

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 70/2019/DS-PT

Ngày 22-4-2019

V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất vô hiệu; yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 22 tháng 4 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 42/2019/TLPT-DS ngày 16/01/2019 về việc “yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2018/DS-ST ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 95/2019/QĐPT-DS, ngày 04/3/2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Thanh X, sinh năm 1960; địa chỉ: 3/171 B, tổ 9, khu phố H, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Hồ Ngọc V, sinh năm 1962; địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Minh L, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp Q, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang; địa chỉ liên lạc: Số 463A, Quốc

lộ 13, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 08/01/2018 và ngày 03/4/2018).

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1961; hộ khẩu thường trú: Số 119, Nguyễn Thị N, Phường 16, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị M: Ông Trần Văn T, sinh năm 1958; hộ khẩu thường trú: Số 119, Nguyễn Thị N, Phường 16, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 16/01/2018).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Văn T – Luật sư của Công ty TNHH Một thành viên Đ.

2. Ông Hứa Văn U, sinh năm 1956; hộ khẩu thường trú: Ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

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

1. Bà Trần Thị B, sinh năm 1955; hộ khẩu thường trú: Ấp G, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Phạm Thị Tuyết P, sinh năm 1957;

3. Ông Hứa Huy H1, sinh năm 1981;

4. Ông Hứa Minh T, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông H1, ông T: Ông Hứa Văn U, sinh năm 1956; địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (theo văn bản ủy quyền ngày 17/12/2017).

5. Ủy ban nhân dân xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã T: Ông Lưu Vĩnh Q – Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T.

6. Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện D: Ông Nguyễn Mạnh H – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện D.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Hồ Ngọc V và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh X là ông Lê Minh L.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện D có Quyết định kháng nghị số 01/2018/KNPT-DS ngày 10/12/2018.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh X, bà Hồ Ngọc V trình bày:

Ngày 19/8/2010, gia đình ông U gồm các thành viên: Ông Hứa Văn U, bà Phạm Thị Tuyết P cùng các con là Hứa Huy H1, Hứa Trung H2, Hứa Minh T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.912m² thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp Xóm L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương cho bà Nguyễn Thị M (do ông Ngô Thanh Đ đại diện cho bà M ký hợp đồng) với giá 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng). Bà M đã đặt cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Ngày 06/9/2010, bà M trả thêm 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng), số tiền bà M đã giao cho gia đình ông U là 1.900.000.000 đồng (một tỷ chín trăm triệu đồng); 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) còn lại hai bên thỏa thuận bà M sẽ thanh toán khi làm xong thủ tục chuyển nhượng. Ngày 07/9/2010, Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) xã T đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông U với bà M (trong hợp đồng chỉ ghi giá trị chuyển nhượng là 450.000.000 đồng). Bà M đã nhận đất từ cuối năm 2010. Ngày 09/9/2010, bà M nộp hồ sơ chuyển nhượng tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D và được hẹn đến ngày 14/10/2010 đến nhận kết quả.

Ngày 10/9/2010, bà Hồ Ngọc V, bà Nguyễn Thị Thanh X có đơn yêu cầu ngăn chặn chuyển dịch diện tích đất nêu trên gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D với lý do các bà đang khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông U thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã dừng việc đăng ký và trả hồ sơ cho bà M. Ngày 10/9/2010, 14/9/2010, 20/9/2010 bà V, Xuân, Bình có đơn kiện ra Tòa án nhân dân huyện D yêu cầu vợ chồng ông U, bà P trả khoản nợ vay.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 305/QĐST-DS ngày 02/12/2010, Tòa án nhân dân huyện D đã công nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Bà P, ông U, ông Hoàng có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà X số tiền 592.250.000 đồng (năm trăm chín mươi hai triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) và 60 chỉ vàng SJC.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 306/QĐST-DS ngày 02/12/2010, Tòa án nhân dân huyện D đã công nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Bà P và ông U có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà V số tiền 330.005.000 đồng (ba trăm ba mươi triệu không trăm lẻ năm ngàn đồng).

Căn cứ vào các quyết định nêu trên, ngày 30/12/2010 Chi cục Thi hành án dân sự huyện D ra Quyết định số 02/QĐ-CCTHA tạm dừng đăng ký chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.912m² thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp Xóm L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương và ngày 06/01/2011 ra Quyết định số 20/QĐ-CCTHA kê biên diện tích đất trên. Ngày 18/01/2011, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D ra Thông báo số 27/CCTHA thông báo cho các bên có liên quan đến tài sản đã kê biên được biết các bên có quyền khởi kiện ra

Tòa án để bảo vệ quyền lợi của mình. Ngày 31/3/2011, bà M có đơn khởi kiện yêu cầu ông U thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa bà và ông U ngày 01/7/2010. Ông Hứa Văn U và bà Phạm Thị Tuyết P đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà M.

Ngày 31/8/2012, Tòa án nhân dân huyện D ra Quyết định số 213/2012/QĐST-DS công nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Bà M và ông U, bà P, cùng các ông H1, H2, T thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 01/7/2010 đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp Xóm L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Bà M thanh toán cho gia đình ông U, bà P 100.000.000 đồng.

