

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 60/2023/DS-PT.

Ngày: 23-02-2023

V/v: Tranh chấp HĐCN QSD đất,
hợp đồng vay tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán:

1. Bà Trịnh Thị Phúc

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Yến Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 23 tháng 02 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 583/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2022/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2023/QĐ-PT ngày 02 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Mỹ P, sinh năm: 1965.

Địa chỉ: số 06 H, Phường 2, thành phố T, tỉnh Long An.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1978.

Địa chỉ: số 747 ấp B1 1, xã N, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K: là ông Lê Văn L, sinh năm: 1985 (theo văn bản ủy quyền ngày 10/12/2021).

Địa chỉ: Ấp Bình Hòa A, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang

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

3.1. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An.

Địa chỉ: số 216/3 Quốc lộ 1, Phường 2, thành phố T, tỉnh Long An

Người đại diện theo pháp luật: ông Đặng Văn V.

3.2. Bà Đinh Thị Kim O, sinh năm 1967.

Địa chỉ: số 146B T, Phường 1, thành phố T, tỉnh Long An.

3.3. Ông Trần Duy T, sinh năm 1995.

Địa chỉ: số 407 ấp Thanh Phong, xã B3, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

3.4. Văn phòng công chứng Phạm Thị H.

Địa chỉ: số 12-14 Trà Quý Bình, Phường 2, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị H.

3.5. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1972.

Địa chỉ: số 747 ấp B1, xã N, thành phố T, tỉnh Long An.

4. *Người kháng cáo:* Ông Trần Duy T, bà Đinh Thị Kim O

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ P trình bày:
Ngày 15/9/2020, bà và ông K có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 368, tờ bản đồ số 06 (thửa mới là 08; tờ bản đồ số 09), giá chuyển nhượng là 1.700.000.000đồng, ông K có đưa bà xem bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà có đặt cọc cho ông K số tiền 700.000.000đồng, có làm giấy tay đặt cọc. Trong giấy tay, bà và ông K thỏa thuận đến ngày 15/10/2020 sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đến ngày 15/10/2020, bà yêu cầu ông K ra công chứng nhưng ông K nói giấy đất của ông đang làm lại giấy mới nên bà và ông K lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay với nhau. Lúc này, bà đã giao cho ông K số tiền 1.000.000.000đồng còn lại. ông K có lập biên bản giao nhà và quyền sử dụng đất trên cho bà quản lý, sử dụng.

Sau đó, bà nhiều lần yêu cầu ông K tiếp tục việc chuyển nhượng thì ông K mới cho bà biết là giấy đất của ông K đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Xăng dầu Petrolimex - chi nhánh Long An.

Ngày 05/01/2021, bà thay ông K trả số tiền vay 700.000.000 đồng tại Ngân hàng để lấy Giấy chứng nhận ra và tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Phạm Thị H. ông K có làm biên nhận vay bà số tiền 700.000.000đồng này. Khi bà đang làm thủ tục sang tên thì Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tban hành Quyết định tạm dừng việc chuyển nhượng của bà. Hiện nay, bà yêu cầu ông K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2021 nêu trên, trả cho bà số tiền 700.000.000đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật từ ngày 05/01/2021 đến nay.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn K do ông Lê Văn L đại diện trình bày:

Ngày 15/9/2020, bà P và ông K có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 368, tờ bản đồ số 06 (thửa mới là số 08; tờ bản đồ số 09), giá chuyển nhượng là 1.700.000.000đồng. bà P có đặt cọc cho ông K số tiền 700.000.000đồng, có làm giấy tay đặt cọc hẹn đến 15/10/2020 sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đến ngày 15/10/2020, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K bị mất, nên bà P và ông K lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay với nhau.

Lúc này, bà P giao cho ông K số tiền 1.000.000.000đồng còn lại theo thỏa thuận. ông K có lập biên bản giao nhà và quyền sử dụng cho bà P.

Sau đó, ông K mới thông báo cho bà P biết về việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 368 của ông K đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Xăng dầu Petrolimex - chi nhánh Long An.

Ngày 05/01/2021, bà P cho ông K mượn số tiền 700.000.000đồng để trả vào Ngân hàng lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Phạm Thị H. ông K có làm biên nhận vay bà P số tiền 700.000.000đồng này.

