

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 59/2021/DS-PT

Ngày 19-3-2021

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và quyền
sở hữu tài sản gắn liền trên 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 Ngọc Mai

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Bà Ngô Thị Bích Diệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Anh Đào – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 19 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 367/2020/TLPT-DS ngày 13/11/2020 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 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 17/2021/QĐPT-DS ngày 13/01/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Tuyết M, sinh năm 1970; hộ khẩu thường trú: Số 198/5E, đường T, Phường A, Quận B, Thành phố H; nơi ở hiện nay: Ấp L, xã M, huyện D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần T, sinh năm 1979; địa chỉ: Số C, tổ D, khu E, phường P, thành phố M, tỉnh B là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 17/02/2020); có mặt.

- Bị đơn: Bà Phạm Hoàng N, sinh năm 1977; địa chỉ: Số F, đường G, khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh B; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

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

Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D: Ông Phan Minh C – Chấp hành viên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 02/6/2020); có mặt.

2. Ông Lê Văn Đ (tên thường gọi Đ), sinh năm 1964; hộ khẩu thường trú: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh B ; nơi ở hiện nay: Ấp L, xã M, huyện D, tỉnh B; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Trần Thị Ngọc A, sinh năm 1978; địa chỉ: Khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh B; có mặt.

4. Bà Trần Nguyễn Đàm L, sinh năm 1976; địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn D, huyện D, tỉnh B; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Phạm Hoàng Y, sinh năm 1980; địa chỉ: Khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh B; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 23, khu phố 2, thị trấn D, huyện D, tỉnh B; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Ông Cao Thành T, sinh năm 1979; địa chỉ: Khu phố B, thị trấn U, huyện B, tỉnh B; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Bà Hồng Tú M, sinh năm 1956; địa chỉ: Số 36/32B, đường D2 (nay là), Phường 25, quận B, Thành phố H; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

9. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 257, khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh B; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

10. Bà Đỗ Thị Ngô H, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 90, Hùng Vương, khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh B; có mặt.

11. Bà Võ Nguyệt S, sinh năm 1980; địa chỉ: Tô 4, đường Cách Mạng Tháng Tám, khu phố 5, thị trấn D, huyện D, tỉnh B; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

12. Bà Nguyễn Thị Huế L, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 434, Hùng Vương, khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh B; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

13. Bà Nguyễn Thị Thu Hg, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 24B/1, khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh B; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

14. Bà Huỳnh Thị Minh Th, sinh năm 1967; địa chỉ: Số 26/7, khu phố 3, thị trấn D, huyện D, tỉnh B; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

15. Bà Huỳnh Thị Minh T1, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 26/7, khu phố 3, thị trấn D, huyện D, tỉnh B; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

16. Bà Đỗ Thị Kim L, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 207, đường 13/3, khu phố 7, thị trấn D, huyện D, tỉnh B; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

17. Bà Trần Thị Thanh Tn, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 43/23, khu phố 3, thị trấn D, huyện D, tỉnh B; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

18. Công ty TNHH B; trụ sở: Số 190, đường 13/3, khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH B: Ông Trịnh Thành T2, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 30/11B, Âu Cơ, Phường 9, quận T, Thành phố H là

người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 30/12/2016); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 10 tháng 9 năm 2018; đơn khởi kiện bổ sung ngày 17 tháng 12 năm 2018; đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 25 tháng 4 năm 2019 của bà M và trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn do ông T đại diện trình bày:*