Ngày 05/7/2013, bà Hồ Ngọc V, bà Nguyễn Thị Thanh X, bà Trần Thị B đề nghị giám đốc thẩm. Tại Quyết định số 62/2014/KN-DS ngày 03/3/2014, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị quyết định công nhận sự thỏa thuận nêu trên của Tòa án nhân dân huyện D.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 223/2014/DS-GĐT ngày 10/6/2014, Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao quyết định: Hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 213/2012/QĐST-DS ngày 31/8/2012 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 13/4/2017, Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao có Quyết định giám đốc thẩm số 11/2017/DS-GĐT của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hủy Quyết định giám đốc thẩm số 223/2014/DS-GĐT ngày 10/6/2014 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao và hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 213/2012/QĐST-DS ngày 31/8/2012 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Vì vậy, trên cơ sở đó ngày 22/4/2015 bà Nguyễn Thị Thanh X, bà Hồ Ngọc V có đơn khởi kiện độc lập về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hứa Văn U và bà Nguyễn Thị M ký ngày 07/9/2010 theo số chứng thực 534, quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐGD là vô hiệu và yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BL590012, số vào sổ CH02962 do UBND huyện D cấp ngày 20/6/2013 cho bà Nguyễn Thị M vì cho rằng ông U, bà P chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà M nhưng không dùng số tiền chuyển nhượng để thanh toán nợ và vợ chồng ông U không còn tài sản nào khác để thi hành án, có dấu hiệu trốn tránh nghĩa vụ làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà X, bà V.

- Tại bản tự khai ngày 23/7/2017; biên bản làm việc ngày 22/12/2017 và ngày 12/6/2018; biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 17/10/2018; biên bản hòa giải ngày 23/10/2018 và tại phiên tòa bị đơn ông Hứa Văn U trình bày:

Ngày 19/8/2010, gia đình ông U gồm các thành viên: Ông Hứa Văn U, bà Phạm Thị Tuyết P cùng các con là Hứa Huy H1, Hứa Trung H2, Hứa Minh T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.912m² thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại ấp Xóm L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương cho bà Nguyễn Thị M (do ông Ngô Thanh Đ đại diện cho bà M ký vào hợp đồng) với giá 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng). Bà M đã đặt cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Ngày 06/9/2010, bà M trả thêm 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng), tổng cộng số tiền bà M đã giao cho gia đình ông U là 1.900.000.000 đồng (một tỷ chín trăm triệu đồng); 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) còn lại hai bên thỏa thuận bà M sẽ thanh toán khi làm xong thủ tục chuyển nhượng. Ngày 07/9/2010, UBND xã T đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông U với bà M (trong hợp đồng chỉ ghi giá trị chuyển nhượng là 450.000.000 đồng). Bà M đã nhận đất từ cuối năm 2010. Ngày 09/9/2010, bà M nộp hồ sơ chuyển nhượng tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D và được hẹn đến ngày 14/10/2010 đến nhận kết quả.

Ngày 10/9/2010, các bà Hồ Ngọc V, Nguyễn Thị Thanh X có đơn yêu cầu ngăn chặn dịch chuyển diện tích đất nêu trên gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D với lý do các bà đang khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông U thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã dừng việc đăng ký và trả hồ sơ cho bà M. Ngày 10/9/2010, 14/9/2010, 20/9/2010 các bà V, X, B có đơn kiện ra Tòa án nhân dân huyện D yêu cầu vợ chồng ông U, bà P trả khoản nợ vay.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 305/QĐST-DS ngày 02/12/2010, Tòa án nhân dân huyện D đã công nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Bà P, ông U, ông H có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà X số tiền 592.250.000 đồng (năm trăm chín mươi hai triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) và 60 chỉ vàng SJC.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 306/QĐST-DS ngày 02/12/2010, Tòa án nhân dân huyện D đã công nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Bà P và ông U có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà V số tiền 330.005.000 đồng (ba trăm ba mươi triệu không trăm lẻ năm ngàn đồng).

Vì vậy, đối với số tiền còn nợ bà B 80.000.000 đồng; bà V số tiền 330.005.000 đồng và bà X số tiền 592.250.000 đồng và 60 chỉ vàng SJC thì vợ chồng ông U, bà P sẽ tiếp tục thanh toán theo phương thức trả dần vì hiện nay hoàn cảnh kinh tế quá khó khăn nên không có khả năng trả 01 lần, còn đơn khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị Thanh X, Hồ Ngọc V về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hứa Văn U và bà Nguyễn Thị M ký ngày 07/9/2010 theo số chứng thực 534, quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐGD là vô hiệu và yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BL590012, số

vào sổ CH02962 do UBND huyện D cấp ngày 20/6/2013 cho bà Nguyễn Thị M, ông U yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:

Phần đất bà M nhận chuyển nhượng của ông U và bà P diện tích 3.912m² (đất ở nông thôn 300m², đất vườn 3.612m²), thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 29, trên đất có căn nhà cấp 4 và các loại cây trồng, tọa lạc tại ấp Xóm L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, giá 2.000.000.000 đồng (gồm giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất 450.000.000 đồng, giá thỏa thuận bồi thường thành quả lao động 1.550.000.000 đồng). Bà M đã giao đủ cho ông U số tiền 2.000.000.000 đồng vào năm 2012. Ngày 09/9/2010, bà M đã hoàn tất và nộp hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất tại Bộ phận tiếp nhận, trả kết quả của UBND huyện D.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2011/DS-ST ngày 09/11/2011 của Tòa án nhân dân huyện D nhận định hợp đồng ngày 01/7/2010 là vô hiệu là chưa chuẩn xác, chưa đúng với thực tế khách quan của sự việc với những lí do như sau: Việc sang nhượng phần đất nói trên giữa ông U và bà M được lập thành hợp đồng ngày 01/7/2010, có chứng thực của UBND xã T vào ngày 07/9/2010 là hoàn toàn phù hợp theo quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 (hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

