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

Bản án số: 558/2023/DS-PT
Ngày: 20-11-2023
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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

Các Thẩm phán: Bà Lâm Ngọc Tuyền.

Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Hà Thúy Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 253/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 785/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Mai Hữu X, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: ấp N, xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn D, Văn phòng Luật sư Phạm Thị Kim T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T (có mặt);

Địa chỉ: khu phố H, thị trấn T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Anh Vương Bình N, sinh năm 1978 (vắng mặt);

2.2. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp N, xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Huỳnh Thị T1, sinh năm 1962;

Địa chỉ: ấp H, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà T1: Chị Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1979 – là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 18/7/2022) (có mặt);

Địa chỉ: Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.2. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G;

Địa chỉ: Khu phố B, Phường B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang;

Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G: Bà Nguyễn Thị Phương L1, chức vụ: Chi cục T2 – là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

3.3. Văn phòng Công chứng P;

Địa chỉ: ấp H, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang;

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng P: Ông Bùi Phú M, chức vụ: Trưởng Văn phòng – là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

3.4. Chị Trần Thị Thanh T3, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp N, xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn anh Mai Hữu X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn anh Mai Hữu X trình bày:

Khoảng tháng 12 năm 2020, anh N, chị L có vay của anh số tiền 640.000.000 đồng, lãi suất 1,2%/tháng. Đến ngày 02/6/2021, anh N, chị L vay tiếp của anh số tiền 360.000.000 đồng, lãi suất 1,2%/tháng, tổng cộng 1.000.000.000 đồng để anh N, chị L trả nợ Ngân hàng. Anh N, chị L có ký Hợp đồng vay tiền của anh với số tiền 1.000.000.000 đồng, thế chấp cho anh 02 thửa đất 693, diện tích 5.076m^2, tờ bản đố số 16 và thửa đất 694, diện tích 604,5m^2, tờ bản đồ số 16. Anh N, chị L vẫn trả tiền lãi đầy đủ cho anh, đến ngày 19/5/2022, anh N, chị L thỏa thuận chuyển nhượng cho anh 02 thửa đất 693, diện tích 5.076m^2, tờ bản đồ số 16 và thửa đất 694, diện tích 604,5m^2, tờ bản đồ số 16 với số tiền 1.000.000.000 đồng. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh N, chị L không trả tiền lãi cho anh nữa. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với anh N, chị L được công chứng cùng ngày tại Văn phòng Công chứng P, thị xã G. Ngày 20/5/2022, anh nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G đến ngày 24/5/2022 trả kết quả là do hai thửa đất nêu trên đã bị Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G ngăn chặn không được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất. Trong suốt quá trình

chuyển nhượng quyền sử dụng đất phía anh N, chị L đủ điều kiện thực hiện chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật. Anh là người có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất. Anh N, chị L không cung cấp thông tin liên quan thi hành án, Chi cục Thi hành án không có quyết định kê biên hai thửa đất trên tại thời điểm công chứng Hợp đồng chuyển nhượng. Anh là người nhận chuyển nhượng ngay tình.

Nay anh yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và anh N, chị L hợp pháp. Buộc anh N, chị L có trách nhiệm hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất nêu trên cho anh đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao hai thửa đất nêu trên cho anh sử dụng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn anh Vương Bình N trình bày:

Vào ngày 02/6/2021, anh đã ký Hợp đồng vay tiền và thế chấp thửa đất 693, diện tích 5.076m^2, tờ bản đố số 16 và thửa đất 694, diện tích 604,5m^2, tờ bản đố số 16, tại ấp N, xã B, thị xã G cho anh X để vay số tiền 1.000.000.000 đồng. Do anh không trả lãi, vốn đúng hạn nên ngày 19/5/2022, anh đã ký Hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên cho anh X. Tại thời điểm ký hợp đồng nêu trên, anh có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai. Anh không đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh, vợ anh và anh X.

Bị đơn chị Nguyễn Thị L đã được Tòa án cấp sơ thẩm tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải hai lần, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng chị không đến dự phiên tòa cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến về việc khởi kiện của anh Mai Hữu X, bà Huỳnh Thị T1.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị T1 là chị Nguyễn Thị Mỹ H trình bày:

Bà T1 là người được thi hành án theo Quyết định thi hành án số 588/QĐ-CCTHADS ngày 14/6/2021 và Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 04/QĐ-CCTHADS ngày 06/12/2021. Theo các quyết định nêu trên, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của anh Vương Bình N và chị Nguyễn Thị L đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm:

Quyền sử dụng đất diện tích 5.076m^2, loại đất BHK thuộc thửa 693, tờ bản đồ số 16 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04668 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 07/04/2017 cho anh Vương Bình N đứng tên.

