

Bản án số: 08/2022/DS-PT

Ngày: 19-01-2022

“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 TRÀ VINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Trung

Các Thẩm phán:

Ông Tống Văn Viên

Ông Đặng Văn Hùng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Huỳnh Thị Hồng Nhả, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:*** ông Thạch Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công K vụ án thụ lý số: 96/2021/TLPT-DS ngày 10 tháng 12 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 50/2021/DS-ST, ngày 29 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân Huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 53/2021/QĐPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 49/2022/QĐ-PT ngày 06/01/2022 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Huỳnh Đăng L, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: số 12/2 Phạm Văn H, phường x, quận T, Tp Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Đăng L: bà Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1979, địa chỉ: Số 126 Lý T, Phường S, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- ***Bị đơn:***

1/ Ông Trương Văn K, sinh năm 1979 (vắng mặt)

2/ Bà Lý Thị Hoàng O, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã H, Huyện C, tỉnh Trà Vinh

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Đỗ Thị Hồng V, sinh năm 1981.

Địa chỉ: số 12/2 Phạm Văn H, phường x, quận T, Tp Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Hồng V: bà Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1979, địa chỉ: Số 126 Lý T, Phường S, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

2/ Ngân hàng thương mại cổ phần B

Địa chỉ: số 109, đường T, phường C, quận H, Hà Nội
Người đại diện theo ủy quyền cho Ngân hàng thương mại cổ phần B là ông Trần Hồng Quốc K là cHên viên của Ngân hàng thương mại cổ phần B chi nhánh Trà Vinh (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3/ Ông Nguyễn Tấn L, sinh năm 1977 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện của ông Võ Tấn L: ông Võ Hùng H , sinh 1984.

Địa chỉ: số 310 , phường X, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

4/ Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Trà Vinh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh K – Chi cục trưởng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh

5/ Văn phòng Công chứng Trần Văn K

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị L –Trưởng văn phòng; (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: số 325, khóm Y, phường H, thành phố T, tỉnh Trà Vinh

6/ Ngân hàng Thương mại cổ phần K

Địa chỉ: số 40-42-44, phường V, thành phố R, tỉnh Kên Giang

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ông Chí T – Trưởng phòng khách hàng.(có mặt)

Nơi công tác: Ngân hàng TMCP K chi nhánh Trà Vinh

7/ Chị Nguyễn Thị Cẩm V, sinh năm 1978 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: số 619A, ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* ông Nguyễn Tấn L là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi KIỆN, các lời khai của chị Nguyễn Thị Ngọc M là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Huỳnh Đăng L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị Hồng V trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay như sau:

Anh Huỳnh Đăng L với vợ chồng ông Trương Văn K và bà Lý Thị Hoàng O có thỏa thuận với nhau là vợ chồng của ông K và bà Hoàng O sẽ chuyển nhượng cho anh L 08 thửa đất, tọa lạc tại ấp Đ, xã H, Huyện C, tỉnh Trà Vinh với giá tổng chung là 4.500.000.000đ. Vào ngày 06/01/2020 anh L và vợ chồng ông K, bà O đã ký 08 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng 01 Trà Vinh (nay là Phòng công chứng Trần Văn K) và có 07 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang tranh chấp như sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1636, diện tích 115m², Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1635, diện tích 115m², Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1317, diện tích 115m², Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1316, diện tích 116m², Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1315, diện tích 115m², Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1313, diện tích 115m², Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1314, diện tích 115m², cùng tờ bản đồ số 54, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp Đ, xã H, Huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Trước khi ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì cùng ngày 06/01/2020 vào buổi sáng anh L đã giao tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà Hoàng O và ông Trương Văn K là 2.400.000.000đ để ông K, bà Hoàng O tất toán nợ cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn tại Chi nhánh thành phố T giải chấp ông L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Đến đầu giờ chiều cùng ngày hai bên tiến hành ký hợp đồng, giao luôn phần tiền còn lại và các hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng S Trà Vinh. Nhưng do nhiều công việc và tình hình dịch bệnh, nên anh L chưa đi làm thủ tục sang tên liền được trong ngày, mà phải trở về Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 07/02/2020 anh L nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Huyện C để làm thủ tục sang tên đến ngày 18/02/2020 ông L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến hẹn thì được biết các thửa đất trên bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không thực hiện sang tên được, chỉ thực hiện sang tên được thửa đất 976.

