

Bản án số: 24/2020/DS-PT

Ngày: 27-02-2020

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu
cầu hủy kết quả bán đấu giá tài
sản

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Vũ.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Ông Phạm Hùng Nuôi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Tấn Thành-Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên-Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 27-02-2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 173/2019/TLPT-DS về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2019/DS-ST ngày 08-8-2019 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 262/2019/QĐ-PT ngày 16-12-2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông V; Địa chỉ cư trú: Khóm X, Phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Ông H; Địa chỉ cư trú: Phường H, quận N, thành phố Cần Thơ; theo văn bản ủy quyền ngày 10-5-2017. (vắng mặt)

2. Ông B; Địa chỉ cư trú: Phường H, quận N, thành phố Cần Thơ; theo văn bản ủy quyền ngày 10-5-2017. (có mặt)

- Bị đơn: Bà LL; Tên gọi khác: TL; Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông NLQ1; Địa chỉ cư trú: Khóm X, Phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

2. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; Địa chỉ trụ sở: Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S: Ông H1-Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; Địa chỉ nơi công tác: Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; theo văn bản ủy quyền ngày 10-4-2018. (có mặt)

3. Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên tư vấn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N (nay là Công ty Đấu giá hợp danh N); Địa chỉ trụ sở chính: Phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Đấu giá hợp danh N: Bà H2-Giám đốc Công ty; Địa chỉ nơi làm việc: Phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

4. NLQ2; Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật của NLQ2: Bà LL; Tên gọi khác: TL; Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng; là mẹ ruột NLQ2. (vắng mặt)

5. Ông NLQ3; Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

6. Bà NLQ4; Địa chỉ cư trú: Ấp D, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

7. Ủy ban nhân dân Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; Địa chỉ trụ sở: Tỉnh lộ Z, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân Phường X: Ông X-Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường X; Địa chỉ nơi công tác: Tỉnh lộ Z, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

- Người kháng cáo: Ông V là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn V và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông B trình bày như sau:

Vào ngày 24-5-2008, ông V với ông Đ và bà LL có thỏa thuận là ông Đ chuyển nhượng cho ông V 02 thửa đất số X và Y, thuộc tờ bản đồ số Z, tọa lạc Khóm A, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng với giá là 450.000.000 đồng. Ông V đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông Đ và bà LL. Sau khi chuyển nhượng, thửa đất số X đã làm thủ tục chuyển nhượng qua tên ông V xong và hiện nay ông V đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với thửa đất số Y do phải làm thủ tục chuyển từ đất trồng lúa sang trồng cây lâu năm, phía ông V cũng đã lập hồ sơ đăng ký và đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ thuế thay cho phía ông Đ và bà LL để được chuyển mục đích đất lên cây lâu năm, Ủy ban nhân dân thành phố S cũng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ và bà LL đối với thửa đất số Y ghi rõ mục đích sử dụng là cây lâu năm (CLN) và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông V đang quản lý. Khi ông V chuẩn bị làm thủ tục sang tên đối với thửa đất số Y thì ông Đ chết. Tuy nhiên, từ ngày 13-11-2008 đến nay, ông V đã là người quản lý, sử dụng thửa đất số Y và ông V có tu bổ cải tạo thửa đất này.

Do ông Đ có nợ tiền của ông B1 nên Bản án dân sự phúc thẩm số 83/DS-PT ngày 13-5-2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã buộc ông Đ trả tiền cho ông B1. Sau khi bản án hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án, cơ quan Thi hành án dân sự thành phố S ra Quyết định số 18/QĐ-THA ngày 18-4-2011 kê biên thửa đất số Y để thi hành bản án phúc thẩm trên. Trong quá trình kê biên tài sản thì ông V là người đang quản lý và sử dụng thửa đất số Y nhưng cơ quan Thi hành án dân sự thành phố S đã không thông báo cho ông V biết sự việc này. Theo Quyết định kê biên số 18 của cơ quan Thi hành án dân sự thành phố S thì chỉ kê biên diện tích đất XX m², nhưng đến khi tiến hành kê biên thực tế thì lại kê biên toàn bộ thửa đất số Y với diện tích là YY m² và đem ra bán đấu giá tài sản trên thông qua Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên tư vấn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N, hiện nay người mua tài sản đấu giá trên là ông NLQ1.

