

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 11/2025/DS-PT

Ngày: 17/01/2025

V/v tranh chấp “Hợp đồng CNQSDĐ
và huỷ quyết định cá biệt”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thuý Linh

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Hùng

Ông Trương Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Khoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà
Nguyễn Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử
phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 187/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 11
năm 2024 về việc tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và huỷ quyết định cá biệt”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 101/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024
của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 164/2024/QĐ-PT ngày
26 tháng 11 năm 2024, quyết định hoãn phiên tòa số 176/2024/QĐ-PT ngày
25/12/2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Thạch Hớn, sinh năm 1951; địa chỉ: Số 146/8,
đường Trà Uôn, khóm 1, phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

2. *Đồng bị đơn:*

Bà Đỗ Kim Liên, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 222/8, Khu Dân cư Tràng
An, khóm 1, phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Ông Quảng Trường Giang, sinh năm 1982; địa chỉ: Đường Nguyễn Thị
Định, khóm 10, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu; tạm trú: Trụ sở

công ty Tây Nam, Nhà không số, đường số 11, Khu Dân cư Tràng An, khóm 1, phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

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

- + Bà Lý Thị Cúc, sinh năm 1956
- + Anh Thạch Hoàng Tâm, sinh năm 1984
- + Anh Thạch Vũ Tâm, sinh năm 1986
- + Anh Thạch Vũ Hùng, sinh năm 1988
- + Anh Thạch Vũ Hồng, sinh năm 1991
- + Anh Thạch Hoàng Trinh, sinh năm 1981
- + Anh Thạch Xuân Giàu, sinh năm 1998
- + Anh Thạch Xuân Thảo, sinh năm 1992
- + Chị Nguyễn Hằng Ni, sinh năm 1992
- + Chị Thạch Thị Đa Lay, sinh năm 1987
- + Chị Trần Thị Nhí, sinh năm 1998
- + Chị Kiều Tuyết Kha, sinh năm 1995

Cùng địa chỉ: Số 146/8, đường Trà Uôn, khóm 1, phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

+ Bà Thạch Thị Thanh Thảo; địa chỉ tạm trú: Trụ sở công ty Tây Nam, Nhà không số, đường số 11, Khu Dân cư Tràng An, khóm 1, phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

+ Văn phòng công chứng Trần Thanh Bình; địa chỉ: Số 80A, đường Hòa Bình, phường 3, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu; đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh Bình.

+ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bạc Liêu; trụ sở: Đường Nguyễn Tất Thành, khóm 7, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu; đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Thuấn.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu; trụ sở: Đường Lê Duẩn, khóm 7, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu; đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Bình Thuận, chức vụ: Giám đốc Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu.

+ Ngân hàng Thương mại cổ phần Hàng Hải Việt nam; địa chỉ: Số 54A

đường Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội; đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng Linh, chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo uỷ quyền: Anh Ngô Văn Tiến Hoàng, sinh năm 1998, chức vụ chuyên viên chính Tổ tụng.

4. *Người kháng cáo:* Ông Thạch Hón là nguyên đơn.

(Ông Hón, bà Cúc, bà Liên, anh Trinh, anh Hồng, Ngân hàng Thương mại cổ phần Hàng Hải Việt Nam có mặt; ông Giang, anh Hoàng Tâm, anh Vũ Tâm, anh Hùng, anh Xuân Giàu, anh Xuân Thảo, chị Hằng Ni, chị Đa Lay, chị Nhí, chị Kha, bà Thanh Thảo, Văn phòng công chứng Trần Thanh Bình, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bạc Liêu, Sở tài nguyên Môi trường tỉnh Bạc Liêu, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Thạch Hón trình bày: Ngày 16/11/2021, gia đình ông Thạch Hón có vay của bà Đỗ Kim Liên số tiền 400.000.000 đồng, hợp đồng vay tiền được ký ngày 16/11/2021, nội dung hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 037654, vào sổ 207 QSDĐ/01/QĐ-UB ngày 25/02/1999 cấp cho hộ ông Thạch Hón. Thửa đất số 76, tờ bản đồ số 02, đất tại khóm 7, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. Cùng ngày gia đình ông Hón ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Kim Liên, hợp đồng được công chứng tại văn phòng công chứng Trần Thanh Bình. Tháng 08/2022, bà Đỗ Kim Liên cầm sổ đỏ ông Quảng Trường Giang vay 500.000.000 đồng, hợp đồng vay thế chấp quyền sử dụng đất nói trên nhưng hình thức là thể hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng được ký kết ngày 03/8/2022 và được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thanh Bình. Sau khi chuyển nhượng ông Giang đưa trước cho bà Liên 300.000.000 đồng, hứa trong 10 ngày sẽ đưa cho gia đình ông Hón 200.000.000 đồng, đến 31/9/2022 anh Thạch Vũ Hồng đã nhận thêm 30.000.000 đồng, tổng cộng nhận 330.000.000 đồng, còn lại 170.000.000 đồng, đến nay ông Giang chưa trả khoản tiền này.