Nay anh Huỳnh Đăng L yêu cầu Tòa án công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Đăng L với bà Lý Thị Hoàng O và ông Trương Văn K tại các thửa đất 1636 diện tích 115m², thửa 1635 diện tích 115m², thửa 1317 diện tích 115m², thửa 1316 diện tích 116m², thửa 1315 diện tích 115m², thửa 1314 diện tích 115m², thửa 1313 diện tích 115m² cùng tờ bản đồ số 54 cùng tọa lạc tại ấp Đ, xã H, Huyện C, tỉnh Trà Vinh được công chứng vào ngày 06/01/2020, cho anh Huỳnh Đăng L được tiếp tục sử dụng, sở hữu các tài sản được xây dựng trên các thửa đất 1313, 1314, 1315, 1316, 1317: gồm 4 dãy nhà trọ và các công trình phụ trên đất.

- Chị Nguyễn Thị Ngọc M đại diện cho chị Đỗ Thị Hồng V thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Đăng L không có yêu cầu gì khác.

- Bị đơn ông Trương Văn K và bà Lý Thị Hoàng O: Vắng mặt nên không có lời K.

- Theo đơn yêu cầu độc lập và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Tấn L trình bày như sau:

Từ ngày 01/01/2019 – 06/9/2019 ông có cho bà Lý Thị Hoàng O vay 05 lần bằng 12.350.000.000 đồng, mục đích vay là bà O đáo nợ ngân hàng cho người khác. Sau khi vay bà O không có trả tiền cho ông, nên đến ngày 18/02/2020 ông L đã khởi kiện bà Lý Thị Hoàng O tại Tòa án và có đề nghị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để ngăn chặn việc bà Hoàng O tẩu tán tài sản và hiện nay Chi cục thi hành án dân sự Huyện C đã kê biên các thửa đất 1636 diện tích 115m², thửa 1635 diện tích 115m², thửa 1317 diện tích 115m², thửa 1316 diện tích 116m², thửa 1315 diện tích 115m², thửa 1314 diện tích 115m², thửa 1313 diện tích 115m² cùng tờ bản đồ số 54 cùng tọa lạc tại ấp Đ, xã H, Huyện C, tỉnh Trà Vinh do bà O và ông K đứng tên quyền sử dụng đất. Việc bà Lý Thị Hoàng O chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông Huỳnh Đăng L là gian dối. Nay ông Nguyễn Tấn L yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện giữa bà Lý Thị Hoàng O, ông Trương Văn K với ông Huỳnh Đăng L để thi hành án cho ông.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự Huyện C có văn bản nêu ý Kiến như sau: Do anh Huỳnh Đăng L có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lý Thị Hoàng O và ông Trương Văn K đối với các thửa đất nêu trên mà hiện Chi cục thi hành án dân sự Huyện C đã có Quyết định phong tỏa. Nhưng hiện nay các hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên vẫn còn hiệu lực. Hiện nay Chi cục thi hành án dân sự Huyện C đang chờ kết quả giải quyết của Tòa án để thực hiện việc thi hành án

- Ngân hàng thương mại cổ phần Blà anh Nguyễn Thanh Phong chức vụ Giám đốc của Ngân hàng thương mại cổ phần BChi nhánh Trà Vinh có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt không có lời K.

- Ngân hàng thương mại cổ phần K không có ý Kiến và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Văn phòng Công chứng Trần Văn K có văn bản trình bày như sau: Phòng công chứng có thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Lý Thị Hoàng O, ông Trương Văn K với bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Đăng L, các thửa đất trên đều được thực hiện chuyển nhượng cùng một ngày 06/01/2020, do Công chứng viên Trần Thị L thực hiện. Trong quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định Luật công chứng. Văn phòng Công chứng Trần Văn K đã thực hiện công chứng vào ngày 06/01/2020 đến tháng 02/2020 thì Văn phòng công chứng mới nhận được Thông báo số 214/TB-CCTHA ngày 17/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự Huyện C về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời chuyển dịch tài sản và Thông báo số 215/TB-CCTHA ngày 18/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện C về việc đình chính, bổ sung thông báo áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch tài sản đối với các thửa đất nêu trên. Vì vậy Văn phòng Công chứng Trần Văn K cho rằng không có cơ sở để hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên.

