TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 189/2019/DS-PT
Ngày: 28-10-2019
Về việc "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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Lễ.

Các thẩm phán:

1. Bà Thái Thị Huyền Trân

2. Bà Trần Thị Thúy Hà

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Kiên – Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Dương Quy Thái – Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 và ngày 28 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 172/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 9 năm 2019, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 109/2019/DS-ST, ngày 19/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện CP bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 167/2019/QĐPT-DS ngày 11 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Hồ Ngọc T, sinh năm 1967; (vắng mặt)

1.2. Bà Đoàn Thị Đ, sinh năm 1969. (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: Ấp HL, xã Ô Long V, huyện CP, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Văn G, sinh năm 1975; (vắng mặt)

2.2. Bà Huỳnh Thị T1, sinh năm 1979. (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: Tổ 16, ấp MT, xã MĐ, huyện CP, tỉnh An Giang.

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

Ông Quách Văn B, sinh năm 1962, nơi cư trú: Tổ 04, ấp BH, xã BT, huyện CP, tỉnh An Giang. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: Ông Phan Hòa N, sinh năm 1987, nơi cư trú: số 20/10A, khóm ĐT A, phường MT, thành phố LX, tỉnh An Giang. (có mặt)

Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Quách Văn B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai ông Huỳnh Văn A trình bày:

Năm 2016, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của ông G và bà T1 5.059m^2 đất gồm 03 thửa đất liền kề nhau tọa lạc tại ấp MT, xã MĐ, huyện CP, với giá 100.000.000đ/1.000m^2. Hai bên đã thực hiện xong việc giao tiền, nhận đất canh tác từ năm 2016 và ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 15 diện tích 1.343m^2 và thửa số 16 diện tích 743m^2, riêng thửa số 4845 diện tích 2.973m^2 thì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi chuyển nhượng, hai bên có làm giấy tay ngày 10/01/2016 có người làm chứng là Nguyễn Thị N1, Nguyễn Văn T3 và thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 18/01/2017 tại Văn phòng công chứng TX đối với diện tích đất 2.973m^2.

Năm 2018 ông B yêu cầu thi hành án đối với ông G và bà T1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện CP tiến hành kê biên diện tích đất 2.973m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05351 ngày 06/4/2015 mang tên ông G, bà T1 thì ông bà không đồng ý. Ông bà đã nhận chuyển nhượng 2.973m^2 đất này từ năm 2016, trả đủ tiền, nhận đất canh tác, hai bên đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng, công chứng hợp đồng đều thực hiện trước khi ông B khởi kiện, trước khi ông B có bản án của Tòa án. Việc ông G, bà T1 nợ tiền ông B như thế nào, không liên quan ông bà.

Do đó ông bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và ông G, bà T1 để ông bà tiếp tục việc chuyển quyền sang tên theo qui định pháp luật.

Bị đơn ông G, bà T1 trình bày:

Ông bà thống nhất với lời trình bày của ông T, bà Đ. Năm 2016 ông bà có chuyển nhượng cho ông T và bà Đ 5.095m^2 đất giá 100.000.000 đ/1.000m^2. Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay sau khi thu hoạch vụ đông xuân 2016 thì ông bà nhận đủ tiền và giao đất cho ông T, bà Đ canh tác cho đến nay.

Sau đó hai bên có đến Văn phòng công chứng TX thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng để ông T, bà Đ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2017, do bị bệnh và làm ăn thua lỗ, ông bà có nợ tiền Ông Quách Văn B, bị ông B kiện ra Tòa yêu cầu trả nợ, ông bà xin trả dần nhưng không được ông B đồng ý. Ông B yêu cầu thi hành án kê biên tài sản của ông bà, trong đó có diện tích đất 2.973m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05351 ngày 06/4/2015 thì ông bà không đồng ý do đất này đã chuyển nhượng cho ông T, bà Đ từ năm 2016. Việc chuyển nhượng, công chứng hợp đồng đều thực hiện trước khi ông B có bản án đối với ông bà.