Giữa bà M và bà N không quen biết nhau. Thông qua giới thiệu của ông Đặng Quốc G – Trưởng Phòng giao dịch Ngân hàng TMCP Sài Gòn T khi mua bán phần nhà đất đấu giá của bà Phạm Thị Y thì bà N và bà M mới quen biết nhau. Ông G có cho biết là bà Phạm Thị Y (chủ cũ khu đất đang tranh chấp) có vay nợ Ngân hàng TMCP Sài Gòn T nhưng không trả được nợ nên Chi cục Thi hành án huyện D cưỡng chế, đưa ra bán phát mãi. Bà N là người mua trúng đấu giá đối với khu đất và nhà của bà Phạm Thị Y. Nhờ ông G giới thiệu nên bà M biết bà N, bà N thống nhất sang nhượng lại nhà đất cho bà M. Tháng 10/2017, bà M thỏa thuận với bà N về việc mua bán căn nhà cấp 4 và quyền sử dụng đất gắn liền theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 414m² nhưng đo đạc thực tế là 531,5m² và trên đất có 01 căn nhà xây và nhà vệ sinh thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 18, tại địa chỉ ấp L, xã M, huyện D, tỉnh B; giá mua bán là 650.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Ngày 31/10/2017, bà M chuyển tiền cọc 200.000.000 đồng cho bà N thông qua Ngân hàng TMCP Sài Gòn T. Ngày 15/11/2017, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D (ông Phan Minh C), thư ký của ông C, cán bộ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện và chính quyền địa phương (tư pháp xã M; trưởng ấp L, xã M (ông H) tiến hành giao nhà đất cho bà N. Cũng trong cùng ngày Chi cục Thi hành án dân sự giao tài sản cho bà N, thì bà M giao tiền 450.000.000 đồng cho bà N (khi giao tiền không viết biên nhận nên ngày 10/02/2018 bà N viết giấy xác nhận đã nhận của bà M số tiền 450.000.000 đồng). Bà N giao nhà đất cho bà M quản lý từ đó, từ sau khi nhận nhà đất, gia đình bà M vào ở và tiến hành sơn, sửa chữa, ngăn vách; sửa chữa nhà vệ sinh. Đầu năm 2018, bà M làm thêm mái tôn phía trước nhà diện tích 41m²; tháng 11/2018 (sau khi Tòa án thẩm định tại chỗ), bà M, ông Đ làm thêm mái che diện tích 61m² (ký hiệu B, phần giáp lộ ĐT 749B); tổng chi phí sửa chữa, xây dựng thêm là 95.000.000 đồng.

Bà M nhận toàn bộ hồ sơ trúng đấu giá và tiến hành thực hiện thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất từ bà Y sang bà N (khi bà N được cấp quyền sử dụng thì sẽ làm thủ tục sang tên bà M). Ngày 14/3/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D hẹn đến ngày 09/5/2018 trả kết quả (hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N). Do thiếu diện tích đất ở nên phải làm lại thủ tục bổ sung đất ở nên đến ngày 06/7/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D hẹn đến ngày 24/8/2018 hoàn thành hồ sơ, trả giấy chứng nhận. Tuy nhiên, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D không thực hiện việc cấp giấy chứng nhận đúng thời hạn và thông báo

là Chi cục Thi hành án huyện D ngăn chặn tại Quyết định số 129/QĐ-CCTHADS ngày 17/9/2018; do bà N còn phải thi hành án trả tiền cho nhiều người.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện D ban hành Quyết định số 129/QĐ-CCTHADS ngày 17/9/2018 là sau thời gian bà N được hẹn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà M không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà N sang bà M nên bà M khởi kiện.

Bà M khởi kiện yêu cầu bà Phạm Hoàng N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký cam kết ngày 10 tháng 02 năm 2018 đối với phần đất có diện tích là 414m² thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 18 và 01 căn nhà xây trên đất thuộc ấp L, xã M, huyện D, tỉnh B.

Theo đơn khởi kiện bổ sung (bút lục 78) ngày 17 tháng 12 năm 2018, bà M khởi kiện yêu cầu bà N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích là 531,5m² (trong đó có HLATĐB 89,9m²) và công nhận tài sản trên đất cho bà M gồm nhà cấp 4 có diện tích 49,7m²; mái che 102m² (41m² và 61m²) mái che do bà M làm năm 2018; nhà vệ sinh 6,5m².

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa bà M với bà N đối với quyền sử dụng đất có diện tích 414m² (theo đo thực tế là 531,5m²) thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 18 thuộc ấp L, xã M, huyện D, tỉnh B là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật. Công nhận toàn bộ các tài sản trên đất bao gồm: Nhà cấp 4 có diện tích 49,7m²; mái che 41m² + 61m² (mái che do bà M làm năm 2018) phía trước nhà cấp 4; nhà vệ sinh 6,5m² là sở hữu hợp pháp của bà M.

Đối với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định, định giá phần đất và tài sản trên đất tranh chấp thì nguyên đơn thống nhất không có ý kiến gì.

