

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 11/2025/DS-PT

Ngày 08-01-2025.

*“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 SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Nam Trung;

Các Thẩm phán:

Ông Hồ Văn Phụng;

Ông Phan Lê Vũ Huy Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thanh Huy, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Ông Trương Minh Diên, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 08 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 189/2024/TLPT-DS, ngày 23 tháng 10 năm 2024, về việc: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST, ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 273/2024/QĐ-PT, ngày 20/11/2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 337/2024/QĐ-PT, ngày 09/12/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 355/2024/QĐ-PT, ngày 19/12/2024, giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn:* Ông Lưu Văn Ú, sinh năm 1978. Địa chỉ: ấp R, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Ú: Ông Trần Hùng D là Luật sư Công ty L thuộc đoàn luật sư thành phố C. Địa chỉ: Số B đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

2- *Bị đơn:*

2-1. Ông Thạch D1, sinh năm 1965. Địa chỉ: ấp S, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2-2. Bà Trần Thị D2, sinh năm 1966. Địa chỉ: ấp S, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Bị đơn D2 ủy quyền cho chồng là bị đơn D (theo văn bản ủy quyền ngày 15/7/2024)

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

3-1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: Ấp C, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng: Ông Nguyễn Hoàng T - Chấp hành viên, theo giấy ủy quyền số 485/UQ-CCTHADS ngày 18/12/2024 (có mặt).

3-2. Ông Lê Thiện K, sinh năm 1993. Địa chỉ: ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông K:* Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1996. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông K:* Ông Biện Công N1 là Luật sư Văn phòng Luật sư Biện Công Đăng thuộc Đoàn Luật sư tỉnh S. Địa chỉ: Số D, đường T, ấp S, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người kháng cáo: Ông Lê Thiện K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và theo kết quả xét xử sơ thẩm, thì vụ án có nội dung như sau:

** Nguyên đơn Lưu Văn Ú trình bày và yêu cầu Tòa án giải quyết:*

Ngày 17/4/2024 ông Ú có lập 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Thạch D1 và bà Trần Thị D2, cụ thể như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/4/2024 đối với diện tích 4.535m² tại thửa 132, tờ bản đồ 03, tọa lạc ấp S, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 235223, sổ vào sổ GCN: CH 03036 do UBND huyện T cấp ngày 12/6/2015 cho ông Thạch D1 đứng tên quyền sử dụng;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/4/2024 đối với diện tích 2.000m² tại thửa 130, tờ bản đồ 03, tọa lạc ấp S, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 235224, sổ vào sổ GCN: CH 03035 do UBND huyện T cấp ngày 12/6/2015 cho ông Thạch D1 đứng tên quyền sử dụng;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/4/2024 đối với diện tích 3.570m² tại thửa 131, tờ bản đồ 03, tọa lạc ấp S, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 235225, sổ vào sổ GCN: CH 03034 do UBND huyện T cấp ngày 12/6/2015 cho ông Thạch D1 đứng tên quyền sử dụng;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/4/2024 đối với

diện tích 45.730m², đất tọa lạc ấp S, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B677741, số vào sổ GCN: 00110 do UBND huyện T cấp ngày 03/3/1994 cho ông Thạch D1 đứng tên quyền sử dụng tại các thửa 203, tờ bản đồ 03 diện tích 12.305m², thửa 109, tờ bản đồ 03 diện tích 4.650m², thửa 128 tờ bản đồ 03 diện tích 1.875m², thửa 133 tờ bản đồ 03 diện tích 19.600m², thửa 134 tờ bản đồ 03 diện tích 7.300m².

