

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 152/2019/DS-PT
Ngày 01-7-2019
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:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng
Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Kim Anh
Ông Nguyễn Trung Dũng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Dung – 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.

Ngày 01 tháng 7 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 199/2019/TLPT-DS ngày 07/6/2019 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 23/4/2019 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 197/2019/QĐPT-DS, ngày 13/6/2019, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trịnh Đình K, sinh năm 1994; địa chỉ thường trú: Khu phố 6, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- **Bị đơn:** Bà Phạm Hoàng N, sinh năm 1977; địa chỉ thường trú: 198, đường Cách Mạng Tháng 8, khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

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

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Ngọc H, chức vụ: Phó Chi cục trưởng (văn bản ủy quyền ngày 20/11/2018).

2. Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: lô G, ô 21, 22, khu phố T, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Hữu Đ, sinh năm 1975; chức vụ: Phó Trưởng Văn phòng.

- *Người làm chứng:* Bà Hồ Thị Như H, sinh năm 1979; ngụ tại: Số 323, khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 23/8/2018 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Giữa ông Trịnh Đình K và bà Phạm Hoàng N không có mối quan hệ họ hàng cũng không quen biết nhau. Ông K có nhu cầu mua đất, qua sự giới thiệu của bà Hồ Thị Như H nên ngày 02/6/2018, ông K và bà N ký hợp đồng đặt cọc để bà N chuyển nhượng cho ông K diện tích đất 138m² thuộc thửa số 596, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương do bà N đứng tên. Ngay trong ngày, ông K giao tiền cho bà N số tiền 300.000.000 đồng. Ông K cũng nhìn thấy bà N giao số tiền này cho bà H (chủ nợ của bà N).

Ngày 20/6/2018, ông K trả tiếp cho bà N số tiền 450.000.000 đồng, giao nhận tiền có 3 bên (ông K, bà N và bà H nhưng bà H không ký làm chứng trong hợp đồng). Sau đó, khoảng ngày 12/7/2018, ông K cùng bà N, bà H đến Chi nhánh N hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn huyện D, bà N trả nợ cho N hàng số tiền 200.000.000 đồng để giải chấp lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Ngày 25/7/2018, bà N giao cho ông K giữ bản chính GCNQSDĐ và hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng T.

Chiều ngày 25/7/2018, ông K nộp toàn bộ hồ sơ tại bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của Ủy ban nhân dân huyện D. Ông K nhận được phiếu hẹn đến ngày 09/8/2018 sẽ trả kết quả sang tên quyền sử dụng đất cho ông K. Ngày 04/8/2018, bộ phận tiếp nhận hồ sơ huyện D thông báo hồ sơ bị phong tỏa bởi Tòa án và Chi cục Thi hành án dân sự huyện D. Vì vậy, bộ phận tiếp nhận hồ sơ huyện D giao trả toàn bộ hồ sơ cho ông K. Hiện nay, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đã ban hành Quyết định số 129/QĐ-CCTHADS ngày 17/9/2018 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất.

Nay ông K yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 25/7/2018 đối với diện tích đất 138m² thuộc thửa số 596, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại thị trấn D. Cụ thể yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông K ký với bà N ngày 25/7/2018 có hiệu lực, lý do việc hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp, việc chuyển

nhượng được Nhà nước chấp nhận, khi ký kết hợp đồng công chứng chưa có bản án, quyết định nào ngăn cản việc chuyển nhượng.

- Theo bản tự khai ghi ngày 07/9/2018, các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa của bị đơn bà N thể hiện:

Bà N thống nhất trình bày của ông K, đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu khởi kiện của ông K. Bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất để có tiền trả nợ cho bà H, cũng như các chủ nợ khác. Bà N không có ý tẩu tán tài sản để trốn tránh trách nhiệm thi hành án. Khi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông K, số tiền bà N nhận được của ông K, bà N trả cho bà H là một trong các chủ nợ của bà N.

