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

Bản án số: 223/2019/DS-PT
Ngày: 25-11-2019.
"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 ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng và ông Nguyễn Huờn

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Lại Thị Minh Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk*:** Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 197/2019/TLPT-DS ngày 02/9/2019, về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2019/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 237/2019/QĐ-PT ngày 15 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Thanh T, ông Dương C

địa chỉ: Thôn X , xã P , huyện K , tỉnh Đắk Lắk - có mặt.

2. Bị đơn: Bà Ngô Thị Thanh Tr ;

địa chỉ: Thôn X , xã P , huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

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

3.1 Chi cục thi hành án dân sự huyện K , tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Tổ dân phố 9, thị trấn K , huyện K , tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

3.2 Bà Đặng Thị Mỹ P ; địa chỉ: Buôn B, thị trấn K , huyện K , tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3.3 Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch E; địa chỉ: Số 17 N , thị trấn E , huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Trung H – Trưởng Phòng giao dịch E - chi nhánh Đắk Lắk; có mặt.

3.4 Ông Nguyễn Hữu L ; địa chỉ: Thôn X, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Hữu L và bà Đặng Thị Mỹ P .

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Nguyên đơn ông Dương C, bà Lê Thị Thanh T trình bày:***

Ngày 18/3/2017, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của bà Ngô Thị Thanh Tr 01 lô đất diện tích 4.170m2 tại Thôn X, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá 580.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng thì lô đất trên đang được bà Trà thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, chi nhánh Đắk Lăk - Phòng giao dịch E nên vợ chồng ông, bà đã thay bà Trà trả số tiền 580.000.000 đồng cho ngân hàng, xóa thế chấp và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Sau đó, hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng và nộp hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai huyện K để làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên, hồ sơ chuyển nhượng bị trả lại vì lô đất đã bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo đơn yêu cầu của bà Đặng Thị Mỹ P , trú tại buôn B, thị trấn K (do bà Tr có nợ tiền bà P).

Do không thực hiện được việc sang tên nên ngày 03/8/2017 vợ chồng ông, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà và bà Ngô Thị Thanh Tr vô hiệu, đề nghị Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, chi nhánh E trả lại số tiền lại 580.000.000 đồng cho ông bà. Đến ngày 06/11/2017 ông, bà thay đổi nội dung khởi kiện, yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện K giải quyết theo bản án số 06/ 2018/DSST ngày 19/4/2018, tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông, bà và bà Tr vô hiệu, bác yêu cầu buộc Ngân hàng Công Thương Việt Nam, Phòng giao dịch E phải trả lại số tiền 580.000.000 đồng cho ông, bà. Không đồng ý với kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân huyện K, nên ông, bà kháng cáo. Tại bản án phúc thẩm số 113/2018/DSPT ngày 31/8/2018 của TAND tỉnh Đắk Lắk đã hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 06/2018/DSST ngày 19/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện K.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa hôm nay, ông, bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/11/2017, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông, bà và bà Tr vô hiệu thì yêu cầu bà Tr phải trả lại cho ông, bà số tiền 580.000.000 đồng, ông, bà sẽ giao trả lại cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất nói trên cho bà Tr . Đối với lô đất hiện đã được Chi cục thi hành án tạm giao cho bà Đặng Thị Mỹ P và ông Nguyễn Hữu L quản lý nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Đối với chi phí đầu tư, chăm sóc lô đất trong thời gian ông bà quản lý, sử dụng lô đất thì ông bà và bà P, ông L đã thỏa thuận giải quyết xong nên không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

**** Bị đơn bà Ngô Thị Thanh T trình bày:***

Bà công nhận ngày 18/3/2017, bà có có chuyển nhượng cho ông Dương C, bà Lê Thị Thanh T lô đất diện tích 4.170m2 tại Thôn X, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá 580.000.000 đồng, lô đất này đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Ngô Thị Thanh T . Tại thời điểm chuyển nhượng thì lô đất được bà thế chấp để vay ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, phòng giao dịch E nên bà T đã trả số tiền 580.000.000 đồng cho ngân hàng thay bà để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng ký kết xong, bà bàn giao giấy chứng nhận và lô đất cho ông C , bà T sử dụng và ông C , bà T nộp hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai huyện K để làm thủ tục sang tên nhưng không thực hiện việc sang tên được vì lô đất đã bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo đơn yêu cầu của bà Đặng Thị Mỹ P , trú tại buôn B, thị trấn K vì bà P khởi kiện tại Tòa án để đòi nợ bà. Như vậy bà không có lỗi trong việc không hoàn tất thủ tục sang tên nên đề nghị Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà và ông C, bà T có hiệu lực pháp luật, để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn. Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu và buộc bà phải trả lại cho ông C , bà T 580.000.000 đồng thì bà không đồng ý**.**

