

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 104/2025/DS-PT
Ngày 28 tháng 4 năm 2025
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 AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Thám.

Các Thẩm phán: Ông Đào Chí Keo và bà Trịnh Ngọc Thuý.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Thành Thái – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25, 28 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 49/2025/TLPT-DS, ngày 18 tháng 3 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 276/2024/DS-ST, ngày 29 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 77/2025/QĐ-PT, ngày 19 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 112/2025/QĐ-PT, ngày 09 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1982; nơi cư trú: Tổ A, ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Kim L gồm:

- Lê Thị Ngọc D, sinh năm 1983; nơi cư trú: C, KV2 phường A, quận N, thành phố Cần Thơ; địa chỉ liên hệ: Số B N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

- Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1999; nơi cư trú: Tổ I H, thị trấn K, huyện K, tỉnh Kiên Giang; địa chỉ liên hệ: Số B N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- Ông Nguyễn Thái V, sinh năm 1998; nơi cư trú: số G, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre; địa chỉ liên hệ: Số B N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

- Bà Võ Ngọc N, sinh năm 2001; nơi cư trú: số A, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ; địa chỉ liên hệ: Số B N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

(Theo hợp đồng ủy quyền do Văn phòng công chứng 24h chứng thực ngày 27/9/2024, theo số công chứng 10370, quyền số 09/2024 TP/CC-SCC/HĐGD)

2. Bị đơn: Ông Phạm Vũ Kiếm H1, sinh năm 1991; nơi cư trú: Tổ B, ấp C, xã C, huyện C, tỉnh An Giang. (có mặt)

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Ánh T, sinh năm 1983; nơi cư trú: Số H, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ánh T là: Bà Đặng Ngọc M, sinh năm 2000; nơi cư trú: Khóm C, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. (có mặt)

3.2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú, tỉnh An Giang; địa chỉ trụ sở: Khóm V, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

3.3. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang; địa chỉ trụ sở: Quốc lộ I, thị trấn A, huyện C, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

3.4. Văn phòng C; địa chỉ trụ sở: Số E, Quốc lộ I, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Bà Trần Thị Kim L là nguyên đơn trong vụ án. Đối với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ cấp sơ thẩm thể hiện;

Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trần Thị Kim L trình bày:

Bà là người đồng sở hữu ngôi nhà ở trên đất với ông H1, tài sản thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ 11, diện tích 62m², loại đất ở nông thôn, căn nhà trên đất có diện tích xây dựng 217,2m² tọa lạc xã B, huyện C, tỉnh An Giang. Đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 965024, số vào sổ cấp giấy CS05435, do Sở T1 cấp ngày 30/6/2020, điều chỉnh biến động ngày 07/6/2021.

Ngày 28/6/2022 bà và ông H1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng C. Ông H1 chuyển nhượng ½ tài sản đồng sở hữu cho bà, giá

chuyển nhượng trong hợp đồng 500.000.000 đồng, giá thực tế là 1.800.000.000 đồng. Bà đã hoàn tất thủ tục giao nhận tiền trong ngày cho ông H1. Tuy nhiên, ông H1 vẫn không thể giao nhà và đất cho bà, do tài sản đang bị khiếu nại về việc thực hiện nghĩa vụ thi hành án do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú phụ trách và ông H1 cũng không có thiện chí giao nhà và đất.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông H1 giao tài sản đã thỏa thuận theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 3600, quyền số 01/2022 lập tại văn phòng C. Cụ thể: ½ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 965024, sổ vào sổ cấp giấy CS05435, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T1 cấp ngày 30/6/2020, điều chỉnh biến động ngày 07/6/2021 cấp cho 02 đồng sử dụng, thửa đất số 161, tờ bản đồ 11, diện tích xây dựng 62m², diện tích sàn 217,2m², tọa lạc xã B, huyện C, tỉnh An Giang.

Đối với yêu cầu của bà T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà với ông H1 vô hiệu thì bà không đồng ý, vì bà và ông H1 ký hợp đồng trước khi có quyết định thi hành án.

Tại bản tự khai ngày 21/02/2023 và lời khai trong quá trình giải quyết án bị đơn ông Phạm Vũ Kiêm H1 trình bày:

Đối với yêu cầu của bà L thì ông đồng ý, vì trước đây ông có nợ của bà L số tiền 1.700.000.000 đồng, sau khi ông rút tài sản là quyền sử dụng đất như đã nêu trên từ ngân hàng ra thì ông lập hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp cho bà L. Giá chuyển nhượng nhà và đất đồng sở hữu với bà L tại xã B là 1.800.000.000 đồng, sau khi trừ đi số tiền ông nợ bà L 1.700.000.000 đồng thì bà L đã đưa ông 80.000.000 đồng, số tiền 20.000.000 đồng còn lại sau khi hoàn tất thủ tục sang tên thì bà L giao đủ.