Trong hợp đồng ngày 01/7/2010 có chứng thực của UBND xã T ngày 07/9/2010, có thể hiện giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất 450.000.000 đồng là hoàn toàn phù hợp theo quy định tại Điều 690 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Bà M đã hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và nộp toàn bộ hồ sơ cho UBND huyện D vào ngày 09/9/2010, là phù hợp theo Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005, khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003, cụ thể như sau : “ *Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất có hiệu lực từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất...*”. Hơn nữa, tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 quy định “ *Khoản 1: Việc nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định như sau : a/ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại nông thôn thì nộp tại UBND xã nơi có đất để chuyển cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất*”. Bộ phận nhận hồ sơ của bà M về đăng ký quyền sử dụng đất là đại diện của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trong bộ phận một cửa một dấu của UBND huyện D. Vậy, việc bà M nộp toàn bộ hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện D là đã thể hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và Bộ luật Dân sự quy định. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và ông Hứa Văn U hoàn toàn phù hợp theo quy định và đã hoàn thành. Điều này cũng thể hiện rõ tại

Công văn số 80/TA-GĐKT ngày 05/04/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đến ngày 10/9/2010, bà Hồ Ngọc V có đơn xin ngăn chặn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của phần đất nói trên, nên không ảnh hưởng đến việc ông Hứa Văn U thực hiện các quyền của người sử dụng đất, vì phần đất sang nhượng không bị bó buộc bất kỳ điều gì mà không thể chuyển nhượng được, phía bà X cũng không phải một người đang sử dụng đất mua bán theo quy định của pháp luật, phần đất nêu trên cũng không có đăng ký cầm cố thế chấp cho bất kỳ ai, bà X, bà V có tiền cho ông U vay thì bà X, bà V có trách nhiệm yêu cầu ông U trả tiền, cũng có thể trả bằng nhiều cách, việc ông U không trả tiền cho bà V, bà X thì bà M không có quyền. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và ông U lập ngày 01/07/2010 đã được UBND xã T chứng thực ngày 07/9/2010 không bị vô hiệu. Chỉ khi nào có đơn xin ngăn chặn và có sự phê chuẩn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trước ngày 07/9/2010 thì hợp đồng ngày 01/7/2010 mới bị vô hiệu, như quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án, quyết định không bị cưỡng chế của cơ quan thi hành án.

Ngoài ra, Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2011/DS-ST ngày 09/11/2011 của Tòa án nhân dân huyện D còn nhận định giá thực tế chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng ngày 01/7/2010 chỉ có ghi 450.000.000 đồng là có hành vi gian dối để trốn thuế là chưa đúng. Bởi, tại Điều 690 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định “giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên tự thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định”. Vậy, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng ngày 01/7/2010, là giá tự thỏa thuận của ông U và bà M, không thấp hơn giá Nhà nước quy định tại thời điểm chuyển nhượng, cụ thể, tại Quyết định số 86/2009/QĐ-UBND ngày 21/12/2009 của UBND tỉnh Bình Dương về việc Ban hành quy định giá các loại đất năm 2010 trên địa bàn tỉnh Bình Dương, đối với phần đất mua bán là: Giá đất vườn: $3.612 \text{ m}^2 \times 60.000 \text{ đồng/m}^2$ (vị trí 2 của đất trồng cây lâu năm và đất nông nghiệp khác) = 216.720.000 đồng. Giá đất ở tại nông thôn: $300 \text{ m}^2 \times 300.000 \text{ đồng/m}^2$ (vị trí 2) = 90.000.000 đồng. Phần đất 3.912 m^2 có giá 306.720.000 đồng. Giá chuyển nhượng này hoàn toàn cao hơn giá mà Tòa cấp sơ thẩm đã tổ chức định giá 316.960.000 đồng (gồm giá đất: 278.470.000 đồng, giá nhà và các cây trồng khác 38.490.000 đồng).

Từ những cơ sở nêu trên thì giao dịch giữa bà M và vợ chồng ông U theo quy định tại các Điều 689, 690, 692 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003, khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và ông U ngày 01/7/2010 có chứng thực của UBND xã T vào ngày 07/9/2010 có hiệu lực pháp luật và đã đăng ký quyền sử dụng đất vào ngày 09/9/2010 tại UBND huyện D là đã hoàn tất mọi thủ tục theo quy định của pháp luật, đất chuyển nhượng là của bà M.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 22/2012/DS-PT ngày 23/3/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương tuyên hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2011/DS-ST ngày 09/11/2011 của Tòa án nhân dân huyện D với các lý do như sau :

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và ông Hứa Văn U đã hoàn thành từ ngày 09/9/2010. Ngày 30/12/2010, Cơ quan thi hành án huyện D mới ban hành quyết định cấm ông U chuyển dịch tài sản là quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và ông U không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Bà M và ông U không vi phạm hợp đồng, không yêu cầu hủy hợp đồng.

Bà Trần Thị B, bà Hồ Ngọc V, bà Nguyễn Thị Thanh X được xác định tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án là không đúng pháp luật. Bởi giao dịch giữa bà M và ông Hứa Văn U về chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật, các bà V, B, X không có bất kỳ quyền lợi và nghĩa vụ gì liên quan đến mảnh đất là đối tượng giao dịch, mảnh đất cũng không bị cấm giao dịch.

