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

Bản án số: 135/2023/DS-PT
Ngày 19-4-2023
V/v tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án.

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 Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài.

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - 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 Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 19 tháng 4 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 46/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 02 năm 2023 về việc "Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2022/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 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 117/2023/QĐ-PT, ngày 07 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 155/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1982; hộ khẩu thường trú: ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hồng V, sinh năm 1982; hộ khẩu thường trú: khu phố G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số nhà C Quốc lộ A, khu phố B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/02/2023); có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1977; hộ khẩu thường trú: khu phố A, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ tạm trú: số B, đường B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; có đơn xin vắng mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1962; hộ khẩu thường trú: ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3.2. Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1975; hộ khẩu thường trú: ấp Đ, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre; chỗ ở hiện nay: ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Ông Nguyễn Văn H1 và ông Nguyễn Thanh B cùng ủy quyền cho: Ông Nguyễn Hồng V, sinh năm 1982; hộ khẩu thường trú: khu phố G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số nhà C Quốc lộ A, khu phố B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 11/01/2023); có mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1981; hộ khẩu thường trú: số A, đường Đ, khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

3.4. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1963; hộ khẩu thường trú: số A, khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

3.5. Bà Tạ Thị Phương N, sinh năm 1987; hộ khẩu thường trú: số A, đường T, khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

3.6. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng: Bà Đỗ Thị H2 – chức vụ: Chấp hành viên, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 01/QĐ-CCTHADS ngày 10/10/2022); có mặt.

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Thanh V1, sinh năm 1967; địa chỉ: tổ D, ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H trình bày:

Phần đất có diện tích 3.930m^2 thuộc thửa đất số 198, tờ bản đồ số 39, toạ lạc tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số BH 435772, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 10798 ngày 18/11/2011, do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc M, ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Ngọc H có nguồn gốc là do cha bà H là ông Nguyễn Văn L1 khai phá từ năm 1975 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01243 QSDĐ/QĐ-UB ngày 28/12/2001. Đến năm 2011, cha bà H đã làm thủ tục tặng cho chung các anh chị em bà H, ông H1 và bà M phần đất trên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mỗi người được quyền sử dụng 1/3 diện tích. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thành 03 bản cho 03 người đứng tên và ghi cùng sử dụng chung với người khác. Ông H1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 435773, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 01798, do Ủy ban nhân dân huyện D cấp, cùng sử dụng chung với người khác: 03 người. Bà H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 435774, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 01798, do Ủy ban nhân dân huyện D cấp, cùng sử dụng chung với người khác: 03 người. Bà M đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 435772, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 01798, do Ủy ban nhân dân huyện D cấp, cùng sử dụng chung với người khác: 03 người.

Do bà M có nợ tiền của vợ chồng bà H và không trả được nên bà M có thoả thuận chuyển nhượng phần đất của bà M trong thửa đất 198 cho vợ chồng bà H với giá 500.000.000 đồng. Bà H và chồng bà H cùng đứng ra thoả thuận nhận chuyển nhượng đất của bà M, có ông H1 và ông V1 làm chứng. Bà H đã thanh toán đủ số tiền 500.000.000 đồng cho bà M bằng hình thức cấn trừ nợ và trả bằng tiền mặt số tiền là 350.000.000 đồng. Việc mua bán có làm giấy tay đề ngày 20/02/2019 do bà M viết và ký tên bên bán.

Do giấy bán đất trước đó không thể làm thủ tục cho bà H đứng tên được, bà H sợ mất tiền nên đã yêu cầu bà M ra văn phòng công chứng ký hợp đồng ủy quyền cho bà H. Tuy nhiên, khi đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L2 thì công chứng viên có giải thích về việc nếu bà H đứng tên trên giấy ủy quyền thì sẽ không thể sang tên cho bà H được nên phải nhờ người khác đứng tên trên giấy ủy quyền. Vì vậy, bà H nhờ ông H1 đứng tên bên nhận ủy quyền trên hợp đồng nêu trên để sau này ông H1 làm thủ tục tách phần đất của bà M sang cho bà H. Thực tế, thửa đất trên vẫn còn đứng tên 03 người do chưa làm thủ tục tách thửa cho bà H. Bà H có nhận được quyết định cưỡng chế kê biên liên quan đến phần đất thuộc thửa 198 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, bà H không đồng ý đối với quyết định kê biên cưỡng chế đối với phần đất thuộc thửa 198 vì nghĩa vụ nợ là của riêng bà M không liên quan đến bà H, còn phần đất của bà M trong thửa 198 đã bán lại cho bà H rồi, bà M không còn quyền gì trong

thửa đất 198 nữa. Trên đất tranh chấp có hai căn nhà cấp 04 gồm: Nhà A diện tích 106,4m^2 và nhà B diện tích 244,9m^2 là do vợ chồng bà H xây dựng cuối năm 2020 và quản lý sử dụng cho đến nay.