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, chi nhánh Đắk Lăk - phòng giao dịch E trình bày:***

Theo hợp đồng tín dụng số 17.127.0016/HĐTDHM/NHCT502 ngày 17/3/2017 thì thì Công ty TNHH Thanh Tr (bà Ngô Thị Thanh Tr làm giám đốc) có vay của ngân hàng số tiền 3.500.000.000 đồng, tài thế chấp có bao gồm giấy chứng nhận QSD đất số AC 486911 diện tích 4.179 m2, thửa đất số 39, tờ bản đồ số 11. Đến ngày 28/3/2019 công ty TNHHNS Thanh Tr đã trả số tiền 580.000.000 đồng và việc ngân hàng xuất tài sản thế chấp là giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số AC 486911 cho bà Tr là phù hợp với quy định của pháp luật. Ngân hàng không liên quan đến thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thanh T , ông Dương C và bà Ngô Thị Thanh T . Do đó đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật và không đồng ý hoàn trả số tiền 580.000.000 đồng cho bà T , ông C và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự huyện K trình bày:***

Căn cứ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2017/QĐ-BPKCTT ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện K về việc cấm bà Ngô Thị Thanh T và các cơ quan, tổ chức có liên quan thực hiện hành vi chuyển quyền, cầm cố, thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với diện tích 4.170 m2 đất cà phê, thửa đất số 39, tờ bản đồ số 11 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 486911 do UBND huyện Krông Năng cấp ngày 10/01/2006, chỉnh lý biến động ngày 10/3/2017 mang tên bà Ngô Thị Thanh Tr , do đó ngày 07/4/2017 Chi cục thi hành án dân sự huyện K ra quyết định thi hành án số 564/2017. Đến ngày 12/7/2017, Chi cục thi hành án dân sự huyện K ban hành quyết định thi hành án số 837/2017, buộc bà Tr phải trả cho ông Nguyễn Hữu L số tiền 457.000.000 đồng và 500 kg hạt tiêu khô; quyết định thi hành án số 838/2017, buộc Công ty nông sản Thanh Tr phải trả cho bà Đặng Thị Mỹ P 10.000 kg cà phê nhân xô. Do bà Tr không có khả năng trả nợ nên đã tự nguyện đề nghị kê biên tài sản là lô đất 4.170 m2 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Ngày 09/8/2017, Chấp hành viên chi cục Thi hành án đã thực hiện việc kê biên tài sản và giao cho ông Nguyễn Hữu L , bà Đặng Thị Mỹ P nhận bảo quản tài sản từ ngày 09/8/2017 đến nay.

Như vậy việc kê biên tài sản của Chấp hành viên là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Nay ông Dương C , bà LêThị Thanh T khởi kiện đối với bà Ngô Thị Thanh Tr để tranh chấp "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng" đối với tài sản là lô đất 4.170 m2 và Tòa án xác định Chi cục thi hành án dân sự là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo đúng quy định của pháp luật, Chi cục thi hành án từ chối tham gia tố tụng và đề nghị giải quyết vắng mặt.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Mỹ P trình bày:***

Tháng 3/2017 bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc công ty nông sản Thanh Tr phải có nghĩa vụ trả số nợ 10.000 kg cà phê nhân xô (tương đương 460.000.000 đồng) cho bà. Đồng thời với việc khởi kiện, để tránh việc bà Tr tẩu tán tài sản bà đã có đơn yêu cầu và Tòa án đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Tại quyết định số 03/2017/QĐ-BPKCTT ngày 07/4/2017 của

Tòa án nhân dân huyện Krông Năng đã cấm thực hiện hành vi chuyển nhượng, chuyển đổi, thế chấp đối với lô đất diện tích 4.170 m2.

Căn cứ bản án, Chi cục Thi hành án đã tiến hành kê biên lô đất nói trên theo yêu cầu của bà. Tuy nhiên bà Tr đã có hành vi chuyển nhượng lô đất 4.170 m2 cho ông Dương C , bà Lê Thị Thanh T nhưng không thực hiện được thủ tục sang tên, do đó Chi cục Thi hành án đã tạm hoãn việc Thi hành án và tạm giao lô đất trên cho bà quản lý.