Sau khi Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu thụ lý vụ án và đưa gia đình ông Hón tham gia tố tụng trong vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng Hàng Hải và ông Giang thì ông Hón được biết ông Giang và bà Liên đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 02; khi ông Giang thế chấp vay

Ngân hàng diên tích đất gia đình ông Hón đang sử dụng thì không nói cho gia đình ông biết và cũng không có cán bộ ngân hàng nào đến thẩm định tài sản thế chấp vì vậy gia đình ông Hón hoàn toàn không biết việc ông Giang thế chấp đất của ông để vay ngân hàng.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất của gia đình ông làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền sử dụng đất, tài sản của gia đình ông nên ông không đồng ý vì ông chỉ vay tiền của ông Giang, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả cách, bị vô hiệu từ khi ký kết do giả tạo trong giao dịch dân sự. Từ trước đến nay gia đình ông Hón vẫn quản lý tài sản này, căn nhà trên đất xây dựng năm 2011, đến nay cả 03 thế hệ người trong gia đình đang quản lý sử dụng. Vì vậy, ông Hón yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa thành viên hộ gia đình ông Thạch Hón và bà Đỗ Kim Liên ngày 16/11/2021, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Kim Liên và ông Quảng Trường Giang ngày 03/8/2022; tuyên bố hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (phần biến động tại trang IV) cấp cho bà Đỗ Kim Liên và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (phần biến động tại trang IV) cấp cho ông Quảng Trường Giang.

** Theo bản tự khai và các lời khai trong quá trình tố tụng tại tòa án bà Đỗ Kim Liên trình bày:* Ngày 16/11/2021, bà Liên có cho ông Thạch Vũ Hồng (con ông Thạch Hón) vay số tiền 400.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 037654 ngày 02/7/2019 cấp cho hộ ông Thạch Hón. Cùng ngày gia đình ông Thạch Hón có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Liên và hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thanh Bình, đến ngày 10/12/2021 bà đã kê khai đăng ký và chuyển tên trên giấy chứng nhận sang tên bà. Việc bà Liên chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ để làm tin chứ không thực sự mua đất của ông Hón. Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay thì anh Thạch Vũ Hồng chỉ trả 20.000.000 đồng tiền lãi, tiền nợ gốc thì chưa trả. Đến tháng 8/2022 do không muốn tiếp tục hợp đồng vay nên bà đã chuyển khoản vay cho ông Giang để vay số tiền 500.000.000 đồng, hợp đồng vay thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng với hình thức thể hiện là hợp đồng chuyển nhượng, ngày 03/8/2022 bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Giang và được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thanh Bình. Sau khi ký hợp đồng ông Giang có đưa cho bà 300.000.000 đồng, còn 200.000.000 đồng hứa sẽ đưa cho gia đình ông Hón 100.000.000 đồng, đưa cho

bà Liên 100.000.000 đồng nhưng đến nay ông Giang chưa thực hiện.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Liên với ông Giang là hợp đồng giả cách, che dấu cho hợp đồng vay tiền. Nay bà thống nhất và đồng ý yêu cầu của ông Hón về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa thành viên hộ gia đình ông Thạch Hón với bà ngày 16/11/2021, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Quảng Trường Giang ngày 03/8/2022; tuyên bố hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đỗ Kim Liên và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Quảng Trường Giang. Đối với số tiền gốc 100.000.000 đồng còn thiếu và số tiền lãi thì bà và gia đình ông Hón tự thỏa thuận không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

** Theo biên bản ghi lời khai ông Quảng Trường Giang trình bày:* Ông Giang không trực tiếp giao dịch với ông Thạch Hón mà chỉ thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 02, đường Trà Uôn, khóm 1, phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu với bà Đỗ Kim Liên. Ông Giang cũng không biết ông Thạch Hón là ai. Ông không giao dịch gì với anh Thạch Vũ Hồng, không biết gì về số tiền 30.000.000 đồng như anh Hồng trình bày. Nay ông Giang xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2022 giữa ông Giang, bà Liên là hợp pháp và không đồng ý tòa bộ yêu cầu khởi kiện của ông Thạch Hón, không có yêu cầu phản tố.