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà Nguyễn Ngọc H với bà Nguyễn Thị Ngọc M ngày 20/02/2019 thuộc thửa đất số 198, tờ bản đồ số 39, toạ lạc tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Theo đơn khởi kiện bổ sung, nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà H với bà Nguyễn Thị Ngọc M ngày 20/02/2019 đối với phần đất diện tích 1.269,9m^2 phần của bà M được hưởng thuộc một phần thửa đất số 198, tờ bản đồ số 39, toạ lạc tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; yêu cầu công nhận 01 căn nhà có diện tích 106,4m^2 và 01 căn nhà trọ diện tích 244,9m^2 nằm trên thửa đất diện tích 1.269,9m^2 nêu trên là tài sản của vợ chồng bà H và ông B theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 171 – 2022 ngày 24/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D.

Tại phiên toà, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà Nguyễn Thị Ngọc M ngày 20/02/2019 đối với phần đất diện tích 1.269,9m^2 phần của bà M được hưởng thuộc một phần thửa đất số 198, tờ bản đồ số 39, toạ lạc tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Riêng yêu cầu công nhận 01 căn nhà có diện tích 106,4m^2 và 01 căn nhà trọ diện tích 244,9m^2 nằm trên thửa đất diện tích 1.269,9m^2 nêu trên là tài sản của vợ chồng bà H và ông B thì nguyên đơn thấy không cần thiết nên tự nguyện xin rút yêu cầu này, không yêu cầu Toà án giải quyết.

2. Theo biên bản lấy lời khai, đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt, bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc M trình bày:

Bà M là em của ông Nguyễn Văn H1, là chị của bà Nguyễn Ngọc H. Phần đất có diện tích 3.930m^2 thuộc thửa đất số 198, tờ bản đồ số 39, toạ lạc tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 435772, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 10798 ngày 18/11/2011, do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc M, ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Ngọc H có nguồn gốc là do cha bà M là ông Nguyễn Văn L1 khai phá từ năm 1975 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01243 QSDĐ/QĐ-UB ngày 28/12/2001. Đến năm 2011, cha bà M đã làm thủ tục tặng cho chung các anh chị em bà M, bà H và ông H1 phần đất trên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mỗi người được quyền sử dụng

1/3 diện tích đất trên. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thành 03 bản cho 03 người đứng tên và ghi cùng sử dụng chung với người khác: 03 người. Bà M đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 435772, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 01798, do Ủy ban nhân dân huyện D cấp, cùng sử dụng chung với người khác: 03 người. Bà H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 435774, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 01798, do Ủy ban nhân dân huyện D cấp, cùng sử dụng chung với người khác: 03 người. Ông H1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 435773, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 01798, do Ủy ban nhân dân huyện D cấp, cùng sử dụng chung với người khác: 03 người.

Bà M xác định có chuyển nhượng 1/3 diện tích đất của bà M trong thửa đất 198 nói trên cho bà Nguyễn Ngọc H với giá là 500.000.000 đồng nhưng sau đó không tách sổ được do vấn đề thủ tục hành chính. Cho nên bà M làm hợp đồng ủy quyền ngày 30/6/2020 tại Văn phòng C ủy quyền toàn quyền lại cho ông Nguyễn Văn H1 liên quan đến thửa đất 198 nêu trên để ông H1 và bà H sau này tự làm thủ tục liên quan đến thửa đất 198 cho bà H. Do sổ đất cấp chung cho cả 03 anh em không xác định rõ phần nào ở đâu nên không thể xác định cụ thể diện tích đất bà M chuyển nhượng cho bà H là bao nhiêu mét vuông. Về vị trí đất thì theo bà M xác định là chuyển nhượng cho bà H ở vị trí có căn nhà hiện nay trên đất do cha bà M lúc cho ba anh em có nói phần đất có căn nhà chỉ được bán cho anh em trong nhà, không được bán cho người ngoài. Hiện nay, bà M xác định bà M đã chuyển nhượng phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà M trong thửa đất 198 cho bà H, bà M không còn liên quan gì đến thửa đất 198. Bà M có đơn yêu cầu vắng mặt và thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Theo biên bản lấy lời khai và quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Ông Nguyễn Văn H1 là anh của bà Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Ngọc M. Phần đất có diện tích 3.930m^2 thuộc thửa đất số 198, tờ bản đồ số 39, toạ lạc tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 435772, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 10798 ngày 18/11/2011, do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc M, ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Ngọc H có nguồn gốc là do cha ông H1 là ông Nguyễn Văn L1 khai phá từ năm 1975 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01243 QSDĐ/QĐ-UB ngày 28/12/2001. Đến năm 2011, cha ông H1 đã làm thủ tục tặng cho chung các anh chị em ông H1, bà H và bà M phần đất trên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mỗi người