Việc chuyển nhượng đều lập hợp đồng và được chứng thực tại Văn phòng C, ông Ú đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông D1 với số tiền là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng), cụ thể: Vào ngày 15/4/2024 ông Ú trả tại Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh S - Phòng giao dịch huyện T với số tiền 2.150.000.000 đồng để ông D1 lấy quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng ra. Phần còn lại 850.000.000 đồng ông Ú cần trừ tiền cổ đất mà ông D1 còn nợ ông Ú, ông D1 còn nợ ông Ú số tiền cổ đất 330.000.000 đồng. Do các thửa đất này trước đây ông Ú có của ông D1 để canh tác nên sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Ú tiếp tục quản lý và canh tác các thửa đất này và tiến hành nộp hồ sơ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện T và văn phòng có giao cho ông Ú giấy hẹn ngày 30/5/2024 sẽ trả kết quả giải quyết hồ sơ. Tuy nhiên, đến ngày trả kết quả thì văn phòng cho biết hiện tại có người đang khởi kiện ông D1 các thửa đất ông Ú đã chuyển nhượng nên đã tạm ngưng hồ sơ, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Ú.

Vì vậy, ông Ú khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ú và vợ chồng ông D1, bà D2 như trên.

** Bị đơn Thạch D1 trình bày:*

Ông đồng ý nội dung khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Văn Ú là đúng, trước đây ông có cổ đất cho ông Lưu Văn Ú diện tích tương đương 39 công tầm cây đất ruộng, tọa lạc ấp S, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng với giá 16 lượng 03 chỉ vàng 24K tương đương số tiền 1 tỷ 140 triệu đồng. Tất cả diện tích đất đã cổ cho ông Ú ông đem thế chấp vay ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh S, phòng giao dịch huyện T. Đầu năm 2024 do không có tiền trả nợ vay nên Ngân hàng đã khởi kiện ông tại Toà án huyện Thạnh Trị, quá trình Toà án giải quyết tranh chấp thì Ngân hàng và ông có thương lượng tìm đối tác mua lại các thửa đất trên để trả nợ cho ngân hàng, ông có gặp ông Ú và thỏa thuận bán lại cho ông Ú 08 thửa đất và ông Ú đồng ý mua với giá 3.000.000.000 đồng (tương đương 78.000.000 đồng/01 công tầm cây), ông Ú đã thay ông trả nợ cho Ngân hàng số tiền 2.150.000.000 đồng, số tiền còn lại 850.000.000 đồng được cần trừ vào tiền cổ đất mà ông nợ ông Ú, hiện nay ông còn nợ ông Ú tiền cổ đất 330.000.000 đồng do chênh lệch giá vàng thời điểm cổ và hiện tại do giá vàng tăng cao. Sau khi ông Ú thanh toán, thì Ngân hàng đã xóa thế chấp và hoàn trả toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện tại phía ông Ú đang giữ. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông và ông Lưu Văn Ú đều có lập hợp đồng và được công chứng, chứng thực theo quy định. Khi làm thủ tục tại Văn phòng đăng ký đất đai thì phát sinh tranh chấp với ông K nên không chuyển sang tên cho ông Ú

được. Nay ông Ú khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ú và vợ chồng ông, ông đồng ý và yêu cầu Toà án công nhận, lý do trước đây nếu ông Ú không ra tiền trả cho Ngân hàng thì Ngân hàng đã phát mãi hết các thửa đất trên, ông không có hành vi tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với ông Lê Thiện K. Món nợ ông K thừa ông tại Toà án đã được giải quyết bằng quyết định của Toà án, hiện nay ông K đang yêu cầu thi hành án. Tuy nhiên, ngoài những tài sản đã bán cho ông Ú, hiện nay ông cũng không còn tài sản nào khác. Các tài sản khác của ông cũng đã thế chấp để vay tiền của Ngân hàng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thiện K trình bày và yêu cầu Tòa án giải quyết:*

Trước đây ông có khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản với ông Thạch D1 và đã được Toà án huyện T thụ lý, giải quyết. Tại quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 38/2024/QĐCNHGT-DS ngày 17/6/2024 của Toà án huyện T, ông D1 đồng ý trả cho ông số tiền 1.690.000.000 đồng vào ngày 01/7/2024, tuy nhiên ông D1 không thực hiện trả tiền nên ông đã yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Trì tiến hành cưỡng chế, kê biên tài sản của ông D1. Theo đơn khởi kiện của ông Lưu Văn Ú yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa số: 203, 109, 128, 133, 134, tọa lạc ấp S, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Đối với các thửa đất này ông đã yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự huyện T ra quyết định thi hành án đối với quyết định hợp đồng vay tài sản giữa ông và ông D1 đã có hiệu lực pháp luật trước đó rồi. Nay ông yêu cầu Toà án nhân dân huyện Thanh Trì giải quyết: Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên giữa ông Lưu Văn Ú với ông Thạch D1 tại các thửa đất 203, 109, 128, 133, 134.

** Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Trì trình bày:*

Theo đơn yêu cầu thi hành án ngày 02/7/2024 của ông Lê Thiện K, Chi cục THADS huyện T có ban hành Quyết định thi hành án số 727/QĐ-CCTHADS ngày 05/7/2024, người được thi hành án là ông Lê Thiện K, sinh năm 1993, địa chỉ: ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và người phải thi hành là ông Thạch D1, sinh năm 1965, địa chỉ: ấp S, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Nội dung quyết định buộc ông Thạch D1 có nghĩa vụ trả cho ông Lê Thiện K số tiền vốn gốc 1.300.000.000 đồng và lãi 390.000.000 đồng. Tổng cộng 1.690.000.000 đồng và lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền chậm thi thi hành án. Trong quá trình thi hành án Chấp hành viên có ban hành Công văn đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T và Ủy ban nhân dân thị trấn H, huyện T không giải quyết các yêu cầu về chuyển dịch, cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, sang nhượng, tặng cho các tài sản của ông Thạch D1. Chi cục Thi hành án dân sự cũng đã ra quyết định kê biên 05 thửa đất của ông D1. Vì vậy, yêu cầu Toà án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Ú và ông D1 đối với các thửa đất mà Cơ quan thi hành án đã kê biên.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST, ngày 23/8/2024 đã quyết định như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Văn Ú về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2024 giữa ông Lưu Văn Ú và ông Thạch D1, bà Trần Thị D2, công nhận ông Lưu Văn Ú được quyền sử dụng đối với các thửa đất như sau:

** Thửa 128 (thửa mới 120), tờ bản đồ 03 (tờ mới 31), diện tích 2.143,7m² đất tọa lạc ấp S, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận:*

- Hướng Đông giáp đất ông D1 (thửa 114, 116) có số đo 43,01m + 16,78m;

- Hướng Tây giáp đất ông Danh D3 (thửa 78) có số đo 26,60m + 16,01m + 15,60m;

- Hướng Nam giáp đất ông Danh D3 có số đo 42,50m;

- Hướng Bắc giáp đất ông D1 có số đo 29,39m.

** Thửa 109 (thửa mới 113), tờ bản đồ 03 (tờ mới 31), diện tích 5.084,1m² đất tọa lạc ấp S, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận:*

- Hướng Đông giáp đất ông D1 (thửa 114) có số đo 5m + 21,14m + 18,62m + 39,41m + 23,53m;

- Hướng Tây giáp đất ông Lưu Văn D4 (thửa 67, 79) có số đo 34,91m + 1,10m + 92,52m + 4,14m + 5m;

- Hướng Nam giáp đất ông Danh D3 (thửa 78) có số đo 37,78m;

- Hướng Bắc giáp kênh thủy lợi có số đo 41,97m + 15,03m + 7,44m.

** Thửa 203 (thửa mới 07), tờ bản đồ 03 (tờ mới 35), diện tích 4.852,7m² đất tọa lạc ấp S, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận:*

- Hướng Đông giáp đất ông Hoàn N2 (thửa 08) có số đo 1,85m + 81,39m;

- Hướng Tây giáp đất ông Thạch N3 (thửa 06) có số đo 38,75m + 39,36m;

- Hướng Nam giáp đất bà Sơn Thị H (thửa 15, 46) có số đo 14,25m + 45,98m;

- Hướng Bắc giáp đất ông D1 (thửa 118, TBD 31) có số đo 40,58m + 14,34m + 3,69m.

