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

Bản án số: 180/2023/DS-PT
Ngày: 31/3/2023
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 **Trương Thị Tuyết Linh**

*Các Thẩm phán*: Ông **Lê Thanh Vân**

Ông **Trần Văn Đạt**

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà **Lưu Thị Loan** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:*** Ông **Võ Trung Hiếu**- Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 467/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 62/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn*: Chị Võ Thị C sinh năm 1983 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp Kinh 2B, xã PL, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn*: Luật sư Trần Bích Loan, thuộc văn phòng Luật sư Bích L – Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang.

*Bị đơn:*

1. Lê Văn T sinh năm 1968 (Vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T:* Nguyễn Thị H sinh năm 1969 (Có mặt).

(Theo văn bản ủy quyền ngày 22/02/2023)

2. Nguyễn Thị H sinh năm 1969 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Kinh 2B, xã PL, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

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

1.Võ Văn Th sinh năm 1964 (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Kinh 2B, xã PL, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền: Chị Võ Thị C sinh năm 1983 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp Kinh 2B, xã PL, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 09/11/2022)

2. Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang

Đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Văn Ph - Chi cục trưởng

Người được ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1974 - Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang. (Xin vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn chị Võ Thị C.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo án sơ thẩm, nguyên đơn Võ Thị C trình bày*: Vào ngày 05/01/2021, chị có nhận chuyển nhượng của ông T bà H phần đất có diện tích 7.421m$^2$ (diện tích thực đo là 7581,2 m$^2$) thuộc thửa đất số 2163, tờ bản đồ C7, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 942899 có số vào sổ cấp giấy CH 00831 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước cấp ngày 30/10/2012 cho ông Lê Văn T đứng tên chủ sử dụng đất. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2021 nhưng chưa được công chứng, chứng thực. Giá chuyển nhượng là 985.000.000 đồng, cha chị là ông Thật đã giao tiền cho ông T bà H làm 02 lần như sau:

- Ngày 05/01/2021 giao 100.000.000 đồng.

- Ngày 01/11/2021 giao 885.000.000 đồng.

Khi chuyển nhượng thì phần đất này được thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Tân Phước nên ông T bà H đã nhiều lần làm cam kết cho chị. Sau khi thanh toán đủ tiền cho ông T bà H, ông T bà H tất toán nợ với Ngân hàng, Ngân hàng đã giao trả giấy chủ quyền đất. Ông T bà H đã giao giấy chủ quyền đất cho chị giữ, còn đất thì ông T bà H đã giao cho chị sử dụng từ ngày 05/01/2021 cho đến nay.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phần đất bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị Huyền nên không thực hiện được việc chuyển nhượng.

Nay chị yêu cầu ông T và bà H có nghĩa vụ liên đới tiếp tục thực hiện hợp đồng tiến hành sang tên cho chị được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 2163, tờ bản đồ số C7, diện tích 7.421m$^2$ (diện tích thực đo là 7.581,2m$^2$). Phần đất tọa lạc tại ấp Kinh 2B, xã PL, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang. Không yêu cầu giải quyết hậu quả do hợp đồng chuyển nhượng bị hủy hoặc vô hiệu.

*Bị đơn Nguyễn Thị H trình bày*: Vợ chồng bà có phần đất có diện tích 7.421m$^2$ (diện tích thực đo là 7.581,2m$^2$) tại ấp Kinh 2B, xã PL, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang thuộc thửa số 2163 tờ bản đồ C7 được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 942899 có số vào sổ cấp giấy CH 00831 ngày 30/10/2012 cho chồng bà là ông Lê Văn T đứng tên chủ quyền. Phần đất này được thế chấp để con gái bà là chị Lê Thị Bé Hai vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Tân Phước với số tiền vay là 800.000.000 đồng. Do chị Bé Hai không có tiền để trả ngân hàng nên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất trên cho chị C với giá 885.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/01/2021 nhưng chưa được công chứng, chứng thực do giấy chủ quyền đất ngân hàng đang giữ. Chị C không có trả cho vợ chồng bà 100.000.000 đồng mà chỉ trả cho khoản vay của chị Bé Hai là 853.871.781 đồng và trả cho vợ chồng bà 31.128.219 đồng cùng ngày 01/11/2021. Sau khi nhận đủ tiền, vợ chồng bà đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị C quản lý, sử dụng. Khi hai bên đang làm thủ tục sang tên thì phần đất này bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị Huyền nên vợ chồng bà chưa làm thủ tục sang tên cho chị C được. Nay bà chỉ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với chị C nếu giá đất là 350.000.000 đồng/1000m$^2$ hoặc cho bà thời gian để bà hoàn tiền lại chị C.