Nay bà T, ông C khởi kiện bà Tr yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà Tr thì bà không đồng ý và đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C với bà Tr là vô hiệu để đảm bảo quyền lợi cho bà.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu L trình bày***:

Năm 2017 ông có khởi kiện bà Ngô Thị Thanh Tr tại Tòa án nhân dân huyện Krông Năng để yêu cầu bà Tr phải có nghĩa vụ trả số nợ 475.000.000 đồng và 500 kg hạt tiêu khô. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, căn cứ vào đơn yêu cầu, Chi cục Thi hành án đã tiến hành kê biên tài sản của bà Trà là lô đất diện tích 90 m2 tại thôn X, xã P , giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P066442; lô đất diện tích 2.280 m2 tại thôn X, xã P, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 398131; lô đất diện tích 4.170 m2, tại thôn X, xã P, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 486911.

Đối với lô đất 90 m2 và lô đất 2.280 m2 đã được thực hiện xong. Đối với lô đất diện tích 4.170 m2 thì do bà Tr đã có hành vi chuyển nhượng lô đất trên cho ông Dương C , bà Lê Thị Thanh T , do đó Chi cục Thi hành án đã tạm hoãn việc Thi hành án và tạm giao lô đất trên cho ông và bà Đặng Thị Mỹ P (cũng là người khởi kiện bà Tr số lượng 10.000 kg cà phê nhân xô) quản lý. Nay bà T , ông C khởi kiện bà Tr yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà Tr thì đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông C với bà Tr là vô hiệu để đảm bảo quyền lợi cho ông.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 147; Điều 165; Điều 220; khoản 2 Điều 227 và Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng khoản 7 Điều 95 Luật đất đai năm 2013;

Điểm c khoản 1 Điều 117; Điều 122, 123, 131, 241, 407, 414, 422; 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015

Áp dụng Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Luật án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Dương C , bà Lê Thị Thanh T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Ngô Thị Thanh Tr với ông Dương C , bà Lê Thị Thanh T vào ngày 03/4/2017 đối diện tích đất diện tích 4.170 m2, thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 11 tại thôn X, xã P theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 486911 do Ủy ban nhân dân huyện Krông Năng cấp ngày 10/01/2007 mang tên Nguyễn Khoa Lượng chỉnh lý biến động mang tên Ngô Thị Thanh Tr ngày 10/3/2017.

2. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Ngô Thị Thanh Tr , bên nhận chuyển nhượng là ông Dương C , bà Lê Thị Thanh T xác lập ngày ngày 03/4/2017 đối với diện tích đất 4.170 m2, thuộc thửa đất số 39 tờ bản đồ số 11 tại thôn X, xã P theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 486911 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 10/01/2007 mang tên Nguyễn Khoa L chỉnh lý biến động mang tên Ngô Thị Thanh Tr ngày 10/3/2017 được Phòng công chứng số 3 tỉnh Đăk Lăk, công chứng số 2357, quyển số 02/2017TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/4/2017 vô hiệu.

Buộc bà Ngô Thị Thanh Tr có nghĩa vụ trả lại cho ông Dương Chỉnh, bà Lê Thị Thanh T số tiền 580.000.000 đồng.

Buộc ông Dương C , bà Lê Thị Thanh T phải giao trả cho bà Ngô Thị Thanh Tr 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng số AC 486911 do Ủy ban nhân dân huyện Krông Năng cấp ngày 10/01/2007 mang tên Nguyễn Khoa L chỉnh lý biến động mang tên Ngô Thị Thanh Tr ngày 10/3/2017 diện tích 4.170 m2 tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: tại thôn X , xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự để tính lãi suất khi đương sự có đơn yêu cầu thi hành án.

