TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 552 /2019/DS-PT
Ngày 13 tháng 11 năm 2019
"V/v: *Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Văn

Các Thẩm phán: Ông Phạm Công Mười

Ông Hoàng Minh Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Bảo – Cán bộ thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Cao Minh Trí - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự đã thụ lý số 262/2019/TLPT- DS ngày 20 tháng 5 năm 2019 về việc: "*Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do có kháng cáo của nguyên đơn đối với bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 14 tháng 03 năm 2019 của Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2443/2019/QĐXX-PT ngày 10 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lu Jui K, sinh năm 1965

Địa chỉ: khóm 2, thôn V, làng D, huyện G, Đài Loan.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1952 (có mặt)

Địa chỉ: ấp C, xã C1, huyện Ch, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Hồng Th, sinh năm 1964

Địa chỉ: ấp B, xã B1, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Th:

- Bà Nguyễn Thị Bé Đ, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã B1, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Bà Võ Thị Nh, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: đường T, tổ 11, khóm 2, phường 4, thành phố C2, tỉnh Đồng Tháp.

2.2. Bà Ngô Thị Y, sinh năm 1985

Địa chỉ: ấp B1, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Bé Đ, sinh năm 1968 (có mặt)

3.2. Anh Trần Thanh D, sinh năm 1989 (vắng mặt)

3.3. Anh Trần Hồng Q, sinh năm 1997 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã B1, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền cho anh D, anh Q: Bà Nguyễn Thị Bé Đ, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã B1, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Quốc lộ 80, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: đường L2, Phường 1, thành phố C2, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Lu Jui K ủy quyền cho ông Nguyễn Văn B trình bày:

Theo bản án sơ thẩm số 01/2011/DS-ST ngày 28/01/2011 của Tòa án tỉnh Đồng Tháp thì chị Y thừa nhận đã nhận tiền của ông K để mua đất và Tòa án đã tuyên buộc chị Y phải có nghĩa vụ trả cho ông K số tiền 30.000 USD. Sau khi xét xử sơ thẩm chị Y đã làm đơn kháng cáo nhằm mục đích kéo dài thời gian để

tẩu tán tài sản. Vào ngày 09 tháng 3 năm 2011 ông Nguyễn Văn B đại diện theo ủy quyền của ông K đã làm đơn gửi UBND huyện L, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L, Ủy ban nhân dân xã B1 và địa chính xã B1 để yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn không cho chị Y chuyển nhượng đất cho đến khi có quyết định của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Nhưng đến ngày 31/3/2011 chị Y đã chuyển nhượng diện tích đất 12.162m^2 tại thửa 1650, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp B, xã B1, huyện L, tỉnh Đồng Tháp cho anh Th và hiện nay anh Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhung số tiền chuyển nhượng đất chị Y không nộp để thi hành án cho ông K. Đến ngày 16/5/2011 Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm bằng bản án số: 128/2011/DSPT, Quyết định giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 09/12/2011 Chấp hành viên Cục thi hành án tỉnh Đồng Tháp ra quyết định kê biên số 03/QĐ-CTHA kê biên tài sản là quyền sử dụng đất do chị Ngô Thị Y chuyển nhượng cho anh Trần Hồng Th để thi hành án cho ông K và ngày 27/12/2012 Chấp hành viên Cục thi hành án tỉnh Đồng Tháp đã lập biên bản kê biên, xử lý tài sản.

Ông K thống nhất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc ngày 21/12/2016 của Tòa án tỉnh và giá thống nhất giá đất do Nhà nước quy định là 75.000đ/m^2 không yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định và định giá lại.

Nay ông K yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ngô Thị Y với Trần Hồng Th, yêu cầu hủy giấy chúng nhận quyền sử dụng đất diện tích 12.959m^2 tại thửa 155, tờ bản đồ số 30 đất tọa lạc tại ấp B, xã B1, huyện L, tỉnh Đồng Tháp theo giấy chứng nhận QSDĐ số BH. 104913 được UBND huyện L cấp ngày 16/11/2011 cho anh Trần Hồng Th để đảm bảo tài sản cho bà Y thi hành bản án số: 128/2011/DSPT ngày 16/5/2011 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chi Minh.

- Bà Võ Thị Nh và chị Nguyễn Thị Bé Đ cùng đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Trần Hồng Th trình bày:

Vào khoảng tháng 02/2011, anh Trần Hồng Th và chị Ngô Thị Y đã đến Văn phòng một cửa thuộc Ủy ban nhân dân xã B1 để gặp Cán bộ Địa chính, Tư pháp nhằm để liên hệ tham tra, xác minh, hỏi rõ nguồn gốc diện tích 12.959 m^2 đất của chị Y để hai bên làm thủ tục chuyển nhượng. Sau đó anh Th, chị Y được ủy ban trả lời là hợp pháp hai bên có thể làm thủ tục chuyển nhượng.