Ngoài ra nguyên đơn không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

** Quá trình tham gia tố tụng bị đơn bà Phạm Hoàng N trình bày:*

Bà N thống nhất với toàn bộ trình bày của nguyên đơn bà Hoàng Thị Tuyết M. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa bà M với bà N đối với quyền sử dụng đất có diện tích 414m² (theo đo thực tế là 531,5m²) thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 18 thuộc ấp L, xã M, huyện D, tỉnh B là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật. Công nhận toàn bộ các tài sản trên đất bao gồm: Nhà cấp 4 có diện tích 49,7m²; mái che 41m² + 61m² (mái che do bà M làm năm 2018) phía trước nhà cấp 4; nhà vệ sinh 6,5m² là sở hữu thuộc sở hữu hợp pháp của bà M thì bà N đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bà N đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà, đất giữa bà M với bà N là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

** Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện D do ông C đại diện trình bày:*

Chi cục Thi hành án dân sự huyện D thụ lý, thi hành các Quyết định số: 118, 119, 120, 121, 122, 123/2018/QĐST-DS cùng ngày 31/8/2018; các Quyết định số: 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134/2018/QĐST-DS cùng

ngày 31/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện D; Bản án số 153/2019/DSPT ngày 01/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Quyết định thi hành án số: 2476, 2477, 2478, 2479, 2481, 2482/QĐ-CCTHADS cùng ngày 05/9/2018; Quyết định thi hành án số: 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 56/QĐ-CCTHADS cùng ngày 02/10/2018; Quyết định thi hành án số: 157/QĐ-CCTHADS ngày 05/10/2018; Quyết định thi hành án số: 2190/QĐ-CCTHADS ngày 26/7/2019.

Người phải thi hành án là bà Phạm Hoàng N, các khoản phải thi hành án là: Nộp án phí 15.300.000 đồng và thanh toán nợ công dân là 11.842.518.242 đồng.

Quá trình tổ chức thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D xác định bà N có tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 18 đất tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện D, tỉnh B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận là CS02674 cho bà N đứng tên quyền sử dụng cùng toàn bộ tài sản trên đất. Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đã kê biên phần đất nêu trên để đảm bảo thi hành án theo Quyết định kê biên tài sản số 129/QĐ-CCTHADS ngày 17/9/2018.

Bà N thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M trong khi bà N đang có trách nhiệm thi hành án trả nợ cho các công dân khác với số tiền nêu trên sẽ gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người được thi hành án và án phí nộp ngân sách nhà nước. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N với bà M không đúng về hình thức cụ thể như: Chưa có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; chưa công chứng chứng thực; tại thời điểm giao dịch bà N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh B đề nghị Tòa án tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với bà N là vô hiệu, đồng thời xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu theo quy định của pháp luật.

** Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ trình bày:*

Ông Đ hoàn toàn thống nhất với lời trình bày của bà M cũng như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà M. Số tiền 650.000.000 đồng để bà M giao cho bà N là tiền chung của vợ chồng.

** Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Thành T trình bày:*

Ông Trung làm việc tại Phòng giao dịch Ngân hàng TMCP Sài Gòn T nên có biết rõ việc chuyển nhượng giữa bà M và bà N là sự thật do đó ông Trung đề nghị Tòa án công nhận giao dịch mua bán nhà đất giữa bà M và bà N. Đối với việc thi hành án cho ông Trung sẽ yêu cầu xem xét các tài sản khác của bà N.

** Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Hoàng Y trình bày:*

Bà Y biết rõ việc chuyển nhượng giữa bà M và bà N là sự thật do đó bà Y đề nghị Tòa án công nhận giao dịch mua bán nhà đất giữa bà M và bà N. Đối với việc thi hành án cho bà Y sẽ yêu cầu xem xét các tài sản khác của bà N.

** Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc A, bà Hồng Tú M, bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Văn L, bà Trần Nguyễn Đàm L có cùng trình bày:*

Bà Trần Thị Ngọc A, bà Hồng Tú M, bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Văn L, bà Trần Nguyễn Đàm L không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà Long yêu cầu Tòa án không công nhận giao dịch mua bán nhà đất giữa bà M và bà N.

** Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Ngô H, bà Võ Nguyệt S, bà Nguyễn Thị Huệ L, bà Nguyễn Thị Thu Hg, bà Huỳnh Thị Minh Th, bà Huỳnh Thị Minh T1, bà Đỗ Thị Kim L, bà Trần Thị Thanh Tn, ông Trịnh Thành T2 - đại diện Công ty TNHH B có cùng trình bày:*

Bà Đỗ Thị Ngô H, bà Võ Nguyệt S, bà Nguyễn Thị Huệ L, bà Nguyễn Thị Thu Hg, bà Huỳnh Thị Minh Th, bà Huỳnh Thị Minh T1, bà Đỗ Thị Kim L, bà Trần Thị Thanh Tn, ông Trịnh Thành T2 - đại diện Công ty TNHH B không biết việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà M và bà N diễn ra như thế nào nên không có ý kiến về việc này và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật để bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của họ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DS-ST ngày 23/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện D đã tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Tuyết M đối với bà Phạm Hoàng N yêu cầu công nhận giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) diện tích 414m² (theo đo thực tế là 531,5m²) cùng căn nhà cấp 4 diện tích 49,5m² và nhà vệ sinh 6,5m² trên thửa đất số 10, tờ bản đồ số 18 tại ấp L, xã M, huyện D, tỉnh B.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Hoàng Thị Tuyết M về việc công nhận cho bà Hoàng Thị Tuyết M quyền sở hữu đối với các tài sản gắn liền trên đất thửa số 10, tờ bản đồ số 18 tại ấp L, xã M, huyện D, tỉnh B gồm: Mái che có diện tích 41m² (có 27,4m² thuộc HLATĐB) (gồm 04 trụ xi măng, lợp tôn, nền xi măng); phần mái che có diện tích 61m² (gồm 04 trụ xi măng, lợp tôn, nền xi măng).

3. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phạm Hoàng N với bà Hoàng Thị Tuyết M (từ ngày 31 tháng 10 năm 2017 và giấy xác nhận ngày 10 tháng 02 năm 2018) là vô hiệu.

Bà Phạm Hoàng N phải trả cho bà Hoàng Thị Tuyết M và ông Lê Văn Đ số tiền 745.000.000 đồng (bảy trăm bốn mươi lăm triệu đồng) (gồm 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng) (tiền đã nhận) và 95.000.000 đồng (chín mươi lăm triệu đồng) (tiền ông Đức, bà M sửa nhà, dựng thêm mái che)).

Bà M, ông Đ phải trả lại cho bà N diện tích 414m^2 (theo đo thực tế là $531,5\text{m}^2$) và tài sản gắn liền trên đất gồm: Căn nhà cấp 4 tích $49,5\text{m}^2$ (đã có sửa chữa) và nhà vệ sinh $6,5\text{m}^2$; mái che có diện tích 41m^2 (có $27,4\text{m}^2$ thuộc HLATĐB) (gồm 04 trụ xi măng, lợp tôn, nền xi măng); phần mái che có diện tích 61m^2 (gồm 04 trụ xi măng, lợp tôn, nền xi măng) thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 18 tại ấp L, xã M, huyện D, tỉnh B.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm nêu trên còn tuyên về chi phí đo đạc, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 23/7/2019, nguyên đơn bà Hoàng Thị Tuyết M kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 26/8/2019, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị số 14/QĐ-KNPT.P9 ngày 22/8/2019 đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; không triệu tập những người được thi hành án tham gia tố tụng.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 275/2019/DS-PT ngày 27/11/2019 của TAND tỉnh Bình Dương đã chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, hủy bản án sơ thẩm để Tòa án nhân dân huyện D xét xử sơ thẩm lại do vi phạm thủ tục tố tụng, đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là những người được thi hành vào tham gia tố tụng.

Tòa án nhân dân huyện D đã thụ lý sơ thẩm lần 2 và tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2020/DS-ST ngày 29/9/2020, đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Tuyết M, đối với bị đơn bà Phạm Hoàng N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất.

Công nhận hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà, đất giữa bà M với bà N đối với quyền sử dụng đất có diện tích 414m^2 (theo đo thực tế là $531,5\text{m}^2$) thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 18 thuộc ấp L, xã M, huyện D, tỉnh B là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật. Công nhận toàn bộ các tài sản trên đất bao gồm: Nhà cấp 4 có diện tích $49,7\text{m}^2$; mái che $41\text{m}^2 + 61\text{m}^2$ (mái che do bà M làm năm 2018) phía trước nhà cấp 4; nhà vệ sinh $6,5\text{m}^2$ là thuộc sở hữu hợp pháp của bà Hoàng Thị Tuyết M, (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Hoàng Thị Tuyết M có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

