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

Bản án số: 168/2025/DS-PT
Ngày 04-4-2025
"*V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Vạng

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt

Ông Đinh Chí Tâm

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Bảo Quốc, Thư ký Tòa án.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp***: Bà Huỳnh Thị Đạm, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 04 tháng 4 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 657/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2024, về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 188/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 136/2025/QĐ-PT ngày 21tháng 02 năm 2025, giữa:

- *Nguyên đơn*:

1. Chị Trương Thị Cẩm H, sinh năm 1990;

Địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

2. Anh Lâm Minh N, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Trương Thị Cẩm H: Anh Trần Văn N1, sinh năm 1981; Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang (*theo văn bản ủy quyền ngày 12/8/2024, BL 240*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn chị Trương Thị Cẩm H: Luật sư Lê Ngọc T, Văn phòng Luật sư Lê Ngọc T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ;

Địa chỉ: Số B, đường N, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn*: Ông Lê Văn L, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Ông Lê Văn L1, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L1: Ông Trần Đình H1, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Số nhà B, N, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (theo hợp đồng ủy quyền ngày 13/12/2024).

2. Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh;

Địa chỉ: Đường C, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Văn phòng C.

Địa chỉ: Số C, đường N, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo*: Ông Lê Văn L1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn chị Trương Thị Cẩm H và anh Lâm Minh N trình bày:

Ngày 27/5/2022, chị H và anh N có thỏa thuận mua một căn nhà cấp 4 và đất của ông Lê Văn L, diện tích là 765m^2, tại xã A, huyện C theo hợp đồng đặt cọc ngày 25/7/2022 (không có ký kết hợp đồng mua bán nhà vì trong hợp đồng đặt cọc có nội dung mua nhà) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 07/6/2022 mà các bên đã ký kết. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 2.750.000.000đ, chị H và anh N đã giao đủ tiền cho ông L gồm nhiều đợt, trong đó có lần giao tại ngân hàng V để lấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông L đang thế chấp tại ngân hàng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì nguyên đơn làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Đến ngày 15/6/2022, chị H đã thực hiện xong nghĩa vụ thuế, trong quá trình chờ nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị H được bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của huyện C thông báo thửa đất mà chị đang làm thủ tục sang tên bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên không thể cấp giấy được. Nhận thấy, việc Tòa án có quyết định số 04/2022/QĐ-BPKCTT ngày 15/6/2022 phong tỏa thửa đất số 236, tờ số 3 cấp cho ông L theo yêu cầu của ông Lê Văn L1 làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Chị Trương Thị Cẩm H và anh Lâm Minh N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng mua bán nhà ở ngang 7,6m, dài 32,4m, diện tích 246,24m^2, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp ngày 27/5/2022.

- Chị Trương Thị Cẩm H và anh Lâm Minh N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 765m^2, thuộc thửa số 236, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Chị Trương Thị Cẩm H và anh Lâm Minh N yêu cầu hủy quyết định số 04/2022/QĐ-BPKCTT, ngày 15/6/2022 về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án huyện Cao Lãnh.

- Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì nguyên đơn là anh Lâm Minh N đã nhận nhà sử dụng.

Tại phiên tòa, chị H xác định yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất giữa bà H và ông Lê Văn L đối với diện tích đất tại thửa số 236, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp được Công chứng tại phòng C1 ngày 07/6/2022.

Chị Huỳnh R lại yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng mua bán nhà ở ngang 7,6m, dài 32,4m, diện tích 246,24m^2, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp ngày 27/5/2022 và yêu cầu hủy quyết định số 04/2022/QĐ-BPKCTT, ngày 15/6/2022 về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án huyện Cao Lãnh.

- Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của nguyên đơn thì nguyên đơn yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xác định thiệt hại dựa theo lãi suất ngân hàng từ thời điểm ông L nhận tiền chuyển nhượng.

- Về giá đất nguyên đơn xác định theo giá trên hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký kết.

Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) chị H đang quản lý.

- Tại phiên tòa, nguyên đơn anh Lâm Minh N, xác định anh có hùn vốn với chị H mua phần đất của ông L, nhưng không có ký hợp đồng chuyển nhượng với ông L nên anh N xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện, đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của chị H. Trường hợp, anh N và chị H có tranh chấp thì sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

2. Bị đơn Lê Văn L trình bày:

- Ông L thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về thời gian và các bên có ký kết hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 765m2, thuộc thửa số 236, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp với giá là hai tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng. Sau khi nhận đủ tiền thì một phần (khỏang 1 tỷ đồng) ông L dùng vào việc trả nợ ngân hàng, phần còn lại thì ông trả nợ bên ngoài. Khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông đã thế chấp tại ngân hàng ra thì ông giao giấy chứng nhận cho nguyên đơn làm thủ tục sang tên, sau đó ông đi làm ăn ở P, nên nguyên đơn đã sử dụng nhà và đất chưa thì ông không biết.

- Đối với thửa đất trên là đất của cha mẹ cho tôi và hiện ông là người đứng tên quyền sử dụng. Việc ông bán đất cho nguyên đơn là để có tiền để trả nợ vì ông thiếu nợ rất nhiều người trong đó có ông L1.

- Vào thời gian năm 2019, ông có nhờ ông L1 hỏi vay ngân hàng dùm ông để có vốn làm ăn gồm nhiều đợt, sau đó tổng kết lại số nợ, ông nợ ông L1 số tiền 3.417.120.000đ là có thật và đã được Tòa án giải quyết theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của Tòa án số 58/2022/QĐ-ST ngày 05/7/2022.

- Sau đó, ông biết thửa đất ông đã bán cho nguyên đơn đã bị kê biên để thi hành án cho ông L1, do đó đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng thì về hậu quả của hợp đồng vô hiệu ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Đối với giá đất mà nguyên đơn đưa ra ông không thống nhất, yêu cầu Tòa án định giá lại.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L1 trình bày:

- Vào năm 2019, ông có hỏi vay ngân hàng dùm ông L gồm nhiều đợt để ông L có vốn làm ăn. Khi hay tin ông L bán đất thì ông làm đơn khởi kiện yêu cầu ông L trả tiền và yêu cầu Tòa án ngăn chặn việc ông L bán đất vì đây là đất hương hỏa của cha mẹ ông.

- Ông L1 xác định số tiền mà ông L thiếu ông là 3.417.120.000đ là có thật và đã được Tòa án giải quyết theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của Tòa án số 58/2022/QĐ-ST ngày 05/7/2022.

- Sau khi có quyết định của Tòa án thì ông đã nộp đơn yêu cầu thì hành án và hiện nay đối với thửa đất mà ông L bán cho nguyên đơn thì ông biết được đang bị kê biên để thi hành án cho ông.

- Đối với nhà và đất của ông L thửa số 236, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp thì ông đang là người quản lý chứ không phải anh N quản lý.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, ông L1 yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị Cẩm H và ông Lê Văn L tại thửa số 236, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh có ý kiến như sau:

- Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh đã tổ chức thi hành quyết định số 58/2022/QĐ-ST ngày 05/7/2022 của Tòa án. Ngày 01/11/2022, chấp hành viên đã ra quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất, gắn liền với tài sản trên đất tại thửa số 236, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp để đảm bảo thi hành án cho ông Lê Văn L1. Trong khi Tòa án giải quyết vụ án trên thì cơ quan thi hành án sẽ ra Quyết định hoãn thi hành án đến khi căn cứ hoãn không còn.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C có văn bản ý kiến trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng nhận số công chứng 4556 quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/6/2022 đảm bảo đúng trình tự thủ tục quy định. Hình thức và nội dung của hợp đồng, giao dịch đúng theo quy định của pháp luật về công chứng nên Văn phòng C không có ý kiến gì đối với vụ án.

* Tại Quyết định bản án sơ thẩm số 188/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh đã tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Lâm Minh N.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của chị Trương Thị Cẩm H đối với yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng mua bán nhà ở ngang 7,6m, dài 32,4m, diện tích 246,24m^2, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp ngày 27/5/2022 và yêu cầu hủy quyết định số 04/2022/QĐ-BPKCTT, ngày 15/6/2022 về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án huyện Cao Lãnh.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn L1 yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trương Thị Cẩm H và ông Lê Văn L tại thửa số 236, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi của chị Trương Thị Cẩm Huỳnh .

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/6/2022 giữa chị Trương Thị Cẩm H với ông Lê Văn L đối với diện tích đất 746,3m^2, thửa số 236, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp có hiệu lực pháp luật.

Chị Trương Thị Cẩm H được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 746,3m^2 và căn nhà trên đất trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M1 tại thửa số 236, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/9/2022 và sơ đồ đo đạc khu đất tranh chấp ngày 08/9/2022 và ngày 19/3/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Chị Trương Thị Cẩm H, ông Lê Văn L có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục kê khai, đăng ký, tách, chuyển, điều chỉnh đối với diện tích đất đã được Tòa án công nhận quyền sử dụng theo bản án đã tuyên.

Đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD683031, số vào sổ CS08261, ngày 14/4/2022, đã cấp cho ông Lê Văn L đối với diện tích 725m^2 (trong đó có 181,6m^2 đất ở, 543,4m^2 cây lâu năm), thuộc thửa số 236, tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại theo quy định.

5. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: 5.441.000 đồng (Năm triệu bốn trăm bốn mươi mốt nghìn đồng) do chị Trương Thị Cẩm H tạm ứng trước nên ông Lê Văn L phải hoàn trả cho chị H số tiền 5.441.000 đồng (Năm triệu bốn trăm bốn mươi mốt nghìn đồng).

6. Về án phí:

Ông Lê Văn L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho chị Trương Thị Cẩm H và anh Lâm Minh N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai nộp tạm ứng số 0009493 ngày 14 tháng 7 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

Ông Lê Văn L1 thuộc trường hợp được miễn nộp áp phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24 tháng 9 năm 2024 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 188/2024/DS–ST ngày 10/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Ông Lê Văn L1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, xem xét giải quyết theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Lê Văn L1.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Ông Trần Văn N1 người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị Cẩm H trình bày: Bà Trương Thị Cẩm H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không thỏa thuận được với ông L1 về giải quyết vụ án.

+ Ông Trần Đình H1 người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn L1 trình bày: Ông Lê Văn L1 giữ nguyên việc kháng cáo, không đồng ý theo yêu cầu của bà H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Việc kháng cáo của ông Lê Văn L1 là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L1, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bà Trương Thị Cẩm H khởi kiện ông Lê Văn L, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên về quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án được xác định lại là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản cưỡng chế thi hành án, để bảo đảm việc áp dụng pháp luật phù hợp. Ông L1 kháng cáo trong thời hạn nên chấp nhận. Bà Trương Thị Cẩm H ủy quyền cho ông Trần Văn N1, ông Lê Văn L1 ủy quyền cho ông Trần Đình H1, thủ tục ủy quyền tham gia tố tụng phù hợp nên chấp nhận. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt là phù hợp nên xét xử vắng mặt đương sự theo quy định.

[2] Nguồn gốc nhà đất tranh chấp là của ông L, căn nhà cấp 4 trên diện tích 765m^2 thửa số 236, tờ bản đồ số 3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) cấp cho ông L ngày 14/4/2022; đất tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Trần Văn N1 trình bày, bà H và ông N có thỏa thuận nhận chuyển nhượng nhà đất của ông L giá 2.750.000.000đ, ông L đã nhận đủ tiền và giao nhà cho bà H quản lý sử dụng, nhưng nay Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh (Chi cục T2) kê biên để bảo đảm thi hành án nghĩa vụ của ông L trả nợ cho ông L1. Vì vậy bà H yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất theo quy định của pháp luật. Ông L thừa nhận có chuyển nhượng nhà đất cho bà H, ông N và đã bị cơ quan Thi hành án dân sự kê biên để bảo đảm việc thi hành án cho ông L1, nên ông yêu cầu giải quyết theo quy

định của pháp luật. Ông L1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông L và bà H, tiếp tục việc kê biên tài sản tranh chấp để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án của ông L theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 58/2022/QĐ-ST ngày 05/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Xét thấy, việc thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất giữa bà H và ông L là tự nguyện, thực hiện theo đúng trình tự thủ tục quy định của của pháp luật và hợp đồng đã được công chứng ngày 07/6/2022 của Văn phòng C. Nội dung hợp đồng thể hiện ông L chuyển nhượng cho bà Huỳnh T1 đất số 236 diện tích đất 725m^2, trong đó: Đất ở 181,6m^2, đất trồng cây lâu năm 583,4m^2 (thửa đất có 176,6m^2 đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường bộ), giá chuyển nhượng 2.750.000.000đ. Ngày 01/01/2022, Chi cục THADS ra Quyết định cưỡng chế kê biên QSDĐ, tài sản gắn liền với đất đối với thửa số 236 nêu trên, hiện nay Chi cục THADS đang có Quyết định hoãn thi hành án chờ kết quả giải quyết tranh chấp của Tòa án.

[3] Xét kháng cáo của ông L1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 07/6/2022 giữa ông L và bà H là chưa phù hợp quy định của pháp luật, bởi vì:

Tại thời điểm bà Huỳnh nhận chuyển nhượng QSDĐ thì ông L đã được cấp giấy chứng nhận, vẫn còn trong thời hạn sử dụng đất và đất không có quyết định của cơ quan có thẩm quyền cấm chuyển dịch hoặc bị kê biên bảo đảm thi hành án. Đồng thời chưa có bản án quyết định nào khác của cơ quan có thẩm quyền có hiệu lực pháp luật, buộc ông L phải có nghĩa vụ về tài sản đối với cá nhân, tổ chức theo quy định, nên bà H thỏa thuận nhận chuyển nhượng nhà đất trên là phù hợp.

Theo ông L cho rằng, do ông vay tiền Ngân hàng không khả năng thanh toán, nên ngày 07/6/2022 bà H trả nợ Ngân hàng thay cho ông để lấy giấy chứng nhận QSDĐ đất đang thế chấp và số tiền chuyển nhượng nhà đất do bà H thanh toán còn lại thì ông L đã trả nợ khác. Trên thực tế thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng thì QSDĐ thuộc tài sản Ngân hàng B thanh toán tiền vay, nếu ông L không thanh toán thì tiền vốn lãi vay sẽ tăng cao và tài sản cũng phải bán xử lý theo quy định. Vì vậy việc bà H trả nợ Ngân hàng để nhận chuyển nhượng QSDĐ là ngay tình, mục đích giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, nên bảo đảm về hiệu lực của giao dịch quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015.

Mặt khác, ông L1 cho rằng ông L còn nợ ông số tiền 3.417.120.000đ đã được Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 58/2022/QĐ-ST ngày 05/7/2022. Tuy nhiên căn cứ xác định ông L có nghĩa vụ tài sản đối với ông L1 là sau thời điểm ông L và bà Huỳnh K hợp đồng chuyển nhượng số 236 và thực tế hợp đồng đã thực hiện thanh toán tiền xong vào ngày 06/6/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đã xóa thế chấp QSDĐ của ông L ngày 06/6/2022, Ngân hàng đã giao lại giấy chứng nhận QSDĐ, hiện nay bà H đang thực hiện thủ tục sang tên và bà H đã

nhận nhà đất quản lý sử dụng (nay tài sản kê biên do Chi cục THADS quản lý). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định không có căn cứ cho rằng ông L ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (Đồng thời theo hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2022 ghi nhận ông L chuyển nhượng QSDĐ và căn nhà cấp 4 trên đất) cho bà H để tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh thi hành Bản án số 58 ngày 05/7/2022 là phù hợp pháp luật, nên yêu cầu kháng cáo của ông L1 là không có cơ sở.

[4] Đại diện Viện kiểm sát Tỉnh phát biểu: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L1, giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm xử đã có căn cứ pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L1, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông L1 phải chịu tiền án phí là 300.000đ, nhưng ông L1 là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 147, 156, 157, 164, 165, 244, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 117, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự; Các Điều 167, 168, 188 và 203 Luật đất đai;

Nghị quyết số 326/2016/NQ-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:

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn L1.

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 188/2024/DS–ST ngày 10/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Lâm Minh N.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của chị Trương Thị Cẩm H đối với yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng mua bán nhà ở ngang 7,6m, dài 32,4m, diện tích 246,24m^2, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp ngày 27/5/2022 và yêu cầu hủy quyết định số 04/2022/QĐ-BPKCTT, ngày 15/6/2022 về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án huyện Cao Lãnh.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn L1 yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trương Thị Cẩm H và ông Lê Văn L tại thửa số 236, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi của chị Trương Thị Cẩm Huỳnh .

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/6/2022 giữa chị Trương Thị Cẩm H với ông Lê Văn L đối với diện tích đất 746,3m^2,

thửa số 236, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp có hiệu lực pháp luật.

Chị Trương Thị Cẩm H được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 746,3m^2 và căn nhà trên đất trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M1 tại thửa số 236, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/9/2022 và sơ đồ đo đạc khu đất tranh chấp ngày 08/9/2022 và ngày 19/3/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Chị Trương Thị Cẩm H, ông Lê Văn L có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục kê khai, đăng ký, tách, chuyển, điều chỉnh đối với diện tích đất đã được Tòa án công nhận quyền sử dụng theo bản án đã tuyên.

Đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD683031, số vào sổ CS08261, ngày 14/4/2022, đã cấp cho ông Lê Văn L đối với diện tích 725m^2 (trong đó có 181,6m^2 đất ở, 543,4m^2 cây lâu năm), thuộc thửa số 236, tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại theo quy định.

5. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: 5.441.000 đồng (Năm triệu bốn trăm bốn mươi mốt nghìn đồng) do chị Trương Thị Cẩm H tạm ứng trước nên ông Lê Văn L phải hoàn trả cho chị H số tiền 5.441.000 đồng (Năm triệu bốn trăm bốn mươi mốt nghìn đồng).

6. Về án phí:

Ông Lê Văn L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho chị Trương Thị Cẩm H và anh Lâm Minh N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai nộp tạm ứng số 0009493 ngày 14 tháng 7 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

Ông Lê Văn L1 thuộc trường hợp được miễn nộp áp phí dân sự sơ thẩm.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Lê Văn L1 được miễn tiền án phí phúc thẩm, thuộc trường hợp người cao tuổi.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Phòng KTNV THA Tòa án Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND huyện Cao Lãnh;
- Chi cục THADS huyện Cao Lãnh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

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

Nguyễn Ngọc Vạng