

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 132/2023/DS-PT

Ngày 13-4-2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất liên
quan đến tài sản bị cưỡng chế để
thi hành án theo quy định của pháp
luật về thi hành án dân sự

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Nhữn.

Các Thẩm phán: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng.

Bà Trịnh Thị Phúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Lan - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý 13/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 02 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2022/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 53/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2023 giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà Hồ Thị Thanh Tr, sinh năm 1980; Địa chỉ: Khu phố A1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Võ Trường G, sinh năm 1992; Địa chỉ: Ấp A3, xã A4, huyện T, tỉnh Long An (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Văn N1, chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện T (xin vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1969; Địa chỉ: Ấp A3, xã A4, huyện T, tỉnh Long An.

3. Bà Đỗ Ngọc H1, sinh năm 1979; Địa chỉ: Khu phố A2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà H1: Ông Trần Văn N2, sinh năm 1967; Địa chỉ: Khu phố A2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Theo văn bản ủy quyền ngày 06/9/2022, được chứng thực của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An (có mặt).

4. Chị Lê Thị Như H2, sinh năm 1984; Địa chỉ: Ấp A3, xã A4, huyện T, tỉnh Long An (vắng mặt).

5. Chị Lê Thị D, sinh năm 1986; Địa chỉ: Thôn X, xã Y, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của chị D: Ông Ngô Phước C, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số Z1, Đường O, phường T1, thành phố T2, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo văn bản ủy quyền ngày 23/6/2022, được chứng nhận của Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T3, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (xin vắng mặt).

6. Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1975; Địa chỉ: Khu phố A1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An (có mặt).

7. Ông Đào Văn T5, sinh năm 1985; Địa chỉ: Ấp A3, xã A4, huyện T, tỉnh Long An (vắng mặt).

Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Ngọc H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/12/2021, ngày 11/3/2022, ngày 24/3/2022 và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:

Ngày 14/01/2019, bà Tr có đặt cọc mua thửa đất số 24 và thửa đất số 25 cùng tờ bản đồ số 29, ấp B (nay là ấp A3), xã A4, huyện T, tỉnh Long An của ông Võ Trường G với giá tiền là 1.320.000.000 đồng. Bà Tr đã đưa tiền đặt cọc trước là 50.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 17/01/2019, bà Tr sẽ giao tiếp số tiền 700.000.000 đồng, phần còn lại sẽ trả cho ông Võ Trường G khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng đất. Đến ngày 18/02/2019, bà Tr và ông G đã lập hợp đồng mua bán bằng giấy tay có người làm chứng là ông Võ Văn D1. Ông G đã bàn giao toàn bộ 02 thửa đất trên cho bà Tr trực tiếp quản lý, sử dụng, bà Tr đã giao cho ông G số tiền còn lại là 620.000.000 đồng,

Lý do khi đó hai bên chỉ làm giấy tay, mà chưa công chứng được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, là do ông G còn đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 24, 25 để vay tiền tại Ngân hàng

Thương mại cổ phần Sài Gòn Hà Nội - Chi nhánh Long An. Đến ngày 14/5/2020, bà Tr mới bỏ ra số tiền 860.000.000 đồng đưa cho ông G và cả hai cùng đến Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Hà Nội - Chi nhánh Long An trả khoản tiền vay của ông G đối với Ngân hàng, lấy lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 24, 25 của ông G. Bà Tr đã giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 24, 25 của ông G. Bà Tr cũng đã trực tiếp nhận, quản lý, sử dụng thửa đất 24, 25 trên thực tế từ ngày 18/02/2019 cho đến nay. Trong quá trình sử dụng 02 thửa đất trên, vợ chồng bà Tr có tiến hành đổ đất, san lấp nền trong thời gian khoảng hơn 01 tháng, với khối lượng khoảng 300 xe đất. Vợ chồng bà Tr có đổ móng cầu phía ngoài cùng thửa đất 24 để bắt cầu sắt qua kênh để đi vào thửa đất khác của vợ chồng bà Tr.