4. Đề nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Năng khi thi hành án: Sau khi trừ chi phí xử lý tài sản, án phí và các khoản thuế theo quy định của pháp luật mà bà Ngô Thị Thanh Tr phải chịu, thì ưu tiên thi hành trả trước cho ông Dương C , bà Lê Thị Thanh T số tiền 580.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định án phí, chi phí tố tụng và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/9/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu L và bà Đặng Thị Mỹ P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông L , bà Phượng về ưu tiên thanh toán nợ cho ông L , bà P khi thi hành án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Hữu L và bà Đặng Thị Mỹ P giữ nguyên đơn kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa xác định: Khi bà Tr chuyển nhượng thửa đất trên cho ông C, bà T thì thửa đất này bà Tr đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, chi nhánh Đắk Lăk - Phòng giao dịch E. Ông C , bà T thỏa thuận trả nợ thay cho Công ty nông sản Thanh Tr số tiền 580.000.000 đồng và được ngân hàng giải chấp và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng từ bà Tr thì lô đất trên vẫn chưa bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Trường hợp ông C , bà T không thanh toán khoản nợ Ngân hàng thay bà Tr , thì tài sản thế chấp vẫn phải bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, sau đó mới đến thứ tự ưu tiên thanh toán cho những người có đơn yêu cầu thi hành án. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đề nghị Cơ quan Thi hành án khi thi hành án cần ưu tiên thanh toán trả trước cho ông C , bà T là có căn cứ. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hữu L và bà Đặng Thị Mỹ P.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hữu L và bà Đặng Thị Mỹ P . Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2019/DSST ngày 07/8/2019, Toà án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu L và bà Đặng Thị Mỹ P làm trong thời hạn luật định, đã đóng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu L và bà Đặng Thị Mỹ P cho rằng bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk tuyên: Đề nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Năng khi thi hành án: Sau khi trừ chi phí xử lý tài sản, án phí và các khoản thuế theo quy định của pháp luật mà bà Ngô Thị Thanh Tr phải chịu, thì ưu tiên thi hành trả trước cho ông Dương C , bà Lê Thị Thanh T số tiền 580.000.000 đồng,

là không đúng vì bản án của ông L , bà P đã có hiệu lực pháp luật, đã có quyết định kê biên nay lại ưu tiên thanh toán cho ông C , bà T làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông L, bà P . Nên ông L và bà P yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông L , bà P ưu tiên thanh toán nợ cho ông L , bà P khi thi hành án.

[2.1] Về tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thanh T , ông Dương C với bà Ngô Thị thanh Tr :

Ngày 18/3/2017, vợ chồng bà Lê Thị Thanh T , ông Dương C có nhận chuyển nhượng của bà Ngô Thị Thanh Tr 01 lô đất diện tích 4.170 m^2 tại thôn X, xã P , huyện K , tỉnh Đắk Lắk với giá 580.000.000 đồng. Do thửa đất này đang được bà Ngô Thị Thanh Tr thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, chi nhánh Đắk Lăk - Phòng giao dịch E . Ngày 28/3/2017 bà Lê Thị Thanh T mang số tiền 580.000.000 đồng đến ngân hàng trả thay cho bà Trà 580.000.000 đồng được Ngân hàng xóa thế chấp. Ngày 03/4/2017 các bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng và nộp hồ sơ cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Năng để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì ngày 07/4/2017 Tòa án nhân dân huyện Krông Năng đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2017/QĐ-BPKCTT đối với thửa đất trên. Tại thời điểm Tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thì việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất giữa bà Lê Thị Thanh T , ông Dương C với bà Ngô Thị Thanh Tr chưa có hiệu lực theo quy định tại khoản 7 Điều 95 Luật đất đai năm 2013 và Điều 503 Bộ luật dân sự thì thửa đất trên vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Tr . Vì vậy, thửa đất bị kê biên nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không thể thực hiện được, án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

Do vậy, án sơ thẩm tuyên buộc bà Trà phải trả lại cho ông C , bà T 580.000.000 đồng và buộc ông C , bà T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất cho bà Tr là phù hợp.

[2.2] Về ưu tiên thanh toán khi thi hành án:

Việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông Dương C , bà Lê Thị Thanh T không thanh toán khoản nợ 580.000.000 đồng cho ngân hàng thay bà Ngô Thị Thanh Tr , thì tài sản thế chấp vẫn phải bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, mới đến thứ tự ưu tiên thanh toán cho những người có đơn yêu cầu thi hành án. Do đó đề nghị Cơ quan Thi hành án khi thi hành án cần ưu tiên thanh toán trả trước cho ông C , bà T là vượt quá phạm vi xét xử của Tòa án và không có căn cứ pháp luật. Vì vậy cần sửa án theo hướng hủy mục 2.3 phần Quyết định của bản án sơ thẩm "Về việc đề nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Năng khi thi hành án: Sau khi trừ chi phí xử lý tài sản, án phí và các khoản thuế theo

quy định của pháp luật mà bà Ngô Thị Thanh Tr phải chịu, thì ưu tiên thi hành trả trước cho ông Dương C , bà Lê Thị Thanh T số tiền 580.000.000 đồng".