Tại Quyết định số 213/QĐST-DS ngày 31/8/2012 của Tòa án nhân dân huyện D công nhận sự thỏa thuận giữa ông Tâm và vợ chồng ông Hứa Văn U, tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2010, bà M đã đứng tên quyền sử dụng đất ngày 20/6/2013, đã thanh toán hết tiền còn lại cho ông U.

Quyết định giám đốc thẩm số 223/2014/DS-GĐT ngày 10/6/2014 của Tòa dân sự - Tòa án nhân dân tối cao tuyên hủy Quyết định số 213/QĐST-DS ngày 31/8/2012 của Tòa án nhân dân huyện D công nhận sự thỏa thuận giữa bà M và vợ chồng ông Hứa Văn U có phần thể hiện: Ngày 10/9/2010, bà Hồ Ngọc V, bà Nguyễn Thị Thanh X, bà Trần Thị B có đơn yêu cầu ngăn chặn dịch chuyển đất nêu trên gửi Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện D với lý do các bà đang kiện ông U trả nợ cho họ. Việc ngăn chặn này là hoàn toàn không có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật, lý do: Phần đất bà M và ông U sang nhượng không bị đăng ký thế chấp giữa các bà V, B, X với ông U để thế chấp vay tiền của các bà. Vì vậy, ông U có các quyền của người sử dụng đất theo quy định pháp luật. Đơn ngăn chặn của các bà cũng không phải là những văn bản của cơ quan tiến hành tố tụng (bằng quyết định cấm chuyển dịch, phong tỏa, áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời...). Vì vậy, giao dịch giữa bà M và ông U là hợp pháp. Mặt khác, đến tháng 11 và tháng 12 năm 2010, thì các bà V, B, X mới có bản án (quyết định) và yêu cầu thi hành án. Vì vậy, giao dịch giữa bà M và ông U không vi phạm điều cấm.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn hoàn toàn không đồng ý với phần xét thấy này của Quyết định giám đốc thẩm số 223/2014/DS-GĐT ngày 10/6/2014 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao “Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần đưa bà Hồ Ngọc V, bà Nguyễn Thị Thanh X, bà Trần Thị B tham gia tố tụng để giải quyết quyền lợi của họ trong cùng vụ án vì trước khi có giao dịch

giữa ông Hứa Văn U, bà Phạm Thị Tuyết P với bà Nguyễn Thị M thì cơ quan Thi hành án đã kê biên tài sản tranh chấp nhằm đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông U, bà P đối với bà X, bà V, bà B. Nếu không có chứng cứ nào khác thì cần xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa ông U, bà P với bà M bị vô hiệu”, vì :

Giao dịch giữa bà M và ông U đã hoàn thành trước ngày 01/11/2010. Vì vậy, đưa bà X, bà V, bà B vào tham gia tố tụng là không đúng theo quy định của pháp luật như đã phân tích nêu trên. Quyết định giám đốc thẩm chỉ áp dụng khoản 1 Điều 168 Bộ luật Dân sự năm 2005, nói giao dịch giữa bà M và ông U là chưa hoàn thành là không đúng quy định, mang tính phiên diện chủ quan, đã không áp dụng những điều luật khác đã quy định và viện dẫn rõ là giao dịch của bà M và ông U đã hoàn thành như đã nêu trên tại các Điều 689, 690, 692 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003, khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003.

Thông báo số 869/TB-TLVA ngày 13/10/2014 của Tòa án nhân dân huyện D về việc thụ lý vụ án, theo như thông báo này thì các bà Hồ Ngọc V, bà Trần Thị B, bà Nguyễn Thị Thanh X không đưa tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là hoàn toàn hợp tình, hợp lý, bởi họ không có bất kỳ quyền gì đối với đất chuyển nhượng giữa ông Tâm và ông Hứa Văn U. Ngày 11/6/2015, Tòa án nhân dân huyện D ban hành Thông báo số 869A/TB-TLVA thụ lý vụ án “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, xác định các bà Hồ Ngọc V, Trần Thị B, Nguyễn Thị Thanh X tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng quy định của pháp luật như đã trình bày ở trên.

Vì vậy, yêu cầu độc lập của bà X, bà V là không có căn cứ, bởi họ không có quyền khởi kiện, họ không có bất kỳ quyền gì liên quan đến phần đất sang nhượng giữa ông U và bà M. Tòa án cần ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án vì bà M là nguyên đơn đã rút đơn khởi kiện; các bà V, Bình, Xuân không có tư cách yêu cầu độc lập trong vụ án nêu trên, do họ không có đủ tư cách tham gia tố tụng, không có quyền yêu cầu độc lập, không có bất cứ quyền lợi gì trên phần đất mà bà M và ông U đã giao dịch vào ngày 07/9/2010, hoàn thành đăng ký quyền sử dụng đất sang tên bà M vào ngày 09/9/2010, theo quy định tại khoản 1 Điều 168, Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 (được sửa đổi bổ sung năm 2011). Các yêu cầu của họ, bị đơn không đồng ý.

- Tại biên bản làm việc ngày 12/6/2018; biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 17/10/2018; biên bản hòa giải ngày 23/10/2018 và tại phiên tòa của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị B trình bày: Bà B chỉ yêu cầu bà Phạm Thị Tuyết P thanh toán số tiền 80.000.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số

270/QĐST-DS ngày 02/11/2010 của Tòa án nhân dân huyện D và yêu cầu thanh toán 01 lần.

- Tại biên bản làm việc ngày 12/6/2018; biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 17/10/2018; biên bản hòa giải ngày 23/10/2018 và lời trình bày tại phiên tòa của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Tuyết P: Thống nhất với ý kiến của ông Hứa Văn U, không trình bày bổ sung gì thêm.