được quyền sử dụng 1/3 diện tích. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thành 03 bản cho 03 người đứng tên và ghi cùng sử dụng chung với người khác: 03 người. Ông H1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 435773, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 01798, do Ủy ban nhân dân huyện D cấp, cùng sử dụng chung với người khác: 03 người. Bà H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 435774, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 01798, do Ủy ban nhân dân huyện D cấp, cùng sử dụng chung với người khác: 03 người. Bà M đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 435772, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 01798, do Ủy ban nhân dân huyện D cấp, cùng sử dụng chung với người khác: 03 người. Phần đất tranh chấp diện tích 1.269,9m^2 thuộc một phần thửa 198, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương thuộc quyền quản lý của bà H vì đây là phần của bà M do bà H mua lại. Việc giao dịch ngày 20/02/2019 giữa bà H và bà M thì ông H1 đứng ra làm chứng với tư cách là đồng sở hữu, số tiền chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, bà H thanh toán tiền mặt cho bà M hơn 300.000.000 đồng, còn lại cấn trừ tiền nợ giữa bà H và bà M là hơn 100.000.000 đồng. Do giấy bán đất trước đó không thể làm thủ tục cho bà H đứng tên được, bà H sợ mất tiền nên đã yêu cầu bà M ra văn phòng công chứng ký hợp đồng ủy quyền cho bà H. Tuy nhiên, khi đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L2 thì công chứng viên có giải thích về việc nếu bà H đứng tên trên giấy ủy quyền thì sẽ không thể sang tên cho bà H được nên phải nhờ người khác đứng tên trên giấy ủy quyền. Vì vậy, bà H nhờ ông H1 đứng tên bên nhận ủy quyền trên hợp đồng nêu trên để sau này ông H1 làm thủ tục tách phần đất của bà M sang cho bà H. Hiện ông H1 vẫn còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung với bà H và bà M. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông H1 không có ý kiến. Đối với tài sản trên đất là các cây cao su thì ông H1 không có yêu cầu hay tranh chấp gì, nếu bà H yêu cầu thì ông H1 sẽ thanh lý cây cao su để trả lại đất. Đối với việc nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện thì ông H1 không có ý kiến gì.

4. Theo biên bản lấy lời khai và quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh B trình bày:

Ông Nguyễn Thanh B là chồng của bà Nguyễn Ngọc H. Việc giao dịch diễn ra theo Giấy bán đất ngày 20/02/2019 có ông B tham gia thỏa thuận nhưng để cho bà H đứng tên, ông không ký tên vào biên bản. Ông B thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc, quá trình sử dụng trên phần đất tranh chấp cũng như nội dung giao dịch. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông B thống nhất, không có yêu cầu gì thêm. Đối với việc nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện thì ông B thống nhất.

5. Theo biên bản lấy lời khai và quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:

Bà Nguyễn Thị Ngọc M trước đây là bạn của bà L, bà M có mượn của bà L tiền để làm ăn nhưng không trả cho bà L. Bà L đã làm đơn khởi kiện và đã được Toà án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử theo Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 26/3/2021. Bà L đã làm đơn yêu cầu thi hành án ngày 31/5/2021 yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc M phải thực hiện nghĩa vụ trả cho bà L số tiền 810.000.000 đồng theo bản án trên của Toà án và đã được Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát thụ lý. Sau đó, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát ủy thác việc thi hành lại cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng. Hồ sơ thi hành án của bà L hiện do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng thụ lý. Theo bà L được biết thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên đối với phần đất thuộc thửa 198, toạ lạc tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương do bà Nguyễn Thị Ngọc M đứng tên cùng với bà Nguyễn Ngọc H và ông Nguyễn Văn H1.