Theo Bản án số 83/DS-PT ngày 13-5-2010 thì chỉ buộc ông Đ trả tiền cho ông B1. Sau khi ban hành Quyết định số 18/QĐ-THA ngày 18-4-2011 kê biên diện tích XX m² của thửa đất số Y, tờ bản đồ số Z thì cơ quan Thi hành án dân sự thành phố S đã kê biên toàn bộ thửa đất trên nhưng đến ngày 13-7-2016 cơ quan Thi hành án dân sự thành phố S mới ban hành Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS, về việc sửa đổi quyết định về thi hành án là kê biên toàn bộ thửa đất số Y, tờ bản đồ số Z với diện tích là YY m². Trong quá trình kê biên tài sản trên thì phía ông V không có nhận bất kỳ văn bản nào của cơ quan Thi hành án dân sự thành phố S liên quan đến việc bán đấu giá tài sản đối với thửa đất số Y, tờ bản đồ số Z. Tại thời điểm bán đấu giá tài sản thì ông Đ đã chết nhưng phía cơ quan Thi hành án dân sự thành phố S không thông báo cho những người liên quan là các con của ông Đ biết về việc bán đấu giá tài sản trên. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 246 được ký kết giữa ông Đ, bà LL và ông V là hợp đồng hợp pháp được Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường X ký xác nhận vào ngày 13-11-2008.

Xét thấy về trình tự thủ tục kê biên bán đấu giá tài sản trên trong trường hợp này không đúng theo trình tự thủ tục thi hành án nên đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông V. Nay ông V yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà LL và những người kế thừa quyền tổ tụng của ông Đ tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số Y, tờ bản đồ số Z, diện tích YY m², tọa lạc Khóm A, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 16-02-2017 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên tư vấn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N đối với phần đất tại thửa đất số Y, tờ bản đồ số Z, diện tích YY m², tọa lạc Khóm A, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13-11-2008.

- Trường hợp ông NLQ1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số Y, tờ bản đồ số Z, diện tích YY m², tọa lạc Khóm A, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng thì đề nghị Tòa án kiến nghị với Ủy ban nhân dân thành phố S hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho NLQ1.

* Trong quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn là bà LL và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Đ là cháu NLQ2, NLQ3, NLQ4 không có văn bản trả lời cho Tòa án cũng như không có mặt tại phiên tòa theo giấy triệu tập của Tòa án.

* Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng do ông H1 trình bày như sau:

Căn cứ vào Bản án số 83/DS-PT ngày 13-5-2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng tuyên xử Đ có trách nhiệm trả cho ông B1 số tiền 983.520.000 đồng và căn cứ vào sự cung cấp của ông B1 về tài sản của ông Đ tại thành phố S gồm nhiều thửa đất trong đó có thửa đất số Y, tờ bản đồ số Z, diện tích YY m², tọa lạc Khóm a, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và có sự xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường X, thành phố S. Căn cứ vào bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa số Y, tờ bản đồ số Z, diện tích YY m², tọa lạc Khóm A, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng vẫn còn là tài sản của ông Đ và bà LL. Qua trao đổi Viện kiểm sát nhân thành phố S nên đã đi đến thống nhất kê biên tài sản trên vào ngày 04-5-2011 để thi hành án. Sau khi kê biên, ông V làm tờ tường trình gửi đến Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S cho rằng ông Đ, bà LL đã làm thủ tục bán thửa đất số Y cho ông V. Sau đó, Cơ quan thi hành án thành phố S hướng dẫn ông V khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố S. Tòa án nhân dân thành phố S đã thụ lý, giải quyết tranh chấp trên theo đơn khởi kiện của ông V nhưng đến ngày 20-10-2016 thì Tòa án nhân dân thành phố S ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 62/2016/QĐST-DS, đình chỉ giải quyết vụ án này do ông V rút đơn khởi kiện.