Ngày 16/11/2021, bà Tr nhận được Thông báo số 61/TB-THADS ngày 16/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án liên quan đến *“Quyền sử dụng đất thửa 24, 25 tờ bản đồ số 29 diện tích 754m² mục đích sử dụng CLN, ONT do ông Võ Trường G đứng tên”*. Do đó, bà Tr khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết đối với bị đơn Võ Trường G như sau:

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng mua bán đất theo giấy tay ngày 18/02/2019 giữa bà Hồ Thị Thanh Tr với ông Võ Trường G;
- Buộc ông Võ Trường G thực hiện việc chuyển nhượng 02 thửa đất 24 và 25 cùng tờ bản đồ số 29 ấp B (nay là ấp A3), xã A4, huyện T, tỉnh Long An cho bà Hồ Thị Thanh Tr.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Tr xác định không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp “Hợp đồng mua bán đất” lập ngày 18/02/2019 giữa bà Hồ Thị Thanh Tr với ông Võ Trường G phải vô hiệu theo quy định của pháp luật, không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông G phải trả khoản tiền 1.320.000.000 đồng đã nhận từ việc bán đất trong vụ án này khi hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra, bà Tr cũng xác định đối với số tiền 860.000.000 đồng mà bà đã đưa cho ông G trả nợ cho Ngân hàng, xóa thế chấp vào ngày 14/5/2020, thì bà cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông G phải trả trong vụ án này.

Bị đơn Võ Trường G đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án thể hiện Tòa án đã thụ lý vụ án theo yêu cầu khởi kiện của bà Tr. Ông G cũng đã trực tiếp đến Tòa án vào ngày 13/4/2022 và có đơn xin sao chụp tài liệu, chứng cứ và đã được sao chụp Đơn khởi kiện của bà Tr, hợp đồng mua bán đất ngày 18/02/2019, hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2019. Tuy nhiên trong suốt quá trình tố tụng, ông G không tham gia các phiên họp kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, ông G cũng không có bất kỳ văn bản nào gửi cho Tòa án thể hiện ý kiến của ông G đối với yêu cầu khởi kiện của bà Tr.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An có ý kiến trình bày tại Công văn số 341/CV-CCTHADS ngày 08/6/2022, được tóm tắt như sau:

Chi cục Thi hành án dân sự đã thụ lý việc thi hành án đối với các bản án, quyết định số: 14/2020/QĐST-DS ngày 11/3/2020, số 03/2021/QĐST-DS ngày 13/01/2021, số 106/2020/DSST ngày 16/12/2020, số 44/2021/DS-ST ngày 29/11/2021, số 45/2021/DS-ST ngày 29/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện T. Đã ra các quyết định thi hành án số: 558/QĐ-CCTHA ngày 15/6/2020, số 558/QĐ-CCTHA ngày 22/01/2020, số 664/QĐ-CCTHA ngày 26/02/2021, số 176 và 177/QĐ-CCTHA cùng ngày 06/01/2022, số 178/QĐ-CCTHA ngày 07/01/2022 và số 404/QĐ-CCTHA ngày 16/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Do hết thời gian tự nguyện, các bên không thỏa thuận được nên Chấp hành viên đã ra quyết định kê biên số 16/QĐ-CCTHADS ngày 08/9/2020 và tổ chức kê biên ngày 11/6/2021 đối với thửa đất 24, 25 tờ bản đồ số 29. Sau khi kê biên, do phát sinh tranh chấp, nên Chấp hành viên đã ban hành Thông báo số 61/TB-THADS ngày 16/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T và giao cho bà Hồ Thị Thanh Tr cùng ngày.