*Bị đơn Lê Văn T trình bày*: Ông là chồng của bà H và thống nhất với lời trình bày của bà H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Văn Th trình bày*: Ông là cha ruột của chị C. Ông có thay mặt chị C để đặt cọc tiền chuyển nhượng đất cho ông T, bà H và đã giao cho vợ chồng ông T bà H 100.000.000 đồng ngày 05/01/2021, trả cho khoản vay của chị Bé Hai (là con ông T bà H) tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Tân Phước 853.871.781 đồng và trả cho vợ chồng ông T bà H 31.128.219 đồng cùng ngày 01/11/2021. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị C.

Tại Bản án dân sơ thẩm số 78/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 119, 123, 407, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 167, Điều 95, điểm c khoản 1 Điều

188 của Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Võ Thị C.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa chị Võ Thị C với ông Lê Văn T bà Nguyễn Thị H ngày 05/01/2021 và các giấy cam kết ngày 01/5/2021, ngày 30/10/2021 và ngày 01/11/2021 là vô hiệu

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 07/10/2022, nguyên đơn Võ Thị C có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Sửa bản án số 78/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang. Buộc ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng và tiến hành các thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất cho chị C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Võ Thị C phát biểu ý kiến: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị C với ông T, bà H được xác lập vào ngày 05/01/2021, ông T bà H đã giao đất cho chị C canh tác từ ngày hai bên xác lập hợp đồng và chị C cũng đã trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà H vào ngày 01/11/2021, ông T, bà H cũng đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị C cùng ngày. Trong quá trình hai bên tiến hành làm hợp đồng theo quy định thì phần diện tích đất trên bị Tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, việc này cũng đã được ông T, bà H xác định tại tòa hôm nay. Việc hai bên không tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng được là do yếu tố khách quan, căn cứ vào khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự thì chị C đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị C công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2163 tọa lạc ấp Kinh 2B, xã PL, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến khi xét xử Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng chấp hành đúng nội quy phòng xử án và thực hiện quyền, nghĩa vụ đúng pháp luật; Về nội dung vụ án: Chị C đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị C với ông T, bà H. Ông T, bà H đã giao đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị C. Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự công nhận hiệu

lực của hợp đồng, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị C, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của chị Võ Thị C, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là có căn cứ và phù hợp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa cơ quan Thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Tuy nhiên thiếu sót này đã được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục xong, Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang có văn bản đồng ý tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ở giai đoạn phúc thẩm do Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang thụ lý về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa chị Võ Thị C với ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị H nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng.

[2] Về nội dung vụ án: Chị Võ Thị C và ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị H thống nhất trình bày: Vào ngày 05/01/2021, ông T, bà H có lập hợp đồng chuyển nhượng cho chị C phần đất có diện tích 7.421 $m^2$ (diện tích thực đo là 7.581,2 $m^2$) tại ấp Kinh 2B, xã PL, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang thuộc thửa số 2163 tờ bản đồ C7 được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 942899 có số vào sổ cấp giấy CH 00831 ngày 30/10/2012 do ông Lê Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng (hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực). Theo chị C giá trị chuyển nhượng là 985.000.000 đồng, theo ông T và bà H giá trị chuyển nhượng là 885.000.000 đồng. Chị C, ông T và bà H thống nhất chị C đã trả đủ số tiền 885.000.000 đồng vào ngày 01/11/2021 và ông T, bà H đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất cho chị C canh tác từ ngày 01/11/2021 cho đến nay. Trong quá trình hai bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì thửa đất số 2163 bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 14/2021/QĐ-BPKCTT ngày 03/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang. Từ đó hai bên phát sinh tranh chấp.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H với chị C được ký kết ngày 05/01/2021 và các giấy cam kết ngày 01/5/2021, ngày 30/10/2021 và ngày 01/11/2021 chưa được công

