà Y chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ mà có tài sản nhưng không tự nguyện thi hành, mà đem chuyển nhượng phần đất này lại cho ông L, căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 24 của 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 thì: *“kể từ thời điểm, bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án...trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án...”* thì người có nghĩa vụ không được thực hiện quyền về tài sản của mình (chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng...). Do đó việc ông A và bà Y chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông L, ông L chuyển nhượng cho ông Tn, ông Th và từ ông Tn, ông Th chuyển nhượng cho ông T là trái pháp luật nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Văn L và ông Trần Thanh T thực hiện vào ngày 02/5/2018 tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện D bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết theo quy định tại Điều 123 của Bộ Luật Dân sự năm 2015.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông T bị vô hiệu nên không làm phát sinh thay đổi quyền, nghĩa vụ của các bên; các bên cần phải trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, ông Tn nhận số tiền 310.000.000 đồng của ông T và đưa cho ông Th số tiền 155.000.000 đồng. Vì vậy, cần phải buộc ông Th và ông Tn mỗi người phải trả cho ông T số tiền 155.000.000 đồng.

Đối với các giao dịch dân sự giữa ông Nguyễn Lưu A, bà Nguyễn Thị Y với ông Lưu Văn L; giao dịch dân sự giữa ông Lưu Văn L với ông Phan Cảnh Tn, ông Bùi Xuân Th thì các đương sự không có yêu cầu giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm tách ra giải quyết vụ án khác là phù hợp theo qui định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải nộp theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 296, khoản 02 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Căn cứ 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phan Cảnh Tn.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST, ngày 17/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/5/2018 giữa ông Lưu Văn L và ông Trần Thanh T do Ủy ban nhân dân xã L chứng thực số 377, quyền số 01/2018-SCT/HĐ,GD là vô hiệu.

Buộc ông Phan Cảnh Tn và ông Bùi Xuân Th mỗi người phải có trách nhiệm trả cho ông Trần Thanh T số tiền 155.000.000 đồng.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong số tiền phải thi hành thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

3. Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản: Buộc bị đơn ông Phan Cảnh Tn, ông Bùi Xuân Th mỗi người phải chịu 653.974 đồng để trả lại cho nguyên đơn ông Trần Thanh T.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Xuân Th và ông Phan Cảnh Tn mỗi người phải nộp 300.000 đồng.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện D hoàn trả cho ông Trần Thanh T số tiền 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) đã nộp tạm ứng án phí trước đây theo Biên lai thu số AA/2016/0012103 vào ngày 13 tháng 7 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Cảnh Tn không phải nộp. Chi cục Thi hành án dân sự huyện D hoàn trả cho ông Phan Cảnh Tn số tiền 300.000 đồng, theo Biên lai thu tiền số 0031521, ngày 21/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

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 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./.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Ngô Thị Bích Diệp