Vì vậy vào ngày 31/3/2011, anh Th cùng chị Y đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 12.162m^2 thuộc thửa 1650, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp B, xã B1, huyện L, Đồng Tháp, với số tiền 815.000.000 đồng. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã B1 chứng nhận là hợp pháp. Sau đó

anh Th đã giao đủ số tiền nêu trên cho chị Y và chị Y đã giao đất cho anh Th sử dụng. Việc mua bán, chuyển nhượng giữa anh Th và chị Y là phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với Luật đất đai năm 2003.

Đến ngày 13/4/2011, anh Th được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 104913, diện tích 12.162m^2. Ngày 16/11/2011 anh Th được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần hai diện tích 12.959m^2 thuộc thửa 155, tờ bản đồ số 30.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2011/DS-ST, ngày 28/01/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp và Bản án dân sự phúc thẩm số 128/2011/DS-PT, ngày 16/5/2011 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, về việc giải quyết tranh chấp đòi lại tài sản giữa nguyên đơn là ông Lui Jun K và chị Ngô Thị Y đã quyết định: Buộc chị Ngô Thị Y trả cho ông Lui Jun K số tiền 30.000 USD. Số tiền USD sẽ được quy đổi thành Việt Nam đồng theo tỷ giá hối đối của Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm thi hành án."

Tuy nhiên sau khi bản án có hiệu lực chị Y đã không tự nguyện thi hành án, trả tiền cho ông Lui Jun K. Vì vậy Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp đã viện dẫn Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC- VKSNDTC, ngày 26/7/2010 về việc "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" để tiến hành kê biên diện tích đất mà chị Y đã chuyển nhượng cho anh Th vào tháng 03/2011. Bằng Quyết định kê biên tài sản số 03/QĐ-CTHA, ngày 09/12/2011, Biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 27/12/2011; Biên bản Kê biên, xử lý tài sản ngày 27/12/2012; Biên bản Giao bảo quản tài sản ngày 27/12/2012; Thông báo cưỡng chế thi hành án các ngày 20/02/2012, ngày 13/4/2012, ngày 10/12/2012.

Anh Th không đồng ý Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp tiến hành kê biên diện tích đất mà anh Th đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ chị Y để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông Lui Jun K theo 02 bản án nêu trên. Vì hiện nay anh Th đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và anh Th cũng đã sử dụng ổn định từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay.

Thời điểm anh Th nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị Y thì anh Th cũng không biết ông Lui Jun K đã khởi kiện chị Y và đã có bản án sơ thẩm. Qua 02 lần anh Th tiến hành thủ tục xin cấp và đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân huyện L thì Ủy ban vẫn cấp quyền sử dụng đất và đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Th. Điều này chứng minh Ủy ban nhân dân huyện L hoàn toàn không biết tranh chấp của ông Lui Jun K với chị Y đã có bản án sơ thẩm về việc chị Y phải trả cho ông Lui Jun K 30.000USD. Nếu anh Th biết hoặc được Uy ban nhân dân huyện Lập Vò thông báo thì anh Th đã không nhận chuyển nhượng đất của chị Y vì số tiền 815.000.000 đồng, anh Th bỏ ra để nhận chuyên nhuựng đất của chị Y là không hề nhỏ đó là số tài sản cả một đời anh Th đã làm ăn vất vả mới có được. Ngoài

ra còn là tiền anh Th đi vay nhiều nơi mới có đủ. Nay Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp tiến hành kê biên để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho chị Y là gây thiệt hại cho anh Th.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông K, anh Th không đồng ý, anh Th yêu cầu công nhận và được quyền tiếp tục sử dụng diện tích 12.959 m^2 đất tại thửa 155, tờ bản đồ số 30 đất tọa lạc tại ấp B, xã B1, huyện L Đồng Tháp cho anh Trần Hồng Th do anh Th đứng tên giấy quyền sử dụng đất.

Anh Th thống nhất diện tích đất theo như Cục Thi hành án tỉnh Đồng Tháp đã kê biên và thống nhất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc ngày 21/12/2016 của Tòa án Tỉnh và giá thống nhất giá đất do Nhà nước quy định là 75.000đ/m^2 không yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định và định giá lại.

