TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 44/2019/DS-PT.
Ngày: 26-3-2019.
V/v Yêu cầu công nhận
hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà ***Hoàng Thị Thu Hường;***

Các Thẩm phán: Ông ***Võ Văn Lịnh;***

Bà ***Ngô Thị Minh Trang***.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông ***Quách Văn Khánh*** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang***: Ông ***Phan Tân*** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 26 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 17/2019/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2019 về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án sơ thẩm số: 155/2018/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2019/QĐPT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lê Thị T**,** sinh năm: 1969 (có mặt).

Địa chỉ: Số 311, ấp Q, xã Đ, huyện C, An Giang.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm: 1974 (vắng mặt).

Bà Trần Thị L, sinh năm: 1981 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã A, huyện C, An Giang.

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

Bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm: 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện C, An Giang.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Địa chỉ: Khu phố D, thị trấn KL, huyện H, Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh H, chức vụ: Chấp hành viên (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Bà Lê Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn Bà Lê Thị T trình bày:

Ngày 14/6/2018, Bà Trần Thị L và ông Nguyễn Văn Th có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất với Bà Lê Thị T tại Văn phòng công chứng huyện H, tỉnh Kiên Giang. Bà T nhận chuyển nhượng QSD đất theo Giấy chứng nhận số P 847030, thửa đất số 206, tờ bản đồ số 03 (tuy nhiên trong hợp đồng lại ghi nhầm thửa đất số 01, bản đồ số 115-2016), diện tích 30.000m^2, đất tọa lạc tại ấp F, xã G, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Đất được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện H cấp cho Bà Trần Thị L ngày 14/8/2000, giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng). Bà T đã thanh toán xong tiền cho ông Th, bà L khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng và có nhận giấy chứng nhận QSD đất (do bên chuyển nhượng đất giao và đã nhận đất canh tác). Sau đó bà T, bà L và ông Th có lập hồ sơ để sang tên QSD đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Kiên Giang thì bị Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang thông báo ngăn chặn nên không thể tiến hành làm thủ tục được.

Nay bà T yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà với ông Th và bà L do các bên đã ký kết tại Văn phòng Công chứng huyện H ngày 14/6/2018 là hợp đồng hợp pháp. Nếu không được công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì bà cũng không yêu cầu vợ chồng bà L, ông Th trả lại số tiền 1.300.000.000 đồng, do hiện nay ông Th, bà L không còn khả năng trả nợ.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn Th và Bà Trần Thị L trình bày:

Diện tích đất chuyển nhượng cho Bà Lê Thị T theo Giấy chứng nhận QSD đất số P 847030 thửa đất số 206, tờ bản đồ số 03 với diện tích là 30.000m^2, loại đất trồng lúa, đất tọa lạc ấp F, xã G, huyện H, tỉnh Kiên Giang được UBND huyện H cấp cho bà Nguyễn Thị Nh năm 2000 và bà Nh đã chuyển nhượng QSD đất cho bà Huỳnh Thị Đ (là mẹ ruột của bà L) năm 2008 và bà Đ đã làm thủ tục tặng cho bà Trần Thị L ngày 14/06/2016. Thực tế vợ chồng bà L, ông Th đã canh tác từ năm 2008 và đến năm 2014 cố cho bà T diện tích đất nêu trên với số tiền là 800.000.000 đồng. Năm 2017 bà T có nhu cầu lấy lại tiền và trả đất lại cho ông Th, bà L. Do làm nghề bán vật tư nông nghiệp và bị người khác giật tiền nên không có khả năng trả nên ông Th, bà L và bà T có thỏa thuận giá trị đất để bán lại cho bà T để cấn trừ số tiền 800.000.000 đồng tiền cố đất. Nhưng thực tế giấy đất vợ ông Th, bà L đang thế chấp tại Ngân hàng P - Phòng giao dịch C - Chi nhánh An Giang với số tiền 500.000.000 đồng. Ngày 13/6/2018 bà T trả 500.000.000 đồng cho Ngân hàng TMCP P - Phòng giao dịch C - Chi nhánh An Giang để lấy giấy chứng nhận QSD đất ra, xóa thế chấp và cùng ông Th, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/6/2018.