Các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp, bị đơn thống nhất toàn bộ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện D trình bày:

Diện tích đất 138m² thuộc thửa số 596, tờ bản đồ số 16, tại khu phố 4B, thị trấn D do bà Phạm Hoàng N đứng tên quyền sử dụng đất đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương cưỡng chế, kê biên theo Quyết định số 129/QĐ-CCTHADS ngày 17/9/2018. Mục đích để buộc bà N thanh toán nợ công dân 17.507.986.000 đồng, thanh toán nợ thi hành án phần án phí 259.519.665 đồng và tiền lãi chậm trả của công dân đến ngày xét xử (ngày 23/4/2019) tạm tính 823.868.466 đồng.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện D xác định trước ngày 25/7/2018, chưa có bản án, quyết định nào buộc bà N phải có nghĩa vụ thanh toán nợ tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện D. Tuy nhiên, bà N đã vay nợ của các chủ nợ trước khi chuyển nhượng phần đất này cho ông K, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D thấy rằng có sự gian dối giữa bà N và ông K trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2018, cụ thể trị giá theo hợp đồng được công chứng ngày 25/7/2018 chỉ có 30.000.000 đồng, trong khi đương sự khai giá chuyển nhượng thực tế 750.000.000 đồng, hợp đồng có sự gian dối trốn thuế đối với Nhà nước, đề nghị xem xét tính pháp lý của hợp đồng. Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương không chấp nhận ý kiến của ông K, bà N về việc bà N tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K.

- Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương trình bày:

Ngày 25/7/2018, Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương có ký công chứng việc bà Phạm Hoàng N chuyển nhượng quyền sử dụng đất 138m² thuộc thửa đất số 596, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại thị trấn D cho ông Trịnh Đình K. Việc thực hiện công chứng hợp đồng đúng theo quy định của pháp luật.

- Người làm chứng bà Hồ Thị Như H trình bày:

Ngày 02/6/2018, bà H có chứng kiến việc bà N ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đất đối diện quán cà phê Cội Nguồn) với

ông K. Khi ký hợp đồng, ông K giao cho bà N số tiền 300.000.000 đồng. Ngay sau đó, bà N trả cho bà H số tiền 300.000.000 đồng. Lý do, trước đó bà N nợ bà H số tiền 8.600.000.000 đồng. Ngày 20/6/2018, bà N nhận tiếp 450.000.000 đồng của ông K, bà N trả ngay cho bà H 450.000.000 đồng. Ngày 12/7/2018, bà N cùng bà H đến Ngân hàng N – Chi nhánh D thanh toán số nợ 200.000.000 đồng của bà N để giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N. Còn việc bà N, ông K thực hiện công chứng, thực hiện các thủ tục khác, bà H không chứng kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 23/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

Căn cứ vào các khoản 3, 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 123, 500 đến 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự 2014; khoản 2 Điều 26 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực) của ông Trịnh Đình K đối với bà Phạm Hoàng N.

Ông Trịnh Đình K có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc cấp quyền sử dụng đất cho ông K đối với diện tích 138m² thuộc thửa đất số 596, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; chi phí định giá tài sản và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 03/5/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không công nhận hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K với bà N thì không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, chưa có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật có trách nhiệm thi hành án, các bên đã định đoạt toàn bộ tài sản trên đất. Do đó, căn cứ các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 24 Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 13/7/2015 có cơ sở để công nhận hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng T có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt đương sự trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Bà Phạm Hoàng N là chủ sử dụng diện tích đất 138m² thuộc thửa số 596, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, 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 BV 233225, số vào sổ CS00100 ngày 05/10/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phạm Hoàng N.