** Thửa 130 (thửa mới 119), tờ bản đồ 03 (tờ mới 31), diện tích 1.748,2m² đất tọa lạc ấp S, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận:*

- Hướng Đông giáp đất ông D1 (thửa 116) có số đo 22,93m;
 - Hướng Tây giáp đất ông Danh D3 (thửa 81, 78) có số đo 7,90m + 15,82m;
 - Hướng Nam giáp đất ông D1 (thửa 118) có số đo 76,62m;
 - Hướng Bắc giáp đất ông Danh D3 (thửa 78) có số đo 74,43m.
 - * Thửa 131 (thửa mới 118), tờ bản đồ 03 (tờ mới 31), diện tích 3.762,2m² đất tọa lạc ấp S, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận:
 - Hướng Đông giáp đất ông D1 (thửa 116) có số đo 23m;
 - Hướng Tây giáp đất ông Hoàng N2 (thửa 79) có số đo 20,30m;
 - Hướng Nam giáp đất ông Hành N4 (thửa 6, 7, 8, TĐĐ 35) có số đo 47,58m + 27,55m + 1,85m + 3,69m + 14,34m + 40,58m + 36,49m;
 - Hướng Bắc giáp đất ông D1 và ông Danh D3 (thửa 81, 119) có số đo 89,13m + 76,62m.
 - * Thửa 132 (thửa mới 116), tờ bản đồ 03 (tờ mới 31), diện tích 4.908,6m² đất tọa lạc ấp S, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận:
 - Hướng Đông giáp đất ông D1 (thửa 114) có số đo 135,7m;
 - Hướng Tây giáp đất ông Hoàng N2, ông D1, ông Danh D3 (thửa 08, TĐĐ 35, các thửa 118, 119, 78, 120) có số đo 43,81m + 23m + 22,93m + 31,84m + 16,78m.
 - Hướng Nam giáp đất ông D1 có số đo 44,29m;
 - Hướng Bắc giáp đất ông D1 có số đo 26,77m.
 - * Thửa 133 (thửa mới 114), tờ bản đồ 03 (tờ mới 31), diện tích 21.620,9m² đất tọa lạc ấp S, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận:
 - Hướng Đông giáp đất ông D1, ông Thạch Đức Á (thửa 115, 86) có số đo 5m + 25,47m + 38,31m + 56,77m + 35,25m + 33,56m + 43,54m + 5m;
 - Hướng Tây giáp đất ông Hoàng N2, ông D1 (thửa 113, 78, 75, 116, thửa 08 TĐĐ 35) có số đo 5m + 30,16m + 44,29m + 135,70m + 26,77m + 43,01m + 29,39m + 39,27m + 23,53m + 39,41m + 18,62m + 21,14m + 5m;
 - Hướng Nam giáp kênh thủy lợi có số đo 36,11m + 46,26m;
 - Hướng Bắc giáp kênh thủy lợi có số đo 45,54m + 49,46m + 17,98m + 17,89 + 20,08m + 15,31m.
 - * Thửa 134 (thửa mới 115), tờ bản đồ 03 (tờ mới 31), diện tích 6.066m² đất tọa lạc ấp S, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận:
 - Hướng Đông giáp đất Tường Vy (thửa 117) có số đo 5,19m + 108,49m;
 - Hướng Tây giáp đất ông D1 (thửa 114) có số đo 56,77m + 38,31m + 25,47m + 5m;
 - Hướng Nam giáp đất ông Thạch Đức Á (thửa 86) có số đo 26,94m + 18,55m + 2,91m + 23,26m.
 - Hướng Bắc giáp kênh thủy lợi có số đo 19,42m + 21.96m.
- Đất do ông Thạch D1 đứng tên quyền sử dụng.

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất được phát hành kèm theo Bản án).

1.2. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký chỉnh lý biến động và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục quy định của Luật đất đai đối với phần diện tích đất nêu trên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 06/9/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thiện K, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Văn Ú và vợ chồng ông Thạch D1, bà Trần Thị D2 đối với các thửa đất số: 109; 128; 133; 134; và 203, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp I, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, đến khi nào vợ chồng ông D1 bà D2 trả xong nợ cho ông K thì mới có quyền chuyển nhượng đất.