Sau khi án sơ thẩm tuyên, ngày 20/10/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện D có đơn kháng cáo toàn bộ vụ án, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm: Tuyên hợp đồng mua bán nhà, đất giữa bà M và bà N vô hiệu vì vi phạm về hình thức.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. 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 tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Ngày 26/10/2017 bà N mua trúng đấu giá tài sản tranh chấp nên quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất là của bà N. Ngày 31/10/2017 bà N ký hợp đồng với bà M, tại thời điểm này bà N không có nghĩa vụ về tài sản đối với bất kỳ ai. Bà M thì đã thực hiện xong nghĩa vụ đối với bà N. Tuy nhiên, hình thức của hợp đồng không phù hợp với Điều 168 Luật Đất đai nên hợp đồng này không hợp pháp. Bà N chưa thực hiện việc chuyển quyền tài sản cho bà M nên hợp đồng giữa bà M và bà N vô hiệu và phải được xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự. Chi cục Thi hành án dân sự huyện D kháng cáo là có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà vô hiệu đồng thời xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đối chiếu với lời trình bày của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, qua kết quả tranh luận tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn bà Phạm Hoàng N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đức, bà Trần Nguyễn Đàm L, bà Phạm Hoàng Y, bà Nguyễn Thị Thu H, ông Cao Thành T, bà Hồng Tú M, ông Nguyễn Văn L, bà Võ Nguyệt S, bà Nguyễn Thị Huế L, bà Nguyễn Thị Thu Hg, bà Huỳnh Thị Minh Th, bà Huỳnh Thị Minh T1, bà Đỗ Thị Kim L, bà Trần Thị Thanh Tn và đại diện Công ty TNHH B vắng mặt nhưng đã có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.2] Tại Tòa án cấp sơ thẩm, Giám đốc Công ty TNHH B có ban hành Giấy ủy quyền ngày 30/12/2016 cho ông Trịnh Thành T2, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 30/11B, Âu Cơ, Phường 9, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh làm người đại diện theo ủy quyền để giải quyết các vấn đề có liên quan đến hoạt động của Công ty TNHH B, nội dung giấy ủy quyền chưa nêu rõ có ủy quyền tham gia tố tụng hay không là chưa phù hợp. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, Giám đốc Công ty TNHH B có văn bản xác định ý kiến của Công ty về việc ủy quyền cho ông Trịnh Thành T2 và ý kiến của Công ty TNHH B về việc giải quyết vụ án đồng thời có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 22/01/2021.

Như vậy, nội dung ủy quyền và ý kiến về việc giải quyết tranh chấp ở cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm là đúng ý chí của Giám đốc Công ty TNHH B, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty và các đương sự khác, do đó Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận việc ủy quyền của Công ty TNHH B cho ông Trịnh Thành T2 tham gia tố tụng và không cần thiết hủy bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về vấn đề này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà, đất có diện tích 414m² (đo đạc thực tế 531,5m²) thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 18, thuộc ấp Cây Liễu, xã M, huyện D giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật. Bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên công nhận hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn có hiệu lực và công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là của nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D cho rằng bản án sơ thẩm đã tuyên làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người được thi hành án đối với khoản nợ của bà N đã có đơn yêu cầu thi hành án là 11.842.518.242 đồng và số tiền án phí 15.300.000 đồng. Việc công nhận giao dịch giữa bà N và bà M sẽ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người được thi hành án và án phí nộp ngân sách Nhà nước. Căn cứ của yêu cầu kháng cáo: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N và bà M không đúng về hình thức, cụ thể: Chưa có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, chưa được công chứng chứng thực, tại thời điểm giao dịch bà N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên bố hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu do bị đơn đang phải chịu trách nhiệm thi hành án đối với nhiều khoản nợ nhưng lại chuyển nhượng tài sản cho nguyên đơn là trốn tránh nghĩa vụ thi hành án với những người được thi hành án.

[2.3] Xét lý do kháng cáo của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D thấy rằng:

[2.3.1] Theo hồ sơ thể hiện, bà N phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án đối với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo các quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại Tòa án nhân dân huyện D và theo bản án dân sự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, cụ thể:

[2.3.2] Ngày 31/8/2018: Có các quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa bà N với bà Phạm Hoàng Y (Quyết định số: 123/2018/QĐST-DS), bà Trần Thị Ngọc A (Quyết định số: 120/2018/QĐST-DS), bà Hồng Tú M (Quyết định số: 122/2018/QĐST-DS ngày), bà Nguyễn Thị Thu H (Quyết định số: 118/2018/QĐST-DS), ông Nguyễn Văn L (Quyết định số: 119/2018/QĐST-DS), bà Trần Nguyễn Đàm L (Quyết định số: 121/2018/QĐST-DS).