Vào ngày 16/11/2020, bà Đinh Thị Kim O khởi kiện ông K về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Ngày 12/01/2021, Tòa án nhân dân thành phố Tban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01A/2021/QĐST-DS ngày 12/01/2021 ngày 04/01/2021, theo đó ông K có nghĩa vụ thanh toán cho bà O số tiền nợ là 733.600.000đồng.

Ngày 27/01/2021, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tban hành các quyết định 455/QĐ CCTHADS và 457/ QĐ-CCTHADS thi hành Quyết định số 01A/2021/QĐST-DS ngày 12/01/2021 và Quyết định số 04/QĐ-CCTHADS ngày 27/01/2021 về việc tạm dừng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Nay bà Trần Thị Mỹ P yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2021 và yêu cầu ông Nguyễn Văn K trả số tiền vay 700.000.000đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật từ ngày 05/01/2021 đến nay thì ông Nguyễn Văn K đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đinh Thị Kim O trình bày: Vào ngày 16/11/2020, bà có khởi kiện ông Nguyễn Văn K về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản tại Tòa án nhân dân thành phố T. Ngày 12/01/2021, Tòa án nhân dân thành phố Tcó quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01A/2021/QĐST-DS ngày 12/01/2021, theo đó ông K có nghĩa vụ thanh toán cho bà số tiền nợ là 733.600.000đồng. Nay bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và ông K vô hiệu vì việc chuyển nhượng đất giữa ông K và bà P là nhằm tẩu tán tài sản, làm ảnh hưởng đến quyền được thi hành án của bà.

2. Ông Trần Duy T trình bày trình bày: Tháng 12/2020, ông khởi kiện ông Nguyễn Văn K về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản tại Tòa án nhân dân thành phố T. Ngày 10/5/2021, Tòa án nhân dân thành phố Tban hành bản án số 20/2021/DS-ST ngày 10/5/2021 buộc ông Nguyễn Văn K phải trả cho ông số tiền là 389.666.666đồng. Nay ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và ông K vô hiệu vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là nhằm mục đích tẩu tán tài sản, làm ảnh hưởng đến quyền được thi hành án của ông.

3. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tcó công văn số 240/CCTHADS ngày 27/4/2022 trình bày nội dung như sau: Hiện tại ông Nguyễn Văn K phải thi hành các nghĩa vụ thi hành án tại Chi cục, cụ thể như sau: Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tđang tổ chức thi hành Quyết định số: 01A/2021/QĐST-DS ngày 12/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An cho thi hành

án đối với ông Nguyễn Văn K về khoản nghĩa vụ trả cho bà Đinh Thị Kim O số tiền 733.600.000đồng cùng lãi chậm trả theo Quyết định thi hành án số: 455/QĐ CCTHADS ngày 27/01/2021 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An và nộp 16.672.000đồng án phí theo Quyết định thi hành án số: 457/QĐ-CCTHADS ngày 27/01/2021 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An. Ngày 27/01/2021, bà Đinh Thị Kim O có đơn yêu cầu về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với tài sản của ông Nguyễn Văn K để ngăn chặn ông K tẩu tán tài sản, cụ thể tài sản đề nghị ngăn chặn là: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 368, tờ bản đồ số 6, diện tích 752m², loại đất ONT tọa lạc xã Nhơn Thạnh thành phố T, Long An do ông Nguyễn Văn K đứng tên chủ sở hữu. Căn cứ khoản 5 Điều 20, Điều 66, Điều 69 của Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014); Điều 19 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ và đơn yêu cầu của bà Đinh Thị Kim O, ngày 27/01/2021 Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đã ban hành Quyết định số 04/QĐ-CCTHADS ngày 27/01/2021 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với tài sản của ông Nguyễn Văn K là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 368, tờ bản đồ số 6, diện tích 752m², loại đất ONT tọa lạc xã N, thành phố T, Long An do ông Nguyễn Văn K đứng tên chủ sở hữu. Trong quá trình tổ chức thi hành án đến nay ông Nguyễn Văn K đã thi hành bên ngoài cho bà Đinh Thị Kim O được tổng cộng số tiền là 70.000.000đồng. Như vậy, theo Bản án và Quyết định thi hành án nêu trên thì ông Nguyễn Văn K còn phải có nghĩa vụ trả cho bà Đinh Thị Kim O số tiền 663.600.000đồng cùng lãi chậm trả và nộp 16.672.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đang tổ chức thi hành Bản án số: 20/2021/DS-ST ngày 10/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An cho thi hành án đối với ông Nguyễn Văn K về khoản nghĩa vụ trả cho ông Trần Duy T số tiền 389.666.666đồng cùng lãi chậm trả theo Quyết định thi hành án số: 23/QĐ-CCTHADS ngày 01/10/2021 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An và nộp 19.483.333đồng án phí dân sự sơ thẩm theo Quyết định thi hành án, Quyết định thi hành án nêu trên.

