

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE

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

Bản án số: 148/2023/DS-PT
Ngày: 24-4-2023
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phan Thanh Tòng

Ông Tôn Văn Thông

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Diễm Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:** Bà Nguyễn Thị Xa Riêng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 470/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2022/DS – ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 655/2023/QĐ – PT ngày 13 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1959.

Địa chỉ: số nhà C, đường T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Lê Nhật H1, sinh năm 1992.

Địa chỉ: số nhà D T, ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

2. **Bị đơn:**

2.1. Bà Hà Thị L, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Địa chỉ: số nhà D, ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2.2. Ông Huỳnh Văn H2, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: số nhà A, ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Bà Phan Hoàng Q, sinh năm 1987;

Địa chỉ: ấp P, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Q: ông Lê Văn P, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ

Địa chỉ liên hệ: số nhà B L, phường C, quận Ô, Thành phố Cần Thơ.

3.2. Bà Võ Thị Minh T, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ A, khu phố S, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

3.3. Ông Nguyễn Trần Gia B, sinh năm 1991;

Địa chỉ thường trú: A1 T, chung cư B L, phường A, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: Số nhà B, Đ, Phường G, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: bà Ngô Thị L1, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số nhà D, đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

3.4. Bà Ngô Thị L1, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số nhà D, đường C, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1: bà Nguyễn Thị Bích H3, sinh năm 1965. Địa chỉ: số nhà D, khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Võ Thị Minh T, Ngô Thị L1, Nguyễn Trần Gia B là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Huỳnh Thị H trình bày:

Năm 2019, bà H có nhận chuyển nhượng của bà Hà Thị L 03 thửa đất như sau: thửa 972, diện tích 255,8m², giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng; thửa 854, diện tích 319,6m², giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng; thửa 461, diện tích 924,5m², giá chuyển nhượng 1.600.000.000 đồng, các thửa đất cùng tờ bản đồ 25, tọa lạc xã P, thành phố B và các bên có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

23/10/2019 được công chứng tại Văn phòng C vào ngày 23/10/2019, số công chứng 5050 Quyền số 07/2019 TP/CC-SCC/HĐGD, bà H đã giao đủ tiền cho bà L, bà L giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà thực hiện thủ tục đăng ký sang tên theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, trong thời gian bà H chưa thực hiện thủ tục đăng ký sang tên, bà L làm Đơn có mất và làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tháng 12/2019. Khi bà H phát hiện sự việc trên thì bà L đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng để vay tiền. Vì lo sợ mất đất, bà H đã đưa thêm 2.250.000.000 đồng cho bà L để giải chấp các thửa đất, đến ngày 24 tháng 9 năm 2020, bà H và bà L, ông Huỳnh Văn H2 ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất và điều chỉnh giá chuyển nhượng thửa 972 là 1.500.000.000 đồng và giá chuyển nhượng thửa 461 là 3.000.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà L và ông H2 đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà H làm thủ tục đăng ký sang tên. Bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 854. Đối với thửa đất số 461 và 972, bà H đã thực hiện việc đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính. Theo phiếu hẹn, bà H sẽ được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/10/2020. Tuy nhiên, ngày 15/10/2020 bà H nhận được công văn số 1577/CNBT-ĐKĐĐ ngày 13/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố B về việc Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2020/QĐ-BPKCTT ngày 08/10/2020, Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2020/QĐ-BPKCTT ngày 09/10/2020 và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre ban hành Quyết định thi hành án chủ động số 35/QĐ-CCTHADS, 36/QĐ-CCTHADS ngày 09/10/2020 phong tỏa tài sản là các thửa đất số 461, 972, tờ bản đồ số 25 để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của bà L và ông H2, yêu cầu bà đợi kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

Sau khi nhận được thông báo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, bà H nhiều lần liên lạc với bà L, ông H2 để biết lý do vì sao Tòa án lại phong tỏa 02 thửa đất số 461 và 972 nhưng bà L, ông H2 tránh mặt không gặp.