Sau khi có Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 62/2016/QĐST-DS ngày 20-10-2016 của Tòa án nhân dân thành phố S thì Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S tiếp tục đưa thửa đất số Y ra bán đấu giá để thi hành Bản án số

83. Sau đó, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên tư vấn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N (chi nhánh tại Sóc Trăng). Khi tài sản được đem ra bán đấu giá thì người đấu giá thành là ông NLQ1 với giá là 252.189.000 đồng. Sau khi trừ các khoản chi phí đấu giá và thi hành án theo Bản án số 83 thì số tiền còn thừa là 26.661.000 đồng cơ quan Thi hành án dân sự thành phố S đã chi trả cho bà LL xong.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S như sau: Căn cứ vào Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 95 của Luật đất đai năm 2013 thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có giá trị pháp lý từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số Y, tờ bản đồ Z được cấp ngày 13-11-2008, theo hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ, bà LL và ông V vào ngày 13-11-2008 và đồng thời vào ngày 13-11-2008 cũng là ngày ông Đ chết. Từ đó cho thấy, hợp đồng chuyển nhượng của ông V, bà LL, ông Đ là ký không, không có cập nhật trong sổ theo dõi việc chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân Phường X, thành phố S. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S khẳng định việc kê biên đối với thửa đất số Y, tờ bản đồ số Z, diện tích YY m², tọa lạc Khóm A, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là đúng theo quy định pháp luật. Từ đó, việc nguyên đơn yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 16-02-2017 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên tư vấn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N đối với thửa đất số Y là không có cơ sở. Còn đối với việc nguyên đơn cho rằng Quyết định kê biên số 18 của cơ quan Thi hành án dân sự thành phố S thì chỉ kê biên diện tích đất XX m², nhưng đến khi tiến hành kê biên thực tế thì lại kê biên toàn bộ thửa đất với diện tích là YY m² thì do Quyết định kê biên số 18 có sự nhầm lẫn nên đến ngày 13-7-2016 cơ quan Thi hành án dân sự thành phố S có ban hành Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS về việc sửa đổi quyết định về thi hành án là kê biên toàn bộ thửa đất số Y, tờ bản đồ số Z với diện tích là YY m². Đối với Bản án số 83 thì bà LL có nghĩa vụ thanh toán số nợ của chồng là ông Đ (đã chết) để trả cho ông B1 số tiền vốn và lãi là 983.520.000 đồng. Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số Y vẫn còn do ông Đ và L đứng tên, chưa sang tên V nên lập luận nguyên đơn đưa ra không có cơ sở.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên tư vấn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N (nay là Công ty Đấu giá hợp danh N) trình bày như sau:

Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên tư vấn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N (nay là Công ty Đấu giá hợp danh N) không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 16-02-2017 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên tư vấn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N đối với phần đất tại thửa đất số Y, tờ bản đồ số Z, diện tích YY m², tọa lạc Khóm A, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng vì Công ty làm đúng theo trình tự bán đấu giá tài sản.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ1 trình bày như sau:

Vào ngày 16-02-2017, ông NQL1 đến Công ty N mua đấu giá thửa đất số Y, tờ bản đồ số Z, diện tích YY m² với số tiền đấu giá thành là 252.189.000 đồng. Phần đất ông mua nêu trên là do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S đứng ra bán đấu giá công khai, có công chứng chứng thực. Đến 21-02-2017, ông NLQ1 đã giao trả đủ số tiền trên và nhận được thông báo nhận thửa đất. Nhưng đến nay chưa làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông NLQ1 cho rằng trong trường hợp ông mua tài sản trên hợp pháp thì đề nghị cho làm thủ tục sang tên chủ quyền, trường hợp Tòa án tuyên phải trả lại đất thì ông NLQ1 yêu cầu Tòa án buộc bên bán tài sản trả lại tiền mua đất và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

