TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: **51**/2019/DS-PT
Ngày: 23 - 4 -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 ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Hồng Luyến

Các Thẩm phán: 1. Ông Lê Văn Thăng

2. Bà Võ Thị Thanh Phượng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Vũ Bảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Bà Vũ Thị Mỹ Liên – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2019, tại Hội trường xét xử – Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 147/2018/TLPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2018 về: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2018/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 36/2019/QĐ-PT, ngày 28 tháng 02 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 62/2019/QĐ-PT ngày 15 tháng 3 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 112/2019/QĐ-PT, ngày 29 tháng 3 năm 2019 của Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Minh T**, sinh năm: 1970.
Địa chỉ: Khu phố A, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Lê Thanh N**, sinh năm: 1988.
2.2. Bà **Nguyễn Thị Ngọc T**, sinh năm: 1983.
Cùng địa chỉ: Ấp D, xã E, huyện F, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1. Chi cục thi hành án dân sự huyện I, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Khu phố G, thị trấn H, huyện I, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Thành D** - Chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện I.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Văn Q** - Chức vụ: Chấp hành viên (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 08 tháng 12 năm 2017).

3.2. Bà **Nguyễn Thị Xuân H**, sinh năm: 1963.
Địa chỉ: Ấp X, xã E, huyện F, tinh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợp ích hợp pháp của bà H: Ông **Nguyễn Văn T** – Luật sư Văn phòng Luật sư Y, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo*: Người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân H.

(ông N, bà T có mặt, những người khác vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản khai ông Trần Minh T trình bày:

Vào ngày 05 tháng 01 năm 2017, ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Thanh N, bà Nguyễn Thị Ngọc T quyền sử dụng đất diện tích 7.372m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở tại nông thôn và 7.272m^2 đất trồng cây hàng năm khác), thuộc thửa 386, tờ bản đồ 23, tại ấp J, xã K, huyện I, tỉnh Đồng Nai. Vào thời điểm sang nhượng còn là đất trống, không có tài sản gắn liền với đất. Diện tích đất trên đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 488346 ngày 28 tháng 9 năm 2016. Giá chuyển nhượng thửa đất là 1.000.000.000 đồng. Hai bên đã lập thành Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Hố Nai, tỉnh Đồng Nai chứng nhận số 600, quyển số 08-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05 tháng 01 năm 2017. Ông đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán 1.000.000.000 đồng cho ông N, bà T. Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, ông đã trực tiếp quản lý, sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất. Do thiếu hiểu biết pháp luật nên ông không nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất sang tên ông ngay sau khi chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng. Cho đến ngày 09 tháng 11 năm 2017, khi nộp hồ sơ thì ông mới biết là ông đã vi phạm hành chính hành vi không thực hiện việc đăng ký biến động đất đai theo đúng thời gian quy định và đã đóng số tiền phạt 3.500.000 đồng. Nhưng đến nay ông không thực hiện được việc sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì diện tích đất nêu trên đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện I kê biên tài sản với lý do ông N, bà T phải trả cho bà Nguyễn Thị Xuân H số tiền 1.094.726.000 đồng.

Nay, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Thanh N và bà Nguyễn Thị Ngọc T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng Công chứng số 600, quyển số 08-TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng Công

chứng Hố Nai chứng nhận ngày 05 tháng 01 năm 2017, được ký kết giữa ông và ông N, bà T đối với quyền sử dụng đất diện tích 7.372m^2 (trong đó 100m^2 đất ở tại nông thôn và 7.272m^2 đất trồng cây hàng năm khác), thuộc thửa 386, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp J, xã K, huyện I, tỉnh Đồng Nai và giải quyết cho ông tiếp tục được sử dụng các tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 38,52 m^2; 01 chuồng heo hư hỏng nặng diện tích 39,4m^2; 01 ao cá diện tích bề mặt 169,28m^2, 01 nền chuồng dê diện tích 64,6m^2; 01 hầm ga 3,3m^2; 01 giếng khoan; cổng sắt + trường gạch 78m^2, hàng rào lưới B40 dài 250m có 65 trụ bê tông; 300 cây xoài trồng chưa được 1 năm; 480 cây bông gòn trồng được 02 năm; 478 cây xoan trồng được 02 năm; 300 bụi chuối trồng được 01 năm.