Việc thi hành án đang trong giai đoạn trích đo quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 368, tờ bản đồ số 6 tọa lạc xã N, thành phố T, Long An do ông Nguyễn Văn K đứng tên chủ sở hữu để xử lý theo Luật Thi hành án dân sự. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố T căn cứ vào quy định của pháp luật giải quyết nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

4. Văn phòng công chứng Phạm Thị H có văn bản số 147/CV-VPCCPTH ngày 01/6/2022 trình bày nội dung như sau: Văn phòng công chứng Phạm Thị H đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hồ sơ số 83, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/01/2021. Trong quá trình công chứng, Công chứng viên đã thực hiện đúng pháp luật về trình tự, thủ tục và pháp luật nội dung về công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

5. Bà Nguyễn Thị Kim L trình bày: Bà có thuê nhà của bà Trần Thị Mỹ P từ ngày 30/10/2020 tại địa chỉ số 289 ấp B1 2, xã N, thành phố T, tỉnh Long An đến nay với giá thuê mỗi tháng là 2.000.000đồng. Khi bắt đầu thuê là bà thuê cho ông Nguyễn Văn K ở. Đến năm 2021, bà về sống cùng với ông K tại nhà số 289 nêu trên. Đến năm 2022, bà không ở cùng với ông K nữa.

Trước đó, bà có thuê đất của ông T ở từ ngày 30/8/2020 đến đầu năm 2021 thì bà trả lại đất cho ông T (tết âm lịch 2020).

Vụ án được Tòa án nhân dân thành phố T tiến hành hòa giải nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2022/DS-ST ngày 18/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T đã tuyên:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 164, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, 463, 466, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 167, 188 Luật đất đai 2013.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Mỹ P.

Buộc ông Nguyễn Văn K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 05/01/2021 giữa bà Trần Thị Mỹ P và ông Nguyễn Văn K tại Văn phòng công chứng Phạm Thị H chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 368, tờ bản đồ số 06 (thửa mới là 08; tờ bản đồ số 09) địa chỉ: xã N, thành phố T, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 429184 ngày 19/6/2008 cho bà Trần Thị Mỹ P.

Các đương sự có quyền đến cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục điều chỉnh biên động hoặc đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Mỹ P.

Buộc ông Nguyễn Văn K hoàn trả vốn vay 700.000.000đồng và tiền lãi là 362.959.000đồng. Tổng cộng là 1.062.959.000đồng.

3. Về án phí, chi phí tố tụng:

3.1. Về án phí:

Ông Trần Văn Khan phải nộp án phí sơ thẩm là 44.189.000đồng.

Hoàn cho bà Trần Thị Mỹ P số tiền là 31.500.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001078 ngày 02/11/2021 và số tiền 17.500.000đồng theo

biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001672 ngày 23/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An.

3.2. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn Khan phải nộp là 11.000.000 đồng để hoàn lại cho bà Trần Thị Mỹ P.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Cùng ngày 19/10/2022, bà Đinh Thị Kim O và ông Trần Duy T có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Mỹ P về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và ông K.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Trần Thị Mỹ P không rút đơn khởi kiện, bà Đinh Thị Kim O và ông Trần Duy T không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không đề nghị thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Đinh Thị Kim O, ông Trần Duy T nhận thấy:

Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thị Kim O và ông Trần Duy T có yêu cầu độc lập “Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 05/01/2021 tại Văn phòng công chứng Phạm Thị H giữa ông Nguyễn Văn K và bà Trần Thị Mỹ P đối với thửa đất số 368, tờ bản đồ số 06 (thửa mới là số 08; tờ bản đồ số 09) diện tích 752m², loại đất ONT, tọa lạc xã N, thành phố T, tỉnh Long An.