[2.3.3] Ngày 05/9/2018: Có các quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa bà N với ông Cao Thành T (Quyết định số: 129/2018/QĐST-DS), bà Đỗ Thị Ngô H (Quyết định số: 125/2018/QĐST-DS), bà Võ Nguyệt S (Quyết định số:

126/2018/QĐST-DS); bà Nguyễn Thị Huệ L (Quyết định số: 127/2018/QĐST-DS); bà Nguyễn Thị Thu Hg (Quyết định số: 128/2018/QĐST-DS); bà Huỳnh Thị Minh Th (Quyết định số: 130/2018/QĐST-DS); bà Huỳnh Thị Minh T1 (Quyết định số: 131/2018/QĐST-DS), bà Đỗ Thị Kim L (Quyết định số: 132/2018/QĐST-DS); bà Trần Thị Thanh Tn (Quyết định số: 133/2018/QĐST-DS) và Công ty TNHH B (Quyết định số: 134/2018/QĐST-DS).

[2.3.4] Ngày 01/7/2019: Có Bản án số: 153/2019/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.3.5] Theo yêu cầu thi hành án của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đã ban hành các quyết định thi hành án ngày 05/9/2018 (các Quyết định số: 2476, 2477, 2478, 2479, 2481, 2482), ngày 02/10/2018 (các Quyết định số: 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 56), ngày 26/7/2019 (Quyết định số: 2190) trong đó có nội dung bà N phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án với tổng số tiền là 11.842.518.242 đồng và án phí 15.300.000 đồng. Quá trình tổ chức thi hành án, Chi cục Thi hành dân sự huyện Dầu Tiếng đã ban hành Quyết định kê biên tài sản số: 129/QĐ-CCTHADS ngày 17/9/2018 kê biên quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ 18, tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện D, tỉnh B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02674 cho bà Phạm Hoàng N cùng toàn bộ tài sản trên đất.

[2.3.6] Bà M nhận thấy việc kê biên tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự ảnh hưởng đến quyền lợi của bà M nên bà M có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng tài sản nhà, đất giữa bà M và bà N là hợp pháp.

[2.3.7] Xét thấy, bị đơn bà N mua bán đấu giá thành nhà và đất tranh chấp nêu trên, bà N đã nộp đủ tiền cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện D và đã nhận bàn giao tài sản đấu giá từ ngày 15/11/2017, do đó từ khi nhận tài sản thì quyền về tài sản của bà N được bảo vệ theo quy định tại khoản 1 Điều 103 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014. Theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì bà M có chuyển khoản cho bà N số tiền 200.000.000 đồng thông qua Ngân hàng vào ngày 31/10/2017 để đặt cọc mua nhà, đất của bà N (bút lục số 341) đồng thời gia đình bà M đã nhận tài sản, quản lý, sử dụng và có sửa chữa, xây dựng thêm trong quá trình sử dụng từ khi nhận nhà, đất của bà N đến nay.

[2.3.8] Theo lời khai của người làm chứng là ông Bùi K tại Biên bản lấy lời khai ngày 22/6/2020 (bút lục số 493) thì ông Kinh xác định: Ông K có chứng kiến việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện D bàn giao tài sản cho bà N vì lúc đó ông làm Trưởng Ban lãnh đạo ấp L. Đồng thời ông xác định từ khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện D bàn giao tài sản cho bà N thì bà N không phải là người quản lý, sử dụng mà là bà M. Ông K có nghe nói tài sản được bà N bán cho bà M nhưng thực tế thế nào thì ông K không biết. Sau khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện D bàn giao tài sản cho bà N một thời gian ngắn thì bà M là người quản lý, sử dụng cho đến nay.