- Ý kiến của bị đơn bà Ngô Thị Y theo hồ sơ sơ thẩm - phúc thẩm lần trước trình bày:

Thống nhất lời trình bày của phía nguyên đơn Thanh, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Th và chị Y là hợp pháp. Giá chuyển nhượng diện tích 12.162m^2 là 815.000.000đ, chị Y đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho anh Th sử dụng và anh Th cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Th. Do đó, chị Y thống nhất theo yêu cầu của anh Th là hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất chuyển nhượng ngày 31/3/2011 là hợp pháp và anh Th được tiếp tục sử dụng đối với diện tích đất đã chuyển nhượng theo diện tích thực tế là 12.959m^2 tại thửa 155, tờ bản đồ số 30 đất tọa lạc tại ấp B, xã B1, huyện L, Đồng Tháp theo giấy chứng nhận QSDĐ số BH.104913, số vào sổ cấp GCN: CH 05919, được UBND huyện L cấp ngày 16/1 1/2011 cho anh Trần Hồn Thanh. Đối với diện tích đất nhiều hơn so với hợp đồng chuyển nhượng chị Y cũng không có yêu cầu gì mà đồng ý giao cho anh Th.

Chị Y khẳng định nghĩa vụ thi hành án cho ông K không liên quan đến phần diện tích đất mà chị Y đã chuyển nhượng cho anh Th.

Chị Y cũng thống nhất diện tích đất theo như Cục Thi hành án tỉnh Đông Tháp đã kê biên và thống nhất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc ngày 21/12/2016 của Tòa án Tỉnh và giá thống nhất giá đất theo quy định của Nhà nước là 75.000đ/m^2 không yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định và định giá lại.

Việc ông K yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2011 giữa anh Th và chị Y thì chị Y không đồng ý.

- Chị Nguyễn Thị Bé Đ đồng thời là người đại diện ủy quyền cho anh D, anh Q trình bày: Thống nhất lời trình bày của bà Nh là không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Th theo như yêu cầu của ông K. Ngoài ra không có ý kiến nào khác.

- *Ủy ban nhân dân huyện L có văn bản ý kiến trình bày:*

Ngày 22/10/2007 chị Ngô Thị Y được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1650, tờ bản đồ số 3 theo hệ thống bản đồ 299, diện tích 12.162m^2, đất tọa lạc tại ấp B, huyện L, Đồng Tháp. Ngày 09/9/2010 chị Y tiếp tục được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1710, tờ bản đồ số 3 theo hệ thống bản đồ 299, diện tích 211 m^2. Đến ngày 31/3/2011 chị Y đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất hết thửa 1650 và thửa 1710 cho anh Trần Hồng Th. Đến ngày 13/4/2011, anh Th đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L hạ trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua cho anh Th đúng tên theo quy định. Đến ngày 16/11/2011 anh Th đã được cấp đổi giấy chúng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1650, tờ bản đồ số 3 diện tích 12.162m^2 sang hệ thống bán đồ địa chính chính quy thành thửa 155, tờ bản đồ số 30, diện tích đo đạc thực tế là 12.959m^2. Căn cứ vào Điều 106 và Điều 127 Luật đất đai năm 2003 và Điều 148 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định về thi hành Luật Đất đai năm 2003 thì trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Ngô Thị Y vào năm 2007, 2010 và cho anh Trần Hồng Th vào năm 2011 là đúng theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm đó.

- Ông Trần Minh T đại diện theo ủy quyền của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp có văn bản và ý kiến trực tiếp tại phiên hòa giải trình bày:

Việc Cục Thi hành án dân sự Tỉnh ra quyết định cưỡng chế và kê biên quyền sử dụng đất của ông Th liên quan đến nghĩa vụ thi hành án của bà Y được thực hiện theo thủ tục pháp luật về thi hành án lúc đó, đảm bảo Quyết định kê biên tài sản số 03/QĐ-CTHA ngày 09/12/2011 của Chấp hành viên Cục Thi hành án dân sự là đúng, vì thời điểm cưỡng chế kê biên Thông tư liên tịch số 14 còn đang có hiệu lực. Quyết định cưỡng chế Thi hành án là quyết định thực thi pháp luật của cơ quan Thi hành án có thể hủy bỏ, thu hồi theo quyết định giải quyết khiếu nại của cơ quan Thi hành án cấp trên, không phải là đối tượng khiếu kiện hành chính theo thủ tục khởi kiện tại Tòa án, Quyết định cưỡng chế này Cơ quan thi hành án sẽ thực hiện xử lý thi hành tiếp theo hay không là dựa trên kết quả xét xử giải quyết vụ án của Tòa án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 14 tháng 03 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lu Jui K về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Ngô Thị Y với anh Trần Hồng Th và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 104913 của ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 16/11/2011 tên người sử dụng là anh Trần Hồng Th đối với diện tích 12.959m^2 tại thửa 155, tờ bản đồ số 30 đất tọa lạc tại ấp B, xã B1, huyện L, Đồng Tháp.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị Ngô Thị Y đối với anh Trần Hồng Th, anh Th được tiếp tục quyền làm chủ quyền sử

dụng đất đối với diện tích 12.959m^2 tại thửa 155, tờ bản đồ số 30 đất tọa lạc tại ấp B, xã B1, huyện L, Đồng Tháp (đất theo hiện trạng anh Th đang quản lý sử dụng) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Th được cấp ngày 16/11/2011.

