

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 153/2019/DS-PT
Ngày 01-7-2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

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

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 Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 01 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 197/2019/TLPT-DS ngày 07/6/2019 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DSST ngày 23/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện D bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 188/2019/QĐPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1978; hộ khẩu thường trú: Khu phố 3B, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Phạm Hoàng N, sinh năm 1977; hộ khẩu thường trú: Số 198, đường C, khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

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

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương. Địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Do ông Đỗ Tấn Q – chức vụ: Chi cục trưởng là người đại diện theo pháp luật. Ông Quốc ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Nguyễn Ngọc Hùng, chức vụ: Phó Chi cục trưởng; có mặt.

2. Văn phòng Công chứng M, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Ô 5, lô A2, khu dân cư M, thị xã B, tỉnh Bình Dương do ông Huỳnh Tấn B – Trưởng Văn phòng công chứng đại diện. Ông Huỳnh Tấn B ủy quyền tham gia tố tụng cho ông

Nguyễn Duy L (văn bản ủy quyền ngày 19/3/2019); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Ông Võ Văn L, sinh năm 1972; địa chỉ: Khu phố 3B, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23 tháng 8 năm 2018, các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa của bà Nguyễn Thị Thu T thể hiện:

Giữa bà Nguyễn Thị Thu T và bà Phạm Hoàng N không có mối quan hệ họ hàng cũng không quen biết nhau. Bà Nguyễn Thị Thu T có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên thông qua giới thiệu của người khác mà bà Nguyễn Thị Thu T biết bà Phạm Hoàng N có quyền sử dụng đất muốn chuyển nhượng. Sau khi gặp nhau, bà Nguyễn Thị Thu T và bà Phạm Hoàng N trao đổi, thống nhất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 27 tháng 4 năm 2018, bà Nguyễn Thị Thu T và bà Phạm Hoàng N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của Văn phòng Công chứng M. Nội dung hợp đồng: Bà Phạm Hoàng N chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu T diện tích đất là 11.520m² thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã M do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phạm Hoàng N ngày 12 tháng 4 năm 2018, cùng phần đất diện tích 14.382,1m² thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã M1 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phạm Hoàng N ngày 09/3/2018. Bà Phạm Hoàng N bán cả cây trồng gắn liền trên đất. Trong ngày 27 tháng 4 năm 2018, bà Nguyễn Thị Thu T đã giao đủ tiền cho bà Phạm Hoàng N số tiền 3.000.000.000 đồng. Việc giao tiền có lập thành văn bản “giấy nhận tiền”. Ngày 27 tháng 7 năm 2018, bà Nguyễn Thị Thu T (ủy quyền cho ông Nguyễn Văn R) đến Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của UBND huyện D nộp toàn bộ hồ sơ để sang tên quyền sử dụng đất. Bà Nguyễn Thị Thu T nhận phiếu hẹn của Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của UBND huyện D hẹn ngày 13 tháng 8 năm 2018 nhận kết quả. Đến thời hạn nhận kết quả, bà Nguyễn Thị Thu T không nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bị trả lại hồ sơ. Bà Nguyễn Thị Thu T được cho biết là 02 phần quyền sử dụng đất nêu trên đã bị Tòa án, Chi cục Thi hành án dân sự phong tỏa, ngăn chặn. Bà Nguyễn Thị Thu T khởi kiện.

Bà Nguyễn Thị Thu T khởi kiện yêu cầu bà Phạm Hoàng N tiếp tục chuyển nhượng phần đất có diện tích 11.520m² thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã M do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phạm Hoàng N ngày 12/4/2018; phần đất diện tích 14.382,1m² thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã M1 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phạm Hoàng N ngày 09/3/2018. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 27 tháng 4 năm 2018, có công

chứng của Văn phòng Công chứng M. Cụ thể đề nghị công nhận hợp đồng nêu trên có hiệu lực.

Bà Nguyễn Thị Thu T khởi kiện bổ sung yêu cầu bà Phạm Hoàng N giao: 31 cây giò bầu (05 cây đường kính 80 cm; 10 cây đường kính 65 cm; 10 cây đường kính 45 cm; 06 cây đường kính 30 cm) trồng trên phần đất diện tích 14.382,1m², thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ 02 tọa lạc tại xã M1 trị giá 155.000.000 đồng; 503 cây cao su trồng năm 2005 trồng trên phần đất có diện tích 11.520m² thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ 24 tọa lạc tại xã M trị giá 145.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Thu T cho rằng, khi bà thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mọi thủ tục hợp lệ; hợp đồng của bà Nguyễn Thị Thu T với bà Phạm Hoàng N đều thực hiện trước các quyết định phong tỏa và chưa có quyết định, bản án nào buộc bà Phạm Hoàng N thực hiện nghĩa vụ.