Căn cứ vào Thông báo thụ lý vụ án số 29/TB.TLVA ngày 30/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã ra quyết định hoãn thi hành án toàn bộ các quyết định thi hành án nêu trên. Chi cục Thi hành án dân sự huyện T xin báo vắng mặt tất cả các giai đoạn do Tòa án triệu tập để giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn K trình bày:

Ông Võ Trường G là người phải thi hành án trả nợ cho ông K. Năm 2019 đã có bản án buộc ông G trả nợ, tài sản dùng để thi hành án là thửa đất 24, 25 tờ bản đồ số 29, ấp B (nay là ấp A3), xã A4, huyện T, tỉnh Long An. Khi Cơ quan thi hành án kê biên, ông G đã cố tình bán bằng giấy tay cho bà Tr. Bà Tr biết 02 thửa đất trên đã bị Cơ quan thi hành án kê biên nhưng vẫn cố tình mua. Bà Tr nói rằng đã trả tiền cho ông G để sang tên quyền sử dụng đất, nhưng ông K không biết việc trả tiền này, chỉ biết khi bà Tr với ông G đến Văn phòng công chứng thì không công chứng được. Lỗi trực tiếp của ông G và bà Tr là cố tình tẩu tán tài sản, ông G không dùng tài sản trên để thi hành án. Như vậy, hợp đồng này là giả tạo, gây thiệt hại cho những người được thi hành án.

Ngoài ra, khi ông G bán đất cho bà Tr thì bản án đã có hiệu lực, cơ quan thi hành án đã kê biên 02 thửa đất này để xử lý thi hành án cho ông K, bà H1 và ông Thương từ năm 2019. Đến năm 2022, Tòa án nhân dân huyện T thông báo thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng giữa bà Tr và ông G. Do đó, ông K không đồng ý việc bà Tr tranh chấp tài sản này. Căn cứ Thông báo cưỡng chế thi hành án số 423/TP-CCTHADS ngày 07/6/2021 và Thông báo số 61/TB-THADS ngày 16/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T thì Chi cục Thi hành án đã thông báo cho bà Tr biết, trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận thông báo này mà không có thỏa thuận phân chia tài sản, không khởi kiện ra Tòa án hoặc không đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp thì Chấp hành

viên sẽ giải quyết theo quy định của pháp luật. Như vậy, đã quá thời hạn 30 ngày mà bà Tr không khởi kiện đến Tòa án thì coi như bà Tr không còn quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp với ông Võ Trường G.

Ngày 07/9/2022, tại buổi hòa giải do Tòa án tổ chức, anh Nguyễn Lê W là đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông K nêu ý kiến không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hồ Thị Thanh Tr. Lý do là hợp đồng mua bán đất theo giấy tay ngày 18/02/2019 giữa bà Hồ Thị Thanh Tr với ông Võ Trường G chưa được công chứng theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, thửa đất 24 và 25 mà ông G thỏa thuận bán cho bà Tr đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An kê biên để thi hành cho các bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân huyện T như: Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 14/2020/QĐST-DS ngày 11/3/2020, Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 03/2021/QĐST-DS ngày 13/01/2021, Bản án số 106/2020/DSST ngày 16/12/2020, Bản án số 44/2021/DS-ST ngày 29/11/2021, Bản án số 45/2021/DS-ST ngày 29/11/2021.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Ngọc H1 trình bày:

Tại bản ý kiến ngày 17/5/2022, bà H1 trình bày nội dung tương tự ý kiến trình bày của ông Nguyễn Văn K.

Ngày 07/9/2022, tại buổi hòa giải do Tòa án tổ chức, ông Nhanh (là đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà H1) nêu ý kiến không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hồ Thị Thanh Tr. Lý do là hợp đồng mua bán đất theo giấy tay ngày 18/02/2019 giữa bà Hồ Thị Thanh Tr với ông Võ Trường G chưa được công chứng theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, thửa đất 24 và 25 mà ông G thỏa thuận bán cho bà Tr đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An kê biên để thi hành cho các bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân huyện T như: Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 14/2020/QĐST-DS ngày 11/3/2020, Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 03/2021/QĐST-DS ngày 13/01/2021, Bản án số 106/2020/DSST ngày 16/12/2020, Bản án số 44/2021/DS-ST ngày 29/11/2021, Bản án số 45/2021/DS-ST ngày 29/11/2021.

