

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 20/2023/DS-PT

Ngày 12-01-2023

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: Ông Nguyễn Trung Dũng

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị T1

Ông Nguyễn Văn Tài

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Lê Ngọc Ấn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 12 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 287/2022/TLPT-DS ngày 02/11/2022 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 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 257/2022/QĐPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1986; thường trú: ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Lê Minh L, sinh năm 1984; thường trú: Ấp Q, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang; địa chỉ: số 338, Quốc lộ 13, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 16/11/2020).

- Bị đơn:

1. Ông Lê Văn H, sinh năm 1979; thường trú: ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ hiện nay: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông H: bà Vũ Thị T, sinh năm 1982; thường trú: ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ hiện nay: ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (hợp đồng ủy quyền ngày 22/7/2022).

2. Bà Vũ Thị T, sinh năm 1982; thường trú: ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ hiện nay: ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lương Thị Ngọc L1, sinh năm 1965; thường trú: ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Nguyễn Quế A, sinh năm 1990; thường trú: khu phố 3, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1982; địa chỉ: số 69/10D, đường V, Phường T, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở hiện nay: ấp G, xã T1, huyện D, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Lê Thành S1, sinh năm 1987; thường trú: ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương;

5. Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương; người đại diện hợp pháp: ông Nguyễn Ngọc H- chức vụ: Phó Chi cục trưởng phụ trách Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương (theo Thông báo về việc chấm dứt ủy quyền tham gia tố tụng số 1062/TB-CCTHADS ngày 21/9/2022).

6. Bà Lã Thị Kiều L2, sinh năm 1961; thường trú: tổ 6, khu phố P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

7. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1975; thường trú: ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Lê Văn H, bà Vũ Thị T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lã Thị Kiều L2, bà Nguyễn Thị T2; Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

- *Theo đơn khởi kiện ngày 21/3/2019, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 12/7/2019, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn (ông L) trình bày:*

Phần đất nguyên đơn tranh chấp với bị đơn (ông H, bà T) có nguồn gốc là của mẹ nguyên đơn (là bà L1) đã chuyển nhượng cho bị đơn (ông H) phần đất có diện tích 2.512m², thuộc thửa đất số 340, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01674 ngày 29/8/2013 được Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Lương Thị Ngọc L1 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D xác nhận

nội dung thay đổi cơ ở pháp lý vào ngày 07/4/2017 cho bị đơn (ông H). Tuy nhiên, bị đơn (ông H) không trực tiếp quản lý, sử dụng đất mà giao toàn bộ phần đất và tài sản gắn liền trên đất cho nguyên đơn sử dụng từ đó cho đến nay.

Ngày 21/6/2018, nguyên đơn và vợ chồng bị đơn (ông H, bà T) có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện bằng “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với phần đất có diện tích 2.512m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 340, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương với số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng). Việc chuyển nhượng, hai bên lập giấy tay “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” vào ngày 21/6/2018 và trong cùng ngày nguyên đơn đã giao cho bị đơn (ông H, bà T) số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), đến ngày 26/6/2018, nguyên đơn tiếp tục giao cho bị đơn (ông H, bà T) số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Như vậy, nguyên đơn đã thanh toán đủ số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) cho bị đơn (ông H, bà T) theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 21/6/2018 được ký giữa nguyên đơn với bị đơn (ông H, bà T).

Theo hợp đồng ngày 21/6/2018, các bên đồng ý sẽ chuyển nhượng cho bà Vòng Khiết Muội một phần đất có diện tích 599,4m². Tháng 01/2019, bị đơn (ông H, bà T) đã làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Muội phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 499,4m² (thửa đất mới là 1148), thuộc một phần thửa đất số 340 nêu trên với số tiền 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng), nguyên đơn là người nhận tiền. Diện tích đất còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.908m² nhưng qua đo đạc thực tế có diện tích là 1.895,2m² thuộc thửa đất số 1149 (thửa đất mới còn lại của thửa đất số 340), tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương. Nguyên đơn nhiều lần yêu cầu bị đơn (ông H, bà T) làm thủ tục chuyển nhượng phần đất nêu trên cho nguyên đơn nhưng bị đơn (ông H, bà T) cố tình né tránh, không thực hiện.

Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn (ông L) yêu cầu Tòa án công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2018” được ký giữa nguyên đơn với bị đơn (ông H, bà T) đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 1.895,2m², thuộc thửa đất số 1149, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện D theo Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý (tranh chấp) số: 356-2019 ngày 15/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 174m² được xây dựng năm 2008 (kết cấu: Tường xây tô ốp gạch men, cửa sắt kiếng, nền lót gạch men, trần nhà có la phong); 01 mái che tôn có diện tích 187,3m² (kết cấu: Mái lợp tôn, khung sắt, nền xi măng); 01 phần hàng rào có chiều dài 44,3m, cao 02m, tổng diện tích 88,6m²; 70 cây cao su trên 10 năm tuổi; 01 cây vú sữa trên 10 năm tuổi; 01 cây me trên 10 năm tuổi. Đồng thời, đại diện hợp pháp của nguyên đơn (ông L) xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 12,8m² là phần diện tích đất chênh lệch giữa đơn khởi kiện ban đầu và

diện tích đất qua đo đạc thực tế. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn (ông H, bà T), yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà L2, bà T2) và ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương thì đại diện nguyên đơn (ông L) không đồng ý.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn (ông L) đồng ý và yêu cầu Tòa án sử dụng kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ theo biên bản ngày 06/6/2019 do Tòa án lập và Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số: 356-2019 ngày 15/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D; kết quả định giá tài sản tranh chấp theo biên bản ngày 19/01/2022 của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án.

- Chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Đơn khởi kiện ngày 21/3/2019; đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 12/7/2019; bản sao giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu; bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01674 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 29/8/2013 cho bà Lương Thị Ngọc L1, được cập nhật biến động ngày 07/4/2017 cho ông Lê Văn H; bản sao “02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 21/6/2018; bản tự khai ngày 21/3/2019; đơn yêu cầu Tòa án hỗ trợ gửi tài liệu, chứng cứ ngày 21/3/2019; văn bản ủy quyền ngày 28/6/2019; văn bản ủy quyền ngày 16/11/2020. Ngoài ra, nguyên đơn, đại diện hợp pháp của nguyên đơn (ông L) không cung cấp chứng cứ và có ý kiến, yêu cầu gì khác.

- *Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn (ông H) trình bày:*

Ngày 24/4/2020, bị đơn (ông H) có đơn yêu cầu Luật sư Phạm Hữu Tình - Văn phòng Luật sư Phạm Hữu Tình, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn (ông H) nhưng đến ngày 22/7/2022, bị đơn (ông H) có đơn đề nghị về việc không tiếp tục yêu cầu người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn (ông H) nữa. Lý do, bị đơn (ông H) đã ủy quyền cho bị đơn (bà T) thay ông tham gia tố tụng trong vụ kiện giữa bị đơn (ông H, bà T) với nguyên đơn ông S. Tuy nhiên, đơn yêu cầu phản tố của bị đơn (ông H, bà T) cùng ký ngày 04/8/2022, bị đơn (ông H) trình bày có chuyển nhượng cho nguyên đơn một phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 1.895,2m², thuộc thửa đất số 1149, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương với số tiền 4.500.000.000 đồng (bốn tỷ năm trăm triệu đồng), bị đơn (ông H, bà T) đã nhận trước số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) còn lại 3.700.000.000 đồng (ba tỷ bảy trăm triệu đồng) giữa bị đơn (ông H, bà T) và nguyên đơn hẹn ra phòng công chứng làm thủ tục sang tên xong thì nguyên đơn sẽ giao số tiền 3.700.000.000 đồng (ba tỷ bảy trăm triệu đồng) còn lại. Lúc bị đơn (ông H, bà T) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2018 với nguyên đơn thì bị đơn (ông H, bà T) đã giao giấy chứng nhận bản chính quyền sử dụng đất nêu trên cho nguyên đơn giữ nhưng đến ngày giao tiền thì nguyên đơn không giao, bị đơn (ông H) có điện thoại hỏi thì nguyên đơn hẹn mà yêu cầu bị đơn (ông H, bà T) phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) cho nguyên đơn. Nhưng giá trị thực tế của phần đất mà bị đơn (ông H, bà T) chuyển nhượng cho nguyên đơn là 4.500.000.000 đồng (bốn tỷ năm trăm triệu đồng). Vì vậy, bị đơn (ông H) thấy nguyên đơn không trung thực về giá chuyển nhượng mà giữa bị đơn (ông H, bà T) và nguyên đơn đã thỏa thuận khi chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bởi vì, đến thời điểm hiện nay thì bị đơn (ông H, bà T) mới nhận số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) của nguyên đơn. Vì vậy, bị đơn (ông H, bà T) yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2018 được ký kết giữa bị đơn (ông H, bà T) với nguyên đơn. Đồng thời, bị đơn (ông H, bà T) đồng ý thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) mà bị đơn (ông H, bà T) nhận cọc của nguyên đơn vào ngày 21/6/2018 và ngày 26/6/2018. Bị đơn (ông H, bà T) yêu cầu nguyên đơn trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 652672 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/8/2013 cho bị đơn (ông H). Ngoài ra, bị đơn (ông H) không có ý kiến gì khác, bị đơn (ông H) cũng không cung cấp chứng cứ gì.

- Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà T, đồng thời là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông H trình bày:

Tại bản tự khai ngày 15/4/2022, bị đơn (bà T) thừa nhận bà T, ông H có chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 1.895,2m², thuộc thửa đất số 1149, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương số tiền 4.500.000.000 đồng (bốn tỷ năm trăm triệu đồng). Tuy nhiên, bà T, ông H chỉ mới nhận của nguyên đơn số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) còn lại số tiền 3.700.000.000 đồng (ba tỷ bảy trăm triệu đồng) thì nguyên đơn hẹn ra phòng công chứng làm hợp đồng mua bán xong thì nguyên đơn sẽ giao hết số tiền 3.700.000.000 đồng (ba tỷ bảy trăm triệu đồng) còn lại cho bà T, ông H. Tuy nhiên, đến ngày giao tiền thì bà T có điện thoại cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn nói chưa đủ tiền và xin gia hạn thêm thời gian. Do nguyên đơn là người quen biết, thân thiết với bà T, ông H nên bà T đồng ý cho nguyên đơn thêm thời gian. Vì trước đó bà T, ông H đã nhận của nguyên đơn số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng), nguyên đơn nói sẽ làm hai hợp đồng bằng giấy tay (một hợp đồng giả mua bán với số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) mục đích để giảm tiền thuế, một hợp đồng thật với số tiền 4.500.000.000 đồng (bốn tỷ năm trăm triệu đồng) nhưng đến nay nguyên đơn vẫn chưa giao số tiền 3.700.000.000 đồng (ba tỷ bảy trăm triệu đồng) còn lại cho bà T, ông H nên bà T, ông H không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2018 đối với phần đất nêu trên với nguyên đơn nữa. Bà T, ông H đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền nhận cọc 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) cho nguyên đơn và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2018 mà bà T, ông H đã ký với nguyên đơn đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 1.895,2m², thuộc thửa đất số 1149, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện D, tỉnh

Bình Dương. Bà T, ông H yêu cầu nguyên đơn trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà T, ông H.

Theo đơn yêu cầu phản tố của bị đơn (bà T, ông H) ngày 04/8/2022, bị đơn (bà T, ông H), đại diện hợp pháp của bị đơn (ông H) bà T trình bày thừa nhận việc bà T, ông H có bán cho nguyên đơn một phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 1.895,2m², thuộc thửa đất số 1149, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương với số tiền 4.500.000.000 đồng (bốn tỷ năm trăm triệu đồng) bà T, ông H đã nhận trước số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) còn lại số tiền 3.700.000.000 đồng (ba tỷ bảy trăm triệu đồng) giữa bà T, ông H và nguyên đơn hẹn ra phòng công chứng làm thủ tục sang tên xong thì nguyên đơn sẽ giao hết số tiền 3.700.000.000 đồng (ba tỷ bảy trăm triệu đồng) còn lại cho bà T, ông H. Lúc bà T, ông H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2018 với nguyên đơn thì bà T, ông H đã giao giấy chứng nhận bản chính quyền sử dụng đất nêu trên cho nguyên đơn giữ nhưng đến ngày giao tiền thì nguyên đơn không giao, bà T có điện thoại hỏi thì nguyên đơn hẹn mà yêu cầu bà T, ông H phải tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) cho nguyên đơn nhưng giá trị thực tế của phần đất mà bà T, ông H chuyển nhượng cho nguyên đơn là 4.500.000.000 đồng (bốn tỷ năm trăm triệu đồng). Vì vậy, bà T thấy nguyên đơn không trung thực về giá chuyển nhượng mà giữa bà T, ông H và nguyên đơn đã thỏa thuận khi chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bởi vì, đến thời điểm hiện nay thì bà T, ông H mới nhận số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) của nguyên đơn. Vì vậy, bà T, ông H yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2018 được ký kết giữa bà T, ông H với nguyên đơn đối với phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 1.895,2m², thuộc thửa đất số 1149, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương. Đồng thời, bà T, ông H đồng ý thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) mà bà T, ông H nhận cọc của nguyên đơn vào ngày 21/6/2018 nhận số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), ngày 26/6/2018 nhận số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) cho nguyên đơn. Bà T, ông H yêu cầu nguyên đơn trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 652672 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/8/2013 cho ông Lê Văn H. Ngoài ra, bị đơn bà T, đại diện hợp pháp của bị đơn không có ý kiến gì khác và cũng không cung cấp chứng cứ gì.

Bị đơn bà T đồng thời là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông H đồng ý và yêu cầu Tòa án sử dụng các kết quả sau làm căn cứ giải quyết đối với vụ án: Kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ theo biên bản ngày 06/6/2019 do Tòa án lập và Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 356-2019 ngày 15/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D; Kết quả định giá tài sản tranh chấp theo biên bản ngày 19/01/2022 của Hội đồng định giá tài sản trong tổ tụng dân sự.

- *Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Lương Thị Ngọc L1) trình bày:*

Bà L1 là mẹ ruột của nguyên đơn và đang cư trú tại ấp B, xã A, huyện D. Bà L1 hiện không sinh sống cùng nguyên đơn mà sinh sống cùng người con trai khác cũng tại ấp B, xã A, huyện D nhưng bà L1 thường xuyên đến nhà của nguyên đơn để chăm sóc con của nguyên đơn và ở lại.

Nguồn gốc thửa đất số 340, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại ấp B, xã Anm Lập, huyện D, tỉnh Bình Dương là do bà L1 khai phá từ năm 1990, quá trình sử dụng đất có xây dựng được căn nhà cấp 4, một số công trình phụ, cây trồng và đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH001674 ngày 29/8/2013. Năm 2017, bà L1 chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên cho bị đơn (ông H). Sau này, vợ chồng bị đơn (ông H, bà T) chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất và tài sản gắn liền trên đất nói trên cho nguyên đơn thì bà L1 hoàn toàn không biết. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn (ông H, bà T) thì bà L1 không có ý kiến, yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này. Bà L1 yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, đồng thời không đưa bà L1 vào tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án này theo luật định.

- *Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Quế A) trình bày:*

Bà A và nguyên đơn có quan hệ là vợ chồng, hiện đang sống cùng với nguyên đơn trên tài sản mà nguyên đơn và bị đơn (ông H, bà T) đang tranh chấp. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với bị đơn (ông H, bà T) đối với toàn bộ tài sản nói trên thì bà A không có ý kiến gì và xác định toàn bộ tài sản tranh chấp là của nguyên đơn do cá nhân nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ bị đơn (ông H, bà T). Bà A yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, không đưa bà A vào tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án này theo luật định.

- *Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Lã Thị Kiều L2) trình bày:*

Hiện nay, bị đơn (ông H, bà T) đang phải có trách nhiệm trả số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) cho bà L2 nhưng bị đơn (ông H, bà T) không thực hiện, bà L2 được biết ngoài tài sản mà nguyên đơn đang tranh chấp với bị đơn (ông H, bà T) thì bị đơn không có hay không còn tài sản nào khác để đảm bảo cho việc thi hành án cho bà L2. Vì vậy, bà L2 yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn vào bị đơn (ông H, bà T) đã ký ngày 21/6/2018 vô hiệu.

Bà L2 đồng ý và yêu cầu Tòa án sử dụng các kết quả sau làm căn cứ giải quyết đối với vụ án: Kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ theo biên bản ngày 06/6/2019 do Tòa án lập và Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 356-2019 ngày 15/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D;

Kết quả định giá tài sản tranh chấp theo biên bản ngày 19/01/2022 của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự. Ngoài ra, bà L2 không có ý kiến gì khác.

- Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị T2) trình bày:

Hiện nay bị đơn (ông H, bà T) đang phải có trách nhiệm trả số tiền 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng) cho bà T2 nhưng bị đơn (ông H, bà T2) không thực hiện, bà T2 được biết ngoài tài sản mà nguyên đơn đang tranh chấp với bị đơn (ông H, bà T) thì bị đơn không có hay không còn tài sản nào khác để đảm bảo cho việc thi hành án cho bà T2. Vì vậy, bà T2 yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn vào bị đơn (ông H, bà T) đã ký ngày 21/6/2018 vô hiệu.

Bà T2 đồng ý và yêu cầu Tòa án sử dụng các kết quả sau làm căn cứ giải quyết đối với vụ án: Kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ theo biên bản ngày 06/6/2019 do Tòa án lập và Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 356-2019 ngày 15/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D; Kết quả định giá tài sản tranh chấp theo biên bản ngày 19/01/2022 của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự. Ngoài ra, bà T2 không có ý kiến gì khác.

- Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị Thu T1) trình bày:

Hiện nay bà T1 đang có đơn yêu cầu thi hành án đối với bị đơn (ông H) về việc yêu cầu bị đơn (ông H) phải thanh toán số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 71/2020/QĐST-DS ngày 09/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương và được Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương thụ lý yêu cầu. Việc nguyên đơn và bị đơn (ông H, bà T) đang tranh chấp thì bà T1 không có ý kiến, bà T1 yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà T1 xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án. Ngoài ra, bà T1 không có ý kiến gì khác.

- Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Lê Thành S1) trình bày:

Trước đây, bị đơn (ông H) có nghĩa vụ thanh toán số tiền 363.000.000 đồng (ba trăm sáu mươi ba triệu đồng) cho ông S1 nhưng hiện nay bị đơn (ông H) đã thỏa thuận được với ông S1, ông S1 cũng đã là đơn rút yêu cầu thi hành án đối với bị đơn (ông H) nên ông S1 không còn quyền lợi gì nữa. Do đó, Ông S1 yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, không đưa ông S1 vào tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án này theo luật định.

- Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương (ông Hùng) trình bày:

Hiện nay Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đang thụ lý thi hành các Quyết định công nhận kết quả thành ngoài Tòa án số: 26/2019/QĐST-VDS ngày 28/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương; Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 71/2019/QĐST-DS ngày 09/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương; Quyết định công nhận kết quả thành ngoài Tòa án số: 55/2019/QĐST-DS ngày 04/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đối với người phải thi hành án là ông H và bà T. Các khoản ông H và bà T phải thi hành án là: Trả nợ bà Nguyễn Thị T2 số tiền 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng); trả nợ bà Lê Thị Kiều L2 số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng); ông H phải trả nợ cho bà T1 số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Đồng thời, ông H, bà T còn phải trả tiền lãi chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 81/2019/QĐST-DS ngày 16/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương do người được thi hành án có đơn rút yêu cầu đối với ông H nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương đã đình chỉ. Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đã xác minh và được biết ông H và bà T chỉ có tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 1.908m² (diện tích đo đạc thực tế 1.895,2m²), thuộc thửa đất số 1149, tờ bản đồ số 53 (thửa đất 1149 được tách từ thửa đất gốc 340), tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện D. Ngoài tài sản trên, bị đơn (ông H, bà T) không còn tài sản nào khác để đảm bảo thi hành án.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện D được biết bị đơn (ông H, bà T) đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên cho nguyên đơn với số tiền là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng), việc chuyển nhượng hai bên chỉ lập giấy tay, chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng thực. Do đó, để đảm bảo điều kiện thi hành án, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của những người được thi hành án nên Chi Cục Thi hành án dân sự huyện D đã ra Quyết định số 69/QĐ-CCTHADS ngày 27/6/2019 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với phần đất nêu trên.

Tại phiên tòa, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn (ông H, bà T), đề nghị Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất lập ngày 21/6/2018 được ký giữa nguyên đơn và bị đơn (ông H, bà T). Vì hiện nay, bị đơn (ông H, bà T) có nghĩa vụ phải thi hành án đối với số tiền như nêu trên, trị giá tài sản các bên thỏa thuận chuyển nhượng chỉ 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) nhưng kết quả định giá của Hội đồng định giá xác định có tổng trị giá là 10.487.350.850 đồng (mười tỷ bốn trăm tám mươi bảy triệu ba trăm năm mươi nghìn tám trăm năm mươi đồng) là chênh lệch rất lớn. Trong khi đó phần đất này là tài sản duy nhất của bị đơn (ông H, bà T) để đảm bảo thi hành án nên đây có thể là hành vi nhằm tẩu tán tài sản, né tránh nghĩa vụ thi hành án của bị đơn (ông H, bà T). Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn (ông H, bà T) nêu trên chưa thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định nên chưa có hiệu lực pháp luật.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện D cung cấp: Văn bản số 1059/CCTHADS ngày 10/9/2019; Thông báo số 1023/TB-CCTHA ngày 29/8/2019; Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1871 ngày 31/5/2019 của CCTHADS huyện D; bản sao đơn yêu cầu thi hành án ngày 28/5/2019 của bà Nguyễn Thị T2; bản sao Quyết định số 26/2019/QĐST-VDS của TAND huyện D; bản sao Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 71/2019/QĐST-DS ngày 09/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương; Quyết định công nhận kết quả thành ngoài Tòa án số 55/2019/QĐST-DS ngày 04/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện D; Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 81/2019/QĐST-DS ngày 16/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương; Văn bản số 332/CCTHADS ngày 18/3/2021; bản sao Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 60/QĐ-CCTHADA ngày 07/10/2019; bản sao đơn yêu cầu thi hành án ngày 02/10/2019; bản sao biên bản về việc người được thi hành án yêu cầu đình chỉ thi hành án ngày 21/6/2021; bản sao Quyết định về việc đình chỉ thi hành án ngày 22/6/2021; Quyết định về việc ủy quyền tham gia tố tụng số 333/QĐ-CCTHADS ngày 18/3/2021; bản sao Quyết định thi hành án chủ động số 17/QĐ-CCTHADS ngày 03/10/2019; bản sao Quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 1811/QĐ-CCTHADS ngày 28/7/2020; bản sao đơn yêu cầu thi hành án ngày 17/7/2020; bản sao đơn yêu cầu thi hành ngày 28/5/2019; bản sao Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 170/QĐ-CCTHADS ngày 11/10/2019; bản sao đơn yêu cầu thi hành án ngày 10/10/2019; bản sao Quyết định về việc tạm ngừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 69/QĐ-CCTHADS ngày 27/6/2019; bản sao biên bản về việc xác minh điều kiện thi hành án ngày 25/6/2019; bản sao Công văn số 614/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN về việc trả lời Công văn số 778/CCTHADS ngày 01/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D ngày 29/7/2019.

Đại diện Chi Cục Thi hành án dân sự huyện D đồng ý và yêu cầu Tòa án sử dụng các kết quả sau làm căn cứ giải quyết đối với vụ án: Kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ theo biên bản ngày 06/6/2019 do Tòa án lập và Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 356-2019 ngày 15/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D; Kết quả định giá tài sản tranh chấp theo biên bản ngày 19/01/2022 của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự. Ngoài ra, đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện D (ông Hùng) không có ý kiến gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2022/DS-ST ngày 22/9/2022, Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S đối với bị đơn ông Lê Văn H, bà Vũ Thị T về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất giữa ông Nguyễn Thanh S đối với ông Lê Văn H, bà Vũ

Thị T theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 21/6/2018 có hiệu lực pháp luật.

- Ông Nguyễn Thanh S được quyền sử dụng phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 1.895,2m², thuộc thửa đất số 1149, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01674 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/8/2013 cho bà Lương Thị Ngọc L1, được cập nhật biến động ngày 07/4/2017 cho ông Lê Văn H và sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 174m² (kết cấu: tường xây tô ốp gạch men, cửa sắt kiên cố, nền lót gạch men, trần nhà có la phong được xây dựng năm 2008); 01 mái che tôn có diện tích 187,3m² (kết cấu: Mái lợp tôn, khung sắt, nền xi măng); 01 phần hàng rào có chiều dài 44,3m, cao 02m có tổng diện tích 88,6m²; 70 cây cao su trên 10 năm tuổi; 01 cây vú sữa trên 10 năm tuổi (khu đất và tài sản gắn liền trên đất có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

* Phần đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp khu tái định cư của Ủy ban nhân dân xã A và giáp tờ bản đồ số 66;

- Phía Tây giáp đường ĐT 749D;

- Phía Nam giáp thửa 1148;

- Phía Bắc giáp thửa 563.

- Ông Nguyễn Thanh S được quyền liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục pháp lý để sang tên chuyển quyền sử dụng đất và tài sản nêu trên đúng quy định của pháp luật.

1.2. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S đối với bị đơn ông Lê Văn H, bà Vũ Thị T về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với phần diện tích 12,8m² là phần diện tích đất chênh lệch giữa đơn khởi kiện ban đầu và diện tích đất qua đo đạc thực tế.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn H, bà Vũ Thị T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh S với ông Lê Văn H, bà Vũ Thị T ký kết ngày 21/6/2018; không chấp nhận việc bị đơn (ông Lê Văn H, bà Vũ Thị T) trả lại số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) cho nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu của bị đơn (ông Lê Văn H, bà Vũ Thị T) về việc yêu cầu nguyên đơn trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 652672 cho bị đơn (ông Lê Văn H, bà Vũ Thị T).

1.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lã Thị Kiều L2 về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2018 được ký kết giữa ông Nguyễn Thanh S với ông Lê Văn H và bà Vũ Thị T.

1.5 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2018 được ký kết giữa ông Nguyễn Thanh S với ông Lê Văn H, bà Vũ Thị T.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 04/10/2022, bị đơn ông Lê Văn H, bà Vũ Thị T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lã Thị Kiều L2, bà Nguyễn Thị T2; Chi cục Thi hành án dân sự huyện D có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lã Thị Kiều L2, bà Nguyễn Thị T2, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; 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 ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn chưa được công chứng, chứng thực nên hợp đồng vi phạm về hình thức, về giá trị chuyển nhượng là 800.000.000 đồng là không phù hợp với giá trị thực tế. Ngoài ra, trong hợp đồng có thể hiện việc thỏa thuận chuyển nhượng một phần đất với giá 1.400.000.000 đồng nhưng chuyển nhượng trọn thửa đất chỉ với giá 800.000.000 đồng là không phù hợp. Ngoài ra, trước thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn đã vay tiền của bà T2 và bà L2, do đó, có cơ sở cho rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Đề nghị hủy án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Ngọc L1, bà Nguyễn Quế A, ông Lê Thành S1, bà Nguyễn Thị Thu T1 đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với diện tích 12,8m² ông S đã rút phần yêu cầu, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với diện tích đất trên là phù hợp.

[2] Về nội dung:

Diện tích đất 2.512m^2 thuộc thửa 340, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại ấp B xã A, 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 BP652672 số vào sổ CH01674 ngày 29/8/2013 do UBND huyện D cấp cho bà Lương Thị Ngọc L1 (mẹ của ông S). Sau đó, bà L1 chuyển nhượng cho ông Lê Văn H và được cập nhật đăng ký biến động ngày 07/4/2017 cho ông H. Ngày 21 tháng 6 năm 2018, vợ chồng ông H, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông S.

Ngày 21/6/2018, ông S và vợ chồng ông H, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.512m^2 cùng tài sản trên đất với giá trị 800.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng hai bên chỉ lập giấy tay, cùng ngày ông S đã giao cho ông H, bà T số tiền 500.000.000 đồng, đến ngày 26/6/2018, ông S tiếp tục giao số tiền cho ông H, bà T là 300.000.000 đồng. Như vậy, ông S đã giao tiền đủ cho vợ chồng ông H, bà T là 800.000.000 đồng.

Ngoài ra các bên đồng ý chuyển nhượng cho bà Vòng Khiết Muội một phần diện tích đất $599,4\text{m}^2$. Tháng 01/2019, bị đơn làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Muội phần đất qua đo đạc thực tế $499,4\text{m}^2$ (thửa đất mới là 1148) thuộc một phần thửa 340 nêu trên với số tiền 1.400.000.000 đồng, nguyên đơn là người nhận tiền. Diện tích đất còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.908m^2 nhưng đo đạc thực tế diện tích là $1.895,2\text{m}^2$ thửa đất mới là 1149 (thửa cũ là 340). Nguyên đơn sau khi giao tiền đầy đủ cho bị đơn và được bị đơn giao toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và nhà và các cây trồng trên đất sử dụng từ đó cho đến nay, nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông H, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng nhưng bị đơn không thực hiện cố tình kéo dài. Còn phía bị đơn cho rằng giá trị thực tế của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2018 giá là 4.500.000.000 đồng chứ không phải số tiền là 800.000.000 đồng, bị đơn mới nhận 800.000.000 đồng, số tiền còn lại 3.700.000.000 đồng do phía bên nguyên đơn không giao đủ nên bị đơn không tiếp tục chuyển nhượng phần đất nêu trên cho nguyên đơn. Đồng thời, các bị đơn yêu cầu phản tố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký kết và trả lại cho nguyên đơn số tiền là 800.000.000 đồng, yêu cầu ông S trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét thấy: quá trình tố tụng nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận vào ngày 21/6/2018, các bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.512m^2 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất trên thửa đất cho nguyên đơn và bị đơn đã nhận đầy đủ số tiền chuyển nhượng là 800.000.000 đồng do nguyên đơn giao, vợ chồng bị đơn ông H, bà T đã giao toàn bộ đất và tài sản là nhà cho nguyên đơn sử dụng từ đó cho đến nay ngoài ra các bên cũng thừa nhận trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vào tháng 01/2019 bị đơn sang nhượng một phần đất cho bà Vòng Khiết Muội diện tích $499,4\text{m}^2$ nằm trong một phần diện tích 2.512m^2 bà Muội cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định. Diện tích đất còn lại

theo giấy chứng nhận là 1.908m² nhưng qua đo đạc thực tế có diện tích là 1.895,2m² thuộc thửa đất số 1149, tờ bản đồ số 53, giảm 12,8m² so với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc thừa nhận của nguyên đơn, bị đơn là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án sơ thẩm lần đầu vợ chồng ông H, bà T thừa nhận giá trị chuyển nhượng cho ông S là 800.000.000 đồng và ông S đã giao đủ, bà T thay đổi lời khai cho rằng thửa đất chuyển nhượng giá 4.500.000.000 đồng, ông S mới trả là 800.000.000 đồng còn nợ là 3.700.000.000 đồng nên vợ chồng ông H, bà T không đồng ý sang tên. Tuy nhiên, ông H khai nhận do bà T mất giấy chứng minh nhân dân nên chưa ký tên sang nhượng, còn bà T cho rằng việc chuyển nhượng ghi trên hợp đồng giá trị thấp nhằm mục đích giảm thuế còn thực tế thỏa thuận là 4.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, việc thỏa thuận giữa hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng không có chứng cứ chứng minh. Việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng một phần đất cho bà Muội và bà Muội đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là hoàn toàn tự nguyện và không có tranh chấp nên không đặt ra xem xét.

Tại thời điểm các bên ký hợp đồng ngày 21/6/2018 ông H, bà T có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất, việc thỏa thuận chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, phía ông S đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng, ông S đã nhận đất và tài sản trên đất từ trước đến nay, phía bị đơn không có tranh chấp gì đối với nguyên đơn, tuy nhiên tại phiên tòa bị đơn bà T cho rằng là cho ông S ở nhờ nhưng không có tài liệu chứng cứ gì để chứng minh việc cho ở nhờ và phía ông S cũng không thừa nhận. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông S đã đi làm các thủ tục gồm: xác nhận kết quả đo đạc thửa đất ngày 08/8/2018, về giấy xác nhận các thông tin về thuế ngày 16/8/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Văn H, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh S có xác nhận của UBND xã A. Căn cứ vào Điều 129, khoản 1 Điều 502, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông H, bà T chưa thực hiện đúng về hình thức và thủ tục nhưng ông S có quyền yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng nói trên (bởi vì ông S đã thanh toán tiền chuyển nhượng đầy đủ cho bị đơn và đã nhận tài sản sử dụng cho đến nay).

Xét thấy: cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này bởi vì tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/6/2018 và trước thời điểm mà bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật ông H, bà T phải có nghĩa vụ thi hành án đối với các khoản nợ nêu trên là không có căn cứ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hướng dẫn tại 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 Thi hành án dân sự. Do đó, không thể vì bảo vệ quyền

lợi của những người được thi hành án mà xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người chuyển nhượng ngay tình.

Tại bản tự khai ngày 15/4/2022, bà T trình bày giá chuyển nhượng phần diện tích đất nêu trên cho ông S 4.500.000.000 đồng đã nhận số tiền 800.000.000 đồng và tại đơn yêu cầu phản tố của ông H, bà T trình bày giống như bản tự khai của bà T ngày 15/4/2022. Tuy nhiên, tại biên bản đối chất ngày 05/8/2022, bà T xác định giá chuyển nhượng của phần đất cho ông S là 5.700.000.000 đồng, bị đơn đã nhận 800.000.000 đồng, còn lại số tiền 4.900.000.000 nguyên đơn chưa giao cho bị đơn là có sự mâu thuẫn với chính lời trình bày của bị đơn do không có tài liệu chứng cứ gì để chứng minh cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn ký kết với số tiền 5.700.000.000 đồng và nguyên đơn không thừa nhận lời trình bày của bị đơn nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn cũng như yêu cầu đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bị đơn đã giao cho nguyên đơn.

Xét yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lã Thị Kiều L2, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị Thu T1 yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền dụng đất ngày 21/6/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu.

Xét thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông H, bà T được diễn ra trước khi bị đơn mượn tiền của bà L2, bà T2, bà T1. Đồng thời, việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà L2, bà T2, bà T1 với ông H, bà T được Tòa án giải quyết bằng quyết định công nhận kết quả hòa giải thành các ngày 04/10/2019, 28/5/2019, 09/7/2020 là sau việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông H, bà T. Việc nguyên đơn và bị đơn khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất chưa có tổ chức hay cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ngăn cấm không cho giao dịch nên việc giao dịch chuyển nhượng của nguyên đơn và bị đơn là hợp pháp. Do đó, xét thấy không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà L2, bà T2, bà T1 .

Xét yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thành S1 trình bày bị đơn ông H là người phải trả cho ông S1 363.000.000 đồng. Vào tháng 06/2021, ông H và ông S1 đã thỏa thuận được nên ông S1 đã rút yêu cầu thi hành án với ông H. Do đó, ông S1 đề nghị không đưa ông S1 vào tham gia tố tụng nên Tòa án không xem xét giải quyết.

Ngày 31/5/2019, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đã ban hành Quyết định thi hành án số 1871/QĐ-CCTHADS để thi hành Quyết định số 26/2019/QĐST-VDS ngày 28/5/2019 của TAND huyện D, người được thi hành án là bà Nguyễn Thị T2 và tháng 10/2019 đã thụ lý hồ sơ thi hành án theo yêu cầu của bà Lã Thị Kiều L2 đối với Quyết định số 55/2019/QĐST-DS ngày 04/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện D.

Xét, hiện nay ông H, bà T đang là người phải thi hành án đối với nhiều khoản nợ chưa thi hành được, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/6/2018 được ký kết trước thời điểm các bản án, quyết định giải quyết có hiệu lực pháp luật buộc ông H, bà T có nghĩa vụ thi hành án đối với các khoản nợ nói trên nhưng chưa được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền.

Tuy nhiên, thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn (ông H, bà T) ngày 21/6/2018, là trước thời điểm mà các quyết định giải quyết có hiệu lực pháp luật buộc bị đơn (ông H, bà T) có nghĩa vụ thi hành án đối với các khoản nợ nói trên. Bởi vì việc thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, phía ông S đã thanh toán tiền đầy đủ, ông S đã nhận đất và tài sản sử dụng từ khi sang nhượng cho đến nay và ông S đã làm các thủ tục đo đạc, đóng thuế. Căn cứ vào điều 129, khoản 1 Điều 502, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Xét thấy, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và vợ chồng ông H, bà T nên không có căn cứ hủy hợp đồng theo hướng dẫn tại 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. Do đó, không thể vì bảo vệ quyền lợi của những người được thi hành án mà xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của người nhận chuyển nhượng ngay tình. Do đó, không chấp nhận ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương).

Đối với phần đất 499,4m² nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận ký chuyển nhượng cho bà Vòng Khiết Muội và đã bà Muội được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, những người có quyền lợi liên quan cũng như Chi cục Thi hành án dân sự huyện D không yêu cầu xem xét giải quyết nên Tòa án không đặt ra xem xét giải quyết.

Từ những phân tích trên, việc kháng cáo của các bị đơn (ông H, bà T) và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (bà T2, bà L2, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D) nhưng không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là chưa phù hợp.

[4] Về án phí phúc thẩm: người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật; người kháng cáo là người cao tuổi được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV 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 kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn H, bà Vũ Thị T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lã Thị Kiều L2, bà Nguyễn Thị T2; Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông Lê Văn H, bà Vũ Thị T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo Biên lai số 0010962 ngày 05/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

Bà Nguyễn Thị T2 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo Biên lai số 0010951 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

Bà Lã Thị Kiều L2 được miễn.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự;
- Tổ hành chính tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Trung Dũng