Bà L không biết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Ngọc H với bà Nguyễn Thị Ngọc M ngày 20/02/2019 thuộc thửa đất số 198, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương mà chỉ biết bà M có đứng tên trên phần đất này.

Đối với yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn thì bà L không đồng ý bởi vì phần đất thuộc thửa 198 đang là tài sản duy nhất mà bà M hiện còn đứng tên và là nguồn để thanh toán phần nghĩa vụ của bà M theo bản án của Toà án cho bà L và hiện đang bị Chi cục Thi hành án ra quyết định cưỡng chế kê biên; việc bà M và bà H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là nhằm tẩu tán tài sản, mục đích để bà M trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với bà L, bà N và bà P. Bà L đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

6. Theo biên bản lấy lời khai và quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị Phương N trình bày:

Bà Nguyễn Thị Ngọc M trước đây là bạn của bà N, bà M có mượn của bà Nguyễn t để làm ăn nhưng không trả cho bà N. Bà N đã làm đơn khởi kiện và đã được Toà án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử theo Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 26/3/2021. Bà N đã làm đơn yêu cầu thi hành án ngày 31/5/2021 yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc M phải thực hiện nghĩa vụ trả cho bà N số tiền 500.000.000 đồng theo bản án của Toà án và đã được Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát thụ lý. Sau đó, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát ủy thác việc thi hành lại cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện

Dầu Tiếng. Hồ sơ thi hành án của bà Nguyễn h do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng thụ lý. Theo bà N được biết thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên đối với phần đất thuộc thửa 198, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương do bà Nguyễn Thị Ngọc M đứng tên cùng với bà Nguyễn Ngọc H và ông Nguyễn Văn H1.

Bà N không biết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Ngọc H với bà Nguyễn Thị Ngọc M ngày 20/02/2019 thuộc thửa đất số 198, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương mà chỉ biết bà M có đứng tên trên phần đất này.

Đối với yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn thì bà N không đồng ý bởi vì phần đất thuộc thửa 198 đang là tài sản duy nhất mà bà M hiện còn đứng tên và là nguồn để thanh toán phần nghĩa vụ của bà M theo bản án của Toà án cho bà N và hiện đang bị Chi cục Thi hành án ra quyết định cưỡng chế kê biên; việc bà M và bà H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là nhằm tẩu tán tài sản, mục đích để bà M trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với bà L, bà N và bà P. Bà N đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

7. Theo biên bản lấy lời khai và quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P trình bày:

Bà Nguyễn Thị Ngọc M là bạn của con gái bà P tên Tạ Thị Phương N, theo sự giới thiệu của con gái, bà P có tin tưởng và đã cho bà M vay số tiền 300.000.000 đồng. Hết thời hạn, bà P có yêu cầu bà M trả nhưng bà M trốn tránh không trả. Bà P đã làm đơn khởi kiện và đã được Toà án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử theo Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 26/3/2021. Bà P đã làm đơn yêu cầu thi hành án ngày 31/5/2021 yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc M phải thực hiện nghĩa vụ trả cho bà P số tiền 300.000.000 đồng theo bản án của Toà án và đã được Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát thụ lý. Sau đó, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát ủy thác việc thi hành lại cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng. Hồ sơ thi hành án của bà P hiện do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng thụ lý. Theo bà P được biết thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên đối với phần đất thuộc thửa 198, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương do bà Nguyễn Thị Ngọc M đứng tên cùng với bà Nguyễn Ngọc H và ông Nguyễn Văn H1.

Bà P không biết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Ngọc H với bà Nguyễn Thị Ngọc M ngày 20/02/2019 thuộc thửa đất số

198, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương mà chỉ biết bà M có đứng tên trên phần đất này.

