TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2024/DS-PT
Ngày: 03-01-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Đức

Ông Phan Thanh Tòng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Diễm Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 305/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2023/DS – ST ngày 21 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3776/2023/QĐPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: số nhà B, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Lục Nô R, sinh năm 1979 (vắng mặt);

2.2. Bà Nguyễn Thị Diệu T, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số nhà D, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Huỳnh Văn T1, sinh năm 1973.

Địa chỉ: số nhà B, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đinh Văn N, sinh năm 1973. Địa chỉ: số nhà C, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre (có mặt).

4. Người kháng cáo: nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Thị Q trình bày:

Ngày 11/5/2021 bà Q có nhận chuyển nhượng của ông Lê Lục Nô R và vợ là bà Nguyễn Thị D Thơ phần đất có diện tích 1.351,2m^2, thuộc thửa 358, tờ bản đồ số 48, tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre với giá 400.000.000 đồng. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C vào ngày 21/5/2021 nhưng do dịch bệnh kéo dài và bận việc làm ăn nên bà không thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 16/3/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú ra Quyết định số 11/QĐ-CCTHDS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất đối với thửa 358 để đảm bảo thi hành án cho ông Huỳnh Văn T1 đã gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà vì bà đã nhận chuyển nhượng hợp pháp, ngay tình đối với thửa đất nêu trên. Đồng thời, bà cũng đã quản lý canh tác đất từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay.

Bà yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 358 giữa bà với ông R, bà T ký kết vào ngày 11/5/2021; kiến nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú thu hồi các thủ tục liên quan đến việc cưỡng chế kê biên, phong tỏa để bà hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Lục Nô R và bà Nguyễn Thị Diệu T vắng mặt không lý do và không có văn bản trình bày ý kiến.

Quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn T1 trình bày:

Ngày 17/7/2022 ông T1 nhận được thông báo về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q với ông R, bà T. Ông không có ý kiến đối với đơn khởi kiện của bà Q, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2023/DS–ST ngày 21 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú đã căn cứ các điều 117, 123, 131, 500 Bộ luật

Dân sựcác điều 166, 202, 203 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Q với ông Lê Lục Nô R và bà Nguyễn Thị Diệu T được công chứng vào ngày 21/5/2021 tại Văn phòng C là vô hiệu.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Q giao trả thửa đất số 358, tờ bản đồ số 48, diện tích 1.351,2 m^2, toạ lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre cho ông Lê Lục Nô R và bà Nguyễn Thị Diệu T. Buộc ông R và bà T có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Q số tiền 400.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng khác, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/8/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn giữa nguyên kháng cáo. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: tại thời điểm nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số: 42/2021/QĐST-DS ngày 11/6/2021 chưa có hiệu lực pháp luật, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng trước khi cơ quan thi hành án ban hành các quyết định về việc thi hành án. Trên thực tế việc cưỡng chế kê biên tài sản chưa được thực hiện nên hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q. Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, theo hướng: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/5/2021 giữa ông Lê Lục Nô R và bà Nguyễn Thị Q đối với thửa 358, tờ bản đồ số 48, diện tích 1.351,2 m^2, đất tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Nguyên đơn căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C ngày 21/5/2021 và biên nhận về việc giao nhận tiền và giao đất chuyển nhượng ngày 11/5/2021 yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 358, tờ bản đồ số 48, diện tích 1.351,2 m^2, toạ lạc tại xã T, huyện T giữa nguyên đơn với bị đơn và kiến nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú thu hồi các thủ tục liên quan đến việc cưỡng chế kê biên, phong toả thửa đất nêu trên để bà hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Theo Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số: 42/2021/QĐST-DS ngày 11/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú thì ông R và bà T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Huỳnh Văn T1 số tiền 760.176.500 đồng, vụ án đã được Toà án nhân dân huyện Thạnh Phú thụ lý vào ngày 08/4/2021. Khi Toà án giải quyết vụ án dân sự nêu trên thì ngày 11/5/2021, ông R và bà T thoả thuận chuyển nhượng cho bà Q thửa đất số 358 với giá 400.000.000 đồng. Hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng vào ngày 21/5/2021 tại Văn phòng C. Như vậy, tại thời điểm ông R, bà T xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Q thì ông bà đang có nghĩa vụ phải thanh toán cho ông T1 số tiền 760.176.500 đồng.

Căn cứ Văn bản số 548/CCTHADS ngày 25/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú có nội dung liên quan việc thi hành Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số: 42/2021/QĐST-DS ngày 11/6/2021 thì qua xác minh điều kiện thi hành án, xác định ông R và bà T đứng tên thửa đất số 358, tờ bản đồ số 48, ngoài thửa đất nêu trên ông bà không có tài sản nào khác để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông T1. Ông R và bà T biết ông bà có nghĩa vụ trả nợ nhưng vẫn chuyển nhượng cho bà Q thửa đất số 358 là tài sản duy nhất để thực hiện nghĩa vụ với ông T1, như vậy ông bà đã có hành vi tẩu tán tài sản để không thực hiện nghĩa vụ thi hành án.

Mặt khác, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2021 bà Q chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất với lý do dịch bệnh kéo dài và bận việc làm ăn. Theo khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai: "*Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và*

có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính". Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q với ông R, bà T chưa có hiệu lực pháp luật và việc bà Q chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cũng không thuộc trường hợp trở ngại khách quan, sự kiện bất khả kháng. Do đó, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú ban hành quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa 358 để đảm bảo thi hành án cho ông T1 là có căn cứ.

Như đã nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2021 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là phù hợp với tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, kháng cáo của bà Q không có chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Kháng cáo không được chấp nhận nên bà Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2023/DS – ST ngày 21 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các điều 117, 123, 131, 500 Bộ luật Dân sựcác điều 166, 202, 203 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 358, tờ bản đồ số 48, diện tích 1.351,2 m^2, toạ lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre giữa bà Nguyễn Thị Q với ông Lê Lục Nô R, bà Nguyễn Thị Diệu T được công chứng vào ngày 21/5/2021 tại Văn phòng C vô hiệu.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Q giao trả thửa đất số 358, tờ bản đồ số 48, diện tích 1.351,2 m^2, toạ lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre cho ông Lê Lục Nô R và bà Nguyễn Thị Diệu T (có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Buộc ông Lê Lục Nô R và bà Nguyễn Thị Diệu T có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Q số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: bà Nguyễn Thị Q phải chịu 1.635.500 đồng (một triệu sáu trăm ba mươi lăm nghìn năm trăm đồng), ông Lê Lục Nô R và bà Nguyễn Thị Diệu T phải chịu là 1.635.500 đồng (một triệu sáu trăm ba mươi lăm nghìn năm trăm đồng). Bà Q đã nộp xong nên buộc ông R và bà T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Q 1.635.500 đồng (một triệu sáu trăm ba mươi lăm nghìn năm trăm đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Q phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0007378 ngày 11/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú.

Ông Lê Lục Nô R và bà Nguyễn Thị Diệu T có nghĩa vụ liên đới nộp 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị Q phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0006990 ngày 21/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Thạnh Phú;
- Chi Cục THADS huyện Thạnh Phú;
- Phòng KTNV và THA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Huỳnh Ngọc Dũng