Quyền sử dụng đất diện tích 604,5m^2, loại đất BHK thuộc thửa 694, tờ bản đồ số 16 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và

tài sản khác gắn liền với đất số CS04669 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 07/04/2017 cho anh Vương Bình N đứng tên.

Cùng tất cả công trình xây dựng và cây trồng gắn liền với các thửa đất nêu trên. Tài sản tại ấp N, xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang và tạm giao cho anh Vương Bình N và chị Nguyễn Thị L quản lý, khai thác, sử dụng đến khi có quyết định của Cơ quan Thi hành án dân sự thị xã G.

Quá trình quản lý, sử dụng anh N và chị L lại mang khối tài sản nêu trên để chuyển nhượng cho anh Mai Hữu X theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 006491 ngày 19/05/2022 tại Văn phòng Công chứng P. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, anh X không sang tên được vì tài sản đã bị kê biên cưỡng chế thi hành án theo các quyết định đã liệt kê ở trên nên anh X khởi kiện đến Tòa án nhân dân thị xã G đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh X và anh N, chị L. Theo đơn khởi kiện, anh X trình bày anh cho vợ chồng anh N và chị L vay tiền, số tiền lên đến 1.000.000.000 đồng thì đến ngày 19/05/2022, anh N và chị L thỏa thuận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất nêu trên cho anh để trừ nợ.

Xét thấy:

Thứ nhất: nguồn gốc số tiền từ anh X là tiền anh N và chị L vay sau đó mới ký Hợp đồng chuyển nhượng để hợp thức hóa số tiền vay thì đây là hợp đồng vay nợ.

Thứ hai: Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh X và anh N, chị L ký sau ngày tài sản đã bị cưỡng chế kê biên (việc cưỡng chế kê biên là công khai, có chính quyền địa phương tham gia, anh N, chị L, anh X ngụ cùng ấp) thì anh X phải có nghĩa vụ tìm hiểu về tài sản trước khi nhận chuyển nhượng nhưng anh X cho rằng anh không biết là không phù hợp với các quy định của Luật Đất đai trước khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thứ ba: anh X cũng không có bản án hay quyết định nào của cơ quan có thẩm quyền buộc anh N, chị L phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền nợ của anh X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị T1 bổ sung:

Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Vương Bình N, chị Nguyễn Thị L và anh Mai Hữu X, số công chứng 006491, 006490 cùng ngày 19/05/2022 tại Văn phòng Công chứng P để tiếp tục tiến hành thi hành án theo Quyết định thi hành án số 588/QĐ-CCTHADS ngày 14/06/2021 và Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 04/QĐ-CCTHADS ngày 06/12/2021 cho bà T1 đối với các quyền sử dụng đất thuộc thửa 693, diện tích 5.076m^2 và thửa 694, diện tích 604,5m^2 cùng loại đất BHK, tờ bản đồ số 16 cùng tại xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang và tài sản gắn liền với đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G trình bày:

Quyết định số 444/2020/QĐ-PT ngày 03/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã có hiệu lực pháp luật mà Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G đang thụ lý thi hành thì anh Vương Bình N và chị Nguyễn Thị L, cùng ngụ ấp N, xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị T1, ngụ ấp H, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang số tiền 1.639.106.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án, đồng thời anh Vương Bình N và chị Nguyễn Thị L còn phải nộp 61.473.180 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Quá trình thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G đã tiến hành xác minh về điều kiện thi hành án của anh Vương Bình N và chị Nguyễn Thị L. Qua xác minh, anh Vương Bình N và chị Nguyễn Thị L có các tài sản là:

Quyền sử dụng đất diện tích 5.076m^2, loại đất BHK thuộc thửa đất số 693, tờ bản đồ số 16 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04668 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 07/4/2017 cho anh Vương Bình N đứng tên.

Quyền sử dụng đất diện tích 604,5m^2, loại đất BHK, thuộc thửa đất số 694, tờ bản đồ số 16 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04669 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 07/4/2017 cho anh Vương Bình N đứng tên cùng công trình xây dựng và cây trồng gắn liền trên đất.

Hết thời gian tự nguyện thi hành án, anh Vương Bình N và chị Nguyễn Thị L có điều kiện thi hành án nhưng không tự nguyện thi hành nên Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G đã tiến hành kê biên, xử lý các tài sản nêu trên của anh Vương Bình N và chị Nguyễn Thị L để thi hành án theo đúng quy định (có Quyết định cưỡng chế số 04/QĐ-CCTHADS ngày 06/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G về việc cưỡng chế kê biên, xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất kèm theo).

