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

Bản án số: 113/2021/ DS-PT
Ngày: 10-12 -2021
Về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Lễ.

Các Thẩm phán:

1. Ông Trương Văn Hai

2. Bà Trần Thị Thúy Hà

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Loan– Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Phước Thành – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 274/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 116/2020/DS-ST, ngày 30 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân Tp LX bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 256/2020/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn

1.2 Ông Đặng Văn H1, sinh năm 1967; Có mặt

1.3 Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1972. Có mặt

Cùng địa chỉ: số 50/3, tổ 9, khóm Đ A ,Phường MX, Tp LX, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà H2: Ông Lý Hoàng T, sinh năm 1974. Địa chỉ: số 339, tổ 20, ấp Bình T, xã V C, huyện TS, tỉnh An Giang. (Theo văn bản ủy quyền ngày 21/12/2018) Có mặt

2. Bị đơn

2.1 Ông Đỗ Thanh M, sinh năm 1968; Vắng mặt

2.2 Bà Trần Thị Xuân D, sinh năm 1973. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: số 55B/3, khóm BT ,Phường BK, Tp LX, tỉnh An Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

3.1 Chi cục Thi hành án dân sự Tp LX;

Địa chỉ: tổ 13, đường Nguyễn B, khóm Đ H, phường Đ X, Tp LX, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đăng Kh – Chấp hành viên.

Địa chỉ: tổ 13, đường Nguyễn Bi, khóm Đông H, phường Đ X, Tp LX, tỉnh An Giang. (Theo tờ ủy quyền số 89/TUQ-CCTHA ngày 01/02/2019. Có đơn xin vắng mặt

3.2 Ông Nguyễn Tấn H3, sinh năm 1963; Có mặt

3.3 Bà Nguyễn Thị Hồng Đ, sinh năm 1963; vắng mặt

Cùng địa chỉ: số 09 Trần Quốc T, khóm B L, phường MB, Tp LX, tỉnh An Giang.

3.4 Cháu Đặng Thị Ngọc L, sinh ngày 31/12/2010;

Địa chỉ tạm trú: số 50/3, tổ 9, khóm ĐA , Phường MX, Tp LX, tỉnh An Giang.

Cháu L do ông Đặng Văn H1 và bà Nguyễn Thị H2 đại diện theo pháp luật. Có mặt

Do có kháng cáo của ông Nguyễn Tấn H3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Tp LX.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ông Đặng Văn H1, Bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Xuất phát từ mối quan hệ làm chung cơ quan và có nhu cầu mua nhà và đất để ở nên ngày 02/8/2008 ông H1, bà H2 nhận chuyển nhượng nhà và đất của vợ ông M, bà D, việc chuyển nhượng được làm giấy tay "Hợp đồng mua bán nhà đất", không có công chứng chứng thực. Nội dung hợp đồng ông H1, bà H2 nhận chuyển nhượng nhà và đất của ông M, bà D, giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng, chia làm 03 đợt thanh toán: lần 1 trả trước 130.000.000 đồng, lần 2 trả 60.000.000 đồng, lần 3 trả 60.000.000 đồng. Ngay khi ký hợp đồng ông H1, bà H2 đã thanh toán 130.000.000 đồng; ngày 3/2/2010 trả 60.000.000 đồng theo "biên nhận nhận cọc"; ngày 22/3/2010 thanh toán 60.000.000 đồng theo "biên nhận trả tiền". Khi thanh toán đủ 250.000.000 đồng theo thỏa thuận ông M, bà D giao sổ đỏ bản chính cho ông H1, bà H2 giữ. Nhà và đất chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB687229 do UBND Tp LX cấp cho ông M và bà D ngày 07/01/2005, số vào sổ H 00075 Ad, thửa đất số 105, tờ bản đồ số 06, diện tích 54,20m^2. Nhà và đất tọa lạc tại số 50/3, tổ 9, khóm Đ A,Phường MX, Tp LX, tỉnh An Giang.

Ngày 02/8/2008 sau khi ký hợp đồng thì ông H1, bà H2 nhận nhà vào ở đến nay. Ông bà đăng ký tạm trú và được cấp sổ tạm trú tại căn nhà này gồm ông H1, bà H2 và cháu L là con ruột , biên lai thu thuế thể hiện rõ tên người nộp là Đặng Văn H1. Ngoài ra còn nộp tiền điện, tiền nước, được cấp giấy chứng nhận gia đình văn hóa vào năm 2012.