Theo bản tự khai ghi ngày 07 tháng 9 năm 2018 và ngày 08 tháng 11 năm 2018, các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa của bị đơn bà Phạm Hoàng N thể hiện:

Bà Phạm Hoàng N thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị Thu T. Bà Phạm Hoàng N đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu khởi kiện, cũng như chấp nhận giao tài sản gắn liền trên đất theo yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Nguyễn Thị Thu T. Số tiền 3.000.000.000 đồng mà bà Phạm Hoàng N đã nhận bà Nguyễn Thị Thu T ngày 27 tháng 4 năm 2018 thì ngày 28 tháng 4 năm 2018, bà Phạm Hoàng N đã trả cho ông Trần Văn N, sinh năm 1974, ngụ tại số 13, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương là 2.500.000.000 đồng. Số tiền còn lại 500.000.000 đồng, bà Phạm Hoàng N trả các khoản lãi cho các chủ nợ khác. Bà Phạm Hoàng N xác định bà Phạm Hoàng N chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để trả các khoản nợ. Bà không có tẩu tán tài sản vì thời điểm bà Phạm Hoàng N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Thu T thì chưa có bản án, quyết định nào có hiệu lực buộc bà Phạm Hoàng N trả nợ.

Theo biên bản xác minh ngày 20 tháng 11 năm 2018, các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện D do ông H đại diện theo ủy quyền thể hiện:

Hiện nay, bà Nguyễn Thị Thu T khởi kiện yêu cầu bà Phạm Hoàng N tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 11.520m² thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã M do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phạm Hoàng N ngày 12/4/2018; phần đất có diện tích 14.382,1m² thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã M1 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phạm Hoàng N ngày 09/3/2018, các phần đất này đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương cưỡng chế, kê biên theo Quyết định số 129/QĐ-CCTHADS ngày 17 tháng 9 năm 2018. Bà Phạm Hoàng N thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng

đất cho bà Nguyễn Thị Thu T trong khi bà Phạm Hoàng N đang có trách nhiệm thi hành án trả nợ cho các công dân khác. Mục đích cưỡng chế kê biên để buộc bà Phạm Hoàng N thanh toán nợ công dân là 17.507.986.000 đồng và thanh toán nợ thi hành án phần án phí là 259.519.665 đồng và tiền lãi chậm trả của công dân đến ngày xét xử (ngày 23/4/2019) tạm tính là 823.868.466 đồng.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện D xác định trước ngày 25 tháng 7 năm 2018, bà Phạm Hoàng N chưa có bản án, quyết định nào buộc bà Phạm Hoàng N phải có nghĩa vụ thanh toán nợ tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện D. Tuy nhiên, bà Phạm Hoàng N đã mượn nợ của các chủ nợ trước khi chuyển nhượng 02 phần đất này cho bà Nguyễn Thị Thu T. Chi cục Thi hành án dân sự huyện D thấy rằng có sự gian dối giữa bà Phạm Hoàng N và bà Nguyễn Thị Thu T trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 27/4/2018 đối với phần đất có diện tích 11.520m² thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã M do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phạm Hoàng N ngày 12/4/2018; phần đất có diện tích 14.382,1m² thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ 02 tọa lạc tại xã M1 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phạm Hoàng N ngày 09/3/2018. Cụ thể giá theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 27 tháng 4 năm 2018 thể hiện chỉ có 100.000.000 đồng. Trong khi đương sự khai giá chuyển nhượng thực là 3.000.000.000 đồng. Hợp đồng có sự gian dối để trốn thuế đối với nhà nước nên đề nghị Tòa án xem lại tính không đúng pháp lý của hợp đồng này.

Do vậy, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương không chấp nhận ý kiến của các bên đương sự về việc cho bà Phạm Hoàng N tiếp tục chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Thu T.

Theo công văn ngày 20 tháng 3 năm 2019, các tài liệu, chứng cứ thu thập trong quá trình tố tụng do Văn phòng Công chứng M cung cấp và xin vắng mặt thể hiện:

Văn phòng Công chứng M xác nhận có ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết ngày 27 tháng 4 năm 2018 giữa bà Nguyễn Thị Thu T và bà Phạm Hoàng N. Văn phòng đã công chứng hợp đồng trên đúng quy định của pháp luật.