Đối với yêu cầu của bà T thì ông không đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông với bà L ký trước khi có quyết định thi hành án. Hơn nữa, ông còn 01 tài sản là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 608976, sổ vào sổ cấp giấy CH05682, diện tích đất 188,6m², diện tích xây dựng 112,1m², thửa đất số 4, tờ bản đồ số 18 đất tọa lạc xã C, huyện C, tỉnh An Giang do UBND huyện C cấp cho ông vào ngày 14/02/2020; hiện tài sản này đang bị kê biên thi hành án cho ngân hàng TMCP Đ nhưng giá trị tài sản này đủ để thi hành án cho ngân hàng TMCP Đ và cả khoản nợ của bà T.

Tại đơn khởi kiện ngày 31/8/2023 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bà Đặng Ngọc M là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ánh T trình bày:

Vào khoảng tháng 06 năm 2019 ông Phạm Vũ Kiêm H1 có vay của bà T tổng số tiền 2.180.000.000 đồng. Bà T đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Châu Thành buộc ông H1 trả tiền vốn 2.180.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của

pháp luật. Bản án số 17/2022/DS-ST ngày 19/05/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc ông H1 trả cho bà T tổng cộng vốn, lãi là 2.415.222.000 đồng. Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, bà T có đơn yêu cầu Thi hành án đối với ông H1. Ngày 24/06/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành ra Quyết định thi hành án dân sự số 544/QĐ-CCTHADS. Ngày 19/07/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú ra Quyết định thi hành án dân sự số 548/QĐ-CCTHADS, cho thi hành đối với ông H1 theo bản án trên.

Ngày 28/06/2022 ông H1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà L $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với diện tích 62m², thửa đất số 161, tờ bản đồ số 11, đất ở nông thôn và căn nhà gắn liền với đất có diện tích xây dựng 62m², diện tích sàn 217m², cấp (hạng) loại 2.1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05435 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T1 cấp ngày 30/06/2020 cho ông Phạm Vũ Kiếm H1 (cùng sử dụng đất với bà Trần Thị Kim L) nhà và đất tọa lạc ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang, được Văn phòng C chứng nhận ngày 28/06/2022, số công chứng 3600, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HGGGD, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng.

Sau khi chuyển nhượng nhà, đất trên ông H1 không trả nợ cho bà T. Hành vi chuyển nhượng tài sản của ông H1 cho bà L sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, nhưng không thi hành án là vi phạm pháp luật nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tuyên xử vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/06/2022 giữa ông H1 với bà L được Văn phòng C chứng nhận ngày 28/06/2022, số công chứng 3600, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

Tại công văn số 167/CTHADS-NV ngày 19/10/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú trình bày:

Để thi hành Bản án số 17/2022/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang (do Chi cục THADS huyện C, tỉnh An Giang ủy thác đến quyết định số 77 và số 78/QĐ-CCTHADS ngày 15/7/2019). Quyết định thi hành án số 548 và số 547/QĐ-CCTHADS cùng ngày 19 tháng 7 năm 2022 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú. Khoản thi hành: Ông Phạm Vũ Kiếm H1 phải trả cho bà Nguyễn Thị Ánh T số tiền 2.415.222.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án; nộp 80.304.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Tài liệu kèm theo quyết định ủy thác, thể hiện ông H1 có tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở diện tích 62m² đất ở nông thôn, thửa số 161, tờ bản đồ số 11 theo GCN số CS05435 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T1 ký ngày 30/6/2020. Hình thức sử dụng: đồng sử dụng đất với bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1982; địa chỉ ấp V, xã C, huyện C, An Giang, điều chỉnh biên động ngày 07/6/2021

cấp cho đồng sử dụng, thửa số 161, tờ bản đồ số 11, diện tích xây dựng 62m² diện tích sàn 217,2m², tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh An Giang (Công văn số 629/CNCP ngày 07/7/2022 của Văn phòng Đ1 chi nhánh C1).

- Ngày 25/7/2022 và ngày 01/8/2022, biên bản giải quyết thi hành án với bà L, ông H1 xác định tài sản đồng sở hữu, sử dụng với ông H1 là diện tích đất nêu trên và căn nhà ở gắn liền với đất mỗi người góp là 50% giá trị nhà và đất ở. Do ông H1 có điều kiện, tài sản nhưng không tự nguyện thi hành, Chấp hành viên ra Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 43/QĐ-CCTHADS ngày 03/8/2022 theo quy định.