Ông Trần Văn N2 là người đại diện theo ủy quyền của bà H1 bổ sung ý kiến là bà Tr mua đất của ông G trong khi đất đang thế chấp ngân hàng, không liên hệ cơ quan chức năng để xác định đất có đang tranh chấp hay không là không đúng pháp luật. Việc san lấp nền đất thửa 24, 25 là do ông G thuê bà Tr thực hiện vào năm 2017, 2018 chứ không phải là sau khi bà Tr mua đất mới tiến hành san lấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị Như H2 trình bày:

Trước đây Tòa án đã xử buộc ông Võ Trường G phải trả cho chị H2 số tiền 400.000.000 đồng, nhưng ông G vẫn không thực hiện. Chị H2 không đồng ý với Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án, yêu cầu Tòa án dừng lại việc giải quyết chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị Thanh Tr cho đến khi ông G

thanh toán hết số tiền còn nợ.

Ngày 07/9/2022, tại buổi hòa giải do Tòa án tổ chức, chị H2 nêu ý kiến không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hồ Thị Thanh Tr. Lý do là hợp đồng mua bán đất theo giấy tay ngày 18/02/2019 giữa bà Hồ Thị Thanh Tr với ông Võ Trường G chưa được công chứng theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, thửa đất 24 và 25 mà ông G thỏa thuận bán cho bà Tr đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An kê biên để thi hành cho các bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân huyện T như: Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 14/2020/QĐST-DS ngày 11/3/2020, Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 03/2021/QĐST-DS ngày 13/01/2021, Bản án số 106/2020/DSST ngày 16/12/2020, Bản án số 44/2021/DS-ST ngày 29/11/2021, Bản án số 45/2021/DS-ST ngày 29/11/2021.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị D do ông Ngô Phước C đại diện trình bày:

Chị D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Tr về việc: “Yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng mua bán đất theo giấy tay ngày 18/02/2019 giữa bà Hồ Thị Thanh Tr với ông Võ Trường G; Buộc ông Võ Trường G thực hiện việc chuyển nhượng 02 thửa đất 24 và 25 cùng tờ bản đồ số 29 ấp B (nay là ấp A3), xã A4, huyện T, tỉnh Long An cho bà Hồ Thị Thanh Tr. Đồng thời, chị D đề nghị Tòa án giải quyết các tranh chấp trên theo quy định của pháp luật, để quyền lợi của người được thi hành án là chị D được đảm bảo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đào Văn T5 trình bày:

Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Tr. Về lý do thì ông thống nhất với các lý do như trình bày của ông Nguyễn Văn K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T4 trình bày:

Ông là chồng của bà Tr, ông thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Thanh Tr.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2022/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An căn cứ các Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 129, Điều 502 Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai; Điều 6, Điều 26 Nghị quyết 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 tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Thanh Tr.

Công nhận hiệu lực của “Hợp đồng mua bán đất” lập ngày 18/02/2019 giữa bà Hồ Thị Thanh Tr với ông Võ Trường G có nội dung “*Bên A (Võ Trường G) bán cho bên B (Hồ Thị Thanh Tr) thửa đất số 24 và thửa đất số 25 cùng tờ bản đồ số 29, Ấp B (nay là ấp A3), xã A4, huyện T, tỉnh Long An với giá tiền là*

1.320.000.000đ, bên B đã giao đầy đủ tiền cho bên bán và bên A đã bàn giao thửa đất cho bên B. Kể từ thời điểm ngày 18/02/2019 thì bên B được toàn quyền sử dụng và định đoạt đối với thửa đất nêu trên”.

Bà Hồ Thị Thanh Tr có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 24 và thửa đất số 25 cùng tờ bản đồ số 29, ấp A3, xã A4, huyện T, tỉnh Long An.