[2.3.9] Theo lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Thành T tại Biên bản lấy lời khai ngày 14/02/2020 (bút lục số 421, 422) thì ông Trung xác định bà N có bán tài sản trúng đấu giá cho bà M và bà M có giao tiền cho bà N làm hai lần: Một lần là chuyển khoản qua Ngân hàng nơi ông Trung làm việc và một lần là tại buổi giao tài sản ngày 15/11/2017. Lời khai này cũng phù hợp với lời khai của bà Trần Ngọc Diệu – Phó Phòng giao dịch Bàu Bàng – Ngân hàng Cổ phần Sài Gòn T (tại bút lục số 496) xác định bà N có mua đấu giá thành tài sản của bà Y và sau đó Ngân hàng có nghe bà N chuyển nhượng đất cho bà M còn thực tế thế nào thì Ngân hàng không biết.

[2.3.10] Tại Biên bản xác minh ngày 03/6/2020 (bút lục số 494), Trưởng ban lãnh đạo ấp Cây L xác định bà M có sinh sống và buôn bán tại ấp Cây L từ cuối năm 2017 cho đến nay. Tại Biên bản xác minh ngày 03/6/2020, Công an xã M (bút lục 495) cũng đã xác định bà M có sinh sống tại ấp Cây L khoảng ba năm nay.

[2.4] Từ những chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và do Tòa án thu thập được có cơ sở xác định rằng: Bà M và bà N có giao dịch mua bán tài sản là nhà và đất nêu trên từ ngày 31/10/2017 và thực tế bà N đã thực hiện việc chuyển giao tài sản cho bà M quản lý, sử dụng từ cuối năm 2017 sau khi bà N được nhận bàn giao nhà, đất từ Chi cục Thi hành án dân sự huyện D. Bà M cũng đã thực hiện hoàn tất nghĩa vụ giao tiền cho bà N như thỏa thuận của hai bên theo giấy xác nhận của bà N ngày 10/02/2018 (bút lục 344).

[2.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện D xác định bà N là chủ sở hữu hợp pháp của tài sản mua trúng đấu giá kể từ ngày nhận bàn giao tài sản vào ngày 15/11/2017, tuy nhiên bà N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lại chuyển giao quyền sở hữu tài sản cho người khác là vi phạm hình thức của hợp đồng nên hợp đồng không có hiệu lực. Xét thấy, sau khi nhận bàn giao tài sản mua trúng đấu giá, bà N là chủ sở hữu hợp pháp đã tiến hành các thủ tục cần thiết để được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do diện tích đất có thay đổi và không đủ diện tích thổ cư nên thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N không thực hiện đúng tiến độ, hồ sơ phải làm lại nhiều lần. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện D xác định việc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận cho bà N bị chậm là do nguyên nhân khách quan, không phải do lỗi của bà N, việc chậm cấp giấy chứng nhận cũng không phải lỗi của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D. Như vậy, mặc dù hai bên giao kết hợp đồng đã thực hiện hoàn tất các quyền và nghĩa vụ của mỗi bên nhưng do nguyên nhân khách quan bà N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kịp thời nên chưa thực hiện được việc chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo đúng quy định tại Điều 167, 168 Luật Đất đai. Trong vụ án này, nguyên đơn và bị đơn đã xác lập giao dịch từ ngày 31/10/2017, đến ngày 10/02/2018 xác nhận lại giao dịch hai bên đã thực hiện. Tại thời điểm xác lập giao dịch giữa hai bên, bà N không có nghĩa vụ phải thi hành án đối với bất kỳ khoản nợ nào do đó không có cơ sở xác định bà N bán tài sản mua trúng đấu giá cho bà M nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với những người có đơn yêu cầu thi hành án theo các bản án, quyết định tại các mục [2.3.2], [2.3.3], [2.3.4].

Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng giữa bà M và bà N có hiệu lực pháp luật là phù hợp với quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự.

[2.6] Mặt khác, theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự: “*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 vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó*”. Trong vụ án này, bà M khởi kiện bà N, bà N đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M, những người được thi hành án tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, sau khi bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M thì ngoài Chi cục Thi hành án dân sự huyện D kháng cáo đối với bản án sơ thẩm để bảo vệ quyền lợi cho những người được thi hành án và phần án phí bà N chưa thi hành thì những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là người được thi hành án không có ai kháng cáo bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xuất trình biên lai thu tiền án phí bà N nộp 15.300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, như vậy nghĩa vụ thi hành án phí đối với Nhà nước của bà N theo yêu cầu của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D cũng đã được thực hiện xong.

[3] Từ những phân tích trên, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát là không phù hợp.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 của 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 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh B.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh B không phải chịu theo quy định của pháp luật.

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;

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

- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

Nguyễn Ngọc Mai