- Ngày 31/10/2022, biên bản giải quyết thi hành án với ông H1, bà L trình bày: Ông H1, bà L xin thỏa thuận với bà T (bên được thi hành án) trị giá nhà đất là 1.004.800.000 đồng sau khi phân chia để thi hành án; phía bà T không thống nhất thỏa thuận yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật

- Ngày 25/11/2022, Chấp hành viên Thông báo về việc cưỡng chế kê biên tài sản và thực hiện việc kê biên ngày 02/12/2022; biên bản kê biên, giao bảo quản tài sản bà L, ông H1 cùng ký tên. Ngày 05/12/2022, biên bản thỏa thuận giá tài sản kê biên, bà L, ông H1 đưa ra giá trị nhà và đất là 1.500.000.000 đồng; bà T đưa ra giá trị là 5.000.000.000 đồng, do các đương sự không thỏa thuận được về giá; đồng thời thỏa thuận thống nhất lựa chọn tổ chức Thẩm định giá là Công ty Cổ phần T2, không thỏa thuận lựa chọn tổ chức bán đấu giá. Ngày 09/01/2023, Chấp hành viên Thông báo kết quả Thẩm định giá nhà và đất là 3.641.906.558 (tổng đạt bà L, ông H1 nhận 11/01/2023) không có đương sự yêu cầu Thẩm định giá lại theo điểm b Khoản 1 Điều 99 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014. Ngày 19/01/2023, Chấp hành viên Thông báo cho bà L quyền ưu tiên mua phần tài sản chủ sở hữu, sử dụng chung của người phải thi hành án kê biên, xử lý thi hành án theo khoản 3 Điều 74 Luật THADS, được sửa đổi, bổ sung năm 2014 và khoản 1 Điều 7 Thông Tư liên tịch số 11/2016/TTLT-BTP-TANDTC- VKSNDTC ngày 01/8/2016 của Bộ Tư Pháp, Tòa án nhân tối cáo, Viện kiểm sát nhân dân tối cao Quy định một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự (tổng đạt bà L, ông H1 nhận ngày 19/01/2023). Hết hạn 03 tháng theo thông báo, bà L không mua phần tài sản chủ sở hữu trình lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản và ký hợp đồng dịch vụ Đấu giá tài sản ngày 16/5/2023 với Công ty Hợp danh D1. Ngày 13/6/2023, Công ty Hợp danh D1 ra Thông báo số 102/BC-DTN về việc không có khách hàng tham gia đấu giá, gửi Chi cục.

Ngày 13/6/2023, Chi cục thi hành án huyện nhận được đơn khiếu nại của bà Trần Thị Kim L, cho rằng tài sản Chi cục Thi hành án dân sự huyện kê biên, xử lý thi hành án đối với ông H1, đã chuyển nhượng cho bà giá 500.000.000u đồng. Tài sản đang xử lý thi hành án, phát sinh sự kiện pháp lý chuyển nhượng tài sản có công chứng. Vì vậy, Chi cục Thi hành án dân sự huyện thông báo, hướng dẫn người được thi hành án yêu cầu tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu theo quy định.

Ngày 05/9/2023, Chi cục T huyện nhận được thông báo số 750/TB- VKS-DS ngày 15/8/2023 của Viện KSND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc không kháng nghị giám đốc thẩm theo yêu cầu của ông Phạm Vũ Kiếm H1.

Chi cục thi hành án dân sự huyện ra Quyết định hoãn thi hành án số 01 và số 02/QĐ-CCTHADS ngày 11/10/2023. Việc xử lý tài sản kê biên, thẩm định giá, đấu giá tài sản được thực hiện theo quyết định của Tòa án.

Tại bản tự khai ngày 25/01/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:

Vào ngày 28/06/2022, Văn phòng C có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Phạm Vũ Kiếm H1 (bên chuyển nhượng) và bà Trần Thị Kim L (bên nhận chuyển nhượng) do ông H1 và bà L cùng đồng sử dụng, đồng sở hữu cụ thể: Ông H1 chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ (một phần hai) quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà L theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số CV 965023 số vào sổ CS05435 và “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số CV 965024 số vào sổ CS05435, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T1 cấp ngày 30/06/2020, điều chỉnh biến động ngày 07/06/2021 cụ thể: Thửa đất số 161, tờ bản đồ số 11, diện tích 62m², hình thức sử dụng chung, mục đích sử dụng đất ở nông thôn, thời hạn sử dụng lâu dài, nguồn gốc sử dụng nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhà ở riêng lẻ diện tích xây dựng 62m², diện tích sàn 217,2m², hình thức sở hữu chung, loại 2.1, giá chuyển nhượng do hai bên tự thỏa thuận là: 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng)