** Theo ông Trần Thanh Bình là Trưởng Văn phòng công chứng Trần Thanh Bình trình bày như sau:* Theo giấy tờ, tài liệu lưu kèm hồ sơ công chứng “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số 3109, quyển số 09/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2021 giữa bên chuyển nhượng là Hộ ông Thạch Hón và bên nhận chuyển là bà Đỗ Kim Liên. Văn phòng công chứng khẳng định rằng quá trình tiếp nhận, hướng dẫn thủ tục, thụ lý hồ sơ và chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật và bảo lưu quan điểm này trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Do tính chất công việc và điều kiện của đơn vị, văn phòng công chứng đề nghị vắng mặt tại tất cả các buổi họp công khai, xem xét chứng cứ; hòa giải và các phiên xét xử sơ thẩm, phúc thẩm.

Từ nội dung trên, Bản án số 101/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thạch Hón đối với đồng bị đơn bà Đỗ Kim Liên, ông Quảng Trường Giang.

Giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa thành viên hộ gia đình ông Thạch Hớn và bà Đỗ Kim Liên ngày 16/11/2021 và giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Kim Liên với ông Quảng Trường Giang ngày 03/8/2022. Các hợp đồng chuyển nhượng đã được Công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thanh Bình.

Giữ nguyên phần đăng ký biến động tại trang IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 037654 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho hộ ông Thạch Hớn ngày 02/7/2019, tại phần đăng ký biến động sang tên bà Đỗ Kim Liên ngày 10/12/2021 bằng hình thức chuyển nhượng và phần đăng ký biến động sang tên ông Quảng Trường Giang ngày 17/8/2022 bằng hình thức chuyển nhượng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 13 tháng 9 năm 2024, ông Thạch Hớn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét huỷ bản án sơ thẩm

Tại phiên tòa phúc thẩm: *Nguyên đơn ông Thạch Hớn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 101/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Về án phí dân sự phúc thẩm ông Thạch Hớn là người cao tuổi nên được miễn theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Thạch Hón về hình thức và nội dung được thực hiện đúng quy định và được nộp trong thời hạn luật định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Bị đơn ông Quảng Trường Giang, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Thanh Bình, anh Thạch Hoàng Tâm, anh Thạch Vũ Tâm, anh Thạch Vũ Hùng, anh Thạch Xuân Giàu, anh Thạch Xuân Thảo, chị Nguyễn Hằng Ni, chị Thạch Thị Đa Lay, chị Trần Thị Nhí, chị Kiều Tuyết Kha, bà Thạch Thị Thanh Thanh Thảo, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bạc Liêu, Sở tài nguyên Môi trường tỉnh Bạc Liêu đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt lần thứ hai nên Tòa án căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Thạch Hón thấy rằng: Ông Hón xác định vào ngày 16/11/2021 giữa hộ gia đình ông và bà Đỗ Kim Liên có ký hợp đồng vay tiền và đồng thời có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Liên, tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 02, đất tại khóm 7, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu là giao dịch giả cách nhằm che dấu giao dịch vay. Tuy nhiên, sau khi được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP. Bạc Liêu cập nhật chuyển tên cho bà Liên vào ngày 10/12/2021. Đến ngày 03/8/2022 bà Liên đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Quảng Trường Giang với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng tại Văn phòng Công chứng Trần Thanh Bình và đến ngày 17/8/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP. Bạc Liêu cập nhật chuyển sang tên cho ông Giang.

Về trình tự thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các thành viên hộ ông Thạch Hón với bà Đỗ Kim Liên ngày 16/11/2021 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Liên với ông Quảng Trường Giang ngày 03/8/2022 tại Văn phòng công chứng Trần Thanh Bình và việc kê khai đăng ký để cập nhật chuyển sang tên cho bà Liên và ông Giang là đúng quy định pháp luật về hình thức và điều kiện chuyển nhượng. Ngoài ra ông Giang xác định là ông Giang là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Liên, và bà Liên cũng thừa nhận bà Liên là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Giang với giá là 500.000.000 đồng. Đối với việc bà Liên xác định số tiền 500.000.000 đồng mà ông Giang giao cho bà Liên là tiền vay, việc bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Giang chỉ để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay của bà Liên với ông Giang, và cũng như trước đây ông Hón đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Liên cũng chỉ đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay của ông Hón đối với bà Liên. Tuy nhiên, ông

Giang không thừa nhận giữa ông và bà Liên có giao dịch vay tiền với nhau. Đồng thời trong quá trình xét xử vụ án ông Hón, bà Liên cũng không có chứng cứ chứng minh.