Ngày 12/12/2017 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng theo quy định, được Văn phòng công chứng Cao Thị Hồng C chứng nhận. Tuy nhiên, tài sản này bị Cơ quan thi hành án kê biên nên không thực hiện được việc sang tên do Cơ quan thi hành án có Quyết định số 09/QĐ.CCTHA ngày 22/12/2016 tạm dừng việc chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản trên nên việc sang tên chưa thực hiện được.

Yêu cầu khởi kiện: Ông H1, bà H2 yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà đất ngày 02/8/2008 bằng giấy tay không có công chứng; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2017 có công chứng; yêu cầu giải tỏa ngăn chặn một phần quyết định số 09/QĐ.CCTHA ngày 22/12/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Tp LX.

Bị đơn ông Đỗ Thanh M và bà Trần Thị Xuân D trình bày: Vắng mặt trong quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn H3 và bà Nguyễn Hồng Đ trình bày :

Ông bà có yêu cầu không công nhận hợp đồng mua bán nhà đất ngày 02/08/2008 của ông H1, bà H2 vì hợp đồng này xác lập giấy tay; đề nghị không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2017 được văn phòng công chứng Cao Thị Hoàng C chứng nhận vì hợp đồng xác lập sau khi có bản án số 35/2016/DSST ngày 29/06/2016 tranh chấp giữa ông bà và ông Mỹ, bà Diễm; đề nghị không giải tỏa Quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 09/QĐ.CCTHA ngày 22/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Tp LX vì quyết định này đã có hiệu lực pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2020/DS-ST, ngày 30 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân Tp LX quyết định:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn H1, bà Nguyễn Thị H2:

[1.1] Công nhận hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2008 bằng giấy tay giữa ông Đặng Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 và ông Đỗ Thanh M, bà Trần Thị Xuân D.

[1.2] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 1756 ngày 12/12/2017 giữa ông ông Đặng Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 và ông Đỗ Thanh M, bà Trần Thị Xuân D.

[1.3] Ông Đặng Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 được liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn H1, bà Nguyễn Thị H2: Về việc yêu cầu Tòa án giải tỏa ngăn chặn một phần quyết định số 09/QĐ.CCTHA ngày 22/12/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Tp LX.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo bản án và thời hiệu để yêu cầu thi hành bản án có hiệu lực pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09 tháng 11 năm 2020 của ông Nguyễn Tấn H3, bà Nguyễn Hồng Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Ông Hải yêu cầu sửa bản án sơ thẩm là không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ngày 02/8/2020 và hợp đồng có Công chứng ngày 12/12/2017.

Theo Quyết định kháng nghị số 57 ngày 12 tháng 11 năm 2020 của VKSND TP Long Xuyên, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm sửa Bản án số 116/2020/DSST ngày 30 /10/2020 của Tòa án nhân dân Tp LX, theo hướng không chấp nhận theo yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 02/8/2008 bằng giấy viết tay, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 1756 ngày 12/12/2017 giữa ông Đặng Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 với ông Đỗ Thanh M, bà Trần Thị Xuân D.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, người liên quan ông Hải không rút yêu cầu kháng cáo. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang giữ nguyên quyết định kháng nghị. Các bên không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự hiện hành, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Đề xuất hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự xử sửa Bản án số 116/2020/DS-ST ngày 30/10/2020 của Tòa án nhân dân Tp LX, theo hướng không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 02/8/2008 bằng giấy viết tay, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 1756 ngày 12/12/2017giữa ông Đặng Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 với ông Đỗ Thanh M, bà Trần Thị Xuân D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các tài liệu chứng cứ, ý

kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục: Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đúng trình tự thủ tục tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan kháng cáo trong hạn luật định và có đóng tạm ứng án phí phúc thẩm. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Tp LX kháng nghị trong hạn luật nên được xem xét chấp nhận.

Đối với bị đơn vắng mặt nhưng được tống đạt, niêm yết hợp lệ, căn cứ vào 272 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Xét kháng nghị số 57 ngày 12 tháng 11 năm 2020 của Viện kiểm sát nhân dân Tp LX, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm sửa Bản án số 116/2020/DSST ngày 30/10/2020 của Tòa án nhân dân Tp LX, theo hướng không chấp nhận theo yêu cầu của nguyên đơn về hợp đồng viết tay ngày 02/8/2008 đối tượng mua bán là nhà, đất, nhưng nội dung hợp đồng không thể hiện nhà, thửa đất, tờ bản đồ, diện tích địa chỉ cụ thể nên về hình thức và nội dung hợp đồng này không có giá trị pháp lý theo quy định của pháp luật.