Căn cứ của việc kháng cáo:

- Các thửa đất mà ông Lưu Văn Ú với ông Thạch D1 thỏa thuận chuyển nhượng, đã được cơ quan thi hành án dân sự huyện T kê biên để thực hiện việc trả nợ cho ông K, vì số nợ này ông D1 đã vay của ông K từ ngày 10/02/2021 khoản vay này là trước thời gian mà ông Ú và ông D1 thỏa thuận chuyển nhượng đất, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập vào ngày 17/4/2024, là nhằm mục đích tẩu tán tài sản để ông D1 không thực hiện việc trả nợ cho ông K.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Văn Ú với ông Thạch D1, chỉ mới công chứng chứ chưa hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng, chưa đóng thuế trước bạ, chưa chuyển bộ sang tên, chưa được cơ quan chức năng Nhà Nước là Ủy ban nhân dân huyện T và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lưu Văn Ú, thì ông K đã yêu cầu ngăn chặn và cơ quan Chi Cục thi hành án dân sự huyện Thanh Trị đã ra quyết định kê biên tài sản rồi mà Tòa án cấp sơ thẩm lại giải quyết công nhận hợp đồng làm thiệt thòi quyền lợi của ông K, bởi lẽ ông K yêu cầu kê biên ngày 25/7/2024 đến ngày 23/8/2024 Tòa án huyện Thanh trị mới giải quyết vụ án xin công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ú với ông D1 là trái với quy định của pháp luật, vì phần đất đã bị kê biên rồi mà Tòa án vẫn công nhận hợp đồng chuyển nhượng.

- Ngoài tài sản này ra, vợ chồng ông D1 không còn tài sản nào khác để trả nợ cho ông K với số tiền là: 1.690.000.000 đồng mà Tòa án huyện Thanh Trị đã giải quyết trước đó (kèm theo quyết định của Tòa án) nếu công nhận hợp đồng thì tài sản của ông D1 chỉ trả nợ cho ông Ú chứ không thể nào trả được số nợ của ông K.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Lưu Văn Ú không rút lại đơn khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của người liên quan Lê Văn K1 không rút lại

đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Ý kiến của Kiểm sát viên, phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

+ *Về thủ tục tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự đã tuân thủ và chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ *Về nội dung kháng cáo*: Ông Lê Văn K1 không chứng minh được yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ pháp luật, trong khi nguyên đơn và bị đơn không đồng ý theo nội dung kháng cáo của ông K1. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông K1, 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 tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của ông Lê văn K1 là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn K1 là hợp lệ, được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận và tiến hành giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Ông Lê Thiện K kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết cụ thể như sau: Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Văn Ú và vợ chồng ông Thạch D1, bà Trần Thị D2 đối với các thửa đất số: 109; 128; 133; 134; và 203, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp I, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, đến khi nào vợ chồng ông D1 bà D2 trả xong nợ cho ông K thì mới có quyền chuyển nhượng đất.

Luật sư của ông K đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng cáo cũng như yêu cầu khởi kiện của ông K, vì các căn cứ sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Văn Ú với ông Thạch D1, chỉ mới được công chứng và chưa hoàn tất hồ sơ sang tên nên hợp đồng chuyển nhượng chưa hoàn thành theo quy định của pháp luật.

- Cơ quan thi hành án dân sự huyện T kê biên các thửa đất mà ông ông D1 chuyển nhượng cho ông Ú với ông Thạch D1 thỏa thuận chuyển nhượng, Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D1 và ông Ú đối với các thửa đất đã bị kê biên là không đúng quy định của pháp luật.

- Việc ông D1 và ông Ú thỏa thuận cầm trừ số tiền 850.000.000 đồng cầm cố đất, vào tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật, vì: Số tiền cầm cố đất giữa ông Ú và ông D1 chưa được Tòa án có thẩm quyền giải quyết bằng bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn Ú và Luật sư của nguyên đơn Ú không đồng ý theo nội dung kháng cáo của ông K, đề nghị giữ nguyên đơn bản án sơ thẩm, vì: Ông Ú nhận chuyển nhượng đất của ông D1, bà D2 là ngay tình và đúng quy định của pháp luật, ông D1, bà D2 chuyển nhượng đất để lấy tiền trả tiền vay cho Ngân hàng với số tiền 2.150.000.000đ và cầm trừ vào số tiền cầm cố đất mà ông D1 còn thiếu ông Ú. Ông D1, bà D2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất không nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông K.