* Vụ án được Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết theo trình tự sơ thẩm.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2019/DS-ST ngày 08-8-2019 đã quyết định:

- Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003 (sửa đổi, bổ sung 2009); khoản 2 Điều 102 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); 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 của nguyên đơn ông V về việc buộc bị đơn bà LL và những người kế thừa quyền tố tụng của ông Đ tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số Y, tờ bản đồ số Z, diện tích YY m², tọa lạc Khóm A, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13-11-2008.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn ông V, về việc hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 16-02-2017 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên tư vấn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N đối với phần đất tại thửa đất số Y, tờ bản đồ số Z, diện tích YY m², tọa lạc Khóm A, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng khác và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 20-8-2019, nguyên đơn ông V kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông Đ và LL (Tên gọi

khác: TL) đối với thửa đất số Y, tờ bản đồ số Z, diện tích YY m², tọa lạc tại Khóm A, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là hợp pháp và đúng quy định pháp luật; yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 16-02-2017 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên tư vấn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N (nay là Công ty Đấu giá hợp danh N) cho phía ông NLQ1 đối với phần đất tại thửa đất số Y, tờ bản đồ số Z, diện tích YY m², tọa lạc tại Khóm A, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn V xác định các chữ ký của ông Đ, bà TL, ông V và ông N trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13-11-2008 là ký trước ngày 13-11-2008 và gửi tại Ủy ban nhân dân Phường X, đến ngày 13-11-2008 khi ông Đ và bà TL được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số Y thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường X mới ký chứng thực vào hợp đồng, việc Ủy ban nhân dân Phường X không vào sổ theo dõi không phải là lỗi của ông V. Giữa ông V, ông N và ông Đ đã thỏa thuận chuyển nhượng cả hai thửa đất số X và Y vào ngày 24-5-2008 với giá là 450.000.000 đồng nên không xác định được cụ thể giá chuyển nhượng của thửa đất số Y là bao nhiêu tiền, hai bên có làm Tờ thỏa thuận có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường X và ông Đ đã nhận đủ tiền vào ngày 24-5-2008. Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, ông Đ và bà TL đối với thửa đất số Y là hợp pháp và tuyên bố hợp đồng này là giao dịch dân sự vô hiệu thì ông V không yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông B trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, ông Đ, bà TL đã được thực hiện 2/3, chỉ không hoàn chỉnh về hình thức do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015, công nhận hợp đồng trên là hợp pháp và buộc bà TL cùng những người thừa kế của ông Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng. Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, ông Đ và bà TL đối với thửa đất số Y là hợp pháp và tuyên bố hợp đồng này là giao dịch dân sự vô hiệu thì ông nguyên đơn không yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật. Đối với kết quả bán đấu giá tài sản ngày 16-02-2017 đối với thửa đất số 246 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên tư vấn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N (nay là Công ty Đấu giá hợp danh N) thực hiện và người mua là ông NLQ1 đã ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy kết

quả bán đấu giá tài sản nêu trên. Đồng thời, thủ tục kê biên tài sản để thi hành án đối với thửa đất số Y của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S là không đúng quy định của pháp luật, nguyên đơn sẽ xem xét xử lý theo trình tự giải quyết khiếu nại theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự.

- Người đại diện của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn với các lý do mà người đại diện của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S đã trình bày như trên.

- Người đại diện theo pháp luật của Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên tư vấn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N (nay là Công ty Đấu giá hợp danh N) là H2 xác định Công ty đã thực hiện thủ tục bán đấu giá tài sản đối với thửa đất số Y đúng quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng như sau:

+ Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự và các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Xét kháng cáo của nguyên đơn V là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan LL, NLQ1, NLQ2, NLQ3 và Ủy ban nhân dân Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do khi đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo và phạm vi xét xử phúc thẩm: Xét Đơn kháng cáo lập ngày 20-8-2019 của nguyên đơn V nộp trực tiếp tại Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng vào ngày 22-8-2019 là hợp lệ, đúng quy định về người kháng cáo, thời hạn kháng cáo, hình thức, nội dung kháng cáo theo quy định của các điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

giữa ông V với ông Đ và LL (TL) đối với thửa đất số Y, tờ bản đồ số Z, diện tích YY m², tọa lạc tại Khóm A, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là hợp pháp; yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 16-02-2017 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên tư vấn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N (nay là Công ty Đấu giá hợp danh N) cho phía ông NLQ1 đối với phần đất tại thửa đất số Y, tờ bản đồ số Z, diện tích YY m², tọa lạc tại Khóm A, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn V về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông Đ và LL (TL) đối với thửa đất số Y, tờ bản đồ số Z, diện tích YY m², tọa lạc tại Khóm A, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là hợp pháp: Theo Giấy xác nhận ngày 18-8-2015 của Công an xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (bút lục số 496), bà LL, sinh năm 1975 và bà TL, sinh năm 1975, đăng ký hộ khẩu thường trú tại ấp Đ, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng là một người. Theo hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HXXX ngày 13-11-2008 do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho ông Đ và bà TL (Tên gọi khác: LL) (bút lục số 466-478), Quyết định số 860/QĐ-UBND ngày 30-5-2017 và Quyết định số 1610/QĐ-UBND ngày 12-10-2017 của Ủy ban nhân dân thành phố S (bút lục số 460-461), thì thửa đất số Y, tờ bản đồ số Z, diện tích YY m², tọa lạc tại Khóm A, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng được ông Đ và bà TL (LL) nhận chuyển nhượng từ ông K và bà N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-9-2008, đến ngày 13-11-2008, ông Đ và bà TL được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện nay vẫn do ông Đ và TL đứng tên quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn V xác định vào ngày 24-5-2008 giữa ông V và ông N với ông Đ đã lập Tờ thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số X và Y có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường X; ngày 31-12-2008, ông N và ông V đã ký kết thỏa thuận giao cho ông V toàn quyền sử dụng phần đất chuyển nhượng của ông Đ (theo Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản sở hữu chung lập ngày 31-8-2012 giữa ông V và ông N có công chứng của Văn phòng công chứng T, bút lục 45-46). Đồng thời, ông V xác định các chữ ký của ông Đ, bà TL, ông V và ông N trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13-11-2008 là ký trước ngày 13-11-2008 và gửi tại Ủy ban nhân dân Phường X, đến ngày 13-11-2008 khi ông Đ và bà TL được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số Y thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường X mới ký chứng thực chữ ký của ông V, ông N và ông Đ đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13-11-2008. Như vậy, khi ông Đ, ông V, ông N ký kết Tờ thỏa thuận ngày 24-5-2008 và Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13-11-2008 thì ông Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số Y. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông V không xác định được giá chuyển nhượng thửa đất số Y là bao nhiêu và trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13-11-2008 cũng không ghi nhận nội dung này.

[4] Tại khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003 quy định: “1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn

bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 110; khoản 2 và khoản 3 Điều 112; các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113; khoản 2 Điều 115; điểm b khoản 1, các điểm b, c, d, đ và e khoản 3 Điều 119; điểm b khoản 1, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 120 của Luật Đất đai năm 2003 khi có các điều kiện sau đây: Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; Trong thời hạn sử dụng đất”.

[5] Như vậy, các bên đã vi phạm điều cấm của pháp luật là thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số Y khi người chuyển nhượng là ông Đ không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu; Điều cấm của pháp luật là những quy định của pháp luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định; Đạo đức xã hội là những chuẩn mực ứng xử chung giữa người với người trong đời sống xã hội, được cộng đồng thừa nhận và tôn trọng”. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông Đ, bà TL đối với thửa đất số Y, tờ bản đồ số X, diện tích YY m², tọa lạc tại Khóm A, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là giao dịch dân sự vô hiệu do nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật.