Ngoài ra, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề nào khác.

Theo bản khai, biên bản ghi lời khai, bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T trình bày:

Vào ngày 05 tháng 01 năm 2017, do cần tiền để trả nợ nên bà có cầm cố diện tích đất 7.372m^2 (trong đó 100m^2 đất ở tại nông thôn và 7.272m^2 đất trồng cây hàng năm khác), thuộc thửa 386, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp J, xã K, huyện I, tỉnh Đồng Nai cho ông Trần Minh T với số tiền 1.000.000.000 đồng, trừ đi chi phí là 100.000.000 đồng và thêm 50.000.000 đồng tiền đóng lãi trước. Cũng trong ngày 05 tháng 01 năm 2017, vợ chồng bà đã nhận đủ số tiền 850.000.000 đồng.

Ngày 05 tháng 01 năm 2017, vợ chồng bà cùng ông T có ra văn phòng công chứng ở huyện Trảng Bom làm hợp đồng công chứng nhưng bà không biết là hợp đồng gì. Sau đó, vợ chồng bà đã nhận đủ số tiền 850.000.000 đồng. Bà khẳng định chữ ký và chữ viết trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại Văn phòng công chứng Hố Nai, tỉnh Đồng Nai, chứng nhận số 600, quyển số 08-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05 tháng 01 năm 2017 là chữ ký và chữ viết của bà và ông N, việc ký vào hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc.

Sau ngày 05 tháng 01 năm 2017, bà vẫn tiếp tục sử dụng diện tích đất nêu trên vào tạo dựng tài sản trên đất bằng việc trồng 1300 cây gòn, 1400 cây chuối, 322 cây xoài đài loan tím, đào 01 ao rộng 1.000m^2, trồng 800 cây xoan, kéo điện sử dụng sinh hoạt, làm tường hàng rào bao quanh khu đất, cổng xây gạch. Sau đó, bà vẫn tiếp tục thu hoạch bình thường những tài sản gắn liền với đất.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu vợ chồng bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà không đồng ý do trước đây bà chỉ cầm cố cho ông T chứ không bán đất cho ông T.

Bị đơn ông Lê Thanh N vắng mặt. Tòa án đã niêm yết tống đạt hợp lệ các thủ tục cho ông Lê Thanh N để ông thực hiện quyền trình bày ý kiến, tham gia hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng ông N vắng mặt không có lý do trong cả quá trình tiến hành tố tụng của vụ án nên không có lời khai của ông N đối với các yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Theo biên bản hòa giải, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện I trình bày:

Chi Cục Thi hành án ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên số: 03/QĐ-THA ngày 28 tháng 11 năm 2017 căn cứ theo yêu cầu của đương sự và quá trình xác minh về nguồn gốc tài sản cần kê biên là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, Chi cục Thi hành án dân sự huyện I không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án đúng theo quy định pháp luật.

- Tại Bản án số 13/2018/DS-ST, ngày 16 tháng 10 năm 2018, Tòa án nhân dân huyện Định Quán đã căn cứ các điều 26, 35, 39, 68, 147, 157, 165, 184, 185, 220, 227, 227, 228, 235, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các điều 117, 119, 129, 150, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 167, 170 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2014 về mức thu , miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh T. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 600, quyển số 08-TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng Công chứng Hố Nai chứng nhận ngày 05 tháng 01 năm 2017 giữa ông Trần Minh T với ông Lê Thanh N và bà Nguyễn Thị Ngọc T đối với diện tích 7.372m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở tại nông thôn và 7.272m^2 đất trồng cây hàng năm khác), thuộc thửa 386, tờ bản đồ 23, tại ấp J, xã K, huyện I, tỉnh Đồng Nai và tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 38,52m^2; 01 chuồng heo hư hỏng nặng diện tích 39,4 m^2; 01 ao cá diện tích bề mặt 169,28m^2, 01 nền chuồng dê diện tích 64,6m^2; 01 hầm ga 3,3m^2; 01 giếng khoan; cổng sắt + trường gạch 78m^2, hàng rào lưới B40 dài 250 mét có 65 trụ bê tông; 300 cây xoài trồng chưa được 1 năm; 480 cây bông gòn trồng được 02 năm; 478 cây xoan trồng được 02 năm; 300 bụi chuối trồng được 01 năm. Buộc ông Lê Thanh N và bà Nguyễn Thị Ngọc T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 600, quyển số 08-TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng Công chứng Hố Nai chứng nhận ngày 05 tháng 01 năm 2017 giữa ông Trần Minh T với ông Lê Thanh N và bà Nguyễn Thị Ngọc T, đối với diện tích 7.372m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở tại nông thôn và 7.272m^2 đất trồng cây hàng năm khác), thuộc thửa 386, tờ bản đồ 23, tại ấp J, xã K, huyện I, tỉnh Đồng Nai và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất nêu trên.

2. Ông Trần Minh T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí: Ông Lê Thanh N và bà Nguyễn Thị Ngọc T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Trần Minh T số tiền 300.000

đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 004577 ngày 08 tháng 12 năm 2017 của Chi cục Thi hành án huyện Định Quán.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 05 tháng 11 năm 2018, Tòa án nhân dân huyện Định Quán nhận được đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân H. Bà H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về yêu cầu kháng cáo: Bà H kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án, sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu.

Qua xem xét các tài liệu có trong hồ sơ, nhận thấy ngày 05 tháng 01 năm 2017, ông T ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của ông N, bà T diện tích 7.372m^2, thuộc thửa 386, tờ bản đồ 23, tọa lạc tại ấp J, xã K, huyện I. Hợp đồng chuyển nhượng này được Văn phòng Công chứng Hố Nai chứng thực cùng ngày (BL 23-24).

Thửa đất nêu trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 488346 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 28 tháng 9 năm 2016 đứng tên bà Trần Thị Xi đến ngày 17 tháng 11 năm 2016 được cấp đổi cho ông N và bà T (BL 22).

Tại thời điểm ông N, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đất không bị thế chấp hay cầm cố và vẫn thuộc quyền sử dụng của ông bà, không có tranh chấp hay bị quy hoạch thu hồi. Các bên tham gia ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự và hoàn toàn tự nguyện. Bà T cho rằng việc chuyển nhượng đất là để cầm cố cho khoản vay 1.000.000.000 đồng mà vợ chồng bà đã mượn của ông T, tuy nhiên bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở để chấp nhận lời khai này.

Như vậy, căn cứ theo quy định tại các điều 117, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015 thì hình thức và nội dung của hợp đồng đều đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Sau khi ký hợp đồng, ông T đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng (BL 21). Ông T tuy có vi phạm chậm thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định

nhưng ông đã bị xử phạt hành chính (BL 18). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 600, quyển số 08-TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng Công chứng Hố Nai chứng nhận ngày 05 tháng 01 năm 2017 là có căn cứ pháp luật.

Đối với người liên quan bà Nguyễn Thị Xuân H có kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu là không có căn cứ như đã phân tích ở trên. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông N, bà T ký ngày 05 tháng 01 năm 2017 là trước thời điểm Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom ban hành Bản án số 13/2017/DSST ngày 10 tháng 8 năm 2017. Đồng thời, việc vay mượn tiền giữa ông N, bà T với bà H tuy thực hiện từ tháng 4 năm 2015 nhưng quyền sử dụng và tài sản trên thửa đất thửa 386, tờ bản đồ 23, không phải là tài sản bảo đảm cho khoản vay nên không thể coi ông N, bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T là hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ bà H.

Vì những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân H trong thời hạn nên được xem xét theo quy định của pháp luật.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

[3] Về tư cách đương sự: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ những người tham gia tố tụng.

[4] Về quan hệ pháp luật: Ông Trần Minh T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 600, quyển số 08-TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng Công chứng Hố Nai chứng nhận ngày 05 tháng 01 năm 2017, giữa ông Trần Minh T với ông Lê Thanh N và bà Nguyễn Thị Ngọc T. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, là đúng quy định của pháp luật.