Bị đơn D1 đề nghị trừ số tiền ông Ú đã trả Ngân hàng 2.150.000.000 đồng, số tiền còn lại thì trả cho ông Ú và ông K mỗi người một phần.

Xét kháng cáo của ông K thì thấy rằng:

- Ngày 14/7/2023, Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh tỉnh S làm Đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, tỉnh Sóc Trăng giải quyết buộc ông Thạch D1 và vợ là bà Trần Thị D2 phải trả tiền vốn và lãi còn thiếu cho Ngân hàng tính đến ngày 28/6/2023 là 2.485.241.095 đồng, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là các thửa đất số 203, 109, 128, 133, 134, 132, 130, 131, 9 23, 104 và thửa 456 theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D1 bà D2 (bút lục số 125). Ngày 13/11/2023 Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì đã thụ lý giải quyết đối với vụ án nêu trên (bút lục số 128).

- Ngày 15/4/2024 ông Lưu Văn Ú đã trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông Thạch D1 và bà Trần Thị D2 thông qua Ngân hàng Đ - Chi nhánh tỉnh S - Phòng giao dịch huyện T với số tiền là 2.150.000.000 đồng thể hiện tại “Giấy nộp tiền mặt” ngày 15/4/2024 (bút lục số 53). Cùng ngày 15/4/2024 Ngân hàng Đ - Chi nhánh tỉnh S, rút toàn bộ đơn khởi kiện tại Tòa án huyện T, đối với người bị kiện là ông Thạch D1 và bà Trần Thị D2 (bút lục số 129). Ngày 16/4/2024 Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, tỉnh Sóc Trăng ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 15/2024/QĐST-DS đối với vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa Ngân hàng Đ - Chi nhánh tỉnh S và ông Thạch D1, bà Trần Thị D2.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn D1 thừa nhận: Ông đã cầm cố toàn bộ diện tích đất mà ông đã chuyển nhượng cho ông Ú. Sau khi ông Ú trả tiền Ngân hàng thay ông và cầm trừ vào tiền cầm cố đất trước đó, thì ông vẫn còn thiếu ông Ú số tiền 330.000.000 đồng.

Như vậy, có căn cứ để xác định: Ông D1 và bà D2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ú để lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng và trả tiền cầm cố đất trước đó, không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông K.

- Ngày 17/4/2024, ông Lưu Văn Ú ký tên thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, của ông Thạch D1 bà Trần Thị D2, tại 04 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều đã được công chứng, cụ thể là:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/4/2024 đối với diện tích 4.535m² tại thửa 132, tờ bản đồ 03, tọa lạc ấp S, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 235223, sổ vào sổ GCN: CH 03036 do UBND huyện T cấp ngày 12/6/2015 cho ông Thạch D1 đứng tên quyền sử dụng;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/4/2024 đối với diện tích 2.000m² tại thửa 130, tờ bản đồ 03, tọa lạc ấp S, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 235234, sổ vào sổ GCN: CH 03035 do UBND huyện T cấp ngày 12/6/2015 cho ông Thạch D1 đứng tên quyền sử dụng;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/4/2024 đối với diện tích 3.570m² tại thửa 131, tờ bản đồ 03, tọa lạc ấp S, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 235225, sổ vào sổ GCN: CH 03034 do UBND huyện T cấp ngày 12/6/2015 cho ông Thạch D1 đứng tên quyền sử dụng;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/4/2024 đối với diện tích 45.730m², đất tọa lạc ấp S, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B677741, sổ vào sổ GCN: 00110 do UBND huyện T cấp ngày 03/3/1994 cho ông Thạch D1 đứng tên quyền sử dụng tại các thửa 203, tờ bản đồ 03 diện tích 12.305m², thửa 109, tờ bản đồ 03 diện tích 4.650m², thửa 128 tờ bản đồ 03 diện tích 1.875m², thửa 133 tờ bản đồ 03 diện tích 19.600m², thửa 134 tờ bản đồ 03 diện tích 7.300m².