chứng, chứng thực là không đúng về mặt hình thức theo quy định tại Điều 119, Điều 502 Bộ luật Dân sự và khoản 3 Điều 167 Luật đất đai là vi phạm điều 503 của Bộ luật Dân sự và điều 95 của Luật đất đai nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa có hiệu lực. Hơn nữa thửa đất số 2163 tờ bản đồ số C7, diện tích 7.421m$^2$ (diện tích đo thực tế 7.581,2m$^2$) đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án theo Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS ngày 27/5/2022 nên việc chuyển nhượng giữa chị C với ông T, bà H là vi phạm điểm c khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai. Ngoài ra tại thời điểm ký kết hợp đồng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên đang thế chấp tại ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Tân Phước và đến tháng 11/2021 thửa đất trên bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ theo Quyết định số 14/2021/QĐ-BPKCTT ngày 03/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang và nhận định hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 407 và Điều 123 của Bộ luật dân sự, xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Võ Thị C.

[4] Xét nội dung kháng cáo và yêu cầu kháng cáo của chị Võ Thị C, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị H với chị Võ Thị C được ký kết vào ngày 05/01/2021, thỏa thuận đến ngày 01/4/2021 sẽ thanh toán hết số tiền 885.000.000 đồng, ông T, bà H giao đất ngay khi ký hợp đồng, hợp đồng này có chữ ký của ông T, bà H và chị C chưa được công chứng, chứng thực. Tuy nhiên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T đang thế chấp cho con gái là chị Lê Thị Bé Hai vay vốn tại ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Tân Phước nên ngày 01/5/2021 ông T, bà H và chị C làm bản cam kết đến ngày 30/9/2021 ông T, bà H trả nợ ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng và chị C sẽ giao cho ông T, bà H số tiền 885.000.000 đồng nhưng đến ngày 30/9/2021 ông T, bà H vẫn không thực hiện được, hai bên lại tiếp tục lập bản cam kết ngày 30/10/2021, ông T, bà H cam kết đến ngày 01/11/2021 ông T, bà H sẽ trả nợ ngân hàng lấy giấy đất để làm thủ tục chuyển nhượng và chị C sẽ giao số tiền 885.000.000 đồng để hoàn thành nghĩa vụ trả số tiền nhận chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 05/01/2021. Đến ngày 01/11/2021 chị C đã giao đủ số tiền 885.000.000 đồng cho ông T, bà H và ông T, bà H đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên cho chị C quản lý, đối với thửa đất ông T, bà H đã giao cho chị C sử dụng và canh tác từ ngày 05/01/2021. Thời gian từ ngày 05/01/2021 đến ngày 01/11/2021 thửa đất số 2163 của ông T, bà H không bị tranh chấp và cũng không bị cơ quan có thẩm quyền nào áp dụng biện pháp ngăn chặn, thời điểm ông T, bà H giao đất, giao

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị C và chị C giao tiền cho ông T, bà H là đã đủ điều kiện để chuyển nhượng. Như vậy về mặt nội dung, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị C với ông T, bà H đã thực hiện hoàn thành. Theo quy định tại Điều 116 và khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 nhưng nguyên đơn đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực.