Xét thấy, yêu cầu độc lập của bà Đinh Thị Kim O và ông Trần Duy T có liên quan đến vụ án đang được giải quyết. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện thủ tục yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa đúng với quy định tại Điều 201, Điều 202 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Xét thấy, tại thời điểm ngày 05/01/2021 khi ông K lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 368 cho bà P tại Văn phòng công chứng Phạm Thị H thì Quyết định số 01A/2021/QĐST-DS ngày 12/01/2021 và Bản án số 20/2021/DS-ST ngày 10/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T chưa có hiệu lực pháp luật nên việc chuyển nhượng không vi phạm quy định tại Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự “*Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà*

không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”. Tuy nhiên, khi ông K lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 368 cho bà P thì Tòa án đang giải quyết yêu cầu khởi kiện đối với số tiền ông K nợ bà O và ông T, ngoài thửa đất số 368 thì ông K không còn tài sản nào khác để thi hành án cho bà O và ông T, nhưng trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 05/01/2021 tại Văn phòng công chứng Phạm Thị H tại khoản 1 Điều 7 ông K (Bên A) cam đoan “Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không nhằm trốn tránh bất kỳ một nghĩa vụ dân sự hoặc nhằm tẩu tán tài sản của bên A” là không đúng sự thật.

Do đó, có cơ sở xác định việc ông K lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 368 cho bà P có dấu hiệu giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 05/01/2021 tại Văn phòng công chứng Phạm Thị H giữa ông K với bà P đối với thửa đất 368 bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ những căn cứ nêu trên, kháng cáo của bà Đinh Thị Kim O, ông Trần Duy T có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy Bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Tgiải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Đinh Thị Kim O, ông Trần Duy T được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc vắng mặt của đương sự: Chi cục thi hành án dân sự thành phố T người đại diện theo pháp luật do ông Đặng Văn V, Văn phòng công chứng Phạm Thị H do bà Phạm Thị H đại diện theo pháp luật và bà Nguyễn Thị Kim L có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[1.4] Trong quá trình giải quyết vụ án bà Đinh Thị Kim O và ông Trần Duy T có bản tự khai ngày 05/10/2022 yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn K và bà Trần Thị Mỹ P được công chứng ngày 05/01/2021 tại Văn phòng công chứng Phạm Thị H. Tuy nhiên,

trong quá trình Tòa sơ thẩm giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến ngày mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 20/9/2022 thì bà O và ông T không có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập theo quy định pháp luật, đến sau khi Tòa tiến hành hòa giải và công khai chứng cứ thì bà O và ông T mới có ý kiến trình bày tại bản tự khai ngày 05/10/2022 nên Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu của ông T và bà O là phù hợp vì theo quy định theo khoản 2 Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự có ghi “người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền đưa ra yêu cầu độc lập trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải”.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Đinh Thị Kim O và ông Trần Duy T thấy rằng:

[2.1] bà P và ông K trình bày thống nhất là vào ngày 15/9/2020, bà P và ông K có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 368, tờ bản đồ số 06 (nay là thửa đất số 08, tờ bản đồ số 09), giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1.700.000.000đồng. Cùng ngày 15/09/2020, bà P có đặt cọc cho ông K số tiền 700.000.000đồng. Ngày 15/10/2020, bà P và ông K tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nhưng không có công chứng, chứng thực. bà P giao tiếp cho ông K số tiền còn lại là 1.000.000.000đồng.

[2.2] Đến ngày 05/01/2021, bà P cho ông K vay thêm số tiền 700.000.000đồng để giải chấp quyền sử dụng đất nêu trên tại Ngân hàng TMCP xăng dầu Petrolimex - chi nhánh Long An, sau đó ông K lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính từ Ngân hàng ra để bà P và ông K tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Phạm Thị H.

Cùng ngày 05/01/2021, bà P đã nộp hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Tđể làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

[2.3] Ngày 12/01/2021, Tòa án nhân dân thành phố Tcó quyết định số 01A/2021/QĐST-DS công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự giữa ông K và bà O về việc tranh chấp hợp đồng vay cụ thể là ông K có nghĩa vụ thanh toán cho bà O số tiền vay gồm tiền gốc và tiền lãi là 733.600.000đồng.

Ngày 10/5/2021, Tòa án nhân dân thành phố Tban hành bản án số 20/2021/DS-ST, theo đó ông K có nghĩa vụ trả cho ông T số tiền là 389.666.666 đồng.

Ngày 27/01/2021, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tcó Quyết định số 04/QĐ-CCTHADS tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn K.