Sau khi công chứng viên kiểm tra hồ sơ do các bên cung cấp theo trình tự thủ tục quy định, căn cứ Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng năm 2014, Điều 188 Luật đất đai 2014, Điều 118 Luật nhà ở năm 2014 và các văn bản pháp luật có liên quan . Xét thấy yêu cầu các bên phù hợp quy định pháp luật nên công chứng viên đã tiến hành thực hiện chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu. Theo đó ông H1 chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ (một phần hai) quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà L với giá 500.000.000 đồng như yêu cầu của các bên Hợp đồng công chứng số 3600, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/06/2022. Nhận thấy nhà đất nêu trên là tài sản hợp pháp, tại thời điểm công chứng không bị kê biên, không tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu, quyền sử dụng và cũng không có bất kỳ văn bản đề nghị hạn chế quyền tài sản của cơ quan có thẩm quyền, cho nên việc công chứng viên chứng nhận hợp đồng nêu trên là đúng trình tự thủ tục theo Luật công chứng và nội dung thỏa thuận phù hợp luật chuyên ngành là Luật đất đai và Luật nhà ở.

Từ những lý do trên Văn phòng C không đồng ý theo yêu cầu của bà T về việc đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng số 3600, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/06/2022 vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 276/2024/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang đã Quyết định:

Xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim L đối với ông Phạm Vũ Kiếm H1.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Ánh T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/06/2022 giữa ông Phạm Vũ Kiếm H1 với bà Trần Thị Kim L được Văn phòng C chứng nhận ngày 28/06/2022, số công chứng 3600, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích 62m², thửa đất số 161, tờ bản đồ số 11, đất ở nông thôn và căn nhà gắn liền với đất có diện tích xây dựng 62m², diện tích sàn 217m², cấp (hạng) loại 2.1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 965024, số vào sổ cấp giấy CS05435 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T1 cấp ngày 30/06/2020, điều chỉnh biến động ngày 07/06/2021 cấp cho ông Phạm Vũ Kiếm H1 cùng đồng sử dụng với bà Trần Thị Kim L, tọa lạc ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang là vô hiệu.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn bà Trần Thị Kim L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Ánh T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Trần Thị Kim L và người đại diện uỷ quyền của bà L là ông Nguyễn Văn H thống nhất trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, cho rằng bản án sơ thẩm không xem xét bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình, khi ký hợp đồng chuyển nhượng, tài sản không bị kê biên phát mãi thi hành án. Ngoài ra, cấp sơ thẩm nhận định việc bà L và ông H1 tự thoả thuận chuyển nhượng tài sản để trừ nợ là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T là không chính xác. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận kháng cáo của bà L, sửa Bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L, bác yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Ánh T.

- Bị đơn ông Phạm Vũ Kiếm H1: Thống nhất như nội dung trình bày của nguyên đơn, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận kháng cáo, sửa Bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L, bác yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Ánh T.

- Bà Đặng Ngọc M đại diện cho bà T trình bày: Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Kim L, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 276/2024/DS-ST ngày 29/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bà Trần Thị Kim L nộp đơn kháng cáo trong hạn luật định, đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Đối với các đương sự trong vụ án còn có những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Xét kháng cáo của bà Trần Thị Kim L. Ngày 23/8/2023 bà Trần Thị Kim L khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ký kết ngày 28/6/2022, giữa bà L với ông Phạm Vũ Kiêm H1 đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy số CV 965024, sổ vào sổ cấp giấy CS05435, diện tích 62m², thửa đất số 161, tờ bản đồ số 11, đất ở nông thôn và căn nhà gắn liền với đất có diện tích xây dựng 62m², diện tích sàn 217m², cấp (hạng) loại 2.1, do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T1 cấp ngày 30/06/2020, điều chỉnh biến động ngày 07/06/2021 cấp cho ông Phạm Vũ Kiêm H1 cùng sử dụng với bà Trần Thị Kim L, tọa lạc ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang.

Tuy nhiên, thửa đất và tài sản trên đất nêu trên đã bị Cơ quan Thi hành án huyện C, tỉnh An Giang ra quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Quyết định số 43/QĐ-CCTHADS ngày 03/8/2022) theo Bản án số 17/2022/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang để đảm bảo thi hành án (Quyết định này được ban hành trước khi bà L khởi kiện ông H1).

