

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 34/2023/DS-PT

Ngày: 15 - 02 - 2023

V/v yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với 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 Nguyễn Văn Toàn.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Vĩnh Khương.

Ông Nguyễn Hoàng Thành.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Trung An - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Tăng Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 13 và 15 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 204/2022/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2022 về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2022/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 258/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Chấp hành viên CC THA thành phố S.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Ngô Đình T, sinh năm 1976; cùng địa chỉ: Đường V, Khóm B, Phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo pháp luật (Chấp hành viên). (có mặt).

**- Bị đơn:** 1. Ông Trần Minh S, sinh năm 1972 (vắng mặt).

2. Bà Thái Thị Thu A, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Hộ khẩu thường trú: Số N, đường M, Khóm B, Phường C, thành phố S, tỉnh

Sóc Trăng.

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

1. Ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1973; hộ khẩu thường trú: Số H, đường A, Khóm M, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2. Bà Trần Thị Như L, sinh năm 1976; hộ khẩu thường trú: Ấp H, thị trấn X, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Hữu N và bà Trần Thị Như L:* Ông Hoàng Văn Q, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 25/28, đường L, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 27/12/2021). ( có mặt).

3. Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện hợp pháp của UBND thành phố S:* Ông Nguyễn Văn U; cùng địa chỉ: Số C, đường P, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch). (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Chấp hành viên Chi cục THA thành phố S là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Theo đơn yêu cầu ngày 27 tháng 8 năm 2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Ngô Đình T trình bày:*

Chi cục THA thành phố S đang tổ chức thi hành Bản án và Quyết định thi hành án như sau: Bản án số 112/2010/DS-ST ngày 24/11/2010 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Quyết định thi hành án số 398/QĐ-CCTHA ngày 15/02/2011 của Chi cục trưởng Chi cục THA thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Người được thi hành án là bà Dương Thị O, địa chỉ 105H/14, H, Phường M, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Người phải thi hành án là ông Trần Minh S và bà Thái Thị Thu A, cùng địa chỉ: Số H, đường M, Khóm B, Phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ thường trú: Số N, đường M, Khóm B, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Các khoản phải thi hành:

Buộc ông S và bà A có trách nhiệm trả cho bà O số tiền vốn vay còn nợ là 600.000.000 đồng và tiền lãi là 41.600.000 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 641.600.000 đồng.

Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đã ban hành theo Quyết định số 09/2010/QĐ-BPKCTT ngày 02/11/2010 của Tòa án nhân dân thành phố S cho đến khi có quyết định khác thay thế hoặc hủy bỏ.

Căn cứ bản án có hiệu lực pháp luật và đơn yêu cầu thi hành án của bà O đề ngày 15/02/2011, Chi cục trưởng Chi cục THA thành phố S ra Quyết định thi hành án số 398/QĐ-THA cho thi hành bản án và tiến hành các trình tự, thủ tục theo quy định. Kết quả xác minh cho thấy, ông S và bà A có tài sản là quyền sử dụng đất diện

tích 169,0m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 226, tờ bản đồ số 28, tại Khóm B (nay là Khóm H), Phường T, thành phố S và tài sản gắn liền với đất, nhưng ngày 23/9/2010 đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu N và bà Trần Thị Như L (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/9/2010 giữa ông S và bà A Nga với ông T và bà L được Văn phòng CC BX công chứng số 712, quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐGD).

Đối với tài sản này trước khi có Bản án sơ thẩm thì ngày 02/11/2010 Toà án nhân dân thành phố S ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2010/QĐ-BPKCTT đối với tài sản quyền sử dụng đất có diện tích 169,0m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 226, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại Khóm B (nay là Khóm H), Phường T, thành phố S do ông S và bà A đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 2995 do UBND thành phố S cấp ngày 01/9/2008. Ngày 02/11/2010, Chi cục ban hành quyết định thi hành án số 147/QĐ-THA cho thi hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2010/QĐ-BPKCTT. Tuy nhiên, đến ngày 14/01/2011 ông T và bà L (người mua tài sản) đã được UBND thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã được Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển nhượng, tặng, cho.

Như vậy, cho thấy việc ông S và bà A giao dịch tài sản trên là hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, vì thời điểm Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thì ông T và bà L người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất vẫn chưa hoàn tất thủ tục sang tên đăng ký với cơ quan có thẩm quyền.

Căn cứ khoản 2, Điều 75 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 quy định “*Trường hợp có căn cứ xác định giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án thì Chấp hành viên thông báo cho người được thi hành án để yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó.*

*Hết thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được thông báo mà người được thi hành án không yêu cầu thì Chấp hành viên yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó”.*

Ngày 27/11/2017 Chấp hành viên đã ban hành Thông báo số 1468/TBTHADS đối với bà O thực hiện quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó.