Đối với biên nhận ghi ngày 21/9/2022 thể hiện anh Thạch Vũ Hồng có nhận 30.000.000 đồng của ông Quảng Trường Giang nhưng chỉ có anh Hồng ký tên và ông Giang không thừa nhận. Tại phiên toà phúc thẩm anh Hồng cũng xác định anh có nhận tiền nhưng không phải ông Giang giao tiền cho anh.

Ngày 16/9/2022, ông Giang đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên để đảm bảo cho 03 khoản vay của ông Giang và vợ là bà Thạch Thị Thanh Thảo tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Hàng Hải Việt Nam theo hợp đồng thế chấp số 1609/2022/HĐTC ngày 16/9/2022.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 73/2024/DS-PT ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu, giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Hàng Hải Việt Nam với bị đơn là ông Quảng Trường Giang, bà Thạch Thị Thanh Thảo, đã tuyên xử: *“Ông Quảng Trường Giang và bà Thạch Thị Thanh Thảo không thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Hàng Hải Việt Nam, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 2.640,8m² thửa số 76, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại khóm 1, phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CS 037654 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho hộ ông Thạch Hón ngày 02/7/2019 được đăng ký sang tên cho bà Đỗ Kim Liên ngày 10/12/2021 bằng hình thức chuyển nhượng; đăng ký sang tên cho ông Quảng Trường Giang ngày 17/8/2022 bằng hình thức chuyển nhượng và tài sản gắn liền với đất.*

Ông Thạch Hón và bà Lý Thị Cúc được quyền ưu tiên nếu có nhu cầu mua Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 02 có địa chỉ tại khóm 1, phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu khi Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất nêu trên. Nếu ông Hón và bà Cúc không có nhu cầu nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 02 đã thế chấp thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sở hữu nhà và Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 02 có địa chỉ tại khóm 1, phường 7, TP, Bạc Liêu nhưng phải thanh toán trả lại cho ông Hón, bà Cúc giá trị xây dựng của các công trình, tài sản trên đất thế chấp. Nếu sau khi phát mãi tài sản mà số tiền vẫn không đủ trả nợ thì buộc ông Giang và bà Thảo phải có nghĩa vụ

tiếp tục thực hiện việc trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi tất toán toàn bộ khoản nợ.”

Do bản án dân sự phúc thẩm số 73/2024/DS-PT ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu đã có hiệu lực pháp luật và chưa bị kháng nghị theo trình tự giám đốc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Hón cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của ông là có căn cứ. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thạch Hón là phù hợp.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Thạch Hón; có căn cứ chấp nhận toàn bộ ý kiến của Kiểm sát viên. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

[3] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Thạch Hón được miễn nộp 300.000 đồng án phí phúc thẩm, do ông Hón là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 329/2016/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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 97, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Thạch Hón. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thạch Hón đối với đồng bị đơn bà Đỗ Kim Liên, ông Quảng Trường Giang.

Giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa thành viên hộ gia đình ông Thạch Hón và bà Đỗ Kim Liên ngày 16/11/2021 và giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Kim Liên với ông Quảng Trường Giang ngày 03/8/2022. Các hợp đồng chuyển nhượng đã được Công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thanh Bình.

Giữ nguyên phần đăng ký biến động tại trang IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 037654 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho hộ ông Thạch Hón ngày 02/7/2019, tại phần đăng ký biến động sang tên bà Đỗ Kim Liên ngày 10/12/2021 bằng hình thức chuyển nhượng và phần đăng ký biến động sang tên ông Quảng Trường Giang ngày 17/8/2022 bằng hình thức chuyển nhượng.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 6.663.094 đồng. Ông Thạch Hón phải chịu toàn bộ, ông Hón đã nộp đủ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Thạch Hón được miễn.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Thạch Hón được miễn.

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

Nơi nhận

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND thành phố Bạc Liêu;
- CCTHADS thành phố Bạc Liêu;
- Đương sự;
- Tổ HCTP;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS

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

LÊ THỊ THUÝ LINH