Đối với yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn thì bà P không đồng ý bởi vì phần đất thuộc thửa 198 đang là tài sản duy nhất mà bà M hiện còn đứng tên và là nguồn để thanh toán phần nghĩa vụ của bà M theo bản án của Toà án cho bà P và hiện đang bị Chi cục Thi hành án ra quyết định cưỡng chế kê biên; việc bà M và bà H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là nhằm tẩu tán tài sản, mục đích để bà M trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với bà L, bà N và bà P. Bà P đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

8. Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện D có ý kiến như sau:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đang thụ lý thi hành các Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DSST ngày 26/3/2021, số 09/2021/DSST ngày 26/3/2021 và số 10/2021/DSST ngày 26/3/2021 của Toà án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng đã ban hành các Quyết định thi hành án số 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921 cùng ngày 20/7/2021 đối với người phải thi hành án là bà Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1977. HKTT: khu phố A, phường M, thị xã B. Các khoản phải thi hành gồm: Nộp án phí số tiền 75.400.000 đồng; thanh toán số tiền 810.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Kim L, số tiền 300.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị P và số tiền 500.000.000 đồng cho bà Tạ Thị Phương N.

Quá trình tổ chức thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng đã ban hành Quyết định số 74/QĐ-CCTHADS ngày 02/8/2021 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 198, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 01798 ngày 18/11/2011 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc M cùng sử dụng đất với người khác (03 người) là ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Ngọc H. Chi cục Thi hành án đã tiến hành các thủ tục gửi các quyết định thi hành án và quyết định cưỡng chế kê biên nêu trên theo đúng quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà Nguyễn Thị Ngọc M ngày 20/02/2019 đối với phần đất diện tích 1.269,9m^2 là phần của bà M được hưởng thuộc một phần diện tích của thửa đất số 198, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; yêu cầu Toà án công nhận 01 căn nhà có diện tích 106,4m^2 và 01 căn nhà trọ diện

tích 244,9m^2 nằm trên thửa đất diện tích 1269,9m^2 nêu trên là tài sản của vợ chồng bà H và ông B thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

9. Theo biên bản lấy lời khai và đơn xin vắng mặt, người làm chứng ông Nguyễn Thanh V1 trình bày:

Ông V1 có ký làm chứng việc chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Ngọc H với bà Nguyễn Thị Ngọc M liên quan đến thửa đất số 198, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo sự yêu cầu của ông Nguyễn Văn H1. Giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Việc giao tiền ông V1 chỉ chứng kiến hai bên giao số tiền hơn 300.000.000 đồng, còn việc các bên giao mốc ranh như thế nào thì ông V1 không nắm được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2022/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc H đối với bà Nguyễn Thị Ngọc M về việc "Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án".

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất đề ngày 20/02/2019 là vô hiệu.

1.2. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Phần đất diện tích 3.930m^2 thuộc thửa đất 198, tờ bản đồ số 38, tại địa chỉ ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 01798 ngày 18/11/2011, do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc M cùng sử dụng đất với người khác (03 người) là ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Ngọc H vẫn thuộc quyền sử dụng chung của ông Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị Ngọc M và Nguyễn Ngọc H.

Bà Nguyễn Thị Ngọc M có trách nhiệm phải thanh toán cho bà Nguyễn Ngọc H số tiền 757.960.000 đồng (bảy trăm năm mươi bảy triệu chín trăm sáu mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Ngọc H về việc yêu cầu Toà án công nhận 01 căn nhà có diện tích 106,4m^2 và 01 căn nhà trọ diện tích 244,9m^2 nằm trên thửa đất diện tích 1.269,9m^2 nêu trên là tài sản của vợ chồng bà H và ông B.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 05/01/2023 nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cùng ngày 05/01/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Hồng V là đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H, đồng thời là đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 cho rằng trên phần đất đang tranh chấp theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 171 – 2022 ngày 24/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D có căn nhà của mẹ ruột bà H và ông H1 là bà Trần Thị Kim N1 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà N1 vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị P và bà Tạ Thị Phương N và đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng vẫn giữ nguyên ý kiến, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ 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 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. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc M và người làm chứng ông Nguyễn Thanh V1 đã có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà M và ông V1 theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà H tự nguyện xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu Toà án công nhận 01 căn nhà có diện tích 106,4m^2 và 01 căn nhà trọ diện tích 244,9m^2 nằm trên thửa đất diện tích

1.269,9m^2 là tài sản của vợ chồng bà H và ông B. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện và phù hợp với quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận và đình chỉ đối với một phần yêu cầu khởi kiện trên của bà Nguyễn Ngọc H là có căn cứ. Phần quyết định này của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

Phần đất có diện tích 3.930m^2 thuộc thửa đất số 198, tờ bản đồ số 39, toạ lạc tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 435772, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 10798 ngày 18/11/2011, do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc M, ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Ngọc H có nguồn gốc do cha bà H là ông Nguyễn Văn L1 khai phá từ năm 1975 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01243 QSDĐ/QĐ-UB ngày 28/12/2001. Đến năm 2011, cha bà H đã làm thủ tục tặng cho chung cho các anh chị em bà H, ông H1 và bà M và được cấp chung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mỗi người được quyền sử dụng 1/3 diện tích đất trên.