Trong thời gian ký kết hợp đồng mua bán nhà đất viết tay ngày 02/8/2008 thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00075A, do UBND Tp LX cấp cho ông M và bà D ngày 07/01/2005 thửa số 105, tờ bản đồ số 06, diện tích 54,2m^2 đất thổ cư tọa lạc khóm Đ A ,Phường MX, Tp LX cho ông Đỗ Thanh M, bà Trần Thị Xuân D đang thế chấp tại Ngân hàng phát triển nhà ĐBSCL An Giang theo hợp đồng thế chấp số TA12210728/HĐTC, ngày 08/11/2007 và đến ngày 19/11/2010 mới được xóa thế chấp theo xác nhận của Văn phòng Đăng ký QSDĐ Tp LX.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 1756 ngày 12/12/2017 giữa ông Đặng Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 với ông Đỗ Thanh M, bà Trần Thị Xuân D tại Văn phòng công chứng Cao Thị Hồng C chứng nhận. Tuy nhiên, tài sản này bị Cơ quan Thi hành án kê biên nên không thực hiện được việc sang tên do Cơ quan thi hành án có Quyết định số 09/QĐ.CCTHA ngày 22/12/2016 tạm dừng việc chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản trên nên việc sang tên chưa thực hiện được, do nội dung không đúng quy định pháp luật và việc công chứng hớp đồng chuyển nhượng nầy không có giá trị pháp lý.

Hội đồng xét xử xét thấy vào ngày 02/8/2008 vợ chồng ông Đặng Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 có ký hợp đồng mua bán nhà đất viết tay, không công chứng, tọa lạcPhường MX, Tp LX, tỉnh An Giang (đất thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 06, diện tích 54,20m^2, được thể hiện gắn liền với căn nhà có diện tích 45,5m^2 (BL 78), loại nhà được xây dựng có kết cấu nền lót dal, trải nhựa, khung gỗ vuông, cột tròn, vách tol (BL76), với giá là 250.000.000 đồng, ông H1 và bà H2 nhận nhà, chuyển về đây sinh sống từ năm 2008. Hai bên thỏa thuận phương thức thanh toán là trả tiền mặt 3 kỳ: lần 1 trả trước 130.000.000 đồng, lần 2 trả 60.000.000 đồng và lần 3 trả 60.000.000 đồng. Đến ngày 22/2/2010 ông M, bà D đã nhận đủ 250.000.000 đồng, ông M, bà D trả nợ ngân hàng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn H1 và bà Nguyễn Thị H2, các bên đã thực hiện việc ông H1, bà H2 đã được nhận nhà và đã trả tiền dủ cho ông M, bà D. Trong

thời gian từ năm 2008 đến năm 2010 việc chuyển nhượng nhà, đất Ngân hàng không có ý kiến và không ai tranh chấp. Căn cứ khoản 1, Điều 12 của Luật nhà ở năm 2014 thì "thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua đã thanh toán đủ tiền mua và đã nhận bàn giao nhà ở, trừ các bên có thỏa thuận khác" ông Đặng Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền và nhận nhà từ năm 2008, đồng thời đã thanh toán tiền vay Ngân hàng từ năm 2010, gia đình ông H1, bà H2 chứng minh việc giao nhận nhà được thể hiện UBNDPhường MX tặng danh hiệu gia đình văn hóa cho ông H1 và các hóa đơn, biên lai, phiếu thu tiền thuế, điện nước từ năm 2008 cho đến nay. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực tại thời điểm đăng ký. Trong thực tế ông Đặng Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 có thực hiện việc đăng ký đất đai, nhưng không đăng ký được là do quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/QĐ.CCTHA ngày 08/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Tp LX. Đây là trở ngại khách quan chứ không phải do việc chuyển nhượng nhà đất không hợp pháp. Căn cứ vào Luật nhà ở năm 2014, Chi cục Thi hành án dân sự Tp LX Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và gắn liền với đất số 01/QĐ.CCTHA ngày 08/11/2017 đối với ông M, bà D, nội dung tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông M, bà D trong đó có quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00075 Ad, do Ủy ban nhân dân Tp LX cấp cho ông Mỹ, bà Diễm ngày 07/01/2005 là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hòa, bà Hà. Nên cấp sơ thẩm đã xử quyết định Công nhận hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2008 bằng giấy tay và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 1756 ngày 12/12/2017 giữa ông Đặng Văn H1, bà Nguyễn Thị Hà và ông Đỗ Thanh M, bà Trần Thị Xuân D là có căn cứ. Nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm Sát.