Theo bản tự khai và đơn xin giải quyết xét xử vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn L:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Thu T. Số tiền 3.000.000.000 đồng để bà Nguyễn Thị Thu T giao cho bà Phạm Hoàng N là tiền chung của vợ chồng. Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu T.

** Theo biên bản lấy lời khai ngày 21 tháng 02 năm 2019 và đơn xin giải quyết xét xử vắng mặt của người làm chứng ông Trần Văn N có ý kiến:*

Ông Trần Văn N với bà Phạm Hoàng N có quen biết với nhau. Ông Trần Văn N không quen biết bà Nguyễn Thị Thu T. Trong năm 2017, ông Trần Văn N có cho bà Phạm Hoàng N vay tiền nhiều lần với tổng số tiền là 2.500.000.000

đồng. Ngày 28 tháng 4 năm 2018, bà Nguyễn Thị Thu T có trả cho ông Trần Văn N 2.500.000.000 đồng. Khi trả tiền thì bà Phạm Hoàng N có cho ông Trần Văn N biết là bà Phạm Hoàng N vừa chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác mới có tiền trả cho ông Trần Văn N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DSST ngày 23/4/2019, Tòa án nhân dân huyện D đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (công nhận hợp đồng có hiệu lực) của bà Nguyễn Thị Thu T đối với bà Phạm Hoàng N.

Bà Nguyễn Thị Thu T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc cấp quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu T đối với diện tích 11.520m² thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương và phần đất có diện tích 14.382,1m² thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ 02 tọa lạc tại xã M1, huyện D, tỉnh Bình Dương theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Nguyễn Thị Thu T:

Giao cho bà Nguyễn Thị Thu T sở hữu 31 cây gió bầu (05 cây đường kính 80 cm; 10 cây đường kính 65 cm; 10 cây đường kính 45 cm; 06 cây đường kính 30 cm) trồng trên phần đất có diện tích 14.382,1m² thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã M1; 503 cây cao su trồng năm 2005 trồng trên phần đất có diện tích 11.520m² thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ 24 tọa lạc tại xã M.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi án tuyên, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Chi cục Thi hành án dân sự huyện D vẫn giữ nguyên kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa:

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: Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu T và bà Phạm Hoàng N là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, kháng cáo của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị giữ nguyên bản 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: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng M và ông Võ Văn L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt những đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Phạm Hoàng N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà Phạm Hoàng N đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 4 năm 2018 có chứng thực tại Văn phòng Công chứng M (công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có hiệu lực). Theo hợp đồng thì bà Phạm Hoàng N chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu T phần đất có diện tích 11.520m² thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã M do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phạm Hoàng N ngày 12/4/2018; phần đất có diện tích 14.382,1m² thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã M1 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phạm Hoàng N ngày 09/3/2018. Giá chuyển nhượng cả quyền sử dụng đất và tài sản cây trồng trên đất là 3.000.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Thu T đã giao cho bà Phạm Hoàng N 3.000.000.000 đồng vào ngày 27 tháng 4 năm 2018. Ngày 27 tháng 7 năm 2018, bà Nguyễn Thị Thu T đến bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của UBND huyện D nộp toàn bộ hồ sơ để sang tên quyền sử dụng đất. Bà Nguyễn Thị Thu T nhận phiếu hẹn của bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của UBND huyện D hẹn ngày 13 tháng 8 năm 2018 nhận kết quả. Ngày 31 tháng 7 năm 2018, Tòa án nhân dân huyện D thụ lý hồ sơ dân sự số 290/2018/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2018. Ngày 01 tháng 8 năm 2018, Tòa án nhân dân huyện D ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 28/2018/QĐ-BPKCTT phong tỏa tài sản phần đất có diện tích 11.520m² thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã M do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phạm Hoàng N ngày 12/4/2018; phần đất có diện tích 14.382,1m² thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã M1 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phạm Hoàng N ngày 09/3/2018. Ngày 01 tháng 8 năm 2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D tiến hành ra Quyết định Thi hành án chủ động số 2378/QĐ-CCTHADS ngày 01 tháng 8 năm 2018 tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng đối với phần quyền sử dụng đất trên. Căn cứ vào đây, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D dừng việc đang thực hiện. Cụ thể: Quyền sử dụng đất của bà Phạm Hoàng N đã được in trang 3 ghi nhận biến động việc bà Phạm Hoàng N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu T; lãnh đạo Chi nhánh Văn phòng đăng ký đã ký xác nhận nhưng chưa ghi nhận biến động vào sổ địa chính; gạch bỏ nội dung xác nhận chuyển nhượng và trả hồ sơ cho bà Nguyễn Thị Thu T. Ngày 31 tháng 8 năm 2018, Tòa án nhân dân huyện D ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Nội dung bà Phạm Hoàng N phải trả nợ là 3.900.000.000 đồng. Ngày 18 tháng 9 năm 2018, Tòa án nhân dân huyện D ban hành Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp

tạm thời số 18/2018/QĐ-BPKCTT. Ngày 17 tháng 9 năm 2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D ban hành Quyết định cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 129/QĐ-CCTHADS. Do không thực hiện được việc sang tên quyền sử dụng đất nên ngày 23 tháng 8 năm 2018, bà Nguyễn Thị Thu T khởi kiện.

[3] Xét thấy yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2018 giữa bà Nguyễn Thị Thu T và bà Phạm Hoàng N đối với diện tích đất 11.520m² thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã M, huyện D có hiệu lực là có căn cứ bởi lẽ: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có đủ các điều kiện để hợp đồng có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự như chủ thể bà Phạm Hoàng N và bà Nguyễn Thị Thu T có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; chủ thể tham gia giao dịch dân sự (bà Nguyễn Thị Thu T, bà Phạm Hoàng N) hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; hình thức hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng có hiệu lực là phù hợp.

[4] Xét kháng cáo của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu T và bà Phạm Hoàng N thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu T và bà Phạm Hoàng N có đủ điều kiện để có hiệu lực như phân tích ở trên. Đồng thời, tại thời điểm bà Nguyễn Thị Thu T chuyển nhượng cho bà Phạm Hoàng N (27/4/2018) thì quyền sử dụng đất nêu trên không có tranh chấp, không bị phong tỏa kê biên, chưa có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nào buộc bà Phạm Hoàng N trả nợ, các quyết định Công nhận sự thỏa thuận của Tòa án nhân dân huyện D số 118, 119, 120, 121, 122, 123, 125, 126 ngày 31/8/2018; 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134 ngày 05/9/2018; Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 28/2018/QĐ-BPKCTT ngày 01/8/2018 phong tỏa tài sản phần đất có diện tích 11.520m², thuộc thửa số 181; Quyết định thi hành án chủ động số 2378/QĐ-CCTHADS ngày 01/8/2018 và Quyết định số 59/QĐ-CCTHADS ngày 01/8/2018 về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng với phần diện tích đất trên đều có sau thời điểm bà Phạm Hoàng N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Thu T. Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 07 năm 2015 về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014 quy định: “1. Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Khi kê biên tài sản, nếu có người khác tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh

chấp thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự. Trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà tài sản bị chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố cho người khác thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án; Chấp hành viên có văn bản yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với tài sản đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với tài sản đó..”. Đối chiếu với quy định trên thì yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu T và bà Phạm Hoàng N của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D là không có căn cứ nên kháng cáo của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thu T đối với bà Phạm Hoàng N nhưng tuyên án chưa được cụ thể, rõ ràng. Tòa án cấp phúc thẩm sẽ điều chỉnh cách tuyên cho phù hợp.

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

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Chi cục Thi hành án dân sự huyện D không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b Điều 11, khoản 1 Điều 29 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 yêu cầu kháng cáo của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DSST ngày 23/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương và điều chỉnh về cách tuyên đối với mục 1 phần quyết định của bản án như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T đối với bị đơn bà Phạm Hoàng N.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu T và bà Phạm Hoàng N ký ngày 27 tháng 4 năm 2018 được Văn phòng Công chứng M chứng thực đối với diện tích đất là 11.520m² thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã M do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phạm Hoàng N ngày 12 tháng 4 năm 2018, cùng phần đất diện tích 14.382,1m² thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã M1 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phạm Hoàng N ngày 09/3/2018 là hợp pháp.

Bà Nguyễn Thị Thu T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc cấp quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu T đối với diện tích 11.520m² thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương và phần đất có diện tích 14.382,1m² thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ 02 tọa lạc tại xã M1, huyện D, tỉnh Bình Dương theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí phúc thẩm: Chi cục Thi hành án dân sự huyện D không phải chịu.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND huyện D;
- Chi cục THADS huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Trung Dũng