[6] Bên cạnh đó, việc chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13-11-2008 của Ủy ban nhân dân Phường X được thực hiện khi ông Đ đã chết (ông Đ chết vào lúc 06 giờ ngày 13-11-2008) được ông V lý giải là các bên đã ký vào hợp đồng trước ngày 13-11-2008 và đến ngày 13-11-2008 khi ông Đ và bà TL được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân Phường X mới thực hiện chứng thực chữ ký của ông Đ, ông P, ông N. Việc chứng thực của Ủy ban nhân dân Phường X đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13-11-2008 đã không thực hiện đúng quy định về thủ tục chứng thực chữ ký theo quy định tại Điều 17 của Nghị định số 79/2007/NĐ-CP ngày 18-5-2007 của Chính phủ, về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản gốc, chứng thực chữ ký nên việc chứng thực không có giá trị pháp lý và trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, ông N với ông Đ đã thực hiện không đúng quy định tại khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003.

[7] Theo khoản 1 Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập”. Vì vậy, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông Đ và LL (Tên gọi khác: TL) đối với thửa đất số Y, tờ bản đồ số Z, diện tích YY m², tọa lạc tại Khóm A, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là hợp pháp là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận. Đồng thời, việc Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà LL và những người thừa kế của ông Đ tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số Y, tờ bản đồ số Z, diện tích YY m², tọa lạc tại Khóm A, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[8] Về xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự không có yêu cầu Tòa án giải quyết phần xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số Y, tờ bản đồ số Z, diện tích YY m², tọa lạc tại Khóm A, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng giữa ông V với ông Đ và bà LL nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

[9] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn V về việc yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 16-02-2017 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên tư vấn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N (nay là Công ty Đấu giá hợp danh N) cho phía ông NLQ1 đối với phần đất tại thửa đất số Y, tờ bản đồ số Z, diện tích YY m², tọa lạc tại Khóm A, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng: Tại khoản 2 Điều 102 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) quy định: “2. Người mua được tài sản bán đấu giá, Chấp hành viên có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản, nếu có căn cứ chứng minh có vi phạm trong quá trình bán đấu giá tài sản”. Như vậy, ông V không có quyền yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 17-02-2016 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên tư vấn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N (nay là Công ty Đấu giá hợp danh N) cho phía ông NLQ1 đối với thửa đất Y. Vì vậy, Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ vào điểm g khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận phần kháng cáo này của nguyên đơn.

[10] Từ những nhận định trên, căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 29 của 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, do Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là nguyên đơn V chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148, điểm b khoản 1 Điều 289 và khoản 3 Điều 298 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 của 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.

* Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn V. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DS-ST ngày 08-8-2019 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và được tuyên lại như sau:

- Căn cứ vào: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 128, 137 và 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 106 và khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 102 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); Điều 17 của Nghị định số 79/2007/NĐ-CP ngày 18-5-2007 của Chính phủ, về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản gốc, chứng thực chữ ký; 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 của nguyên đơn ông V về việc buộc bị đơn bà LL và những người kế thừa quyền tố tụng của ông Đ tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số Y, tờ bản đồ số Z, diện tích YY m², tọa lạc Khóm A, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 13-11-2008.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn ông V về việc yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 16-02-2017 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên tư vấn và dịch vụ bán đấu giá tài sản N (nay là Công ty Đấu giá hợp danh N) đối với phần đất tại thửa đất số Y, tờ bản đồ số Z, diện tích YY m², tọa lạc Khóm A, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

- Nguyên đơn V chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004981 ngày 21-3-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, ông V đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho nguyên đơn V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007189 ngày 08-6-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Về chi phí tố tụng khác: Ông V chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 1.150.000 đồng (Một triệu, một trăm năm mươi ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 1.150.000 đồng (Một triệu, một trăm năm mươi ngàn đồng), ông V đã nộp xong chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

* Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn V chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí

Tòa án số 0009370 ngày 22-8-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, ông V đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

* Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự (10);
- VKSND tỉnh Sóc Trăng (01);
- TAND thành phố S (01);
- Chi cục THADS thành phố S (01);
- Lưu hồ sơ vụ án, Tổ HCTP (02).

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

(Đã ký và đóng dấu)

Lê Thanh Vũ