Do bà M có nợ tiền của vợ chồng bà H và không trả được nên bà M có thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất của bà M trong thửa đất 198 cho vợ chồng bà H với giá 500.000.000 đồng. Bà H và chồng bà H cùng đứng ra thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất của bà M, có ông H1 và ông V1 làm chứng. Bà H đã thanh toán đủ số tiền 500.000.000 đồng cho bà M bằng hình thức cấn trừ nợ và trả bằng tiền mặt là 350.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có làm Giấy tay ngày 20/02/2019 do bà M viết và ký tên. Bà H có nhận được quyết định cưỡng chế kê biên liên quan đến phần đất thuộc thửa 198 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng. Tuy nhiên, bà H không đồng ý đối với quyết định kê biên cưỡng chế đối với phần đất thuộc thửa 198 vì nghĩa vụ nợ là của riêng bà M không liên quan đến bà H, còn phần đất của bà M trong thửa 198 đã chuyển nhượng lại cho bà H, bà M không còn quyền gì trong thửa đất 198 nữa nên bà H khởi kiện bị đơn bà M yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà M ngày 20/02/2019 đối với phần đất có diện tích 1.269,9m^2 là phần của bà M được hưởng thuộc một phần diện tích của thửa đất số 198, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc M thừa nhận về việc chuyển nhượng phần đất của bà M trong thửa 198 cho bà H theo Giấy tay ngày 20/02/2019 và đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho bà H. Tuy nhiên, do vướng thủ tục và hiện đang bị thi hành án kê biên nên không thể làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho bà H.

Phần đất này đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng ra Quyết định số 74/QĐ-CCTHADS ngày 02/8/2021 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thi hành các khoản nợ cho những người được thi hành án gồm bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị P và bà Tạ Thị P1 Nguyễn theo các Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DSST ngày 26/3/2021, số 09/2021/DSST ngày 26/3/2021 và số 10/2021/DSST ngày 26/3/2021 của Toà án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị P và bà Tạ Thị Phương N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng bà M chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà H để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ do phần đất thuộc thửa 198 là tài sản duy nhất bà M còn đứng tên.

[2.1] Xét nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy bán đất ngày 20/02/2019": Bà Nguyễn Thị Ngọc M đồng ý chuyển nhượng hết cho bà Nguyễn Ngọc H phần đất của bà M tại thửa đất 198, tờ bản đồ số 38, diện tích 3.930m^2 tại địa chỉ ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 01798 ngày 18/11/2011 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc M cùng sử dụng đất với người khác là ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Ngọc H với giá là 500.000.000 đồng, thanh toán ngay sau khi ký kết hợp đồng. Người đồng sở hữu làm chứng là ông Nguyễn Văn H1 và người làm chứng là ông Nguyễn Thanh V1 đã ký tên. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận nội dung và chữ ký của mình tại hợp đồng chuyển nhượng theo "Giấy bán đất ngày 20/02/2019", bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền chuyển nhượng là 500.000.000 đồng; bị đơn chưa thực hiện việc giao mốc ranh, làm thủ tục sang tên đối với phần đất tranh chấp cho nguyên đơn nên đây là các tình tiết không cần phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét thấy, về đối tượng của hợp đồng là một phần diện tích thuộc quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Ngọc M trong thửa đất số 198, các bên không xác định rõ diện tích, vị trí, tứ cận diện tích đất chuyển nhượng. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cung cấp thì thửa đất 198 được ông Nguyễn Văn L1 tặng cho các con gồm Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị Ngọc M và Nguyễn Ngọc H cùng đứng tên sử dụng chung, mỗi người đều được cấp 01 giấy chứng nhận riêng nhưng cùng số vào sổ cấp giấy chứng nhận và ghi nhận cùng sử dụng chung với hai người còn lại. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ cho thấy phần đất thuộc thửa 198 được các đương sự sử dụng chung, không có sự phân chia thành các phần cụ thể cho 03 người, phần diện tích đất 1.269,9m^2 cũng không tách bạch với các phần đất khác của thửa 198; lời trình bày của các đương sự cũng cho thấy các đương