Do quyền và lợi ích bị xâm phạm nên bà H khởi kiện yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/9/2020 với bà L và ông H2, yêu cầu bà L và ông H2 trả lại bà số tiền đã nhận chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà H phát hiện ngày 29/3/2021, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến

Tre ban hành quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 21/QĐ-CCTHADS, kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc các thửa 972, 461. Nhận thấy nếu yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng sẽ ảnh hưởng nhiều đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình nên bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Bến Tre:

- Công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/9/2020 giữa bà Huỳnh Thị H với bà Hà Thị L, ông Huỳnh Văn H2 đối với thửa đất số 972, diện tích 255,8m² và thửa đất số 461, diện tích 924,5m², cùng tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Bà Hà Thị L và ông Huỳnh Văn H2 phải có nghĩa vụ giao phần đất thuộc các thửa 972, 461 cho bà H theo Hợp đồng đã ký kết.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Huỳnh văn H4 trình bày:

Ngày 24/9/2020, ông và vợ ông là bà Hà Thị L có ký hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Huỳnh Thị H, vợ chồng ông chuyển nhượng cho bà H thửa đất 461, diện tích 924.5m² với giá 3.000.000.000 đồng và thửa 972, diện tích 255.8m² với giá 1.500.000.000 đồng, các thửa đất cùng tờ bản đồ 25, tọa lạc xã P, thành phố B. Cả hai hợp đồng đều được công chứng tại Văn phòng C1.

Ông và bà L tuy danh nghĩa là vợ chồng nhưng đã ly thân từ cuối năm 2013 đến nay. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng bà L yêu cầu ông cùng ký vào hợp đồng, việc giao nhận tiền do bà H và bà L thực hiện chứ ông không có nhận số tiền nào từ bà H, nên ông không đồng ý trả lại cho bà H 4.500.000.000 đồng.

Sau khi bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông H4 vắng mặt trong các lần mời của Tòa án nên không có lời trình bày.

Bị đơn bà Hà Thị L vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên không có lời trình bày.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Hoàng Q và người đại diện theo ủy quyền của bà Q là ông Lê Văn P trình bày:

Khoảng từ năm 2019 đến năm 2020, bà Hà Thị L và chồng là ông Huỳnh Văn H2 nhiều lần vay tiền của bà Q để mở xưởng may, tổng cộng là 4.662.000.000 đồng, đến ngày 24/06/2020 thì bà L không trả lãi nữa. Do đó, bà Q đã làm đơn khởi kiện bà L, trong thời gian đang giải quyết vụ án thì vợ chồng bà L đã có hành vi tẩu tán tài sản bằng việc chuyển nhượng 2 thửa đất số: 461 và 972 cho bà Huỳnh Thị H với giá 4.500.000.000 đồng. Nên bà Q yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm

thời để ngăn chặn việc chuyển nhượng thửa đất 461. Vụ án đã được giải quyết bằng bản án của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre và bản án có tuyên tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Ngày 02/04/2021, bà Q có đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre thi hành bản án và đã được ra quyết định thi hành án. Ngày 11/05/2021, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bến Tre ra quyết định hoãn thi hành án của bà Q do tài sản kê biên thi hành án là thửa đất số 461 đang tranh chấp giữa bà Hà Thị L và bà Huỳnh Thị H.

Vợ chồng bà L đã có hành vi tẩu tán tài sản để không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên bà Q có yêu cầu độc lập: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/09/2020 giữa bà Hà Thị L, ông Huỳnh Văn H2 và bà Huỳnh Thị H được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T1.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị L1 trình bày:

Bà Hà Thị L có nợ tiền của bà và đã được giải quyết bằng bản án của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre. Bà đã yêu cầu thi hành án và phong tỏa các thửa đất 972, 461 tờ bản đồ số 25 để đảm bảo thi hành án. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị H.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trần Gia B là bà Ngô Thị L1 trình bày:

Ông Nguyễn Trần Gia B có yêu cầu thi hành án và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre đang kê biên thửa đất 972 và 461 tờ bản đồ số 25 tại xã P mà các đương sự đang tranh chấp để đảm bảo thi hành án. Do đó, ông B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Minh T trình bày:

Các thửa đất số 972 và thửa đất số 461, cùng thuộc tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã P hiện đang bị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre kê biên để thi hành án cho bà và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã quyết định:

Căn cứ: các Điều 117, 401, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 167, 188 Luật Đất đai; Điều 110 Luật Thi hành án dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 24/9/2020 giữa bà Huỳnh Thị H với bà Hà Thị L và ông Huỳnh Văn H2 đối với thửa đất số 972, tờ bản đồ số 25, diện tích 255,8m² tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 24/9/2020 giữa bà Huỳnh Thị H với bà Hà Thị L và ông Huỳnh Văn H2 đối với thửa đất số 461, tờ bản đồ số 25, diện tích 924,5m² tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Bà Hà Thị L và ông Huỳnh Văn H2 có nghĩa vụ giao phần đất thuộc thửa số 972, tờ bản đồ số 25, diện tích 255,8m² và phần đất thuộc thửa 461, tờ bản đồ số 25, diện tích 924,5m² cùng tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho bà Huỳnh Thị H.

Bà Huỳnh Thị H có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phan Hoàng Q về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/9/2020 giữa bà Huỳnh Thị H với bà Hà Thị L và ông Huỳnh Văn H2.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/10/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thị Minh T kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 24/10/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Thị L1, Nguyễn Trần Gia B kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị H và bà Hà Thị L, ông Huỳnh Văn H2 đối với các thửa đất số 972, 461.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thị Minh T, Ngô Thị L1, Nguyễn Trần Gia B giữ nguyên kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị L1 trình bày: tại thời điểm nguyên đơn khởi kiện, cơ quan thi hành án đã có quyết định kê biên các thửa đất của bà L và theo đơn khởi kiện ban đầu nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng sau khi có quyết định kê biên tài sản nguyên đơn mới thay đổi yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng. Việc bà L vay tiền của bà L1, ông B xảy ra trước thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H và trong quá trình làm việc với Tòa án sơ thẩm ông Huỳnh Văn H2 cũng không đề cập đến hợp đồng chuyển nhượng năm 2019 do đó có cơ sở xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là để tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với bà L1, ông B. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà H đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền của bà L1 là người được thi hành án của bản án đã có hiệu lực pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà L1, hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị H và bà Hà Thị L, ông Huỳnh Văn H2 đối với các thửa đất số 972, 461 để kê biên thi hành án.

Nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn được ký kết phù hợp với quy định pháp luật, trước khi có quyết định kê biên của cơ quan thi hành án nên không có căn cứ để xác định việc chuyển nhượng nhằm tẩu tán tài sản. Do đó, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Theo hồ sơ vụ án thể hiện trên đất tranh chấp có nhà và tại quyết định cưỡng chế kê biên của cơ quan thi hành án đã tiến hành kê biên nhà và đất tranh chấp nhưng bản án sơ thẩm chỉ tuyên buộc bị đơn giao đất mà không đề cập đến căn nhà trên đất là thiếu sót, tuy nhiên, các đương sự trong vụ án không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nội dung này nên nếu có tranh chấp thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác. Bà T, bà L1, ông B kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh nên đề nghị hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của bà Võ Thị Minh T, bà Ngô Thị L1, ông Nguyễn Trần Gia B, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Tại phiên tòa, bà L, ông H2, ông P vắng mặt không có lý do và bà L1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Thấy rằng, các đương sự đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2, nên căn cứ theo Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người này.

[2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hà Thị L, ông Huỳnh Văn H2 và bà Huỳnh Thị H đối với các thửa đất số 972, 461 được lập thành văn bản, được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T1 vào ngày 24/9/2020. Khi ký kết hợp đồng, bà L là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện nên hợp đồng đáp ứng các điều kiện về hình thức, chủ thể theo quy định pháp luật.