Bà Hồ Thị Thanh Tr có quyền, nghĩa vụ liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, hoàn thành các thủ tục liên quan để chỉnh lý biến động đất đai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện T căn cứ vào nội dung quyết định của bản án xác định phần đất thửa đất số 24 và thửa đất số 25 cùng tờ bản đồ số 29, ấp A3, xã A4, huyện T, tỉnh Long An là thuộc quyền sử dụng đất của bà Hồ Thị Thanh Tr, không còn thuộc quyền sử dụng đất của ông Võ Trường G để thu hồi, hủy bỏ các văn bản liên quan đến việc kê biên, cưỡng chế đối với thửa đất số 24 và thửa đất số 25 cùng tờ bản đồ số 29, ấp A3, xã A4, huyện T, tỉnh Long An theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

3. Về chi phí tố tụng là 1.500.000 đồng: Nguyên đơn là bà Hồ Thị Thanh Tr tự nguyện chịu toàn bộ, bà Tr đã nộp xong.

4. Về án phí sơ thẩm: Buộc ông Võ Trường G phải nộp 300.000 đồng án phí sung Ngân sách Nhà nước. Hoàn lại cho bà Hồ Thị Thanh Tr khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp là 25.800.000đ biên lai thu số 0004239 ngày 30/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật. Ngày 13 tháng 12 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Ngọc H1 kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Ngọc H1 kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận hợp đồng mua bán đất giữa ông G và bà Tr, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1 là ông Trần Văn N2 trình bày: Tòa án nhân dân huyện T nhận định hợp đồng mua bán đất giữa bà Tr với ông G và giấy tay đặt cọc giữa hai bên được thực hiện từ năm 2019 và năm 2020 cho rằng bà Tr đã trả đủ tiền và nhận đất để sử dụng nên hợp đồng có hiệu lực. Nhận định như vậy là không đúng vì thời điểm trên đất của ông G đang thế chấp ở Ngân hàng không có quyền sang nhượng cho bà Tr. Hai bên làm giấy tay mua bán là trái pháp luật. Việc ông G thiếu nợ nhiều người theo Quyết định và Bản

án của Tòa án, ông G làm giấy tay bán đất cho bà Tr là tẩu tán tài sản vì khi có Quyết định thi hành bản án từ tháng 03/2020 thì sau đó đến tháng 05/2020 thì bà Tr mới đưa tiền ông G trả nợ Ngân hàng lấy tài sản thế chấp về, việc lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng ra không liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất giữa hai bên, nên cấp sơ thẩm cho rằng trả tiền đầy đủ là không có cơ sở. Mặc khác bà Tr nêu bà có san lấp và bắc cầu trên thửa đất 24 và 25 là không rõ ràng, việc bắc cầu là để đi vào thửa đất khác của bà Tr. Từ các căn cứ trên đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm không chấp nhận hợp đồng mua bán đất giữa ông G và bà Tr, để 02 thửa đất 24 và 25 của ông G tiếp tục được kê biên để thi hành án trả nợ cho các chủ nợ.