Hiện Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G đã ký kết Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá các tài sản đã kê biên nêu trên và đang chờ Chứng thư thẩm định giá từ Công ty. Vì vậy, đối với yêu cầu của anh Mai Hữu X về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 693, thửa 694, tờ bản đồ số 16 tại ấp N, xã B, thị xã G giữa anh Vương Bình N, chị Nguyễn Thị L và anh Mai Hữu X là hợp pháp và yêu cầu anh N, chị L có trách nhiệm hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho anh Mai Hữu X đứng tên theo quy định của pháp luật, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G không đồng ý với các yêu cầu nêu trên của anh Mai Hữu X vì hiện các tài sản nêu trên của anh Vương Bình N và chị Nguyễn Thị L đã được Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G tiến hành kê biên, xử lý để thi hành án.

Do đó, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G đề nghị Tòa án nhân dân thị xã G không chấp nhận yêu cầu của anh Mai Hữu X về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 693, thửa 694, tờ bản đồ số 16 tại ấp N, xã B, thị xã G cho anh Mai Hữu X là hợp pháp, đồng thời không chấp nhận yêu cầu của anh Mai Hữu X về việc yêu cầu anh N, chị L có trách nhiệm hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho anh Mai Hữu X đứng tên theo quy định của pháp luật để đảm bảo thi hành án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng P, tỉnh Tiền Giang trình bày:

Vào ngày 19/5/2022, Văn phòng Công chứng P có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là anh Vương Bình N và vợ là chị Nguyễn Thị L với bên nhận chuyển nhượng là anh Mai Hữu X. Sau khi kiểm tra đầy đủ hồ sơ và thông tin thì Văn phòng Công chứng P tiến hành soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chứng nhận cùng ngày 19/5/2022, số công chứng 006491 quyển số 13/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chứng nhận cùng ngày 19/5/2022, số công chứng 006491 quyển số 13/2022TP/CC-SCC/HĐGD là đúng theo trình tự thủ tục về công chứng theo quy định pháp luật hiện hành.

Với yêu cầu của bà T1, Văn phòng không ý kiến gì, Tòa xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật, xin vắng mặt trong quá trình tố tụng tại Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Thanh T3 trình bày:

Chị là vợ anh Mai Hữu X. Chị thống nhất theo nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của anh X. Chị không yêu cầu gì khác.

Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ khoản 2 Điều 124, Điều 131, Điều 500 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 188 Luật Đất đai; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ 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.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Mai Hữu X.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Mai Hữu X về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và anh Vương Bình N, chị Nguyễn Thị L.

1.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh X với anh N, chị L, số công chứng 006490, quyển số 13/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2022 tại Văn phòng Công chứng P, thị xã G. Hủy Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa anh X với anh N, chị L, số công chứng 006491 quyển số 13/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2022 tại Văn phòng Công chứng P, thị xã G là vô hiệu.

Buộc anh Vương Bình N, chị Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả cho anh Mai Hữu X số tiền 1.586.000.000 đồng (một tỷ năm trăm tám mươi sáu triệu đồng). Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập, yêu cầu khởi kiện độc lập bổ sung của bà Huỳnh Thị T1.

2.1. Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh X với anh N, chị L, số công chứng 006490, quyển số 13/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2022 tại Văn phòng Công chứng P, thị xã G.

2.2. Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh X với anh N, chị L, số công chứng 006491 quyển số 13/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2022 tại Văn phòng Công chứng P, thị xã G.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 10/7/2023, nguyên đơn anh Mai Hữu X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh, công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với anh Vương Bình N, chị Nguyễn Thị L.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu: Ngày 02/6/2021, anh N, chị L đã ký Hợp đồng cầm cố hai thửa đất cho anh X để vay số tiền 1.000.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng nên có hiệu lực. Ngày 06/12/2021, cơ quan Thi hành án cưỡng chế kê biên hai thửa đất này khi tài sản đã thế chấp cho người thứ ba làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của anh X. Ngày 19/5/2022, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh X và vợ chồng anh N được công chứng. Nếu quyết định kê biên được tống đạt hợp lệ thì Văn phòng Công chứng Pông chứng đã không công chứng hợp đồng. Do lỗi của các cơ quan có liên quan nên yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ngoài ra, bản án sơ thẩm chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật về mặt nội dung cũng như hình thức, vi phạm khoản 2 Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 01/2017/NQ-HĐTP. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh X.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước

thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử vụ án phù hợp với quy định của pháp luật. Xét kháng cáo của anh X là không có cơ sở vì việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2022 với anh N, chị L2 khi đã có quyết định kê biên là trái với quy định của pháp luật nên vô hiệu. Tại phiên tòa, anh X thống nhất với số tiền bồi thường thiệt hại là 586.000.000 đồng nên ghi nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của anh X, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã G.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng: Người kháng cáo thực hiện quyền kháng cáo đúng với quy định tại các điều 271, 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên đơn kháng cáo được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp yêu cầu giải quyết: Tòa án sơ thẩm xác định tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thuộc phạm vi xem xét giải quyết theo quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự và khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự gồm: Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G, Văn phòng Công chứng P, chị Trần Thị Thanh T3 có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn.