Án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 26/03/2019 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo., hai bên không hòa giải được, cấp phúc thẩm giải quyết theo quy định.

Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ cho thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Th, bà Y là hợp pháp, hiện tại ông Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Không có căn cứ để kết luận bà Y chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để tẩu tán tài sản. Bản thân nguyên đơn khi khởi kiện bà Y cũng không có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với diện tích đất bà Y đứng tên. Cơ quan thi hành án chỉ dừng lại ở việc kê biên chưa tiến hành các bước tiếp theo. Do đó trong trường hợp này cần áp dụng Luật thi hành án và Nghị định 62 của Chính phủ và Thông tư số 11. Nên quyết định kê biên không phải là căn cứ để kết luận hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp hay không.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của đại diện ủy quyền của nguyên đơn, giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ đơn khởi kiện và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho thấy nguyên đơn yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hồng Th với bà Ngô Thị Y, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Hồng Th. Như vậy quan hệ pháp luật trong vụ án đó là: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là: Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự là không đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không đúng với bản chất của tranh chấp.

[2] Để xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vấn đề đặt ra là xem bà Y chuyển nhượng quyền sử dụng đất có phải nhằm tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ trả nợ hay không? Hồ sơ cho thấy:

Ngày 31/3/2011 ông Trần Hồng Th và bà Ngô Thị Y làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó bà Y chuyển nhượng cho ông Th

diện tích đất 12.162m^2 thuộc thửa 1650 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp B, xã B1, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, giá chuyển nhượng là 815.000.000 đồng, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã chứng thực, bà Y đã giao đất, ông Th đã trực tiếp quản lý canh tác từ năm 2011, ông Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Th là người mua ngay tình hợp pháp, không có căn cứ để kết luận ông Th thông đồng với bà Y tẩu tán tài sản của bà Y, thể hiện ở chỗ trước khi chuyển nhượng ông Th đến văn phòng một cửa của Ủy ban nhân dân hỏi rõ nguồn gốc, điều kiện chuyển nhượng và được trả lời đất trên đủ điều kiện chuyển nhượng. Do đó có căn cứ kết luận ông Th là người thứ 3 ngay tình.

[3] Ông Trần Hồng Th được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/11/2011. Ngày 19/12/2011 Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp ra Quyết định số 03/QĐ – CTHA kê biên tài sản là quyền sử dụng đất do bà Ngô Thị Y chuyển nhượng cho ông Trần Hồng Th để thi hành án cho ông K là không có căn cứ, không thể kê biên tài sản của ông Trần Hồng Th để thi hành án cho phần trách nhiệm của bà Ngô Thị Y.

[4] Mặt khác ông K khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc Tòa sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện là đủ, việc cấp sơ thẩm tuyên thêm công nhận hợp đồng chuyển nhượng và tuyên ông Th được tiếp tục quyền làm chủ quyền sử dụng đất đối với diện tích 12.959m^2... Tuyên như vậy là không đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn cũng không có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa công nhận nội dung này.

Từ những phân tích trên cho thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Y với ông Trần Hồng Th là ngay tình hợp pháp. Do đó việc ông Lu Jui K yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Th là không có căn cứ nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lu Jui K, giữ y án sơ thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lu Jui K phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lu Jui K. Giữ y án sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 14 tháng 03 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Căn cứ Khoản 12 Điều 26; Điều 37; Điều 147; Điểm b Khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 và Thông tư liên tịch số 11/2016/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 01/8/2016 của liên ngành Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn về thủ tục thi hành án; Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ; Khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lu Jui K về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Y với ông Trần Hồng Th; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 104913 của Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 16/11/2011 cấp cho ông Trần Hồng Th có diện tích 12.959m^2 tại thửa 155, tờ bản đồ số 30 đất tọa lạc tại ấp B, xã B1, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Về án phí: Ông Lu Jui K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Chuyển số tiền tạm ứng án phí (*theo biên lai thu số BH/2018/0000620 ngày 18 tháng 4 năm 2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp*) thành án phí phúc thẩm.

Các nội dung khác của quyết định sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

Lê Thành Văn