[3] Xét, theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/6/2022 giữa bà L với ông H1, thì giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với đất là 500.000.000 đồng, tuy nhiên bà L cho rằng thực tế giá chuyển nhượng thửa đất trên là 1.800.000.000 đồng, các bên đã giao nhận tiền xong, nhưng bà L không cung cấp

được tài liệu, chứng cứ chứng minh có việc giao nhận tiền giữa các bên. Mặt khác, theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 7 Điều 95 của Luật Đất đai năm 2013, thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính. Mặc khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/6/2022 giữa bà L với ông H1 là sau thời điểm Bản án số 17/2022/DS-ST ngày 19/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, tài sản của ông H1 tại xã C, huyện C đang bị kê biên và không đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 07 năm 2015 là chưa chính xác. Bởi vì, Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 03 năm 2020 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 07 năm 2015. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần xác định lại cho đúng, căn cứ khoản 11 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 03 năm 2020 thì đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/6/2022 giữa bà L với ông H1 chưa hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng thì Chấp hành viên tiến hành kê biên, xử lý tài sản theo quy định. Khi kê biên tài sản, nếu có tranh chấp thì Chấp hành viên thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự, trường hợp cần tuyên bố giao dịch vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự. Đồng thời, tại phiên tòa hôm nay bà L cũng xác nhận sau khi cơ quan thi hành án kê biên, xử lý tài sản có tổng đạt Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà L nhận và sau đó cơ quan thi hành án có mời bà L và ông H1 đến cơ quan thi hành án làm việc vào ngày 31/10/2022, biên bản giải quyết thi hành án với ông H1, bà L. Ông H1, bà L xin thỏa thuận với bà T (bên được thi hành án), trị giá nhà đất là 1.004.800.000 đồng sau khi phân chia để thi hành án; phía bà T không thống nhất thỏa thuận yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

[5] Từ các phân tích như trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/6/2022 giữa bà Trần Thị Kim L với ông Phạm Vũ Kiêm H1 chưa phát sinh hiệu lực nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T là có căn cứ.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L cung cấp giấy nhận nợ đề ngày 25/12/2020 và 24/01/2021 có nội dung ông H1 có mượn của bà L 2 lần tổng số 1.700.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà L cũng xác nhận giấy nhận nợ bà vẫn giữ từ trước giờ, nhưng bà không cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm, chờ đến cấp phúc thẩm bà mới cung cấp. Xét, giai đoạn sơ thẩm Tòa án có mở phiên họp công khai chứng cứ mà bà L không giao nộp đầy đủ tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho mình là có thiếu sót. Tại phiên tòa hôm nay, bà L mới giao nộp giấy nhận nợ đề ngày 25/12/2020 và 24/01/2021, hội đồng xét xử xét thấy giấy nhận nợ do bà L giao nộp

không làm thay đổi bản chất của vụ án và cũng không được xem là chứng cứ mới. Ngoài ra, bà L không cung cấp được chứng cứ mới nên không có cơ sở xem xét.

[7] Hội đồng xét xử phúc thẩm, xét quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên toà đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Kim L là có căn cứ. Vì vậy, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 276/2024/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

[8] Về án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị Kim L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ vào khoản 1 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, lệ phí Tòa án.

Phúc xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Kim L;
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 276/2024/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.
- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim L đối với ông Phạm Vũ Kiếm H1.
- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Ánh T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/06/2022 giữa ông Phạm Vũ Kiếm H1 với bà Trần Thị Kim L được Văn phòng C chứng nhận ngày 28/06/2022, số công chứng 3600, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích 62m², thửa đất số 161, tờ bản đồ số 11, đất ở nông thôn và căn nhà gắn liền với đất có diện tích xây dựng 62m², diện tích sàn 217m², cấp (hạng) loại 2.1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 965024, số vào sổ cấp giấy CS05435 do sở T1 cấp ngày 30/06/2020, điều chỉnh biến động ngày 07/06/2021 cấp cho ông Phạm Vũ Kiếm H1 cùng đồng sử dụng với bà Trần Thị Kim L, tọa lạc ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang là vô hiệu.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Kim L phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009344 ngày 10/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã 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 Tp.Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện Châu Phú;
- VKSND huyện Châu Phú;
- Chi cục THADS huyện Châu Phú;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Phòng TT-KT & THA,
Tòa Dân sự, Văn phòng.

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

Nguyễn Hoàng Thám