[5] Về việc tham gia của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Trần Minh T, bà Nguyễn Thị Xuân H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H có đơn xin xét xử vắng mặt, do đó, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

[6] Về nội dung yêu cầu kháng cáo: Người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án

sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu.

Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ, thể hiện hình thức Hợp đồng số 600, quyển số 08-TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng Công chứng Hố Nai chứng nhận ngày 05 tháng 01 năm 2017 là đúng quy định tại Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, do chưa thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nên ông T đã bị xử phạt vi phạm hành chính về việc chậm thực hiện việc đăng ký. Về nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và đúng theo quy định tại các Điều 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại thời điểm chuyển nhượng, diện tích 7.372m^2, thuộc thửa 386, tờ bản đồ 23, tại ấp J, xã K, huyện I, tỉnh Đồng Nai, ông N và bà T là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và ông N, bà T có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, giao dịch đã hoàn thành vì ông T đã giao đủ tiền cho ông N và bà T. Ông T đã sử dụng, quản lý diện tích đất chuyển nhượng và toàn bộ tài sản trên đất. Mặt khác, bà T cho rằng việc chuyển nhượng nêu trên là nhằm cầm cố cho khoản vay nợ 1.000.000.000 đồng mà vợ chồng bà mượn của ông T, bản chất không phải là chuyển nhượng và vợ chồng bà cũng chỉ nhận 850.000.000 đồng rồi ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông T làm tin, khi nào có tiền trả lại sẽ hủy hợp đồng này. Tuy nhiên, ông N và bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc cầm cố tài sản cũng không chứng minh được có việc vay mượn tài sản như đã trình bày.

Như vậy, việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 600, quyển số 08-TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng Công chứng Hố Nai chứng nhận ngày 05 tháng 01 năm 2017, được thực hiện giữa các bên là phù hợp với quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Bà H là người yêu cầu ông N và bà T trả nợ cho bà theo quyết định của Bản án sơ thẩm số 13/2017/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Bà H đã có đơn yêu thi hành án đối với diện tích 7.372m^2 thuộc thửa 386, tờ bản đồ 23, tại ấp J, xã K, huyện I, tỉnh Đồng Nai của ông N, bà T để đảm bảo thi hành án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập bà H nhiều lần làm việc nhưng bà H vắng mặt, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vắng mặt bà H. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà H kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 600, quyển số 08-TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng Công chứng Hố Nai chứng nhận ngày 05 tháng 01 năm 2017 là không đúng quy định của pháp luật, vì hợp đồng này chưa được đăng ký biến động theo quy định và việc chuyển nhượng này nhằm tẩu tán tài sản.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên giữa ông Trần Minh T với ông Lê Thanh N và bà Nguyễn Thị Ngọc T ký ngày 05 tháng 01 năm 2017 là trước thời điểm Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom ban hành Bản án số

13/2017/DSST ngày 10 tháng 8 năm 2017. Việc vay mượn nợ giữa bà H với ông N và bà T thực hiện từ tháng 4 năm 2015, nhưng tài sản trên không phải là tài sản đảm bảo cho khoản vay của ông N, bà T. Do vậy, việc ông N và bà T chuyển nhượng tài sản cho ông T không phải hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà H.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh T, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh T với ông Lê Thanh N, bà Nguyễn Thị Ngọc T và tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 38,52 m^2; 01 chuồng heo hư hỏng nặng diện tích 39,4m^2; 01 ao cá diện tích bề mặt 169,28m^2; 01 nền chuồng dê diện tích 64,6m^2; 01 hầm ga 3,3m^2; 01 giếng khoan; cổng sắt + trường gạch 78m^2, hàng rào lưới B40 dài 250m có 65 trụ bê tông; 300 cây xoài trồng chưa được 1 năm; 480 cây bông gòn trồng được 02 năm; 478 cây xoan trồng được 02 năm; 300 bụi chuối trồng được 01 năm là có cơ sở.

Đối với Quyết định cưỡng chế kê biên số: 03/QĐ-THA ngày 28 tháng 11 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện I, việc kê biên của Chi cục thi hành án dân sự huyện I được thực hiện sau khi việc chuyển nhượng giữa các bên đương sự đã thực hiện xong và việc chuyển nhượng này của các bên đương sự là đúng quy định pháp luật. Vì vậy, kiến nghị Chi cục thi hành án huyện I ra Quyết định thu hồi Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số: 03/QĐ-THA ngày 28 tháng 11 năm 2017 về vệc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản.

Từ những nhận định trên, nhận thấy kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân H là không có cơ sở để chấp nhận. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Xuân H, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông N, bà T trình bày cho rằng trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, ông bà chỉ được Tòa án triệu tập làm việc một lần. Sau khi làm việc, ông bà đã nhận được kết quả chứng thư thẩm định giá tài sản, ông bà đã trình bày là ông bà không chuyển nhượng đất cho ông T mà chỉ thế chấp để vay số tiền là 1.000.000.000 đồng, ông bà đã nhận tiền mặt là 850.000.000 đồng, còn 150.000.000 đồng là tiền lãi, ông bà đã nhận đủ tiền và việc giao nhận tiền giữa hai bên không làm giấy tờ. Đây là hợp đồng vay tài sản chứ không phải Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T. Ông bà đi làm ăn xa nên không nhận được bản án của Tòa án cấp sơ thẩm nên chưa thực hiện được quyền kháng cáo.

Xét thấy, về hình thức hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đã được công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông N và bà T đã được Tòa án triệu tập làm việc và các đương sự đã trình bày ý kiến. Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng và xét xử vắng mặt các đương sự theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi

xét xử sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã niêm yết Bản án đúng quy định. Do đó, trình bày của các bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm là không có cơ sở chấp nhận.

[**8**] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Xuân H không được chấp nhận nên bà H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng bà H đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 005820 ngày 13 tháng 11 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Định Quán được trừ vào số tiền án phí dân sự phúc thẩm bà H phải nộp.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân H; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2018/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 91, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng các điều 117, 119, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 167, 170 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/QH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh T.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 600, quyển số 08-TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng Công chứng Hố Nai chứng nhận ngày 05 tháng 01 năm 2017, giữa ông Trần Minh T với ông Lê Thanh N và bà Nguyễn Thị Ngọc T, đối với diện tích 7.372m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở tại nông thôn và 7.272m^2 đất trồng cây hàng năm khác), thuộc thửa 386, tờ bản đồ 23, tại ấp J, xã K, huyện I, tỉnh Đồng Nai và tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 38,52m^2; 01 chuồng heo hư hỏng nặng diện tích 39,4 m^2; 01 ao cá diện tích bề mặt 169,28m^2; 01 nền chuồng dê diện tích 64,6m^2; 01 hầm ga 3,3m^2; 01 giếng khoan; cổng sắt + trường gạch 78m^2, hàng rào lưới B40 dài 250 mét có 65 trụ bê tông; 300 cây xoài trồng chưa được 1 năm; 480 cây bông gòn trồng được 02 năm; 478 cây xoan trồng được 02 năm; 300 bụi chuối trồng được 01 năm.

Buộc ông Lê Thanh N và bà Nguyễn Thị Ngọc T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 600, quyển số 08-TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng Công chứng Hố Nai chứng nhận ngày 05 tháng 01 năm 2017, giữa ông Trần Minh T với ông Lê Thanh N và bà Nguyễn Thị Ngọc T, đối với diện

tích 7.372m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở tại nông thôn và 7.272m^2 đất trồng cây hàng năm khác), thuộc thửa 386, tờ bản đồ 23, tại ấp J, xã K, huyện I, tỉnh Đồng Nai và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất nêu trên.

2. Ông Trần Minh T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Thanh N và bà Nguyễn Thị Ngọc T phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Trần Minh T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 004577 ngày 08 tháng 12 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Định Quán.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Xuân H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng do bà H đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 005820 ngày 13 tháng 11 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Định Quán được trừ vào số tiền án phí dân sự phúc thẩm bà H phải nộp.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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, 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh ĐN;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Hồng Luyến