- Tại biên bản làm việc ngày 16/10/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã T thể hiện:

Ngày 22/4/2015, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh X, bà Hồ Ngọc V có đơn yêu cầu độc lập về việc “yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hứa Văn U và bà Nguyễn Thị M đối với diện tích 3.912m² thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp Xóm L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương và được UBND xã T chứng thực ngày 07/9/2010 theo số 534, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD là vô hiệu”. Qua việc đối chiếu đánh giá, xem xét lại tài liệu, chứng cứ đang lưu trữ tại UBND thì thấy:

Về trình tự thủ tục pháp lý đúng theo quy định của pháp luật, tại thời điểm bên chuyển nhượng ông Hứa Văn U và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị M yêu cầu UBND xã T chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất này thì hoàn toàn không bị tranh chấp. Giá trị ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông U và bà M thể hiện số tiền 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng) là do các bên mua bán tự nguyện thỏa thuận với nhau, còn các nội dung thỏa thuận khác về giá trị chuyển nhượng thửa đất trên thì UBND xã T không biết.

Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hứa Văn U và bà Nguyễn Thị M đối với diện tích 3.912m² thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp Xóm L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương và được UBND xã T chứng thực ngày 07/9/2010 theo số 534, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD vô hiệu là không có cơ sở vì các tranh chấp xảy ra sau khi thực hiện giao dịch, các tranh chấp đã được thỏa thuận giải quyết và đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị M theo đúng quy định của pháp luật.

- Tại văn bản số 1214/UBND-NC ngày 07/11/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện D thể hiện:

Việc UBND huyện D cấp GCNQSDĐ số phát hành BL590012, sổ vào sổ CH02962 ngày 20/6/2013 đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp Xóm L, xã T, huyện D cho bà Nguyễn Thị M là cấp theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 19, 23 của Thông tư 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; Điều 30 của Quyết định số

71/2011/QĐ-UBND ngày 20/12/2011 của UBND tỉnh Bình Dương quy định về một số vấn đề liên quan đến thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Việc yêu cầu hủy GCNQSDĐ nêu trên, đề nghị Tòa án căn cứ kết quả thẩm tra xác minh thực tế để xử lý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2018/DS-ST ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

- Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 68, 147, 227, 235, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 405, 689, 692 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 (được sửa đổi, bổ sung năm 2009); khoản 2 Điều 26 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 đơn yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thanh X, bà Hồ Ngọc V đối với bà Nguyễn Thị M, ông Hứa Văn U về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 07/9/2010 theo số 534, quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐGD là vô hiệu; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH02962 ngày 20/6/2013 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Nguyễn Thị M.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; chi phí định giá tài sản và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 03/12/2018 nguyên đơn bà Hồ Ngọc V và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh X là ông Lê Minh L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quyết định kháng nghị số 01/2018/KNPT-DS ngày 10/12/2018 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện D đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; Viện kiểm sát rút quyết định kháng nghị; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đơn xác nhận ngày 31/7/2011 của UBND xã T chỉ thể hiện nội dung có việc bà V khiếu nại tranh chấp vay tài sản với bà P, ông U; ngày 10/9/2010 mới có đơn ngăn chặn (nộp đơn); tại thời điểm ông U chuyển nhượng đất cho bà M chưa có bản án quyết định có hiệu lực pháp luật buộc ông U, bà P phải trả nợ cho người nào, theo quy định tại Điều 24 Nghị định 62/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều

của Luật Thi hành án dân sự thì không phải hành vi tẩu tán tài sản. Nguyên đơn cho rằng đã có đơn ngăn chặn, việc chuyển nhượng trên là tẩu tán tài sản là không có cơ sở. Đề nghị y án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã T, UBND huyện D có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt các đương sự trên.

Ngày 24/4/2011, bà Nguyễn Thị M có đơn khởi kiện yêu cầu ông Hứa Văn U và bà P (vợ ông U) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2010, được chứng thực số 534 ngày 07/9/2010 tại UBND xã T đối với diện tích 3.912m² thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 29, tọa lạc ấp Xóm L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Bản án sơ thẩm số 82/2011/DS-ST ngày 09/11/2011 của Tòa án nhân dân huyện D đã tuyên xử: Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 01/7/2010 giữa ông U, bà M; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/8/2010 giữa bà P, ông U, ông H, ông H, ông T với bà M vô hiệu; bà P, ông U, ông H, ông H, ông T trả cho bà M 1.900.000.000 đồng.

Bản án phúc thẩm số 82/2011/DS-ST ngày 09/11/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã hủy bản án sơ thẩm trên, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm xét xử lại với lý do: Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông U, bà M đã hoàn thành từ ngày 09/9/2010, đến ngày 30/12/2010 cơ quan có thẩm quyền mới có quyết định cấm ông U chuyển dịch tài sản là quyền sử dụng đất, do đó, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà M, ông U không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách của bà B, bà V, bà X không đúng pháp luật, toàn bộ chứng cứ quan trọng trong hồ sơ là bản sao không có chứng thực, giấy ủy quyền của các con ông U cho ông U không rõ ràng, không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận chữ ký.

Ngày 20/6/2012, bà M có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy bỏ Quyết định số 20/QĐ-CCTHA ngày 06/01/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D kê biên tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 3.912m² thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 29, tọa lạc ấp Xóm L, xã T, huyện D của ông Hứa Văn U. Ngày 23/8/2012, bà M có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu giải quyết yêu cầu này.