[3] Bà H trình bày giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà L được giao kết vào năm 2019. Sau khi giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, bà L làm Đơn có mất và làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi bà H phát hiện sự việc thì bà L đã thế chấp quyền sử dụng đất 02 thửa đất này để vay tiền tại Ngân hàng. Vì sợ mất đất, bà H đã đưa thêm tiền cho bà L để trả nợ ngân hàng để giải chấp các thửa đất và ký lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/9/2020. Xét thấy, lời trình bày của bà H phù hợp với chứng cứ là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/10/2019 được công chứng tại Văn phòng C vào ngày 23/10/2019, số công chứng 5050 Quyền số 07/2019 TP/CC-SCC/HĐGD, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/9/2020 được công chứng tại Văn phòng C1, sao lục quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 972, 461 tờ bản đồ số 25 của bà Hà Thị L do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp thể hiện bà L được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bản án sơ thẩm xác định giữa bà H và bà L đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất 461 và 972 vào năm 2019, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 24/9/2020 thực chất là Hợp đồng ký lại để thể hiện đúng giá trị thực tế bà H nhận chuyển nhượng và phù hợp thông tin Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà L được cấp lại là có căn cứ.

Khi bà L, ông H2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H thì bà L và ông H2 chưa phải thực hiện nghĩa vụ theo bản án có hiệu lực pháp luật nào của Tòa án, thửa 461 và 972 không có tranh chấp, trong thời hạn sử dụng đất, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/QĐ-BPKCTT ngày 08/10/2020 về việc áp dụng biện pháp phong tỏa tài sản là thửa 461, tờ bản đồ số 25 được ban hành sau khi bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà L và ông H2. Nên có căn cứ xác định tại thời điểm bà H nhận chuyển nhượng thửa 461 và 972 thì hai thửa đất trên có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai, hợp đồng chuyển nhượng có nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Đồng thời, bà H cũng đã giao đủ tiền chuyển nhượng 02 thửa đất cho bà L và tiến hành làm các thủ tục đăng ký sang tên. Do đó, kháng cáo của bà L1, bà T, ông B cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông H2 và bà H nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án là không có căn cứ.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Kháng cáo không được chấp nhận bà T, bà L1, ông B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[6] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị Minh T, bà Ngô Thị L1, ông Nguyễn Trần Gia B.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2022/DS – ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ: Điều 117; Điều 401, Điều 500; Điều 502; Điều 503 Bộ Luật dân sự 2015. Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Điều 167, Điều 188 Luật đất đai 2013. Điều 110 Luật Thi hành

án dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 24/9/2020 giữa bà Huỳnh Thị H với bà Hà Thị L và ông Huỳnh Văn H2 đối với thửa đất số 972, tờ bản đồ số 25, diện tích 255,8m² tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 24/9/2020 giữa bà Huỳnh Thị H với bà Hà Thị L và ông Huỳnh Văn H2 đối với thửa đất số 461, tờ bản đồ số 25, diện tích 924,5m² tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Bà Hà Thị L và ông Huỳnh Văn H2 có nghĩa vụ giao phần đất thuộc thửa số 972, tờ bản đồ số 25, diện tích 255,8m² và phần đất thuộc thửa 461, tờ bản đồ số 25, diện tích 924,5m² cùng tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho bà Huỳnh Thị H.

Bà Huỳnh Thị H có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phan Hoàng Q về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/9/2020 giữa bà Huỳnh Thị H với bà Hà Thị L và ông Huỳnh Văn H2.

3. Chi phí thu thập chứng: bà Hà Thị L và ông Huỳnh Văn H2 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Huỳnh Thị H số tiền 1.460.000 (Một triệu bốn trăm sáu mươi nghìn) đồng.

4. Án phí sơ thẩm:

- Án phí dân sự sơ thẩm bà Hà Thị L và ông Huỳnh Văn H2 phải chịu 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng.

- Án phí dân sự sơ thẩm bà Phan Hoàng Q phải chịu là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005409 ngày 31/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

5. Án phí phúc thẩm:

- Bà Võ Thị Minh T phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0009899 ngày 11/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

- Bà Ngô Thị L1 phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0009945 ngày 24/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

- Nguyễn Trần Gia B phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0009946 ngày 24/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre (1b);
- TAND thành phố Bến Tre (1b);
- Chi Cục THADS thành phố Bến Tre (1b);
- Các đương sự (7b);
- Phòng KTNV và THA (1b);
- Lưu hồ sơ vụ án, VP (3b).

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

Huỳnh Ngọc Dũng