- Ngày 22/4/2024, ông Lê Thiện K làm đơn khởi kiện và nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị và Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị ban hành Giấy xác nhận đơn khởi kiện số 206/GXN-TA cùng ngày 22/4/2024.

- Ngày 17/6/2024 Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị ban hành Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 38/2024/QĐCNHGT-DS, công nhận kết quả hòa giải giữa ông Lê Thiện K và ông Thạch D1.

- Ngày 25/6/2024, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị đã thụ lý vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Lưu Văn Ú và bị đơn Thạch D1, Trần Thị D2.

- Ngày 05/7/2024, Chi cục Trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 727/QĐ-CCTHADS, có nội dung: *Buộc ông Thạch D1 có nghĩa vụ trả cho ông Lê Thiện K2 số tiền vốn gốc: 1.300.000.000 đồng và lãi 390.000.000 đồng, tổng cộng là 1.690.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm chín mươi triệu đồng).*

- Ngày 25/7/2024, Chấp hành viên ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 31/QĐ-CCTHADS, có nội dung:

Điều 1: Kê biên, xử lý tài sản của ông Thạch D1, sinh năm 1965, Địa chỉ: ấp S, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Quyền sử dụng đất có diện tích 45.730m² (trong đó thửa đất số 109, diện tích 4.650m²; Thửa đất số 128, diện tích 1.875m²; Thửa đất số 133, diện tích

19.600m²; Thửa đất số 134, diện tích 7.300m² và Thửa đất số 203, diện tích 12.305m²), loại đất LUC, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp S, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 677741, số vào sổ giấy chứng nhận: 00110 do ông Thạch D1 đứng tên quyền sử dụng.

Điều 2: Ông Thạch D1 không được chuyển dịch, sang nhượng các tài sản nêu tại Điều 1 Quyết định này cho đến khi thi hành án xong hoặc có quyết định của cơ quan thi hành án dân sự dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Điều 3: Người phải thi hành án, người được thi hành án và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm thi hành quyết định này.

Đối chiếu về thời gian như đã phân tích nêu trên, thì thấy rằng:

- Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ú với vợ chồng ông D1 và bà D2 được ký và công chứng ngày 17/4/2024 là trước khi ông K khởi kiện ông D1 tại Tòa án vào ngày 22/4/2024.

- Ngày 17/4/2024 khi ông Ú nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D1 bà D2 tại các thửa đất số: 109; 128; 133; 134; và 203 thì các thửa đất nêu trên không bị cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản để thi hành án. Vì vậy, không có căn cứ để cho rằng ông D1 và bà D2 chuyển nhượng các thửa đất số: 109; 128; 133; 134; và 203 cho ông Ú với mục đích để ông D1 và bà D2 tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả tiền cho ông K.

Ông K và Luật sư của ông K không chứng minh được việc ông D1 và bà D2 chuyển nhượng các thửa đất số: 109; 128; 133; 134; và 203 cho ông Ú, với mục đích để ông D1 và bà D2 trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông K. Vì vậy, kháng cáo của ông K về việc yêu cầu cấp phúc thẩm: Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Văn Ú và vợ chồng ông Thạch D1, bà Trần Thị D2 đối với các thửa đất số: 109; 128; 133; 134; và 203, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp I, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, đến khi nào vợ chồng ông D1 bà D2 trả xong nợ cho ông K thì mới có quyền chuyển nhượng đất, không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

Đề nghị của nguyên đơn Ú, đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Ú, cũng như đề nghị của Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, về việc: Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của ông K, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với các chứng cứ đã được viện dẫn nêu trên, nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo ông K không được chấp nhận. Vì vậy, ông K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các phần khác được nêu trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thiện K.

I- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, tỉnh Sóc Trăng.

II- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Thiện K phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông K đã nộp là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004039 ngày 09/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Trì, tỉnh Sóc Trăng. Ông K đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung)./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Thanh Trì;
- Chi cục THADS huyện Thanh Trì;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

Trần Nam Trung