Ngày 31/8/2012, Tòa án cấp sơ thẩm ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 213/QĐST-DS, công nhận việc bà M, ông U, bà P, ông H1, ông H2, ông T thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2010 nêu trên.

Quyết định Giám đốc thẩm số 223/2014/DS-GĐT ngày 10/6/2014 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 213/QĐST-DS trên, với lý do: Diện tích đất tranh chấp đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện D kê biên để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông U, bà P đối với bà X, bà V, bà B, việc ra quyết định công nhận thỏa thuận trên là không đúng pháp luật, nếu không có chứng cứ nào khác thì cần xác định hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông U, bà P với bà M vô hiệu, khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì cần đánh giá các chứng cứ để xác định lỗi của mỗi bên cho thỏa đáng.

Ngày 06/4/2015, bà M có đơn rút yêu cầu khởi kiện trên.

Ngày 22/4/2015, bà X, bà V có đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2010, được chứng thực số 534 ngày 07/9/2010 và GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 590012, số vào sổ H02962 ngày 20/6/2013 do UBND huyện D cấp cho bà Nguyễn Thị M.

Ngày 24/7/2015, Tòa án cấp sơ thẩm có Quyết định thay đổi địa vị tố tụng số 01/QĐST-DS của đương sự: Nguyên đơn bà M; bị đơn ông U; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà X, bà V thay đổi thành bà X, bà V là nguyên đơn; bà M, ông U là bị đơn.

Quyết định Giám đốc thẩm số 11/2017/DS-GĐT ngày 13/4/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã hủy Quyết định Giám đốc thẩm số 223/2014/DS-GĐT ngày 10/6/2014 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao và Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 213/QĐST-DS trên với lý do: Không xem xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nhằm trốn tránh nghĩa vụ mà công nhận sự thỏa thuận của vợ chồng ông U, bà P cùng các con với bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 01/7/2010, được UBND xã T chứng thực ngày 07/9/2010 là không đúng; Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 213/QĐST-DS ngày 31/8/2012 của Tòa án nhân dân huyện D là không đúng thẩm quyền.

Căn cứ khoản 2 Điều 217, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, việc bà M rút yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà X, bà V có yêu cầu độc lập; Tòa án cấp sơ thẩm đã có quyết định thay đổi địa vị tố tụng của đương sự là phù hợp pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm không hỏi người đại diện của bà M có thay đổi bổ sung rút yêu cầu khởi kiện không và không xem xét đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà M là chưa đúng tố

tụng. Tuy nhiên, vi phạm này không ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của đương sự, nên không cần thiết phải hủy án, cần điều chỉnh lại cho phù hợp.

Ngày 11/4/2019, Viện kiểm sát nhân dân huyện D có Quyết định số 02/QĐ-VKS-DS rút toàn bộ Quyết định kháng nghị số 01/2018/KNPT-DS ngày 10/12/2018 và tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương cũng rút kháng nghị trên, căn cứ Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm phần kháng nghị trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngày 01/7/2010, ông U (bên chuyển nhượng - A) với bà M (bên nhận chuyển nhượng - B) ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung: Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bên A diện tích 3.912m² thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 29, tọa lạc ấp Xóm L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số H01109 ngày 24/3/2006, với giá 450.000.000 đồng; phương thức thanh toán chia làm hai lần: Đặt cọc ngày 19/8/2010: 350.000.000 đồng, thanh toán 100.000.000 đồng còn lại sau khi giao đất. Hợp đồng này được UBND xã T chứng thực số 534 ngày 09/7/2010.

Ngày 19/8/2010, ông U, bà P, ông H1, ông T, ông H2 (bên A), với ông Ngô Thanh Đ (đại diện bà M - bên B) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng với diện tích đất nêu trên với giá 2.000.000.000 tỷ đồng, đặt cọc ngày 19/8/2010: 1.000.000.000 tỷ đồng; đặt cọc lần hai ngày 06/9/2010: 900.000.000 đồng, hợp đồng không có chứng thực.

Ngày 06/9/2010, ông U (bên A), với ông Ngô Thanh Đ (đại diện bà M - bên B) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, nội dung như hợp đồng ngày 19/8/2010, hợp đồng không có chứng thực.

Ngày 09/9/2010, ông U, bà M nộp hồ sơ để làm thủ tục sang tên cho bà M, được Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND huyện D tiếp nhận theo phiếu nhận hồ sơ số 11/PN, được hẹn trả kết quả ngày 14/10/2010.

Ngày 10/9/2010, bà V có đơn ngăn chặn việc chuyển nhượng đất của ông U, bà P được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D tiếp nhận cùng ngày 10/9/2010. Đồng thời cùng ngày, bà V có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản với ông U, bà P tại Tòa án nhân dân huyện D.

Ngày 02/11/2010, Tòa án nhân dân huyện D ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 270/2010/QĐDS-DS công nhận thỏa thuận bà P có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà B 80.000.000 đồng.

Ngày 02/12/2010, Tòa án nhân dân huyện D ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 305/2010/QĐDS-DS công nhận thỏa thuận bà P, ông U, ông H1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà X 592.250.000 đồng và 60 chỉ vàng SJC.

Ngày 02/12/2010, Tòa án nhân dân huyện D ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 306/2010/QĐDS-DS công nhận thỏa thuận bà P, ông U có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà V 330.005.000 đồng.

Ngày 30/12/2010, Chấp hành viên của Chi cục Thi hành án huyện D ra Quyết định số 02/QĐ-CCTHA tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu tài sản là phần đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 29 theo GCNQSDĐ số 01109 ngày 24/3/2006.