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông L , bà P .

[3] Về sai sót trong bản án sơ thẩm: Trong phần quyết định của bản án sơ thẩm xác định tiền chi phí thẩm định tài sản là lệ phí, là không chính xác, mà đây là chi phí tố tụng khác được quy định tại Mục 2, Chương IX của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, việc này không ảnh hưởng đến nội dung vụ án nên chỉ cần nhắc nhở để khắc phục.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần quyết định của bản án nên ông Nguyễn Hữu L và bà Đặng Thị Mỹ P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định 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.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 7 Điều 95 Luật đất đai năm 2013; điểm c khoản 1 Điều 117, các Điều 122, 123, 131, 241, 407, 414, 422, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự.

Căn cứ Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu L và bà Đặng Thị Mỹ P – Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DSST ngày 07/8/2019 của Toà án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk về ưu tiên thanh toán khi thi hành án.

[2] Tuyên xử:

- Hủy phần "Đề nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Năng khi thi hành án: Sau khi trừ chi phí xử lý tài sản, án phí và các khoản thuế theo quy định của pháp luật mà bà Ngô Thị Thanh Tr phải chịu, thì ưu tiên thi hành trả trước cho ông Dương C , bà Lê Thị Thanh T số tiền 580.000.000 đồng" trong mục 2.3 phần Quyết định của bản án sơ thẩm.

- Bác yêu cầu khởi kiện của ông Dương C , bà Lê Thị Thanh T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Ngô Thị Thanh Tr với ông Dương C , bà Lê Thị Thanh T vào ngày 03/4/2017 đối diện tích đất diện tích 4.170 m^2, thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số

11, tại thôn Xu , xã P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 486911 do Ủy ban nhân dân huyện Krông Năng cấp ngày 10/01/2007 mang tên Nguyễn Khoa L , chỉnh lý biến động mang tên Ngô Thị Thanh Tr ngày 10/3/2017.

- Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Ngô Thị Thanh Tr , bên nhận chuyển nhượng là ông Dương C , bà Lê Thị Thanh T xác lập ngày ngày 03/4/2017 đối với diện tích đất 4.170 m^2, thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 11, tại thôn X , xã P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 486911 do Ủy ban nhân dân huyện Krông Năng cấp ngày 10/01/2007 mang tên Nguyễn Khoa L chỉnh lý biến động mang tên Ngô Thị Thanh Tr ngày 10/3/2017 được Phòng công chứng số 3 tỉnh Đăk Lăk, công chứng số 2357, quyển số 02/2017TP /CC-SCC/HĐGD ngày 03/4/2017 vô hiệu.

Buộc bà Ngô Thị Thanh Tr có nghĩa vụ trả lại cho ông Dương C , bà Lê Thị Thanh T số tiền 580.000.000 đồng.

Buộc ông Dương C , bà Lê Thị Thanh T phải giao trả cho bà Ngô Thị Thanh Tr 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng số AC 486911 do Ủy ban nhân dân huyện Krông Năng cấp ngày 10/01/2007 mang tên Nguyễn Khoa L chỉnh lý biến động mang tên Ngô Thị Thanh Tr ngày 10/3/2017 diện tích 4.170 m2 tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: tại thôn X , xã P , huyện K , tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự để tính lãi suất khi đương sự có đơn yêu cầu thi hành án.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Dương C , bà Lê Thị Thanh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 6.800.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng theo biên lai số AA/2016/0002457 ngày 05/9/2017. Hoàn trả cho ông Dương C, bà Lê ThịThanh T số tiền 6.500.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp.

Bà Ngô Thị Thanh Tr phải chịu 27.200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Đặng Thị Mỹ P số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số AA/2019/0002646 ngày 19/9/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu L số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số AA/2019/0002645 ngày 19/9/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

- Về chi phí tố tụng: Ông Dương C , bà Lê Thị Thanh T phải chịu 1.400.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, được khấu trừ trong số tiền 3.000.000 đồng do bà Lê Thị Thanh T đã nộp theo phiếu thu số 22 ngày 17/5/2019 của Toà án nhân dân huyện Krông Năng. Hoàn trả cho ông Dương C, bà Lê Thị Thanh T số tiền 1.600.000 đồng (ông Dương C đã nhận).

[4] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Năng;
- VKSND huyện Krông Năng;
- CCTHADS huyện Krông Năng;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Đinh Thị Tuyết