Ngày 02/6/2018, bà N (bên bán) và ông K (bên mua) ký kết giấy biên nhận đặt cọc có nội dung: Bà N chuyển nhượng cho ông K thửa đất diện tích 138m² nêu trên với giá 750.000.000 đồng; thanh toán lần thứ nhất ngày 02/6/2018: 300.000.000 đồng, lần thứ hai ngày 20/6/2018: 450.000.000 đồng; cam kết hai bên: Nếu bà N không thực hiện hoặc có tranh chấp về đất thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận của ông K, ông K có trách nhiệm thanh toán đủ cho bên bà N, nếu đến ngày thanh toán mà không thanh toán cho bà N thì ông K mất số tiền đã đặt cọc.

Ngày 25/7/2018, bà N và ông K ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 015470, quyền số 07/2018TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T đối với diện tích 138m² nêu trên với giá 30.000.000 đồng.

Ngày 25/7/2018, ông K nộp hồ sơ để làm thủ tục sang tên, được Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND huyện D tiếp nhận và được hẹn trả kết quả ngày 09/8/2018.

Ngày 31/7/2018, Tòa án nhân dân huyện D thụ lý vụ án dân sự số 292/2018/TLST-DS về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo đơn khởi kiện ngày 30/7/2018 của bà Trần Nguyễn Đàm L, yêu cầu bà N trả số tiền 500.000.000 đồng vay ngày 10/6/2017. Đến ngày 31/7/2018, bà L có đơn yêu cầu phong tỏa tài sản là diện tích 138m² nêu trên. Ngày 01/8/2018, Tòa án nhân

dân huyện D có Quyết định số 30/2018/QĐ-BPKCTT và Chi cục Thi hành án dân sự huyện D có Quyết định số 2371/QĐ-CCTHADS về việc thi hành án chủ động, Quyết định số 59/QĐ-CCTHADS về việc phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ đối với phần đất trên. Căn cứ vào đây, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D dừng việc đang thực hiện vào sổ đăng ký đất đai, cụ thể: Quyền sử dụng đất của bà N đã được in trang 3 ghi nhận biến động việc bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K, lãnh đạo Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai đã ký xác nhận nhưng chưa ghi nhận biến động vào sổ địa chính, gạch bỏ nội dung xác nhận chuyển nhượng và trả hồ sơ cho ông K. Ngày 31/8/2018, Tòa án nhân dân huyện D ra Quyết định số 121/2018/QĐST công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, bà N có trách nhiệm thanh toán cho bà Long số tiền 500.000.000 đồng. Ngày 03/10/2018, bà L có đơn rút yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Ngày 04/10/2018, Tòa án nhân dân huyện D ra Quyết định số 22/2018/QĐ-BPKCTT hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 30/2018/QĐ-BPKCTT ngày 01/8/2018.

Ngày 17/9/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D có Quyết định số 129/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 138m² trên cơ sở các Quyết định số 118, 119, 120, 121, 122, 123 ngày 31/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện D và Quyết định số 2476, 2477, 2478, 2479, 2481, 2482 ngày 05/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

Ông K, bà N đều thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 25/7/2018, nhưng Chi cục Thi hành án dân sự huyện D không chấp nhận vì quyền sử dụng đất đã bị kê biên để thi hành án, hiện bà N còn phải thi hành án 11.528.242 đồng theo văn bản số 723/THADS ngày 17/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

Xét, theo hợp đồng đặt cọc ngày 02/6/2018, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 25/7/2018 thể hiện bà N chuyển nhượng diện tích 138m² trên cho ông K với giá trị 750.000.000 đồng; ông K đã thanh toán xong. Như vậy, việc ký kết hợp đồng giao dịch dân sự giữa bà N và ông K là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội là hoàn toàn phù hợp với Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bên cạnh đó, việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên thực hiện đúng theo trình tự luật định: Đất không có tranh chấp, đất không bị kê biên để thi hành án, chủ sở hữu bất động sản được quyền chuyển nhượng hợp pháp cho người khác. Trên cơ sở đó, ngày 25/7/2018, ông K đã nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D và được hẹn nhận kết quả ngày 09/8/2018.

Căn cứ vào Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 07 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014 hướng dẫn như sau: “ 1. 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Khi kê biên tài sản, nếu có người khác tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự.

Trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà tài sản bị chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố cho người khác thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án; Chấp hành viên có văn bản yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với tài sản đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với tài sản đó..”.

Đối chiếu trong vụ án này, các bên đương sự đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2018; hồ sơ đã công chứng và nộp ở Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D đã in biên động đất đai vào sổ trang 3 ghi nhận việc bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K; lãnh đạo Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D đã ký xác nhận nhưng chưa ghi vào sổ địa chính, do ngày 01/8/2018, Tòa án nhân dân huyện D ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 30/2018/QĐ-BPKCTT phong tỏa tài sản thừa đất này và Chi cục Thi hành án dân sự huyện D tiến hành ra Quyết định Thi hành án chủ động số 2371/QĐ-CCTHADS, Quyết định số 59/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng đối với phần quyền sử dụng đất trên. Như vậy, quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời có sau thời điểm bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông K. Ngày 31/8/2018, TAND huyện D ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, nội dung bà N phải trả nợ 500.000.000 đồng. Thời điểm bà N phát sinh nghĩa vụ thanh toán nợ là sau thời điểm ông K, bà N ký hợp đồng chuyển nhượng.

Việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện D cho rằng hợp đồng có sự gian dối trốn thuế (thỏa thuận giá 750.000.000 đồng nhưng hợp đồng chỉ có 30.000.000 đồng), đề nghị xem lại tính không đúng pháp lý của hợp đồng, xét việc hợp đồng ghi giá chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế giao dịch không phải là điều kiện để hợp đồng bị vô hiệu, khi các đương sự ghi không bằng giá quyền sử dụng đất theo mức giá mà Nhà nước quy định thì cơ quan thuế sẽ buộc người có nghĩa vụ thuế nộp thuế theo giá quyền sử dụng đất mà Nhà nước quy định.

Việc bà L yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngày 31/7/2018, đến ngày 03/10/2018, bà Long rút yêu cầu này, xét bà L có yêu cầu sau khi bà N, ông K ký hợp đồng và bà L cũng đã rút yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp

tạm thời nên không cần thiết đưa bà L tham gia tố tụng trong vụ án, còn các ông bà trong các quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự ngày 31/8/2018 và ngày 05/9/2018 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện D cung cấp thì những người này cũng phát sinh sau thời điểm bà N chuyển nhượng đất nên cũng không phải đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Việc bà Lê Thị H (vợ ông K) có văn bản trình bày ý kiến đất tranh chấp giữa ông K với bà N, bà H không liên quan, đề nghị không đưa bà H vào tham gia tố tụng với tư cách là người, có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà H tham gia tố tụng với tư cách trên là phù hợp.

Từ sự phân tích nêu trên, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện D không có cơ sở chấp nhận.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót như công nhận hợp đồng giữa bà N, ông K nhưng không có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án, việc công nhận hợp đồng cách ghi chưa rõ ràng; không xem xét xử lý chi phí đo đạc, số tiền này nguyên đơn đã nộp xong, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định tự nguyện chịu, nên cần sửa án đối với các vấn đề trên.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 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,

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 23/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương, như sau:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Đình K đối với bị đơn bà Phạm Hoàng N.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 015470, quyền số 07/2018TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T giữa bà Phạm Hoàng N và ông Trịnh Đình K đối với phần đất diện tích 138m² thuộc thửa số 596, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương là hợp pháp.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Trịnh Đình K có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.2. Chi phí xem xét thẩm định, đo đạc: Số tiền 910.652 đồng (chín trăm mười nghìn sáu trăm năm mươi hai đồng).

Ông Trịnh Đình K tự nguyện chịu số tiền 910.652 đồng (chín trăm mười nghìn sáu trăm năm mươi hai đồng), đã thực hiện xong.

1.3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Hoàng N phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

Trả cho ông K 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2016/0012329 ngày 23/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí dân phúc thẩm:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện D không phải chịu.

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;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng