TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 30/2020/DS-PT
Ngày 27-02-2020
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

Bà Trần Thị Thanh Trúc

- 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 Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 375/2019/TLPT-DS ngày 27/12/2019 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2019/DS-ST ngày 11/11/2019 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 13/2020/QĐPT-DS, ngày 17/01/2020, giữa các đương sự:

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

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Minh L, sinh năm 1984; trú tại: Ấp Q, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang; địa chỉ liên hệ: 463A, Quốc lộ 13, tổ 13, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 28/6/2019).

- *Bị đơn:*

1. Ông Lê Văn H, sinh năm 1979; trú tại: Tổ 6, ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Vũ Thị T, sinh năm 1982; trú tại: Ấp Hòa Cường, xã Minh Hòa, huyện D, tỉnh Bình Dương; chỗ ở hiện nay: Tổ 6, ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

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

1. Bà Lương Thị Ngọc L, sinh năm 1965; trú tại: Ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Nguyễn Quế A, sinh năm 1990; trú tại: Khu phố 3, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương; chỗ ở hiện nay: Ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. 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 Lê Thanh V, chức vụ: Chấp hành viên, là người đại diện theo ủy quyền (Quyết định số 13/QĐ-CCTHADS ngày 23/01/2020).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Vũ Thị T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 21/3/2019, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 12/7/2019, quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S trình bày:

Giữa Ông H và ông S có mối quan hệ quen biết với nhau. Trước đó, mẹ ông S là bà Lan có chuyển nhượng cho Ông H phần đất diện tích 2.512 m^2 thuộc thửa số 340, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số CH01674 ngày 29/8/2013 được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện D cấp cho bà Lương Thị Ngọc L và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D xác nhận nội dung thay đổi cơ sở pháp lý vào ngày 07/4/2017 cho ông Lê Văn H. Tuy nhiên, Ông H không sử dụng đất mà vẫn để cho ông S sử dụng đất, tài sản trên đất cho đến nay.

Ngày 21/6/2018, ông S với vợ chồng Ông H và Bà T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 2.512 m^2 nêu trên cùng tài sản trên đất với giá 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 cho Ông H, Bà T số tiền 300.000.000 đồng. Như vậy, ông S đã thanh toán xong tổng số tiền 800.000.000 đồng cho Ông H và Bà T.

Theo hợp đồng ngày 21/6/2018, các bên đồng ý sẽ chuyển nhượng cho bà Vòng Khiết M một phần đất diện tích 599,4 m^2. Tháng 01/2019, Ông H và Bà T đã làm thủ tục chuyển nhượng cho bà M phần đất diện tích đo đạc thực tế 499,4 m^2 (thửa đất mới 1148), thuộc một phần thửa số 340 nêu trên với giá trị

1.400.000.000 đồng, ông S là người nhận số tiền này và đã sử dụng để đáo hạn ngân hàng. Diện tích đất còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.908 m^2 nhưng qua đo đạc thực tế là 1.895,2 m^2 thuộc thửa số 1149 (thửa mới còn lại của thửa số 340), tờ bản đồ số 53. Nhiều lần ông S yêu cầu vợ chồng Ông H, Bà T làm thủ tục chuyển nhượng phần đất trên nhưng Ông H, Bà T không thực hiện.

Tại phiên tòa, ông S yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2018 giữa ông S với Ông H, Bà T đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế 1.895,2 m^2 thuộc thửa số 1149, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện D theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh 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 với đất là: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 174 m^2 được xây dựng năm 2008, kết cấu: Tường xây tô ốp gạch men, cửa sắt kiếng, nền lót gạch men, trần nhà có la phông; 01 mái che tôn có diện tích 187,3 m^2, kết cấu: Mái lợp tôn, khung sắt, nền xi măng; 01 phần hàng rào có chiều dài 44,3 m, cao 02 m, tổng diện tích 88,6 m^2; 70 cây cao su trên 10 năm tuổi; 01 cây vú sữa trên 10 năm tuổi; 01 cây me trên 10 năm tuổi. Ông S xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 12,8 m^2 là phần diện tích đất chênh lệch giữa đơn khởi kiện và diện tích đất đo đạc thực tế.

Ông S 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, 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 19/9/2019 của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự.

Chứng cứ nguyên đơn ông S cung cấp: 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 GCNQSDĐ số vào sổ CH01674 do UBND huyện D cấp ngày 29/8/2013 cho bà Lương Thị Ngọc L, được cập nhật biến động ngày 07/4/2017 cho ông Lê Văn H; bản sao "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; giấy ủy quyền ngày 28/6/2019. Ngoài ra, ông S không cung cấp chứng cứ và có ý kiến, yêu cầu gì khác.

- Bị đơn ông Lê Văn H trình bày:

Tại biên bản làm việc ngày 13/5/2019, biên bản lấy lời khai đương sự ngày 11/7/2019 và ngày 31/7/2019, Ông H xác định: Ngày 21/6/2018, vợ chồng Ông H, Bà T có chuyển nhượng cho ông S phần đất diện tích 2.512 m^2 cùng tài sản trên đất thuộc thửa số 340, tờ bản đồ số 53 với giá 800.000.000 đồng đúng như ông S đã trình bày và có ký kết với nhau "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Ông H, Bà T đã nhận đủ số tiền, đồng thời ông bà đã giao toàn bộ tài sản cho ông S sử dụng từ ngày chuyển nhượng cho đến nay. Sau đó tháng

01/2019, Ông H chuyển nhượng cho bà Vòng Khiết M phần đất diện tích 499,4 m^2 (thửa mới 1148) thuộc một phần thửa số 340 nêu trên và bà Muội đã được cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật. Hiện nay, qua đo đạc thực thì phần đất còn lại của thửa số 340, tờ bản đồ số 53 có diện tích 1.895,2 m^2 (thửa mới 1149). Trước yêu cầu khởi kiện của ông S, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2018 thì Ông H đồng ý, Ông H tự nguyện tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất còn lại 1.895,2 m^2 thuộc thửa mới 1149, tờ bản đồ 53, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện D cùng toàn bộ tài sản trên đất cho ông S theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Ông H đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên không thu thập được ý kiến của Ông H.

- Bị đơn bà Vũ Thị T trình bày:

Tại biên bản làm việc ngày 13/5/2019 bị đơn Bà T xác định: Ngày 21/6/2018, vợ chồng Ông H, Bà T có chuyển nhượng cho ông S phần đất diện tích 2.512 m^2 cùng tài sản trên đất thuộc thửa số 340, tờ bản đồ số 53 với giá 800.000.000 đồng đúng như ông S đã trình bày, Ông H đã nhận đủ tiền, đồng thời Ông H, Bà T đã giao toàn bộ tài sản cho ông S sử dụng từ ngày chuyển nhượng cho đến nay. Trước yêu cầu khởi kiện của ông S thì Bà T chấp nhận, đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với ông S.

Tại phiên tòa, Bà T xác định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S, với lý do: Giữa Bà T, Ông H hiện có mâu thuẫn vợ chồng, đã sống ly thân với nhau khoảng 01 năm nay. Trước đây, vợ chồng thỏa thuận sẽ ly hôn, Bà T giao toàn bộ tài sản chung của vợ chồng có được cho Ông H đứng ra quản lý và giải quyết tất cả các mối quan hệ làm ăn, ngược lại Ông H phải giao cho Bà T số tiền 500.000.000 đồng nhưng đến nay Ông H vẫn chưa thực hiện. Bà T thừa nhận giữa Bà T, Ông H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản nói trên cho ông S và ông S đã thanh toán xong số tiền chuyển nhượng 800.000.000 đồng nhưng sau khi nhận tiền thì Ông H không đưa 500.000.000 đồng như thỏa thuận cho Bà T. Nay, Bà T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đồng thời Bà T, Ông H chấp nhận hoàn trả số tiền 800.000.000 đồng đã nhận cho ông S.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Ngọc Lan trình bày:

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai đương sự và đơn yêu cầu không tham gia tố tụng ngày 11/7/2019, bà L xác định: Bà L là mẹ ruột của ông S và đang cư trú tại ấp B, xã A, huyện D. Bà Lan hiện không sinh sống cùng ông S mà sinh sống cùng người con trai khác cũng tại ấp B, xã A, huyện D nhưng thường xuyên đến nhà của ông S để chăm sóc con của ông S và ở lại tại đây. Nguồn gốc thửa đất số 340, tờ bản đồ số 53 là do bà L 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 UBND huyện D cấp GCNQSDĐ số CH001674 ngày 29/8/2013. Năm 2017, bà Lan chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên cho Ông H. Sau này, vợ chồng Ông H, Bà T chuyển nhượng ngược lại tài sản nói trên cho ông S thì bà Lan không biết. Trước yêu cầu khởi kiện của ông S đối với Ông H, Bà T thì bà Lan không có ý kiến, yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này. Bà L yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, đồng thời không đưa bà Lan vào tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án này theo luật định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Quế Anh trình bày:

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai đương sự và đơn yêu cầu không tham gia tố tụng ngày 11/7/2019, bà A xác định: Bà A, ông S có quan hệ vợ chồng, hiện đang sống cùng với ông S trên tài sản tranh chấp từ năm 2015 cho đến nay. Trước yêu cầu khởi kiện của ông S đối với toàn bộ tài sản nói trên, bà A không có ý kiến gì và xác định toàn bộ tài sản tranh chấp là của ông S do ông S nhận chuyển nhượng từ 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.

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

Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đang thụ lý thi hành Quyết định số 26/2019/QĐST-VDS ngày 28/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện D; Quyết định thi hành án số 1871/QĐ-CCTHADS ngày 31/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D và Quyết định số 55/2019/QĐST-DS ngày 04/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện D đối với người phải thi hành án là Ông H, Bà T. Các khoản Ông H, Bà T phải thi hành án là: Trả nợ bà Nguyễn Thị T số tiền 1.600.000.000 đồng, trả nợ bà Lã Thị Kiều L số tiền 1.000.000.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đã xác minh Ông H, Bà T chỉ có tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 1.908 m^2 thuộc thửa 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, Ông H và Bà T không còn tài sản nào khác để đảm bảo thi hành án.

Thông qua vụ án này, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D được biết, Ông H, Bà T đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên cho ông S với giá 800.000.000 đồng, việc chuyển nhượng hai bên chỉ lập giấy tay với nhau, chưa được cơ quan 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 sơ thẩm, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S, 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 giữa ông S và vợ chồng Ông H, Bà T, với lý do: Hiện tại, Ông H, Bà T còn 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 nhưng kết quả định giá của Hội đồng định giá xác định có tổng trị giá là 4.835.452.800 đồng là chênh lệch quá lớn, trong khi đó đây là tài sản duy nhất 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 Ông H, Bà T; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nói trên chưa thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định nên chưa có hiệu lực.

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 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 Tám; bản sao Quyết định số 26/2019/QĐST-VDS của TAND huyện D.

Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2019/DS-ST ngày 11/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương, đã tuyên xử:

- Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 71, 92, 138, 147, 217, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân,

- Căn cứ Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015,

- Căn cứ các Điều 5, 26, 99, 166, 203 của Luật Đất đai năm 2013,

- 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh S đối với ông Lê Văn H và 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 trên đất giữa ông Nguyễn Thanh S đối với ông Lê Văn H và bà Vũ Thị T theo "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 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 1.895,2 m^2 thuộc thửa 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 UBND huyện D cấp ngày 29/8/2013 cho bà Lương Thị Ngọc L, được cập nhật biến động ngày 07/4/2017 cho ông Lê Văn H và sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất là: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 174 m^2, kết cấu: Tường xây tô ốp gạch men, cửa sắt kiếng, nền lót gạch men, trần nhà có la phông được xây dựng năm 2008; 01 mái che tôn có diện tích 187,3 m^2, kết cấu: Mái lợp tôn,

khung sắt, nền xi măng; 01 phần hàng rào có chiều dài 44,3 m, cao 02 m, có tổng diện tích 88,6 m^2; 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).

- 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.

2. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh S đối với ông Lê Văn H và bà Vũ Thị T về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với phần diện tích 12,8 m^2 là phần diện tích đất chênh lệch giữa đơn khởi kiện ban đầu và diện tích đất qua đo đạc thực tế.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 12/11/2019, bị đơn bà Vũ Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 22/11/2019 Chi cục Thi hành án dân sự huyện D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2018 giữa ông Nguyễn Thanh S với ông Lê Văn H, bà Vũ Thị T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn Bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, 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 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: Tòa án cấp sơ thẩm xác định thực tế có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với vợ chồng Ông H, Bà T không phải là việc tẩu tán tài sản là phù hợp, bởi: Theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng (viết tay) sau khi Ông H chuyển nhượng một phần đất cho bà Muội diện tích 499,4m^2 nằm trong diện tích 2.512m^2 nói trên và bà Muội cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Thời điểm ký hợp đồng này, Ông H và 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 từ trước đến nay, căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 công nhận hợp đồng chuyển nhượng này. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng là vào ngày 21/6/2018 là trước thời điểm mà các bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật buộc Ông H và Bà T có nghĩa vụ thi hành án đối với các khoản nợ nêu trên nên không có căn cứ hủy hợp đồng theo Nghị định 62/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự. Bị đơn Bà T kháng cáo là không có cơ sở vì quá trình giải quyết vụ án Bà T thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng cho rằng Ông H chưa giao cho Bà T số tiền 500.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất cho Bà T. Xét thấy, kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ, 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] Nguyên đơn ông S yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2018 giữa ông S với Ông H, Bà T đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế 1.895,2 m^2 thuộc thửa số 1149, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện D cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Bị đơn Ông H, Bà T trong giai đoạn chuẩn bị xét xử ở cấp sơ thẩm đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S, tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn Bà T không đồng ý. Bà T kháng cáo cho rằng giá trị hợp đồng chuyển nhượng 800.000.000 đồng là không đúng, giá trị thực là 4.500.000.000 đồng, ông S chỉ trả được 800.000.000 đồng, còn lại 3.700.000.000 đồng chưa trả.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông S, ý kiến của bị đơn, Chi cục Thi hành án 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 để thi hành án, các khoản Ông H và Bà T phải thi hành án là: Trả nợ bà Nguyễn Thị T số tiền 1.600.000.000 đồng, trả nợ bà Lã Thị Kiều L số tiền 1.000.000.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án theo Quyết định số 26/2019/QĐST-VDS ngày 28/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện D; Quyết định thi hành án số 1871/QĐ-CCTHADS ngày 31/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D và Quyết định số 55/2019/QĐST-DS ngày 04/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện D.

[2] Hồ sơ vụ án thể hiện: Diện tích đất 2.512m^2 thuộc thửa số 340, tờ bản đồ số 53, tại ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 652672, số vào sổ CH01674 ngày 29/8/2013 do UBND huyện D cấp cho bà Lương Thị Ngọc L, đăng ký biến động ngày 07/4/2017 cho ông Lê Văn H.

Ngày 21/6/2018, vợ chồng Ông H, Bà T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S phần đất diện tích 2.512m^2 nêu trên cùng toàn bộ tài sản trên đất với giá 800.000.000 đồng, ông S đã thanh toán đủ cho Ông H, Bà T số tiền 800.000.000 đồng, ông S đã nhận đất và toàn bộ tài sản chuyển nhượng sử dụng cho đến nay, hợp đồng chỉ là giấy tay chưa được công chứng chứng thực theo quy định pháp luật. Đến tháng 01/2019, Ông H thực hiện việc chuyển nhượng cho bà Vòng Khiết M một phần đất diện tích 499,4m^2 trong tổng diện tích 2.512m^2 trên và bà Muội đã được cấp GCNQSDĐ theo đúng quy định. Diện tích đất còn lại theo GCNQSDĐ là 1.908m^2 (diện tích đo đạc thực tế

1.895,2m^2), thuộc thửa số 1149 (số thửa cũ 340). Ngày 31/5/2019, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D 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 Tòa án nhân dân huyện D, người được thi hành án là bà Nguyễn Thị T và tháng 10/2019 đã thụ lý hồ sơ thi hành án theo yêu cầu của bà Lã Thị Kiều L đối với Quyết định số 55/2019/QĐST-DS ngày 04/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện D.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D trình bày bổ sung về việc Ông H, Bà T còn có nghĩa vụ thi hành án đối với ông Lê Thành S số tiền 363.000.000 đồng và án phí 9.005.000 đồng; Ông H, Bà T và ông S phải trả cho bà Vân số tiền 300.000.000 đồng.

[3] 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. Khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự quy định: "*...Trường hợp có căn cứ xác định giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án thì Chấp hành viên thông báo cho người được thi hành án để yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó....";* như vậy, yêu cầu công nhận hoặc tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng mua bán nhà, đất giữa ông S với Ông H, Bà T có liên quan đến quyền lợi của những người được thi hành án nêu trên. Do đó khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập những người được thi hành án tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Ngoài ra, tại cấp phúc thẩm, bị đơn Bà T xác định giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng, ông S chỉ trả 800.000.000 đồng, còn 3.700.000.000 đồng chưa trả (chỉ nói miệng), khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm phải điều tra xem xét giá trị thực tế của hợp đồng chuyển nhượng là bao nhiêu.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn Bà T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương là có cơ sở chấp nhận một phần.

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

- Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- 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. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2019/DS-ST ngày 11/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho bà Vũ Thị T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0032158 ngày 13/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

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