Nhận thấy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Mai Hữu X và anh Vương Bình N, chị Nguyễn Thị L, đối với hai thửa đất 693, diện tích 5.076m^2, tờ bản đồ số 16 và thửa đất 694, diện tích 604,5m^2, tờ bản đồ số 16, tại ấp N, xã B, thị xã G, được ký kết vào ngày 19/5/2022 khi hai thửa đất này đã bị kê biên theo Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 04/QĐ-CCTHADS ngày 06/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G. Do đó, giao dịch trên đã vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự, Điều 188 Luật Đất đai nên vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng trước khi hai thửa đất nêu trên bị Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G kê biên, ngày 02/6/2021, anh N, chị L đã ký Hợp đồng vay tiền và thế chấp quyền sử dụng hai thửa đất 693 và 694, tại ấp N, xã B, thị xã G cho anh. Giao dịch được công chứng tại Văn phòng Công chứng Pông chứng nhưng không đăng ký giao dịch bảo đảm. Xét lý do này của nguyên đơn đưa ra để chứng minh Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất ngày 19/5/2022 có hiệu lực là không phù hợp với quy định của pháp luật vì nguyên đơn cũng thừa nhận, Hợp đồng vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất ngày 02/6/2021 nói trên không đăng ký giao dịch bảo đảm nên không có hiệu lực pháp luật tại thời điểm kê biên. Do đó, anh X cho rằng việc kê biên hai thửa đất nêu trên ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của anh là không có cơ sở.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ. Tại phiên tòa, anh X thống nhất với số tiền bồi thường 586.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn không phù hợp với quy định của pháp luật nên không được chấp nhận. Do đó, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang. Tuy nhiên, phần 1.2 của Bản án tuyên chưa chính xác nên cần điều chỉnh lại.

[3] Do yêu cầu kháng cáo của anh Mai Hữu X không được chấp nhận nên anh phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Xét ý kiến đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn không phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là có căn cứ, phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313, Điều 147, Điều 148 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 123, Điều 131, khoản 2 Điều 357, Điều 500 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai;

Căn cứ 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.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Mai Hữu X.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Mai Hữu X.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Mai Hữu X về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và anh Vương Bình N, chị Nguyễn Thị L.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh X với anh N, chị L, số công chứng 006490, quyển số 13/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2022 tại Văn phòng Công chứng P, thị xã G, đối với thửa đất 694, diện tích 604,5m^2, tờ bản đố số 16, tại ấp N, xã B, thị xã G là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh X với anh N, chị L, số công chứng 006491 quyển số 13/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2022 tại Văn phòng Công chứng P, thị xã G, đối với thửa đất 693, diện tích 5.076m^2, tờ bản đố số 16, tại ấp N, xã B, thị xã G là vô hiệu.

Buộc anh Vương Bình N, chị Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả cho anh Mai Hữu X số tiền 1.586.000.000 đồng (một tỷ năm trăm tám mươi sáu triệu đồng). Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện theo nội dung quyết định này thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập, yêu cầu khởi kiện độc lập bổ sung của bà Huỳnh Thị T1.

2.1. Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh X với anh N, chị L, số công chứng 006490, quyển số 13/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2022 tại Văn phòng Công chứng P, thị xã G.

2.2. Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh X với anh N, chị L, số công chứng 006491, quyển số 13/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2022 tại Văn phòng Công chứng P, thị xã G.

3. Về án phí:

Án phí phúc thẩm: Anh Mai Hữu X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0027485 ngày 10/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Tiền Giang; xem như anh đã nộp xong án phí phúc thẩm.

Án phí sơ thẩm: Anh Mai Hữu X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 22.000.000 đồng (*hai mươi hai triệu đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006817 ngày 27/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G. H1 lại anh Mai Hữu X số tiền 21.700.000 đồng.

Anh Vương Bình N, chị Nguyễn Thị L phải chịu 59.580.000 đồng (*năm mươi chín triệu năm trăm tám mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm 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 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 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.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thị xã G;
- CCTHADS thị xã G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ánh Phương