Ngày 06/01/2011, Chi cục Thi hành án huyện D có Quyết định cưỡng chế thi hành án số 20/QĐ-CCTHA đối với diện tích đất tranh chấp và tài sản trên đất. Ngày 12/01/2011, đã tiến hành cưỡng chế kê biên tài sản tranh chấp. Ngày 18/01/2011, Chi cục Thi hành án huyện D có Thông báo về việc tranh chấp tài sản đã kê biên thi hành án số 27/CCTHA, cụ thể: Căn cứ khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Chi cục Thi hành án huyện D thông báo đến các bên có liên quan đến tài sản đã kê biên được biết, các bên có quyền khởi kiện ra Tòa án để bảo vệ quyền lợi của mình.

Ngày 27/5/2011, Chi cục Thi hành án huyện D làm việc với Tòa án nhân dân huyện D thì xác định được ngày 26/4/2011, Tòa án đã thụ lý vụ án dân sự về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với ông U, bà P. Ngày 01/6/2011, Chi cục Thi hành án huyện D căn cứ điểm d khoản 1 Điều 48 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 ra quyết định hoãn thi hành án trong trường hợp tài sản kê biên có tranh chấp đã được Tòa án thụ lý giải quyết.

Trên cơ sở Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 213/QĐST-DS ngày 31/8/2012 của Tòa án nhân dân huyện D; ngày 05/6/2013, Chi cục Thi hành án huyện D ra Quyết định giải tỏa kê biên tài sản số 14/QĐ-CCTHA đối với phần đất diện tích 3.912m² thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 29 nêu trên và tài sản trên đất. Đến ngày 20/6/2013, bà M được UBND huyện D cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 590012, số vào sổ H02962.

Bà V, bà X kháng cáo cho rằng: Ngày 31/8/2010, bà V đã có đơn ngăn chặn việc mua bán chuyển nhượng đất của ông U, bà P được UBND xã T xác nhận ngày 31/7/2011; Quyết định Giám đốc thẩm số 223/2014/DS-GĐT ngày 10/6/2014 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã xác định hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông U, bà P với bà M vô hiệu; việc ông U, bà P chuyển nhượng đất cho bà M nhưng không thanh toán nợ cho bà V, bà X là hành vi tẩu tán tài sản theo Quyết định Giám đốc thẩm số 11/2017/DS-GĐT ngày 13/4/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời khi tranh chấp hợp đồng vay tài sản với ông U, bà P.

[2.2] Xét, nguyên đơn cho rằng có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh, ngoài đơn xin xác nhận

ngày 31/7/2011 với nội dung: Ngày 31/8/2010, bà V có đến UBND xã T nộp đơn thưa về việc bà P, ông U mượn tiền không trả, ngày 07/9/2010 có gửi đơn ngăn chặn bán đất, ngày 16/9/2010 UBND xã T hòa giải không thành vì bà P nợ tới hơn 300.000.000 đồng mà chỉ hứa trả 2.000.000 đồng/tháng; quá trình Tòa án nhân dân huyện D thụ lý, giải quyết 03 vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản thì bà V, bà X, bà B đã không thực hiện các quyền yêu cầu Tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án được quy định tại Điều 99; Điều 100 và Điều 102 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004, được sửa đổi, bổ sung năm 2011; khi các quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án thì ngày 30/12/2010 Chi cục Thi hành án dân sự huyện D ra Quyết định số 02/QĐ-CCTHA tạm dừng đăng ký chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.912m² thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại ấp Xóm L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương và ngày 06/01/2011, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D ra Quyết định số 20/QĐ-CCTHA kê biên diện tích đất trên; ngày 18/01/2011, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D ra Thông báo số 27/CCTHA thông báo cho các bên có liên quan đến tài sản đã kê biên được biết các bên có quyền khởi kiện ra Tòa án để bảo vệ quyền lợi của mình. Như vậy, căn cứ khoản 1 Điều 6 của Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự quy định: “*Kể từ thời điểm, bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật...*” hoặc: “*Trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp đảm bảo thi hành án...*” thì người có nghĩa vụ mới không được thực hiện các quyền về tài sản của mình (chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng...). Việc Tòa án nhân dân huyện D ban hành các quyết định thỏa thuận của các đương sự giữa bà X, bà V, bà B và ông U, bà M và việc Cơ quan Thi hành án dân sự huyện D ban hành quyết định tạm dừng việc đăng ký chuyển dịch quyền sử dụng đất và kê biên tài sản của ông Hứa Văn U là sau thời điểm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và vợ chồng ông U, bà P được ký kết. Do đó mà ông U, bà P không bị hạn chế quyền về tài sản của mình.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/8/2010; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2010 và hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 01/7/2010 (có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T ngày 07/9/2010) thể hiện vợ chồng ông Hứa Văn U cùng các con là ông Hứa Huy H1, Hứa Trung H2, Hứa Minh T chuyển nhượng diện tích 3.912m² thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại ấp Xóm L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương cho bà Nguyễn Thị M với giá trị 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng); bà M đã thanh toán 1.900.000.000 đồng (một tỷ chín trăm triệu đồng), còn lại 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) hai bên thỏa thuận khi nào chuyển giao tài sản sẽ thanh toán hết. Như vậy, việc ký kết hợp đồng giao dịch dân sự giữa bà M và các thành viên hộ gia đình ông U là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung

của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội là hoàn toàn phù hợp với Điều 122; Điều 405 và Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005. Bên cạnh đó, việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên thực hiện đúng theo trình tự luật định: Đất không có tranh chấp, đất không bị kê biên để thi hành án, chủ sở hữu bất động sản được quyền chuyển nhượng hợp pháp cho người khác. Trên cơ sở đó, ngày 09/9/2010, bà M đã nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện D và được hẹn nhận kết quả ngày 14/10/2010. Hiện tại bà M đã thanh toán cho ông U số tiền còn lại 100.000.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 213/QĐST-DS ngày 31/8/2012 của Tòa án nhân dân huyện D và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính (nộp thuế) đối với Nhà nước và được UBND huyện D cấp GCNQSDĐ số CH02962 ngày 20/6/2013 cho cá nhân bà Nguyễn Thị M. Gia đình bà M đã nhận đất từ năm 2010, từ đó cho đến nay đã trực tiếp quản lý, sử dụng và có sửa chữa, xây dựng mới một số hạng mục công trình và canh tác, nuôi trồng tài sản có giá trị nhằm phục vụ cuộc sống sinh hoạt của gia đình.

Việc bà X, bà V căn cứ Quyết định Giám đốc thẩm số 223/2014/DS-GĐT ngày 10/6/2014 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao, Quyết định Giám đốc thẩm số 11/2017/DS-GĐT ngày 13/4/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để xác định hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông U, bà P với bà M vô hiệu nhưng Quyết định Giám đốc thẩm số 223/2014/DS-GĐT nêu trên đã bị Quyết định Giám đốc thẩm số 11/2017/DS-GĐT ngày 13/4/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hủy bỏ và tại Quyết định Giám đốc thẩm số 11 này nhận định Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nhằm trốn tránh nghĩa vụ hay không chứ không nhận định việc chuyển nhượng của ông U là hành vi tẩu tán tài sản như nguyên đơn trình bày.

[3] Về chi phí đo đạc 3.465.292 đồng; chi phí định giá tài sản 500.000 đồng bà M đã tự nguyện nộp xong.

Ngày 05/4/2018, bị đơn yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tài sản tranh chấp và chi phí đo đạc 1.663.861 đồng, bị đơn tự nguyện nộp (theo biên bản thanh lý hợp đồng đo đạc số 375/9/TLHĐ-CNVPĐKĐĐ ngày 19/9/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D).

Ngày 12/11/2015, nguyên đơn bà X, bà V yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định tài sản tranh chấp và tạm ứng chi phí đo đạc 500.000 đồng theo Hợp đồng đo đạc tranh chấp số 77/2015/HĐ-ĐĐ ngày 13/11/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D. Ngày 18/5/2018, nguyên đơn yêu cầu định giá và đã nộp tạm ứng 700.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu chi phí này theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, bị đơn bà M đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 18.000.000 đồng theo Biên lai thu số 04630 ngày 25/4/2011 và 200.000 đồng theo Biên lai thu số 05832 ngày 27/6/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D. Ngày 06/02/2015, Tòa án cấp sơ thẩm xác minh thể hiện Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đã ra Quyết định thi hành án chủ động số 392/QĐ-CCTHA ngày 20/12/2012 đã xử lý tiền tạm ứng án phí của bà M theo Phiếu chi số PC002405 ngày 21/12/2012 nên cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

Từ sự phân tích nêu trên, kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, cần điều chỉnh lại cách tuyên cho chính xác, nên sửa một phần bản án sơ thẩm.

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

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 289, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Căn cứ vào các Điều 122, 405, 689, 692 Bộ luật Dân sự năm 2005,

- Căn cứ Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 (được sửa đổi, bổ sung năm 2009),

- 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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh X, bà Hồ Ngọc V.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số 01/2018/KNPT-DS ngày 10/12/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2018/DS-ST ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương, như sau:

2.1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M đối với ông Hứa Văn U về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2010, được chứng thực số 534 ngày 07/9/2010 tại Ủy ban nhân dân xã T đối với diện tích 3.912m² thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 29, tọa lạc ấp Xóm L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh X, bà Hồ Ngọc V đối với bà Nguyễn Thị M, ông Hứa Văn U về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 534, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 07/9/2010 tại Ủy ban nhân dân xã T là vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 590012, số vào sổ H02962 ngày 20/6/2013 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Nguyễn Thị M.

2.3. Chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và chi phí định giá tài sản:

Ghi nhận việc bà Nguyễn Thị M chịu chi phí đo đạc 3.465.292 đồng (ba triệu bốn trăm sáu mươi lăm nghìn hai trăm chín mươi hai đồng) và chi phí định giá tài sản 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng), đã thực hiện xong (sơ thẩm lần thứ nhất, sơ thẩm lần thứ hai).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị M chịu chi phí xem xét, thẩm định tài sản tranh chấp và đo đạc 1.663.861 đồng (một triệu sáu trăm sáu mươi ba ngàn tám trăm sáu mươi một đồng), đã thực hiện xong (sơ thẩm lần thứ ba).

Bà Nguyễn Thị Thanh X và bà Hồ Ngọc V phải liên đới chịu chi phí xem xét, thẩm định tài sản, đo đạc, định giá 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm ngàn đồng), đã thực hiện xong (sơ thẩm lần thứ ba).

2.4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thanh X phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2014/0004499 ngày 11/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

Bà Hồ Ngọc V phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2014/0004498 ngày 11/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân phúc thẩm:

Trả cho bà Hồ Ngọc V 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0012630 ngày 03/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương (ông Lê Minh L nộp thay).

Trả cho bà Nguyễn Thị Thanh X 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0012631 ngày 03/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương (ông Lê Minh L nộp).

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 PHỨC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Duyên Hằng