Do ông Th, bà L đang nợ tiền vật tư nông nghiệp của Bà Nguyễn Thị Kim O với số tiền cả gốc và lãi là 1.010.924.000 đồng. Cuối năm 2017 bà Oanh có khởi kiện ông Th, bà L ra Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang và hai bên

có thỏa thuận với số nợ nêu trên với cách trả nợ hàng tháng có bao nhiêu trả bấy nhiêu. Nên ngày 14/6/2018 ông, bà và bà T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì bị Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang ngăn chặn với lý do kê biên tài sản để thi hành án cho Bà Nguyễn Thị Kim O.

Ông Th, bà L thừa nhận giao kết hợp đồng với bà T số tiền là 1.300.000.000 đồng (gồm: 800.000.000 đồng tiền cố đất, 500.000.000 đồng tiền thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP P để lấy giấy đất ra). Nay ông, bà yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 14/6/2018 với Bà Lê Thị T, bởi đây là hợp đồng hợp pháp trên tinh thần tự nguyện của 02 bên. Còn khoản nợ của bà Oanh thì ông, bà còn tài sản trong Ngân hàng khi nào bán xong còn số dư sẽ trả cho bà Oanh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chi cục thi hành án dân sự huyện H - đại diện hợp pháp Ông Nguyễn Thanh H trình bày:

Căn cứ bản án, Quyết định số 06/2018/QĐST-DS ngày 17/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, An Giang; Căn cứ Quyết định thi hành án số 492, 493/QĐ-CCTHADS ngày 18/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H buộc ông Th, bà L phải trả cho Bà Nguyễn Thị Kim O số tiền là 1.010.924.000 đồng và nộp án phí 21.164.000 đồng. Qua xác minh điều kiện thi hành án thì ông Th, bà L còn tài sản là QSD đất diện tích 38.900m^2, thửa đất 206, 205-a, tờ bản đồ số 03, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 847030 do UBND huyện H cấp ngày 14/8/2000, đất tọa lạc tại ấp L (nay là ấp F), xã G, huyện H, tỉnh Kiên Giang và tài sản này chưa chuyển tên qua sổ địa chính cho bà T nên các thửa đất nêu trên vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Th, bà L. Trên cở sở đó, Chi cục thi hành án dân sự huyện H ban hành Quyết định số 36/QĐ-CCTHADS ngày 04/7/2018 để cưỡng chế kê biên QSD đất và tài sản gắn liền trên đất. Sau khi kê biên tài sản, ngày 07/8/2018 Chi cục thi hành án dân sự huyện H có Thông báo số: 218/TB-CCTHADS ngày 07/8/2018 cho bà T được biết. Nay Chi cục thi hành án dân sự huyện H yêu cầu Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật, khi nào án có hiệu lực thì Chi cục thi hành án dân sự huyện H sẽ thi hành.

Bà Nguyễn Thị Kim O trình bày:

Bà T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 14/6/2018 giữa bà T và ông Th, bà L thì bà Oanh không đồng ý. Vì ông Th, bà L còn đang thiếu nợ bà và đang tiến hành kê biên thi hành án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 155/2018/DS-ST ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

1/. Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Lê Thị T với ông Nguyễn Văn Th và Bà Trần Thị L.

2/. Buộc Bà Lê Thị T có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn Th và Bà Trần Thị L thửa đất số 206, tờ bản đồ số 03 với diện tích là 30.000m^2, loại đất trồng lúa, đất tọa lạc ấp F, xã G, huyện H, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận QSD đất số P 847030 do UBND huyện H cấp cho Bà Trần Thị L ngày 14/6/2016.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Đến ngày 12/11/2018 nguyên đơn Bà Lê Thị T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung:

Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Nguyễn Văn Th và Bà Trần Thị L, vì không công nhận hợp đồng chuyển nhượng sẽ làm ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của bà.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Nguyễn Thanh H, Bà Nguyễn Thị Kim O đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong giai đoạn phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T là không có căn cứ chấp nhận vì quyền sử dụng đất của ông Th, bà L là đối tượng bị kê biên thi hành án cho bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang, nên kháng cáo của bà T là không có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 155/2018/DS-ST ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn Th, Bà Trần Thị L đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng phúc thẩm

tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông Th, bà L theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2].Về nội dung: Xét kháng cáo của Bà Lê Thị T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thấy rằng:

Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2018 giữa ông Th, bà L với bà T được lập thành văn bản có công chứng theo quy định pháp luật. Nhưng các bên chưa thực hiện việc đăng ký vào sổ địa chính nên giao dịch chưa có hiệu lực theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013 và Điều 503 - Bộ luật Dân sự 2015.