sự thống nhất quyền sử dụng đất chung của ba người là như nhau, mỗi người được quyền 1/3. Như vậy, phần đất thuộc thửa 198 được cấp cho 03 người gồm ông H1, bà M, bà H theo hình thức sử dụng chung theo phần, mỗi người được sử dụng phần đất có diện tích khoảng 3.930m^2 : 3 =1.310m^2. Quá trình đo đạc thực tế, nguyên đơn và bị đơn tự xác định một phần đất mà theo các đương sự là của bị đơn bà M có diện tích đo đạc thực tế là 1.269,9m^2. Căn cứ vào Công văn số 315/PTNMT-TC ngày 29/8/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D (bút lục 175) thì *"phần diện tích 1.269,9m^2 (19,4m^2 ONT và 1.250,5m^2 CLN) thuộc một phần thửa đất số 198 theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 171 – 2022 ngày 24/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D không đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại Điều 3, Điều 4 của Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 29/7/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương"*. Hơn nữa, phần đất này đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng ra Quyết định số 74/QĐ-CCTHADS ngày 02/8/2021 về việc cưỡng chế kê biên để đảm bảo thi hành nghĩa vụ thi hành án của bà Nguyễn Thị Ngọc M cho những người được thi hành án gồm bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị P và bà Tạ Thị P1 Nguyễn theo các Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DSST ngày 26/3/2021, số 09/2021/DSST ngày 26/3/2021, và số 10/2021/DSST ngày 26/3/2021 của Toà án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Do vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà M đã vi phạm điều cấm của pháp luật liên quan đến điều kiện chuyển nhượng cũng như đối tượng chuyển nhượng không thể thực hiện được thuộc trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, 122, 123, 407, 408 của Bộ luật Dân sự.

[2.2] Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Nguyên đơn bà H và bà đơn bà M xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà M được thể hiện tại "Giấy bán đất ngày 20/02/2019" và Hợp đồng ủy quyền ngày 30/6/2020 lập tại Văn phòng C bà M đã ủy quyền lại cho ông Nguyễn Văn H1 để ông H1 và bà H sau này tự làm thủ tục sang tên cho bà H đối với thửa đất 198 cho bà H. Xét thấy "Giấy bán đất ngày 20/02/2019" là giấy viết tay chưa được công chứng, chức thực và Hợp đồng ủy quyền ngày 30/6/2020 lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L2 là chưa tuân thủ đúng quy định về hình thức đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 và Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013. Như vậy, mặc dù cả nguyên đơn và bị đơn đều có nguyện vọng tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nhưng giao dịch đã bị vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết theo "Giấy bán đất ngày 20/2/2019" là phù hợp.

[2.3] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu nên căn cứ quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà M thừa nhận đã nhận của nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng theo hợp đồng đã ký kết nên phải có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn số tiền trên. Kết quả định giá đối với phần đất diện tích 1.269,9m^2 mà các đương sự xác định chuyển nhượng theo biên bản định giá ngày 19/5/2022 có tổng trị giá 1.015.920.000 đồng, chênh lệch là 515.920.000 đồng. Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của cả hai bên đương sự nên phần thiệt hại do chênh lệch về giá đất sẽ được chia đều cho cả hai bên đương sự là 257.960.000 đồng, bị đơn phải có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn số tiền 257.960.000 đồng. Tổng số tiền bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là 757.960.000 đồng. Phần đất thuộc thửa 198 vẫn là thuộc quyền sử dụng chung của 03 người là ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Ngọc M và bà Nguyễn Ngọc H.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Hồng V là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H, đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 cho rằng trên phần đất đang tranh chấp theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 171 – 2022 ngày 24/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D có căn nhà của mẹ ruột bà H và ông H1 là bà Trần Thị Kim N1 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà N1 vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất thuộc thửa 198 vẫn là thuộc quyền sử dụng chung của 03 người là ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Ngọc M và bà Nguyễn Ngọc H; không giải quyết tranh chấp chia tài sản chung nên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà N1 vào tham gia tố tụng không bị xem là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận lời trình bày trên của đại diện bị đơn.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp, kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của 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 kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H.

2. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2022/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Ngọc H phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0011333 ngày 05/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Ông Nguyễn Văn H1 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0011332 ngày 05/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

6. 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

(đã ký)

Huỳnh Thị Thanh Tuyền