- Theo lời trình bày của chị Nguyễn Thị Cẩm V như sau: Chị là người thân của anh Huỳnh Đăng L đang sinh sống và làm việc tại tỉnh Trà Vinh và được anh Huỳnh Đăng L nhờ quản lý khu nhà trọ trên 07 thửa đất 1636, thửa 1635, thửa 1317, thửa 1316, thửa 1315, thửa 1314, thửa 1313 cùng tờ bản đồ số 54 cùng tọa lạc tại ấp Đ, xã H, Huyện C, tỉnh Trà Vinh và hiện nay tài sản này đang bị tranh chấp. Chị là người thuê thợ sửa chữa khu nhà trọ, toàn bộ chi phí do Huỳnh Đăng L chi trả, chị chỉ là người quản lý giúp. Chị không có tham gia tài chính hay có bất kì quyền lợi gì đối với khu nhà trọ này, nên chị Cẩm V không có ý Kiến gì và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 50/2021/DS-ST ngày 29/10/2021 của Tòa án nhân dân Huyện C đã xử:

Áp dụng khoản 3, 12 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 157, 165, 227, 228, 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 99, 166, 167, 168, 169, 188, 191 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng các Điều 117, 119, 120 Bộ luật dân sự năm 2015

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Đăng L.

Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bên chuyển nhượng là ông Trương Văn K, bà Lý Thị Hoàng O, bên nhận chuyển nhượng là anh Huỳnh Đăng L được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Trà Vinh (nay là Văn phòng công chứng Trần Văn K) vào ngày 06/01/2020, cụ thể các hợp đồng như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1636, diện tích 115m², tờ bản đồ số 54, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp Đ, xã H, Huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1635, diện tích 115m², tờ bản đồ số 54, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp Đ, xã H, Huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1317, diện tích 115m², tờ bản đồ số 54, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp Đ, xã H, Huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1316, diện tích 116m², tờ bản đồ số 54, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp Đ, xã H, Huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1315, diện tích 115m², tờ bản đồ số 54, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp Đ, xã H, Huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1313, diện tích 115m², tờ bản đồ số 54, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp Đ, xã H, Huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1314, diện tích 115m², tờ bản đồ số 54, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp Đ, xã H, Huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Anh Huỳnh Đăng L được tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng nói trên. Anh Huỳnh Đăng L được quyền sử dụng các thửa đất 1636 diện tích 115m², thửa 1635 diện tích 115m², thửa 1317 diện tích 115m², thửa 1316 diện tích 116m², thửa 1315 diện tích 115m², thửa 1314 diện tích 115m², thửa 1313 diện tích 115m² cùng tờ bản đồ số 54, loại đất ở tại nông thôn cùng tọa lạc tại ấp Đ, xã H, Huyện C, tỉnh Trà Vinh (có sơ đồ kèm theo) và được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất trên theo quy định của pháp luật.

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên độ hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Anh Huỳnh Đăng L được quyền tiếp tục sử dụng, sở hữu các tài sản trên 07 thửa đất nêu trên cụ thể như sau:

- Các tài sản được xây dựng trên các thửa đất 1313, 1314, 1315, 1316, 1317 nêu trên gồm:

Dãy nhà 1 móng cột bê tông cốt thép, tường xây gạch trát vữa, sơn bê (không bã), lắp dựng cửa khung sắt kính, nền gạch Men, mái tol, có trần thạch cao diện tích $5,95\text{m} \times 18,85\text{m} = 112,16\text{m}^2$.

Dãy nhà 2 móng khung cột dầm sàn bê tông cốt thép, tường xây gạch trát vữa, sơn bê (không bã), lắp dựng cửa khung sắt kính, nền gạch Men, mái tol, có trần thạch cao diện tích $13,05\text{m} \times 23,3\text{m} = 304,07\text{m}^2$.

Dãy nhà 3 móng bê tông cốt thép, tường xây gạch trát vữa, sơn bê (không bã), lắp dựng cửa khung sắt kính, nền gạch Men, mái tol, có trần thạch cao diện tích $6,1\text{m} \times 19,2\text{m} = 117,12\text{m}^2$.