Bà Hồ Thị Thanh Tr trình bày: Việc bà nhận chuyển nhượng đất của ông G là có thật và hợp pháp vì bà đã trả đầy đủ tiền cho ông G, ông G hứa lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng ra đưa cho bà làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng ông G cứ hẹn lần hẹn lựa, sau đó bà phải bỏ ra số tiền lần nữa để trả cho Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Còn trên thực tế ông G đã giao đất cho bà và bà đã bắc cầu, san lấp hết một phần diện tích đất. Bà đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm để bảo vệ quyền lợi cho bà.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm vụ việc. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, thấy rằng: “Hợp đồng mua bán đất” lập ngày 18/02/2019 giữa bà Hồ Thị Thanh Tr với ông Võ Trường G là có thật, nội dung hợp đồng thể hiện bà Tr đã trả đủ tiền, đã nhận đất từ ngày 18/02/2019. Tại thời điểm bà Tr và ông G xác lập hợp đồng mua bán đất, thì ông G là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp. Các bản án quyết định của Tòa án, quyết định kê biên, cưỡng chế của Cơ quan thi hành án đều phát sinh sau thời điểm giao dịch mua bán đất giữa bà Tr và ông G. Ông G đã giao đất cho bà Tr, bà Tr đã nhận đất để san lấp và bắc cầu để đi vào các thửa đất nhận chuyển nhượng. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 129, Điều 502 Bộ luật Dân sự, Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H1; căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2022/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13 tháng 12 năm 2022, bà Đỗ Ngọc H1 kháng cáo đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 70, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Trường G, Đào Văn T5, bà Lê Thị Như H2 và ông Nguyễn Văn K đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ 2 để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt, các đương sự Chi cục Thi hành án dân sự huyện T (do ông Võ Văn N1 đại diện), Lê Thị D (do ông Ngô Phước C đại diện) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Bà Đỗ Ngọc H1 kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có liên quan đến kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận định:

[4.1] Hợp đồng mua bán đất lập ngày 18/02/2019 giữa bà Hồ Thị Thanh Tr với ông Võ Trường G thể hiện nội dung tóm tắt như sau: *“Bên A (Võ Trường G) bán cho bên B (Hồ Thị Thanh Tr) thửa đất số 24 và thửa đất số 25 cùng tờ bản đồ số 29, Ấp B (nay là ấp A3), xã A4, huyện T, tỉnh Long An với giá tiền là 1.320.000.000đ, bên B đã giao đầy đủ tiền cho bên bán và bên A đã bàn giao thửa đất cho bên B. Kể từ thời điểm ngày 18/02/2019 thì bên B được toàn quyền sử dụng và định đoạt đối với thửa đất nêu trên”*.

[4.2] Về hình thức của hợp đồng: Theo quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai thì: *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, phải được công chứng hoặc chứng thực”*. Đối chiếu *“Hợp đồng mua bán đất”* lập ngày 18/02/2019 giữa bà Hồ Thị Thanh Tr với ông Võ Trường G thì có thể hiện bằng văn bản, nhưng chưa được công chứng hoặc chứng thực theo quy định là chưa tuân thủ quy định về hình thức, lẽ ra phải bị vô hiệu. Tuy nhiên, tại Điều 129 Bộ luật Dân sự có quy định:

“Điều 129. Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức.

Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít

nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.”

Đối chiếu quy định trên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tr và ông G lập vào ngày 18/02/2019 thấy rằng: Theo nội dung hợp đồng đã thể hiện rõ, bên mua là bà Tr đã giao đủ tiền cho bên bán là ông G, bên bán cũng đã giao đất cho bên mua. Bà Tr đã san lấp đất với khối lượng khoảng 300 xe đất, bắc cầu qua thửa đất. Ngoài số tiền hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất là 1.320.000.000 đồng bà Tr đã trả xong cho ông G, ông G hứa lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà Tr nhưng ông G không thực hiện, bà Tr phải tiếp tục bỏ ra số tiền 860.000.000 đồng để cùng ông G đến Ngân hàng trả nợ để bà Tr lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông G về làm thủ tục chuyển nhượng. Như vậy, các bên trong giao dịch đã thực hiện đầy đủ việc giao nhận tiền, chỉ còn hoàn tất thủ tục liên quan đến việc công chứng hoặc chứng thực hợp đồng, nên cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự là phù hợp, bà Tr yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của “Hợp đồng mua bán đất” lập ngày 18/02/2019 giữa bà Hồ Thị Thanh Tr với ông Võ Trường G là có căn cứ.

