

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**
Bản án số: 138/2022/DS-PT
Ngày 14-9-2022
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Vĩnh Khương.

Các Thẩm phán: Bà Trương Tố Hương.

Ông Hồ Văn Phụng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trầm Thị Phương Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Ông Sơn Cươl - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30-8-2022, ngày 05-9-2022 và ngày 14-9-2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 89/2022/TLPT-DS ngày 22-6-2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 29-4-2022 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 105/2022/QĐ-PT ngày 06-7-2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1973; (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1981; (có mặt).

Cùng địa chỉ: số nhà 310 đường LL, Khóm S, Phường M, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn:

1. Ông Châu Hòa H, sinh năm 1985; (có mặt).

2. Bà Giang Ngọc B, sinh năm 1986; (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số nhà 258 đường GN, Khóm S, Phường M, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: số 07 Đường BK/B, Khóm H, Phường M, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng: Ông Lý Đ. Địa chỉ: số 07 Đường BK/B, Khóm H, Phường M, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 18-8-2022 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố Sóc Trăng. Địa chỉ: số 4 đường THĐ, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố Sóc Trăng: Bà Nguyễn Lê Kim Ng. Địa chỉ: Số 4 đường THĐ, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện ủy quyền theo văn bản ủy quyền số 2965/QĐ-NHNo-PC ngày 27-12-2019 (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố Sóc Trăng, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 06-7-2020 và trình bày của ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị X:

Ngày 31-01-2019, vợ chồng ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị X nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Châu Hòa H và Giang Ngọc B diện tích đất 258,9m² (trong đó bao gồm đất và nhà gắn liền với đất) nằm trong thửa số 65, tờ bản đồ số 95 (trước đây là thửa số 894, tờ bản đồ số 06) tọa lạc tại Khóm S, Phường M, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng. Tại thời điểm chuyển nhượng hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân Phường M, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng chứng thực và xác nhận đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên đảm bảo thi hành án. Đồng thời, hai bên đã thanh toán tiền và giao nhận nhà gắn liền với quyền sử dụng đất xong. Hiện nay, vợ chồng ông T, bà X đã quản lý sử dụng ổn định cho đến nay. Tuy nhiên, trong quá trình lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự thị xã VC ban hành Quyết định số 24/QĐ-CCTHADS ngày 29-6-2020 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa số 65, tờ bản đồ số 95 (trước đây là thửa số 894, tờ bản đồ số 06) tọa lạc tại Khóm S, Phường M, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng để đảm bảo thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13/KDTM-ST ngày 15-5-2018 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng đối với ông H, bà B. Vì vậy, đến nay ông H, bà B chưa thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông T, bà X.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị X thay đổi, bổ sung một phần yêu cầu khởi kiện:

+ Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Châu Hòa H và bà Giang Ngọc B phải thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị X với diện tích 291m² nằm trong thửa số 65, tờ bản đồ số 95 (trước đây là thửa số 894, tờ bản đồ số 06) tọa lạc tại Khóm S, Phường M, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25-01-2021 của Tòa án.

+ Yêu cầu Tòa án buộc Chi cục Thi hành án dân sự thị xã VC thu hồi Quyết định cưỡng chế số 24/QĐ-CCTHADS ngày 29-6-2020.

- Trong quá trình giải quyết vụ án các bị đơn ông Châu Hòa H và Giang Ngọc B trình bày:

Ông Châu Hòa H và bà Giang Ngọc B thừa nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất nằm trong thửa số 65, tờ bản đồ số 95 (trước đây là thửa số 894, tờ bản đồ số 06) tọa lạc tại Khóm S, Phường M, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng cho ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị X. Hợp đồng chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân Phường M, thị xã VC chứng thực hợp pháp và đã thực hiện xong. Nguyên nhân chưa sang tên cho ông T, bà X là do Chi cục Thi hành án dân sự thị xã VC ra quyết định kê biên thửa đất nêu trên và kéo dài thời gian đến nay.

- Theo trình bày của Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố Sóc Trăng:

Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố Sóc Trăng đề nghị giữ nguyên Quyết định cưỡng chế số 24/QĐ-CCTHADS ngày 29-6-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã VC để đảm bảo việc thanh toán nợ theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13/KDTM-ST ngày 15-5-2018 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng đối với ông Châu Hòa H và bà Giang Ngọc B.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 29-4-2022, Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định (tóm tắt):

“1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị X.

Buộc vợ chồng ông Châu Hòa H và bà Giang Ngọc B phải có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị X theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích 291m² (trong đó đất thổ cư 51m² và đất lâu năm khác 240m²) nằm trong thửa số 65, tờ bản đồ số 95 (trước đây là thửa số 894, tờ bản đồ số 06) tọa lạc tại đường LL, Khóm S, Phường M, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có vị trí kích thước như sau:

Hướng Đông giáp đường LL có số đo 10,4 mét; (Đo từ vách tường nhà thuộc thửa số 64 hướng bắc kéo về hướng nam).

Hướng Tây giáp thửa số 66 có số đo 10 mét; (Đo từ giáp thửa số 62 hướng bắc kéo về hướng nam);

Hướng Nam giáp phần đất còn lại của thửa 65 do ông Châu Hòa H và bà Giang Ngọc B quản lý sử dụng, có số đo 25,99 mét + 3,56 mét; (Đo từ giáp thửa số 66 hướng tây kéo về hướng đông giáp đường LL).

Hướng Bắc giáp thửa số 62 có số đo 0,9 mét (đo từ giáp thửa số 66 ở hướng tây kéo về hướng đông giáp thửa số 64) + giáp thửa số 64 có số đo 24,89 mét + 2,88 mét (đo từ giáp thửa số 62 ở hướng tây kéo về hướng đông giáp đường LL theo vách tường nhà thửa số 64).

(có sơ đồ kèm theo)

2. Kiến nghị Chi cục Thi hành án dân sự thị xã VC thu hồi Quyết số 24/QĐ-CCTHADS ngày 29-6-2020 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa số 65, tờ bản đồ số 95 (trước đây là thửa số 894, tờ bản đồ số 06) tọa lạc tại Khóm S, Phường M, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng do gia đình ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị X đang quản lý sử dụng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 12-5-2022, Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố Sóc Trăng kháng cáo đề nghị làm rõ tính pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà B và ông T, bà X và công nhận Quyết định cưỡng chế số 24/QĐ-CCTHADS ngày 29-6-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã VC đề Ngân hàng xử lý tài sản đã kê biên để thu hồi nợ.

- Ngày 26-5-2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng có Quyết định kháng nghị số 13/QĐ-VKS-DS đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa một phần bản án trên theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị X không rút đơn khởi kiện, Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố Sóc Trăng không rút đơn kháng cáo, Viện kiểm sát không rút kháng nghị; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của việc kháng cáo, kháng nghị; việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Ngân hàng, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng và áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố Sóc Trăng phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phù hợp với các Điều 278, 279, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Chi cục Thi hành án dân sự thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt đương sự này.

[3] Xét kháng cáo của Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố Sóc Trăng và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, Hội đồng xét xử nhận thấy theo tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án do Tòa án cấp sơ thẩm chuyển đến và được Chi cục Thi hành án dân sự thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng cung cấp ngày 22-7-2022 thể hiện vợ chồng ông Châu Hòa H, bà Giang Ngọc B phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố Sóc Trăng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13/KDTM-ST ngày 15-5-2018 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng (bút lục số 55a-55b) và Quyết định thi hành án số 484/QĐ-CCTHADS ngày 14-01-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã VC (bút lục số 07-08) với số tiền tổng cộng là 316.549.188 đồng.