Ngày 24/6/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng có Quyết định số 07/2019/QĐST-DS về việc Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 64/2018/TLST-DS ngày 12 tháng 11 năm 2018, về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” giữa các đương sự: Nguyên đơn bà Dương Thị O, bị đơn là ông Trần Minh S và bà Thái Thị Thu A. Vì Tòa án xét thấy, tài sản của người phải thi hành án đã bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định tại đoạn 2 khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP, ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự mà tài sản bị chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố cho người khác thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án; Chấp hành viên có văn bản

yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với tài sản đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó. Quy định trên bắt buộc Chấp hành viên phải tiến hành kê biên, xử lý để thi hành án; chỉ có Chấp hành viên là chủ thể duy nhất thực hiện một trong hai phương án là yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu hoặc là yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó. Vì vậy, trong vụ án này bà O không có quyền khởi kiện.

Ngày 13/8/2019, Tòa án nhân dân thành phố S ban hành Quyết định số 01/2019/QĐ-BPKCTT về việc Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2010/QĐ-BPKCTT ngày 02/11/2010.

*Những vấn đề cụ thể nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:*

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/9/2010 giữa ông Trần Minh S và bà Thái Thị Thu A với ông Nguyễn Hữu N và bà Trần Thị Như L được Văn phòng CC BX công chứng số 712, quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 279526 do UBND thành phố S cấp cho ông Nguyễn Hữu N và bà Trần Thị Như L ngày 14/01/2011.

Khôi phục lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Trần Minh S và bà Thái Thị Thu A đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 2995 do UBND thành phố S cấp ngày 01/9/2008.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phía nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện. Cụ thể: Phía nguyên đơn không yêu cầu khôi phục lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông S và bà A đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 2995 do UBND thành phố S cấp ngày 01/9/2008. Chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu đối với: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/9/2010 giữa ông S và bà A với ông T và bà L được Văn phòng CC BX công chứng số 712, quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD và hủy các giấy tờ có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng trên gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 279526 do UBND thành phố S cấp cho ông T và bà L ngày 14/01/2011.

*- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu N và bà Trần Thị Như L là ông Hoàng Văn Q trình bày:*

Ông T và bà L không đồng ý với yêu cầu của Chấp hành viên CC THA thành phố S, phía ông T và bà L cho rằng tài sản là phần đất và căn nhà gắn liền trên đất ông, bà nhận chuyển nhượng là hợp pháp và ngay tình. Bởi vì, khi ông T và bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 226, tờ bản đồ số 28, diện tích 169,0m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H2995 do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp ngày 01/9/2008 cho ông S và bà A; tài sản gắn liền với đất là nhà ở, tổng diện tích sàn 222,04m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng tầng trệt 160,07m<sup>2</sup>; gác lửng 61,97m<sup>2</sup> từ ông S và bà A thì ông T và bà L không biết ông S và bà A có thiếu nợ ai, hay có bản án nào của Tòa án buộc ông S và bà A trả nợ. Tài sản là nhà và đất trên khi nhận chuyển nhượng cũng không có bị kê biên để thi hành án và sau khi

nhận chuyển nhượng xong thì ông T và bà L đã được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp cho ông T và bà L.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2022/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 đã quyết định:

Căn cứ khoản 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2009); căn cứ Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 (sửa đổi, bổ sung năm 2009); căn cứ Điều 75 Luật Thi hành án dân sự 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); căn cứ Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn một số vấn đề về thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự; căn cứ khoản 4 Điều 11 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.

**Tuyên xử:** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Đình T, chức vụ: Chấp hành viên đơn vị: Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S về việc yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/9/2010 giữa ông Trần Minh S và bà Thái Thị Thu A với ông Nguyễn Hữu N và bà Trần Thị Như L được Văn phòng CC BX công chứng số 712, quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu và yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 279526 do UBND thành phố S cấp cho ông Nguyễn Hữu N và bà Trần Thị Như L ngày 14/01/2011.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/9/2022, nguyên đơn Chấp hành viên Chi cục THA thành phố S có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2022/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và được Tòa án nhân dân thành phố S nhận cùng ngày. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/9/2010 giữa ông S và bà A với ông T và bà L được Văn phòng CC BX công chứng số 712, quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu. Đồng thời, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 279526 do UBND thành phố S cấp cho ông T và bà L ngày 14/01/2011.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng tại thời điểm Tòa án nhân dân thành phố S áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thì ông T và bà L (người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất) vẫn chưa hoàn tất thủ tục theo quy định tại khoản 1 Điều 168, khoản 3 Điều 439 và Điều 692 của Bộ luật Dân sự, nên tài sản vẫn thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông S và bà A. Đồng thời, Tòa án áp dụng Luật Nhà ở năm 2005 để giải quyết là chưa chính xác, vì nhà

trên đất chưa đăng ký quyền sở hữu. Người đại diện hợp pháp của ông T và bà L cho rằng kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ, vì thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và bà A với ông T và bà L, thì ông T và bà L không biết có việc tranh chấp giữa bà O với ông S và bà A và cũng chưa có bản án nào có hiệu lực pháp luật liên quan đến ông S và bà A. Đồng thời, ông T và bà L cũng không biết việc Tòa án nhân dân thành phố S ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời liên quan đến tài sản nhận chuyển nhượng. Mặt khác, ông S và bà A được cấp giấy phép xây dựng, ông S và bà A xây dựng nhà xong vào năm 2008 là hợp pháp, nên các bên lập hợp đồng chuyển nhượng đất bao gồm tài sản trên đất và ông T, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở là đúng pháp luật. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc tuân theo pháp luật 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. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, để giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

### **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 luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Xác định tư cách khởi kiện: Theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì Chấp hành viên là chủ thể có quyền khởi kiện, nên HĐXX xác định nguyên đơn trong vụ án này là: Chấp hành viên Chi cục THA thành phố S. *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn*: Ông Ngô Đình T, là người đại diện theo pháp luật (Chấp hành viên).

[2] Tại phiên tòa lần thứ hai, bị đơn ông Trần Minh S và bà Thái Thị Thu A vắng mặt không rõ lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu N, bà Trần Thị Như L vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố S vắng mặt, nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; nên HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo của nguyên đơn Chấp hành viên Chi cục THA thành phố S là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn Chấp hành viên Chi cục THA thành phố S về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tuyên bố

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/9/2010 giữa ông S và bà A với ông T và bà L được Văn phòng CC BX công chứng số 712, quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu. Đồng thời, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 279526 do UBND thành phố S cấp cho ông T và bà L ngày 14/01/2011. Xét thấy, mặc dù tại thời điểm Tòa án thành phố S áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời (áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngày 02/11/2010) thì ông T và bà L (người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất) vẫn chưa hoàn tất thủ tục theo quy định tại khoản 1 Điều 168, khoản 3 Điều 439 và Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, trước đó ông S và bà A có lập Hồ sơ thiết kế xây dựng và được Phòng Quản lý Đô thị thành phố S thẩm định ngày 24/9/2008 (BL 62-73) và được UBND thành phố S cấp “Giấy phép xây dựng” số 322/GPXD ngày 25/9/2008 (BL số 60). Sau đó, ông S và bà A đã xây dựng nhà ở một trệt và gác lửng, với tổng diện tích sàn 222,04m<sup>2</sup> trên thửa đất số 226, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại Khóm B (nay là Khóm H), Phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, nhà xây dựng trên đất đúng với Giấy phép xây dựng được cấp. Như vậy, nhà gắn liền với thửa đất số 226, tờ bản đồ số 28 là tài sản hợp pháp của ông S và bà A, nên đến ngày 23/9/2010 ông S và bà A chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông T và bà L theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” và được Văn phòng công chứng Ba Xuyên công chứng cùng ngày 23/9/2010. Do đó, “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” vừa nêu đã có hiệu lực pháp luật và nhà trên đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông T và bà L kể từ thời điểm hợp đồng được công chứng, phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 93 của Luật Nhà ở năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2009). Tại thời điểm các bên thiết lập hợp đồng chuyển nhượng và thực hiện công chứng thì chưa có bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật về việc cấm thực hiện các giao dịch có liên quan đến thửa đất số 226, tờ bản đồ số 28 nêu trên và cũng chưa có bản án nào có hiệu lực pháp luật liên quan đến việc giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà O với ông S và bà A. Mặt khác, lúc này ông T và bà L cũng không biết việc bà O khởi kiện ông S và bà A về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, nên ông T và bà L là người thứ ba ngay tình. Đồng thời, ông S và bà A cũng không thuộc trường hợp tẩu tán tài sản, nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, nên không quy phạm quy định tại khoản 1 Điều 24 của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ và quy định tại khoản 1 Điều 6 của Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao. Việc Tòa án nhân dân thành phố S ban hành Quyết định số 09/2010/QĐ-BPKTT ngày 02/11/2010 và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S ban hành Quyết định thi hành án số 147/QĐ-THA ngày 02/11/2010 là sau thời điểm “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa ông S và bà A với ông T và bà L có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, nhà gắn liền với đất là một thể thống nhất, không thể tách rời, nên đã được chuyển giao quyền sử dụng, quyền sở hữu kể từ thời điểm hợp đồng được công chứng, không còn thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của ông S và bà A nữa. Chính vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cũng

không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ và hợp pháp.

[5] Từ những nhận định tại mục [4] nêu trên, xét thấy toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Chấp hành viên Chi cục THA thành phố S là không có căn cứ, nên không được HĐXX chấp nhận. HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, để giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Chấp hành viên Chi cục THA thành phố S không 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 và khoản 4 Điều 11 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[7] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, để giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ khoản 4 Điều 11 của 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Chấp hành viên CC THA thành phố S.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2022/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022, về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Án tuyên như sau:

- *Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Chấp hành viên CC THA thành phố S về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/9/2010 giữa ông Trần Minh S và bà Thái Thị Thu A với ông Nguyễn Hữu N và bà Trần Thị Như L được Văn phòng CC BX công chứng số 712, quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 279526 do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho ông Nguyễn Hữu N và bà Trần Thị Như L ngày 14/01/2011.*

- *Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Chấp hành viên CC THA thành phố S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.*

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Tổng chi phí số tiền 550.000 (Năm trăm năm mươi nghìn đồng), Chấp hành viên CC THA thành phố S phải chịu và đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chấp hành viên CC THA thành phố S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thành phố S;
- Chi cục THA thành phố S;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Văn Toàn**