Nay ông bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T và bà Đ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2.973m^2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Quách Văn B trình bày:

Ông G, bà T1 có nợ tiền của ông và sự việc đã được Tòa án nhân dân huyện CP giải quyết theo Quyết định số 74/2017/QĐST-DS ngày 20/4/2017, theo đó ông G và bà T1 có nghĩa vụ trả cho ông số tiền 160.0000.000 đồng. Đến giai đoạn thi hành án, do ông G và bà T1 không thực hiện nên ông yêu cầu kê biên diện tích đất 2.973m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05351 ngày 06/4/2015. Nhưng phía ông T, bà Đ tranh chấp nên việc kê biên ngưng lại.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông T và bà Đ thì ông không đồng ý vì dù việc mua bán giữa ông T và ông G diễn ra như thế nào nhưng chưa sang tên chuyển quyền thì diện tích đất đó vẫn là của ông G và bà Đ vẫn là tài sản để đảm bảo thi hành án cho ông.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2019/DS-PT ngày 19/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện CP quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 266, Điều 273, Điều 278 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 117, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Hồ Ngọc T và Bà Đoàn Thị Đ về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng của Văn phòng công chứng TX ngày 18-01-2017 giữa Ông Hồ Ngọc T, Bà Đoàn Thị Đ với Ông Lê Văn G, Bà Huỳnh Thị T1 với đối với 2.973m^2 đất thuộc thửa 4845 tờ bản đồ số 02 tọa lạc xã MĐ, huyện CP, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05351 ngày 06-04-2015.

Ông Hồ Ngọc T, Bà Đoàn Thị Đ với Ông Lê Văn G, Bà Huỳnh Thị T1 có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên theo quy định pháp luật đất đai.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo bản án và thời hiệu để yêu cầu thi hành bản án có hiệu lực pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17 tháng 9 năm 2019, Ông Quách Văn B là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án làm đơn kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2019/DS-ST, ngày 19/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện CP; yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm số 109/2019/DS-ST, ngày 19/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện CP.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông Quách Văn B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn, bị đơn vắng mặt, các đương sự không tự thỏa thuận, hòa giải tại phiên tòa đều yêu cầu tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để xem xét, giải quyết.

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

Việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, thư ký Tòa án tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như: Thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm theo đúng quy định Điều 285, đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm theo Điều 286, triệu tập những người tham gia xét xử phúc thẩm theo Điều 294. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; Đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử, sự có mặt của thành viên Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa; Phạm vi xét xử phúc thẩm và thủ tục phiên tòa.

Các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 71, 72, 73, 86, 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Vào năm 2016 giữa Ông Quách Văn B với vợ chồng Ông Lê Văn G, Bà Huỳnh Thị T1 phát sinh tranh chấp hợp đồng mua bán vật tư nông nghiệp. Ngày 13 tháng 10 năm 2016, Tòa án huyện CP thụ lý vụ án. Ngày 20/4/2017 Tòa án huyện CP ra quyết định thỏa thuận giữa các bên, nội dung vợ chồng ông G, bà T1 thừa nhận còn nợ tiền mua vật tư nông nghiệp của Ông Quách Văn B, số tiền 160.000.000 đồng, hai bên thống nhất thỏa thuận, ông G, bà T1 trả nợ cho ông B như sau: Ngày 28/10/2017 trả 30.000.000 đồng: Ngày 28/10/2018 trả 26.000.000 đồng. Ngày 28/5/2019 trả 26.000.000 đồng. Ngày 28/10/2020 trả 26.000.000 đồng. Sau khi có quyết định thỏa thuận nhưng phía ông G, bà T1 không thi hành án nên ngày 7/6/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện CP ra Quyết định số 45, cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất, diện tích 2.979m^2 đất nông nghiệp thửa 4845, tờ bản đồ 02, đất tọa lạc xã MĐ, huyện CP, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05351 do UBND huyện CP cấp ngày 06/4/2015.