[4] Quá trình thi hành, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã VC xác định ông H, bà B có quyền sử dụng đất tại Phường M, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân thị xã thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong đó, các thửa đất số 36, tờ bản đồ số 48, diện tích 149,9m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 531230 ngày 12-6-2012; thửa số 83, tờ bản đồ số 31, diện tích 250m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 406161 ngày 30-7-2015 và thửa số 894, tờ bản đồ số 06, tích 409,3m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 808089 ngày 05-12-2011 đã được ông H, bà B thế chấp cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương chi nhánh Sóc Trăng để đảm bảo nợ vay.

[5] Riêng thửa đất số 894, tờ bản đồ số 06, diện tích 409,3m² thì ông H, bà B xóa thế chấp từ ngày 06-9-2018 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 755350 ngày 20-6-2019, số thửa 65, tờ bản đồ số 95, diện tích 372m². Nhưng sau khi xóa thế chấp, ông H, bà B không tự nguyện thi hành án mà lập Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-9-2018 (không có chứng nhận, chứng thực của Công chứng và Ủy ban nhân dân có thẩm quyền) để chuyển nhượng phần đất có kích thước ngang 10, dài hết đất nằm trong thửa đất số 894, tờ bản đồ số 06 cùng với căn nhà gắn liền cho ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị X với giá 1.000.000.000 đồng và hai bên đã giao nhận nhà, đất và thanh toán tiền xong. Tiếp đó, hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng 258,9m² đất thuộc thửa số 894, tờ bản đồ số 06 (số thửa mới 65, tờ bản đồ 95) với giá 300.000.000 đồng và được Ủy ban nhân dân Phường M, thị xã VC chứng thực ngày 31-01-2019; nội dung hợp đồng này không đề cập đến nhà và tài sản khác gắn liền với đất.

[6] Việc chuyển nhượng nhà, đất nêu trên giữa ông H, bà B và ông T, bà X được thực hiện sau ngày 15-5-2018, là ngày Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13/KDTM-ST của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng có hiệu lực pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm, ông

Châu Hòa H đều thừa nhận giá trị chuyển nhượng thật của nhà, đất trên là 1.000.000.000 đồng và sau khi nhận tiền thì ông H, bà B không trả nợ cho Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố Sóc Trăng để thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13/KDTM-ST ngày 15-5-2018 của Toà án nhân dân thành phố Sóc Trăng và Quyết định thi hành án số 484/QĐ-CCTHADS ngày 14-01-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã VC. Theo khoản 1 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 thì “*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....*” nên Chi cục Thi hành án dân sự thị xã VC ban hành Quyết định số 24/QĐ-CCTHADS ngày 29-6-2020 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa số 65, tờ bản đồ số 95 là có cơ sở và đúng pháp luật.

[7] Đồng thời, theo khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 thì quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án là một trong các điều kiện để người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng. Nhưng án sơ thẩm lại nhận định Hợp đồng chuyển nhượng ngày 31-01-2019 là hợp pháp và có hiệu lực, từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà X và buộc ông H, bà B thực hiện các thủ tục chuyển nhượng cho ông T, bà X diện tích đất 291m² (theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25-01-2021) nằm trong thửa số 65, tờ bản đồ số 95 (trước đây là thửa số 894, tờ bản đồ số 06) đã bị cưỡng chế kê biên là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố Sóc Trăng do Ngân hàng này không thể yêu cầu Cơ quan thi hành án tiếp tục xử lý tài sản của ông H, bà B để thu hồi nợ.