[4.3] Đối với ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ, liên quan bà Đỗ Ngọc H1 cho rằng: Hợp đồng mua bán đất theo giấy tay ngày 18/02/2019 giữa bà Hồ Thị Thanh Tr với ông Võ Trường G là giả tạo, cố tình tẩu tán tài sản, chưa được công chứng theo quy định của pháp luật, các thửa đất 24 và 25 đang được Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An kê biên để thi hành cho các bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân huyện T, nên phải vô hiệu. Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại thời điểm bà Tr và ông G xác lập hợp đồng ngày 18/02/2019 thì các thửa đất 24 và 25 này chưa bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An kê biên. Bản án, quyết định sớm nhất của Tòa án nhân dân huyện T liên quan đến việc xác định nghĩa vụ trả nợ của ông Võ Trường G đối với ông Nguyễn Văn K là Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 14/2020/QĐST-DS ngày 11/3/2020, sau thời điểm ngày 18/02/2019 gần 01 năm. Tại phiên tòa hôm nay bà H1 cũng không cung cấp thêm được chứng cứ gì mới. Do đó, kết hợp với những phân tích và nhận định phần [4.2], Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Ngọc H1. Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.4] Đối với các văn bản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T liên quan đến việc kê biên, cưỡng chế đối với thửa 24, 25 tờ bản đồ số 29 diện tích 754m² mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đất ở tại nông thôn do ông Võ Trường G đứng tên. Chi cục Thi hành án dân sự huyện T căn cứ vào nội dung quyết định của bản án xác định phần đất thửa 24, 25 không còn thuộc quyền sử dụng đất của ông Võ Trường G để thu hồi, hủy bỏ theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Đỗ Ngọc H1 không được chấp nhận nên bà H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo và kháng nghị

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Ngọc H1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2022/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An.

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 92, 147, 148, 227, 228, 483 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 129, Điều 502 Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai; Điều 6, Điều 26 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Thanh Tr.

Công nhận hiệu lực của “Hợp đồng mua bán đất” lập ngày 18/02/2019 giữa bà Hồ Thị Thanh Tr với ông Võ Trường G có nội dung *“Bên A (Võ Trường G) bán cho bên B (Hồ Thị Thanh Tr) thửa đất số 24 và thửa đất số 25 cùng tờ bản đồ số 29, Ấp B (nay là ấp A3), xã A4, huyện T, tỉnh Long An với giá tiền là 1.320.000.000đ, bên B đã giao đầy đủ tiền cho bên bán và bên A đã bàn giao thửa đất cho bên B. Kể từ thời điểm ngày 18/02/2019 thì bên B được toàn quyền sử dụng và định đoạt đối với thửa đất nêu trên”*.

Bà Hồ Thị Thanh Tr có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 24 và thửa đất số 25 cùng tờ bản đồ số 29, ấp A3, xã A4, huyện T, tỉnh Long An.

Bà Hồ Thị Thanh Tr có quyền, nghĩa vụ liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, hoàn thành các thủ tục liên quan để chỉnh lý biên độ đất đai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện T căn cứ vào nội dung quyết định của bản án xác định phần đất thửa đất số 24 và thửa đất số 25 cùng tờ bản đồ số 29, ấp A3, xã A4, huyện T, tỉnh Long An là thuộc quyền sử dụng đất của bà Hồ Thị Thanh Tr, không còn thuộc quyền sử dụng đất của ông Võ Trường G để thu hồi, hủy bỏ các văn bản liên quan đến việc kê biên, cưỡng chế đối với thửa đất số 24 và thửa đất số 25 cùng tờ bản đồ số 29, ấp A3, xã A4, huyện T, tỉnh Long An theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

3. Về chi phí tố tụng là 1.500.000đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng): Nguyên đơn bà Hồ Thị Thanh Tr tự nguyện chịu toàn bộ, bà Tr đã nộp xong.

4. Về án phí

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Võ Trường G phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí sung Ngân sách Nhà nước. Hoàn lại cho bà Hồ Thị Thanh Tr khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp là 25.800.000 đồng (Hai mươi lăm triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004239 ngày 30/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Ngọc H1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004312 ngày 13/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An. Như vậy, bà H1 đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

5. Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực thi hành ngay sau khi tuyên án.

6. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Đặng Văn Nhữ