[3] Xét đơn kháng cáo của ông Nguyễn Tấn Hải, bà Nguyễn Thị Hồng Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu sửa bản án sơ thẩm là không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ngày 02/8/2020 và hợp đồng có Công chứng ngày 12/12/2017 để thi hành bản án dân sự cho ông.

Hội đồng xét xử xét thấy theo hồ sơ tài liệu chứng cứ do Thi hành án dân sự Tp LX cung cấp thì đơn yêu cầu Thi hành án của ông Nguyễn Tấn H3 (Đại diện ủy quyền của bà Đ Bl số 02 trong hồ sơ Thi hành án, gọi tắt HSTHA) thông tin về tài sản hoặc điều kiện thi hành của người thi hành án: 02 lò bánh mì, căn nhà và nền nhà tại địa điểm số 55B/3 khóm B Th 1,Phường BK, TP L X, cũng như biên bản về việc giải quyết việc thi hành án ngày 31/10/2016 giữa Chấp hành viên với ông Lê T H3 (BL 17 HSTHA) ông H3 trình bày : "Tôi yêu cầu Cơ quan Thi hành án xử lý tài sản của bà Trần Thị Xuân D gồm 2 lò bánh mì và các vật dụng theo hợp đồng mua bán sang nhượng ngày 27/4/2015. Ngoài ra tôi không có ý kiến gì thêm". Biên bản ngày 26/10/2016.

Từ đó Chi cục thi hành án dân sự Tp LX ra Quyết định số 16/QĐ –CC THA DS, quyết định thi hành án theo yêu cầu ngày 04/10/2016 (BL số 04 HSTHA) với nội dung ông M, bà D phải thi hành cho ông H3, bà Đ số tiền 573.983.000 đồng.

Ngày 12/10/2016 có Công văn số 599/CCTHA về việc xác minh tài sản, yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh LX thông tin về QSDĐ của ông Đỗ Thanh M, bà Trần Thị Xuân D để Cơ quan Thi hành án có cơ sở tổ chức thi hành.

Ngày 10/11/2016 Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Long Xuyên có công văn số 230/CNLX-ĐK (Bút Lục số 18 HSTHA) có nội dung: sau khi tra cứu dữ liệu lưu trữ tìm được thông tin về QSDĐ của ông Đỗ Thanh Mỹ, sinh năm 1968, CMND số 350800884, bà Trần Thị Xuân D, sinh năm 1973, CMND số 351439394 cùng địa chỉ số 55B/3, khóm Bình Thới 1,Phường BK, Tp LX, tỉnh An Giang gồm 2 giấy CNQSDĐ đã được UBND T p L X cấp giấy chứng nhận vào sổ H 00075 Ad, ngày 07/01/2005, thửa đất số 105, tờ bản đồ số 06, diện tích 54,20m^2, đất thổ cư tọa lạc Phường MX, Tp LX, tỉnh An Giang; và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa thuộc tờ bản đồ số 50 (nay tờ bản đồ số 44) Phường BK gồm thửa 281(nay là thửa 287) diện tích 63,4m^2, đất thổ cư và thửa 278 (nay thuộc thửa 70), diện tích 66,5m^2 đất thổ cư.

Đồng thời căn cứ vào công văn số 230/CNLX-ĐK; ngày 05 tháng 5 năm 2017 Chi cục thi hành án dân sự Tp LX có Công văn số 288/CCTHA giới thiệu ông Nguyễn Tấn H3 đến bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND TPLX (Bút lục số 28 HSTHA) đề nghị trích lục các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ kỹ thuật khu đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ H 00075 Ad, UBND T p LX cấp ngày 07/01/2005, thửa đất số 105, tờ bản đồ số 06, diện tích 54,20m^2, đất thổ cư tọa lạc Phường MX, cấp cho ông Đỗ Thanh M, bà Trần Thị Xuân D.

UBND Tp LX cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa thuộc tờ bản đồ số 50 (nay tờ bản đồ số 44)Phường BK gồm thửa 281(nay là thửa 287) diện tích 63,4m^2, đất thổ cư và thửa 278(nay thuộc thửa 70), diện tích 66,5m^2 đất thổ cư. Các giấy chứng nhận được Chi cục thi hành án dân sự Tp LX.

Thu thập trong hồ sơ, tại thời điểm cưỡng chế thi hành án năm 2016 được thể hiện cụ thể 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bút lục số 22, 23 HSTHA) vào sổ 02648 QSDĐ/ Ak, UBND Tp LX cấp ngày 26/07/2004, thửa đất số 281, tờ bản đồ số 050, diện tích 63,40m^2 , đất thổ cư tọa lạc phường B K, cấp cho ông Đỗ Thanh M, bà Trần Thị Xuân D. Tại trang 4 được thể hiện ngày 02/12/2004, số và nội dung quyết định là chuyển mục đích sử dụng đất: từ loại đất lâu năm khác (LNK) sang loại đất thổ cư (T), diện tích là 129, 90m^2 theo quyết định số 2549/QĐ CTUB của UBND tỉnh An Giang ký ngày 24/11/2004 (kèm theo HSKT khu đất số 50010416/TĐ.CMĐ(CN). Ngoài ra tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nầy không thể hiện chuyển nhượng cho một cá nhân nào khác.

Theo phiếu xác minh tiền, giá trị hạch toán tài sản, tang vật ngày 4/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Tp LX (Bút lục số 05 HSTHA) đơn giá hạch toán giá là 573.983.000 đồng, nhưng Chi cục Thi hành án dân sự Tp LX không thi hành

án đối với tài sản nầy mà lại ra Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và gắn liền với đất số 01/QĐ.CCTHA ngày 08/11/2017 đối với ông M, bà D, nội dung tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông M, bà D trong đó có quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00075 Ad, do Ủy ban nhân dân Tp LX cấp cho ông M, bà D ngày 07/01/2005 làm ảnh hưởng thiệt hại đến quyền lợi của ông H1, bà H3, mặt khác khi tiến hành các thủ tục xác minh tài sản thi hành án thì ông H1, bà H2 hiện sống trong căn nhà nầy cụ thể gia đình ông H1, bà H2 thể hiện UBND Phường MX tặng danh hiệu gia đình văn hóa cho ông H1 và các hóa đơn, biên lai, phiếu thu tiền thuế, điện nước từ năm 2008 cho đến nay. Nên cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn H1, bà Nguyễn Thị H2: Công nhận hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2008 bằng giấy tay giữa ông Đặng Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 và ông Đỗ Thanh M, bà Trần Thị Xuân D. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 1756 ngày 12/12/2017 giữa ông ông Đặng Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 và ông Đỗ Thanh M, bà Trần Thị Xuân D là hoàn toàn có căn cứ.

Từ những nhận định trên nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng nghị số 57 ngày 12 tháng 11 năm 2020 của Viện Kiểm sát nhân dân Tp LX đối với Bản án số 116/2020/DS-ST ngày 30/10/2020 của Tòa án nhân dân Tp LX và không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tấn H3, bà Nguyễn Hồng Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 116/2020/DS-ST ngày 30/10/2020 của Tòa án nhân dân Tp LX.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Tấn H3, bà Nguyễn Thị Hồng Đ mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007788, 0007769 ngày 12/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Tp LX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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 yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn H3; bà Nguyễn Hồng Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Không chấp nhận kháng nghị số 57 ngày 12 tháng 11 năm 2020 của Viện kiểm sát nhân dân Tp LX đối với Bản án số 116/2020/DS-ST ngày 30/10/2020 của Tòa án nhân dân Tp LX.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2020/DS-ST, ngày 30 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân Tp LX;

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 273; Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 119; Điều 129; Điều 430; Điều 500 Bộ luật Dân sự;

- Điều 167 luật đất đai; Điều 117 Luật nhà ở;

- Án lệ số 04/2016 và số 07/2016;

- Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05 tháng 5 năm 2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn H1, bà Nguyễn Thị H2:

[1.1] Công nhận hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2008 bằng giấy tay giữa ông Đặng Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 và ông Đỗ Thanh M, bà Trần Thị Xuân D.

[1.2] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 1756 ngày 12/12/2017 giữa ông ông Đặng Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 và ông Đỗ Thanh M, bà Trần Thị Xuân D.

[1.3] Ông Đặng Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 được liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn H1, bà Nguyễn Thị H2: Về việc yêu cầu Tòa án giải tỏa ngăn chặn một phần quyết định số 09/QĐ.CCTHA ngày 22/12/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Tp LX.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá:

Ông Đỗ Thanh M, bà Trần Thị Xuân D có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Đặng Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 số tiền 1.400.000 đồng (một triệu, bốn trăm ngàn đồng).

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông H1, bà H2 phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 300.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0010834 ngày 16/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Tp LX.

Ông Mỹ, bà D có trách nhiệm nộp 7.102.600 đồng (bảy triệu, một trăm lẻ hai ngàn, sáu trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Tấn H3, bà Nguyễn Thị Hồng Đ mỗi phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007788, 0007769 ngày 12/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Tp LX.

Trong 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND Tp LX;
- THA Tp LX;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Phòng KTNV-THA;
- Tòa Dân Sự.

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

Cao Minh Lễ