[8] Đối với nội dung khởi kiện của ông T, bà X yêu cầu Tòa án buộc Chi cục Thi hành án dân sự thị xã VC thu hồi Quyết định số 24/QĐ-CCTHADS ngày 29-6-2020, theo khoản 12 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 75 Luật Thi hành án dân sự thì Tòa án chỉ xem xét giải quyết tranh chấp quyền sở hữu liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án mà không giải quyết việc cưỡng chế thi hành án đúng hay sai, nên Tòa án không có thẩm quyền buộc Cơ quan thi hành án thu hồi văn bản đã ban hành trong quá trình thi hành án. Lẽ ra khi nhận đơn khởi kiện Tòa án cấp sơ thẩm phải ra Thông báo yêu cầu ông T, bà X sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện đưa phần yêu cầu này ra khỏi đơn khởi kiện vì không thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án. Trường hợp ông T, bà X không sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện theo yêu cầu của Tòa án thì Thẩm phán ra Thông báo trả lại đơn khởi kiện cho ông T, bà X. Trường hợp Tòa án đã thụ lý rồi thì phải đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện này của ông T, bà X theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự; nhưng lại giải quyết kiến nghị Chi cục Thi hành án dân sự thị xã VC thu hồi Quyết định số 24/QĐ-CCTHADS ngày 29-6-2020 là không có căn

cứ pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự để hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện nêu trên của ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị X.

[9] Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy kháng cáo của Ngân hàng là có căn cứ chấp nhận; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng đề nghị Tòa án áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để sửa Bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận một phần.

[10] Do án sơ thẩm bị sửa nên án phí được xác định theo quy định tại Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 29 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 như sau:

[10.1] Về án phí:

+ Ông Châu Hòa H và bà Giang Ngọc B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị X cùng chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố Sóc Trăng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[10.2] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị X tự nguyện chịu 4.383.667 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 311 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố Sóc Trăng và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

2. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 29-4-2022 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị X về việc yêu cầu Tòa án buộc Chi cục Thi hành án dân sự thị xã VC thu hồi Quyết định số 24/QĐ-CCTHADS ngày 29-6-2020 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 65, tờ bản đồ số 95 tọa lạc tại Khóm S, Phường M, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng.

3. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 29-4-2022 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng như sau:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị X về việc buộc ông Châu Hòa H và bà Giang Ngọc B thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị X quyền sử dụng diện tích đất 291m² (trong đó đất thổ cư 51m² và đất lâu năm khác 240m²) nằm trong thửa số 65, tờ bản đồ số 95 (trước đây là thửa số 894, tờ bản số 06) tọa lạc tại đường LL, Khóm S, Phường M, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có vị trí, kích thước như sau:

- Hướng Đông giáp đường LL có số đo 10,04 mét; (Đo từ vách tường nhà thuộc thửa số 64 hướng bắc kéo về hướng nam).

- Hướng Tây giáp thửa số 66 có số đo 10 mét; (Đo từ giáp thửa số 62 hướng bắc kéo về hướng nam);

- Hướng Nam giáp phần đất còn lại của thửa 65 do ông Châu Hòa H và bà Giang Ngọc B quản lý sử dụng, có số đo 25,99 mét + 3,56 mét; (Đo từ giáp thửa số 66 hướng tây kéo về hướng đông giáp đường LL).

- Hướng Bắc giáp thửa số 62 có số đo 0,9 mét (đo từ giáp thửa số 66 ở hướng tây kéo về hướng đông giáp thửa số 64) + giáp thửa số 64 có số đo 24,89 mét + 2,88 mét (đo từ giáp thửa số 62 ở hướng tây kéo về hướng đông giáp đường LL theo vách tường nhà thửa số 64).

(có sơ đồ kèm theo)

3.2. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Ông Châu Hòa H và bà Giang Ngọc B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị X cùng chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003959 ngày 09-7-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng; ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị X được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố Sóc Trăng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho Ngân hàng 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004268 ngày 27-5-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị X tự nguyện chịu 4.383.667 đồng.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo

quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thị xã Vĩnh Châu;
- Chi cục THADS thị xã Vĩnh Châu;
- Lưu hồ sơ vụ án, Phòng KTNV&THA;
Phòng TCCB-TT&TĐKT.

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

Nguyễn Vĩnh Khương