[4.2] Án sơ thẩm nhận định tại thời điểm ký kết hợp đồng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn chi nhánh huyện Tân Phước để vay vốn đồng thời thửa đất này cũng bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ theo quyết định số 14/2021/QĐ-BPKCTT ngày 03/11/2021 và thửa đất này cũng đang bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Phước kê biên để đảm bảo thi hành án cho khoản nợ của bà Nguyễn Thị Huyền theo quyết định số 02/QĐ-CCTHADS ngày 27/5/2022 nên việc chuyển nhượng đất giữa chị C với ông T, bà H là vi phạm điểm c khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai. Như nhận định trên thì hiệu lực của hợp đồng được công nhận từ ngày 01/11/2021 là thời điểm ông T, bà H đã được ngân hàng giải thế chấp, chị C đã giao trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng cho ông T, bà H và ông T, bà H cũng đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị C quản lý. Đối với việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, trước khi áp dụng Tòa án cần xem xét tài sản đương sự yêu cầu phong tỏa hiện ai đang quản lý để đưa họ vào tham gia tố tụng trong vụ án, nhằm đảm bảo cho việc ra quyết định đúng đắn Tòa án có thể yêu cầu người bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trình bày ý kiến trước khi ra quyết định theo điểm a khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Nhưng ở đây cấp sơ thẩm đã không thực hiện việc đó dẫn đến việc phong tỏa tài sản do người thứ ba đang quản lý sử dụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[4.3] Xét Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS ngày 27/5/2022 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang đối với thửa đất số 2163, tờ bản đồ C7, diện tích 7421m$^2$ do ông Lê Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử nhận thấy: Chị C khởi kiện ông T, bà H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2163 và được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vào ngày 27/12/2021 trước ngày Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Phước ra quyết định cưỡng chế kê biên 05 tháng, theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật thi hành án dân sự "Trường hợp tài sản của người

phải thi hành án bị cưỡng chế để thi hành án mà có người khác tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp về quyền của họ được khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được nhận thông báo hợp lệ mà đương sự, người có tranh chấp khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết thì việc xử lý tài sản được thực hiện theo quyết định của Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền...". Tại văn bản số 59/CV-CCTHADS ngày 24/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang xác định "Đối với vụ việc bà Võ Thị C khởi kiện ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Phước sẽ chờ kết quả xét xử của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang để làm căn cứ xử lý các tài sản đã kê biên của người phải thi hành án". Như vậy đối với thửa đất 2163 thì chưa có quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp trên thì không thể xem là quyền sử dụng đất bị kê biên để bảo đảm thi hành án theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 188 Luật đất đai như án sơ thẩm nhận định để không công nhận hiệu lực của hợp đồng là không phù hợp.

[5] Từ những nhận định trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của chị C là có cơ sở, Hội đồng xét xử chấp nhận và sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Võ Thị C với ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị H mà không cần phải buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng.

[6] Xét lời đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Võ Thị C là phù hợp với nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[8] Về án phí: Chị Võ Thị C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

*Vì các lẽ trên,*

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 138, Điều 147, khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 116, khoản 2 Điều 129, Điều 500 Bộ luật Dân sự; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; 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.

## QUYẾT ĐỊNH

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Võ Thị C. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 78/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Võ Thị C.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 2163, tờ bản đồ C7, diện tích 7.421m$^2$ (diện tích đo đạc thực tế là 7581,2m$^2$), tại ấp Kinh 2B, xã PL, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang giữa chị Võ Thị C với ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị H. Chị Võ Thị C có quyền sử dụng thửa đất số 2163, tờ bản đồ C7, diện tích 7.421m$^2$ (diện tích đo đạc thực tế là 7581,2 m$^2$), tại ấp Kinh 2B, xã PL, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang. Chị C có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2163, tờ bản đồ C7, diện tích 7.421m$^2$ (diện tích đo đạc thực tế là 7581,2 m$^2$), tại ấp Kinh 2B, xã PL, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

3. Về án phí: Ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị H liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho chị C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002878 ngày 21/12/2021 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003224 ngày 10/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

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

Trường hợp bản án 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 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 huyện Tân Phước;
- Chi cục THADS huyện Tân Phước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trương Thị Tuyết Linh**