Dãy nhà 4 móng khung cột dầm sàn bê tông cốt thép, tường xây gạch trát vữa, nền đất không mái tol, diện tích $5,8\text{m} \times 4,1\text{m} = 23,78\text{m}^2$.

Hàng rào: Song sắt có móng cột, đà Kềng bê tông cốt thép, xây tường lững, hoàn thiện lắp dựng, song sắt quét vôi, diện tích $9,9\text{m} \times 2,5\text{m} = 24,75\text{m}^2$.

- Các tài sản trên thửa 1636:

Cột bê tông cốt thép đá 1x2 (20cm x 20 cm), số lượng 05 trụ, chiều cao mỗi trụ 03m. Khối lượng 05 trụ x 3,0m x 0,2m x 0,2m = 0,6m³.

Sân láng vữa xi măng có bê tông lót, có xây bó nền, diện tích $4,3\text{m} \times 5,8\text{m} = 24,94\text{m}^2$.

Mái che kết cấu đỡ bằng thép diện tích $4,3\text{m} \times 3,1\text{m} = 13,33\text{m}^2$.

Hàng rào: Song Sắt có móng cột, đà Kềng Bê tông cốt thép, xây tường lững, hoàn thiện, lắp dựng song sắt quét vôi, diện tích $10,1\text{m} \times 2,5\text{m} = 25,25\text{m}^2$.

- Các tài sản trên thửa 1317:

Mái tole có kết cấu đỡ bằng thép (có mái che) diện tích $4,1\text{m} \times 3,1\text{m} = 12,71\text{m}^2$.

Sân: Láng vữa xi măng có bê tông lót, xây bó nền diện tích $5,8\text{m} \times 4,1\text{m} = 23,78\text{m}^2$.

Hàng rào song sắt có móng cột, đà Kềng bê tông cốt thép, xây tường lững, hoàn thiện, lắp dựng song sắt quét vôi diện tích $9,9\text{m} \times 2,5\text{m} = 24,75\text{m}^2$.

2/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tấn L về việc yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện giữa bà Lý Thị Hoàng O với ông Huỳnh Đăng L tại các thửa đất 1636 diện tích 115m², thửa 1635 diện tích 115m², thửa 1317 diện tích 115m², thửa 1316 diện tích 116m², thửa 1315 diện tích 115m², thửa 1314 diện tích 115m², thửa 1313 diện tích 115m² cùng tờ bản đồ số 54 cùng tọa lạc tại ấp Đ, xã H, Huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên tiền án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/11/2021 ông Nguyễn Tấn L kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Đăng L với bà Lý Thị Hoàng O để giao cho Thi hành án đảm bảo việc trả nợ cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đại diện cho nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi Kiến và đại diện người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý Kến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh về vụ án: Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Kháng cáo của ông Nguyễn Tấn L là không có cơ sở chấp nhận đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý Kiến của các bên đương sự và Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: ông Huỳnh Đăng L yêu cầu Tòa án công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Đăng L với bà Lý Thị Hoàng O và ông Trương Văn K tại các thửa đất 1636 diện tích 115m², thửa 1635 diện tích 115m², thửa 1317 diện tích 115m², thửa 1316 diện tích 116m², thửa 1315 diện tích 115m², thửa 1314 diện tích 115m², thửa 1313 diện tích 115m² cùng tờ bản đồ số 54 cùng tọa lạc tại ấp Đ, xã H, Huyện C, tỉnh Trà Vinh được công chứng vào ngày 06/01/2020. Ông Nguyễn Tấn L khởi KIỆN yêu cầu độc lập hủy các hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông L và bà O để thi hành án kê biên các thửa đất này thi hành án nghĩa vụ của bà O trả nợ cho ông. Tòa án nhân dân Huyện C thụ lý vụ án “ *Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định pháp luật thi hành án dân sự và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo khoản 12 và khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự là chưa đúng phải xác định quan hệ pháp luật Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Tấn L yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Đăng L với bà Lý Thị Hoàng O và ông Trương Văn K tại các thửa đất 1636 diện tích 115m², thửa 1635 diện tích 115m², thửa 1317 diện tích 115m², thửa 1316 diện tích 116m², thửa 1315 diện tích 115m², thửa 1314 diện tích 115m², thửa 1313 diện tích 115m² cùng tờ bản đồ số 54 cùng tọa lạc tại ấp Đ, xã H, Huyện C, tỉnh Trà Vinh được công chứng vào ngày 06/01/2020.

Các thửa đất nêu trên năm 2018, 2019 bà Hoàng O và ông K thế chấp vay tại Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt nam Chi nhánh thành phố T theo: Hợp đồng tín dụng số 7406-LAV-201800282 ngày 27/3/2018; Hợp đồng tín dụng số 7406-LAV-201800283 ngày 27/3/2018; Hợp đồng tín dụng số 7406-LAV-201900482 ngày 13/6/2019; Hợp đồng tín dụng số 7406-LAV-201900554 ngày 27/6/2019 và các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18/CT/HĐTC ngày 27/3/2018; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18a/CT/HĐTC ngày 27/3/2018; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 75/CT/HĐTC ngày 13/6/2019; Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/PLHĐTC ngày 27/6/2019. Đến ngày 06/01/2020 ông L và bà K thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất trên và tài sản trên đất là 4 dãy nhà trọ và các công trình phụ khác, ông L

trả tiền cho bà O để trả nợ cho Ngân hàng và L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi xóa đăng ký thế chấp và thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Và ông L nộp hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai Huyện C để đăng ký biến động quyền sử dụng đất ngày 07/02/2020.

Ngày 18/02/2020 ông Nguyễn Tấn L khởi kiện bà Lý Thị Hoàng O tại Tòa án Huyện C và có đề nghị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để ngăn chặn việc chuyển nhượng tại Tòa án nhân dân Huyện C. Tòa án nhân dân Huyện C ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2020/QĐ-BPKCTT ngày 15/02/2020 đến ngày 30/6/2020 Tòa án nhân dân Huyện C đã ra quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên.

[4] Các thửa đất số 1636, diện tích 115m², thửa đất số 1635, diện tích 115m², thửa đất số 1317, diện tích 115m², thửa đất số 1316, diện tích 116m², thửa đất số 1315, diện tích 115m², thửa đất số 1313, diện tích 115m², thửa đất số 1314, diện tích 115m², cùng tờ bản đồ số 54, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp Đ, xã H, Huyện C, tỉnh Trà Vinh bà O đã thế chấp cho Ngân hàng nông nghiệp Chi nhánh thành phố T để vay nợ không phải là tài sản bị kê biên để thi hành án cho ông Nguyễn Tấn L. Sau khi nhận chuyển nhượng ông Đặng Văn L đã đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường nên việc ông Nguyễn Tấn L yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Huỳnh Đăng L và bà Lý Thị Hoàng O để thi hành án kê biên tài sản thi hành án cho ông là không có căn cứ.

[5] Các thửa đất nêu trên gắn liền với tài sản là 04 dãy nhà trọ và các công trình phụ xây dựng bằng bê tông cốt thép. Bà O chuyển nhượng cho ông L hai bên đã giao nhận đủ tiền, tài sản cũng đã giao cho ông L quản lý khai thác sử dụng. Ông L cũng yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản giữa ông L, bà O, ông K không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Việc kháng cáo của ông L yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Ý Kiến của Vị Kiểm sát viên là phù hợp với chứng cứ và tình tiết của vụ án nên được chấp nhận.

[7] Án phí phúc thẩm; yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Tấn L không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 500,501,502,503 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Không Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Tấn L

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 50/2021/DS-ST ngày 29/10/2021 của Tòa án nhân dân Huyện C

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tấn L về việc yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện giữa bà Lý Thị Hoàng O với ông Huỳnh Đăng L tại các thửa đất 1636 diện tích 115m², thửa 1635 diện tích 115m², thửa 1317 diện tích 115m², thửa 1316 diện tích 116m², thửa 1315 diện tích 115m², thửa 1314 diện tích 115m², thửa 1313 diện tích 115m² cùng tờ bản đồ số 54 cùng tọa lạc tại ấp Đ, xã H, Huyện C, tỉnh Trà Vinh.

2. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực thi hành.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Tấn L phải chịu 300.000 đồng. Ông L đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0007229 ngày 15/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự Huyện C nên được cân trừ.

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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND Huyện C;
- Chi cục THADS Huyện C;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: TDS, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thành Trung