Quá trình Chi Cục thi hành án dân sự huyện CP tổ chức Thi hành án thì phát hiện diện tích 2.979m^2 đất nêu trên. Vợ chồng ông G, bà T1 bán cho Ông Hồ Ngọc T nên ngày 12/6/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyên Châu Phú ra Thông báo số 55, thông báo cho ông T, ông G, ông B biết để khởi kiện ra Tòa án huyện CP để yêu cầu giải quyết tranh chấp đối với diện tích 2.979m^2. Ngày 14/6/2018, ông T khởi kiện tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với vợ chồng Ông Lê Văn G, Bà Huỳnh Thị T1 với lý do năm 2016, ông có nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng Ông Lê Văn G, Bà Huỳnh Thị T1 diện tích 5.059m^2 gồm 3 thửa, hai thửa đã được sang tên. Riêng thửa 4845 diện tích 2.979m^2 thì vào ngày 18/01/2017, giữa ông T với vợ chồng ông G, bà T1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền 118.920.000 đồng, có chứng thực của Văn phòng công chứng TX nhưng chưa thực hiện đăng ký sang tên tại cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất. Ngày 27/6/2019, Tòa án nhân dân huyện CP thụ lý vụ án và xác định nguyên đơn ông T, bị đơn vợ chồng ông G, bà T1, còn người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Quách Văn Bên. Ngày 19/7/2019, Tòa án nhân dân huyện CP xét xử, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.979m^2, giữa ông T với vợ chồng ông G, bà T1 xác lập vào ngày 18/01/2017 nhưng không đưa Chi cục Thi hành án dân sự huyện CP tham giải quyết vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Bên cạnh đó, Thẩm phán khi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và lập biên bản ngày 19/11/2018 đối với đất tranh chấp nhưng không mời chính quyền địa phương xã MĐ tham gia và biên bản cũng không có chữ ký tên, đóng dấu là vi phạm khoản 2 Điều 101 BLTTDS năm 2015.

Đề xuất hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh An Giang căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Quách Văn B, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 109/2019/DS-ST ngày 19/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện CP; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện CP giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm; Ông Quách Văn B không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Ông Quách Văn B được làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Đối với Ông Hồ Ngọc T, Bà Đoàn Thị Đ với Ông Lê Văn G, Bà Huỳnh Thị T1 đã được tống đạt triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt. Do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông T, bà Đ, ông G, bà T1 theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của Ông Quách Văn B yêu cầu hủy bản án sơ thẩm số 109/2019/DS-ST ngày 19/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện CP. Hội đồng xét xử xét thấy vào ngày 20/4/2017 Tòa án nhân dân huyện CP ra quyết định công nhận sự tự thỏa thuận về hợp đồng mua bán vật tư nông nghiệp, giữa ông B với vợ chồng Ông Lê Văn G, Bà Huỳnh Thị T1 số tiền là 160.000.000 đồng. Quyết định có hiệu lực thi hành trong thời gian này.

Ông Lê Văn G, Bà Huỳnh Thị T1 vào ngày 10/01/2016 có chuyển nhượng cho Ông Hồ Ngọc T, Bà Đoàn Thị Đ diện tích 5.059m^2 đất gồm 03 thửa đất liền kề nhau tọa lạc tại ấp MT, xã MĐ, huyện CP, với giá 100.000.000đ/1.000m^2. Hai bên đã thực hiện xong việc giao tiền, nhận đất canh tác từ năm 2016 và ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 15 diện tích 1.343m^2 và thửa số 16 diện tích 743m^2 (2.086m^2), riêng thửa số 4845 diện tích 2.973m^2 khi sang nhượng có làm giấy tay, nhưng đến ngày 18/01/2017 có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng tại Văn phòng công chứng TX chứng thực. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.973m^2 giữa Ông Hồ Ngọc T, Bà Đoàn Thị Đ với Ông Lê Văn G, Bà Huỳnh Thị T1 được thực hiện trước khi có quyết định công nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự , hai bên chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với pháp luật được quy định tại Điều 29 Bộ luật Dân sự năm 2015: " Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức , giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu trừ trường hợp sau đây:

Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản, nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch, thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng thực mà một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích 2.973m^2 giữa Vợ chồng ông G, bà T1 với vợ chồng ông T, bà Đ cấp sơ thẩm công nhận là hoàn toàn có căn cứ vì hợp đồng đã thỏa mãn đủ hai điều kiện. Mặt khác, khi chuyển nhượng do ông G, bà T1 đào ao nuôi trồng thủy sản, sau khi ông T, bà Đ đã trả đủ tiền cho ông G, bà T1; Ông G, bà T1 đã giao đất cho Thông, bà Đ, từ đó ông T, bà Đ đã san lắp, bơm cát hầm nuôi trồng thủy sản và trồng cây ăn trái toàn bộ khu đất diện tích 5.059m^2 (2.086m^2 +2.973m^2), và việc chuyển nhượng này đã được thực hiện trước khi có quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự và các văn bản, quyết định cưỡng chế của Chi cục thi hành án dân sự huyện CP.

[3] Căn cứ vào Quyết định công nhận sự tự thỏa thuận số 74/2017/QĐ- ST ngày 20/4/2017 về hợp đồng mua bán vật tư nông nghiệp, giữa ông B với vợ chồng Ông Lê Văn G, Bà Huỳnh Thị T1 số tiền là 160.000.000 đồng đã có hiệu lực pháp luật. Ngày 03/11/2017, Phó Chi cục trưởng phụ trách Chi cục thi hành án dân sự huyện CP ra Quyết định thi hành bản án số 100/ QĐ –CCTHADS.

Ngày 07/6/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện CP, tỉnh An Giang ra Quyết định số 45/QĐ–CC THADS, quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 2.973m^2 , tờ bản đồ số

02, thửa đất số 4845 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05251 cho Ông Lê Văn G, Bà Huỳnh Thị T1 đứng tên, đất tọa lạc xã MĐ, huyện CP, tỉnh An Giang.

Ông Hồ Ngọc T là người chuyển nhượng của vợ chồng Ông Lê Văn G diện tích 2.973m^2 có công chứng ngày 18/01/2017 đứng ra tranh chấp về việc liên quan đến tài sản bị cưỡng chế.

Ngày 12/8/2018 Chi cục thi hành án huyện CP ra thông báo số 55/QĐ-CCTHA, thông báo về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án, trong nội dung thông báo cho người thi hành án, người phải thi hành án, người tranh chấp có quyền khởi kiện tại tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đối với tài sản.

[4] Đơn kháng cáo của Ông Quách Văn B cũng như phát biểu của đại diện kiểm sát cho rằng cấp sơ thẩm không đưa Chi cục thi hành án dân sự huyện CP vào tham gia giải quyết vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[5] Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ khoản 12 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, và Điều 75 Luật Thi hành án dân sự thì tòa án chỉ xem xét giải quyết tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án. Tòa án không giải quyết việc cưỡng chế thi hành án đúng hay sai.

Trường hợp người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến quyết định cưỡng chế thi hành án cho rằng quyết định đó là trái pháp luật thì theo quy định tại khoản 1 Điều 140, khoản 1 Điều 160 Luật Thi hành án dân sự, họ có quyền khiếu nại quyết định, hành vi của thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự, Chấp hành viên, Viện kiểm sát có quyền kháng nghị đối với quyết định hành vi của thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự. Việc giải quyết khiếu nại, kháng nghị được thực hiện theo quy định của Luật thi hành án dân sự. Khi giải quyết tranh chấp quyền sở hữu liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án, Tòa án không có quyền hủy quyết định cưỡng chế thi hành án như một quyết định cá biệt của cơ quan tổ chức. Qua các quy định của pháp luật quy định các Điều luật nêu trên nên cơ quan Chi cục thi hành án thực hiện thi hành các bản án, quyết định của Tòa án và Tòa án cũng không giải quyết việc cưỡng chế thi hành đúng hay sai, Tòa án cũng không có quyền hủy quyết định cưỡng chế thi hành án như một quyết định cá biệt của cơ quan tổ chức, như vậy việc cấp sơ thẩm không đưa Chi cục Thi hành án dân sự huyện CP vào tham gia giải quyết vụ án cũng không làm thay đổi nội dung vụ án và quyết định giải quyết các quyết định việc cưỡng chế thi hành đúng hay sai. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án Chi cục Thi hành án dân sự huyện CP cũng đã cung cấp đầy đủ các văn bản liên quan đến cưỡng chế thi hành án cho Tòa án cấp sơ thẩm. Nên cấp sơ thẩm không đưa Chi cục Thi hành án dân sự huyện CP vào tham gia tố tụng là không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

[6] Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng chuyển nhượng diện tích 2.973m^2 giữa vợ chồng ông G, bà T1 với vợ chồng ông T, bà Đ được thực hiện trước khi có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự và Quyết định thi hành bản án số 100/QĐ-CCTHADS ngày 30/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CP và Quyết định số 45/QĐ–CCTHADS ngày 07/6/2018, quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với

diện tích 2.973m^2. Thông báo số 55/QĐ-CCTHA, thông báo về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án.

[7] Trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm có thực hiện tố tụng về xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/12/2018, theo quy định tại khoản 1 Điều 101 của Bộ luật tố tụng dân sự: Theo yêu cầu của đương sự hoặc khi xét thấy cần thiết; Thẩm phán tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ với sự có mặt của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Công an xã, phường thị trấn hoặc cơ quan, tổ chức nơi có đối tượng được xem xét, thẩm định và đóng dấu xác nhận; Nhưng cấp sơ thẩm chưa thực hiện đúng sự có mặt của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Công an xã, phường thị trấn, hoặc cơ quan, tổ chức nơi có đối tượng được xem xét, thẩm định và không có đóng dấu xác nhận của các cơ quan này, qua biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/12/2018 các đương sự cũng đã thống nhất đối với biên bản này và cũng không có ý kiến hay khiếu nại, cũng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi và nghĩa vụ của nguyên đơn, bị đơn. Nhưng đây là thiếu sót của cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Từ những phân tích nêu trên nên việc kháng cáo của ông B, cũng như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về yêu cầu hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2019/DS-ST ngày 19/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện CP là không có căn cứ chấp nhận. Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2019/DS-ST ngày 19/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện CP.

[8] Về phần án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận Ông Quách Văn B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0001541 ngày 19/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CP.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Quách Văn B.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2019/DS-ST ngày 19/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện CP.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Hồ Ngọc T và Bà Đoàn Thị Đ về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng của Văn phòng công chứng TX ngày 18/01/2017 giữa Ông Hồ Ngọc T, Bà Đoàn Thị Đ với Ông Lê Văn G, Bà Huỳnh Thị T1 với đối với 2.973m^2 đất thuộc thửa 4845 tờ bản đồ số 02 tọa lạc xã MĐ, huyện CP, tỉnh An Giang theo giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05351 ngày 06/04/2015.

3. Ông Hồ Ngọc T, Bà Đoàn Thị Đ với Ông Lê Văn G, Bà Huỳnh Thị T1 có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên theo quy định pháp luật đất đai.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Văn G, Bà Huỳnh Thị T1 phải chịu chi phí đo đạc 1.196.000 đồng (Một triệu một trăm chín mươi sáu nghìn), xem xét thẩm định và định giá tài sản 1.000.000 đồng (Một triệu đồng), tổng cộng 2.196.000 đồng. Do ông T, bà Điệp đã nộp tạm ứng nên Ông Lê Văn G, Bà Huỳnh Thị T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T, bà Điệp số tiền 2.196.000 đồng (Hai triệu một trăm chín mươi sáu nghìn).

5. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Lê Văn G, Bà Huỳnh Thị T1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Hồ Ngọc T và Bà Đoàn Thị Đ được nhận lại 7.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0002200 ngày 27/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CP.

6. Về án phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận ông B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Được khấu trừ số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0001541 ngày19/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CP.

Trong 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và 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.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao;
- VKSND – An Giang;
- TAND – huyện CP;
- THA – huyện CP;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Phòng KTNV-THA;
- Tòa Dân Sự.

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

Cao Minh Lễ