Về nội dung hợp đồng: Vào năm 2014, ông Th, bà L cầm cố đất cho bà T với số tiền 800.000.000 đồng, đến năm 2017 các bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 30.000m^2, tọa lạc tại ấp F, xã G, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Ngày 13/6/2018 bà T đưa cho ông Th, bà L 500.000.000 đồng thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng TMCP P để xóa thế chấp và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện việc chuyển nhượng.

Tuy nhiên, đến ngày 18/6/2018 và 04/7/2018 Chi cục Thi hành án dân sự huyện H ban hành Quyết định thi hành án và Quyết định cưỡng chế thi hành án đối với diện tích đất nêu trên của ông Th, bà L để thi hành Quyết định số 06/2018/QĐST-DS ngày 17/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang (ông Th, bà L có nghĩa vụ trả cho bà Oanh số tiền 1.010.924.000 đồng và tiền án phí). Như vậy, tại thời điểm ban hành Quyết định thi hành án nêu trên quyền sử dụng đất chưa được đăng ký sang tên cho bà T, số tiền chuyển nhượng ông Th, bà L không sử dụng cho việc thi hành bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật trước đó, nên quyền sử dụng đất này vẫn là đối tượng bị kê biên theo quy định tại Điều 75 Luật thi hành án dân sự và Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ.

Như vậy, quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với vợ chồng ông Th, bà L có đối tượng không thực hiện được do quyền sử dụng đất bị kê biên, nên các bên không thể đăng ký sang tên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Do đó, kháng cáo của bà T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích hậu quả pháp lý của việc không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án bà T không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và không yêu cầu ông Th, bà L trả lại tiền chuyển nhượng 1.300.000.000 đồng và không yêu cầu bồi thường thiệt hại, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem

xét là phù hợp Điều 5 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015 (Quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự).

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T xác định không yêu cầu ông Th, bà L trả lại số tiền 1.300.000.000 đồng và không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên cấp phúc thẩm không xem xét.

Từ những phân tích và nhận định trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, không chấp nhận nội dung kháng cáo của Bà Lê Thị T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 155/2018/DS-ST ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện H, Kiên Giang.

[3]. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Buộc Bà Lê Thị T chịu án phí 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của Bà Lê Thị T không được chấp nhận nên bà T phải nộp án phí phúc thẩm 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, 123, 131, 500, 503 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai 2013.

Căn cứ các Điều 147, 148 - Bộ luật tố tụng Dân sự; Áp dụng 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.

- Không chấp nhận nội dung kháng cáo của Bà Lê Thị T.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 155/2018/DS-ST ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang.

<u>Xử</u>:

[1]. Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/6/2018 giữa Bà Lê Thị T với ông Nguyễn Văn Th và Bà Trần Thị L.

[2]. Buộc Bà Lê Thị T có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Văn Th và Bà Trần Thị L thửa đất số 206, tờ bản đồ số 03 với diện tích là 30.000m^2, loại đất trồng lúa, đất tọa lạc ấp F, xã G, huyện H, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số P 847030 do Uỷ ban nhân dân huyện H cấp cho Bà Trần Thị L ngày 14/6/2016.

[3]. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Buộc Bà Lê Thị T nộp án phí 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng theo biên lai thu tiền số 0007618 ngày 13/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

- Án phí phúc thẩm: Buộc Bà Lê Thị T nộp án phí phúc thẩm 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng theo biên lai thu tiền số 0007667 ngày 12/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (26/3/2019).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà
(Đã ký)

Hoàng Thị Thu Hường

***Nơi nhận*:**
- *VKSND tỉnh Kiên Giang;*
- *TAND huyện H;*
- *Chi cục THADS huyện H;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*