[2.4] Xét thấy: Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng lập tại Văn phòng công chứng Phạm Thị H, có căn cứ xác định ông K có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 368 cho bà P vào ngày 05/01/2021. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã được các bên lập thành văn bản và được công chứng, chứng thực theo đúng quy định. Sau khi ký hợp đồng, bà P đã đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Tđể làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định nhưng do có Quyết định ngăn chặn của Chi cục

Thi hành án dân sự thành phố Tnên bà P không thực hiện được các thủ tục để đăng ký việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, đối với số tiền bà O và ông T cho ông K vay là số tiền không được bảo đảm. Đối với số tiền Ngân hàng TMCP xăng dầu Petrolimex cho ông K vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại thửa số 368 đang tranh chấp. Căn cứ vào hồ sơ tín dụng do Ngân hàng cung cấp thể hiện số tiền bà P giao cho ông K và ông K sử dụng một phần số tiền này để trả cho Ngân hàng để giải chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) tại thửa đất số 368 ra từ Ngân hàng để chuyển nhượng cho bà P. Căn cứ theo quy định tại Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 18/7/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự: *“1. Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Khi kê biên tài sản, nếu có người khác tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự...”*. Như vậy, thời điểm ông K chuyển nhượng nhà đất cho bà P thì Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 10/5/2021 và Quyết định số 01A/2021/QĐST-DS ngày 12/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T chưa có hiệu lực pháp luật, nội dung Bản án, quyết định cũng không áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với quyền sử dụng đất để bảo đảm thi hành án cho bà O và ông T. Các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cũng chưa có văn bản đề nghị, yêu cầu dừng chuyển dịch nhà đất để kê biên thi hành án. Do đó, Văn phòng công chứng Phạm Thị H công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 368 giữa bà P và ông K là đúng quy định tại các Điều 40, 41 của Luật Công chứng năm 2014.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và ông K là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội là hoàn toàn phù hợp với quy định tại các Điều 117, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Bên cạnh đó, việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Hiện tại, bà P đã thanh toán cho ông K toàn bộ số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng là 1.700.000.000đồng, ông K cũng đã giao quyền sử dụng đất trên cho bà P quản lý, sử dụng.

[2.5] Từ những phân tích trên: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Mỹ P và ông Nguyễn Văn K là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của bà Đinh Kim Thị Oanh, ông Trần Duy T không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đinh Thị Kim O và ông Trần Duy T phải chịu án phí do kháng cáo không được chấp nhận theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Duy T và Đinh Thị Kim O.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2022/DS-ST ngày 18/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 164, Điều 228, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai 2013.

Căn cứ Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Mỹ P.

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 05/01/2021 giữa bà Trần Thị Mỹ P và ông Nguyễn Văn K tại Văn phòng công chứng Phạm Thị H chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 368, tờ bản đồ số 06 (thửa đất mới số 08, tờ bản đồ số 09), địa chỉ thửa đất tại xã N, thành phố T, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 429184 ngày 19/6/2008 cấp cho bà Trần Thị Mỹ P.

1.2. Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo quy định của pháp luật. Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Trường hợp bên có nghĩa vụ thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

2. Chấp nhận yêu cầu của của bà Trần Thị Mỹ P về tranh chấp hợp đồng vay.

Buộc ông Nguyễn Văn K trả cho bà Trần Thị Mỹ P tiền vay gốc là 700.000.000đồng và tiền lãi là 362.959.000đồng. Tổng cộng tiền gốc và tiền lãi là 1.062.959.000đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Số tiền là 11.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn K phải chịu toàn bộ là 11.000.000đồng. Số tiền này do bà Nguyễn Thị Mỹ Phượng đã nộp xong, nên ông Nguyễn Văn K phải trả lại cho bà P số tiền 11.000.000 đồng.

4. Khi án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành hoàn tất số tiền trên, thì người

phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Nguyễn Văn K phải chịu 44.189.000đồng.

5.2. Hoàn trả cho bà Trần Thị Mỹ P số tiền là 31.500.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001078 ngày 02/11/2021 và số tiền 17.500.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001672 ngày 23/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đinh Thị Kim O và ông Trần Duy T mỗi người phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền 600.000 đồng bà O và ông T đã nộp theo các biên lai thu số 0001973 và 0001974 cùng ngày 20/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T.

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

8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự. /.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND TP. T;
- Chi cục THADS TP. T;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng