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

Bản án số: 65/2024/DS-PT
Ngày: 22/3/2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các thẩm phán: Bà Trần Thị Chọn

Bà Nguyễn Diệu Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Cao Phương B - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 08/2024/TLPT-DS, ngày 25 tháng 01 năm 2024, về: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 69/2023/DS-ST ngày 09/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 70/2024/QĐPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1975. *Có mặt.*

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã P, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1962. *Vắng mặt.*

2.2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1964. *Vắng mặt.*

Cùng địa chỉ: Số I đường C, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là:* Ông Nguyễn D, sinh năm 1984. *Có yêu cầu xét xử vắng mặt.*

Địa chỉ: Nhà L, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

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

3.1. Ông Nguyễn K, sinh năm 1970 – Chủ hộ kinh doanh Khu Y. *Vắng mặt.*

Địa chỉ: Số B Tổ A, Khu phố X, thị trấn K, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn K:* Ông Phạm Anh V, sinh năm 1975. *Có mặt.*

Địa chỉ: khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ tạm trú: 32 T, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

3.2. Phòng C1 tỉnh Kiên Giang. *Có yêu cầu xét xử vắng mặt.*

Địa chỉ: Số B đường N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

3.3. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương. *Có yêu cầu xét xử vắng mặt.*

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn K, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

3.4. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá**.** *Có yêu cầu xét xử vắng mặt.*

Địa chỉ: Số I B đường N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn K - chủ Hộ kinh doanh Khu Y – là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T trình bày: Vào ngày 14/9/2020 vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị T1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông nhà đất tại Lô A đường C, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang *(sau đây được viết tắt là nhà đất Lô A)*. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 678116 do UBND thành phố R cấp ngày 24/10/2013 đứng tên ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị T1 *(sau đây được viết tắt là giấy CNQSD đất)*; giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Ông T đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho ông X, bà T1, cụ thể: Do thời điểm chuyển nhượng ông X, bà T1 đang thế chấp giấy CNQSD đất tại Ngân hàng TMCP K1- chi nhánh R để vay tiền; nên ông T đã trả 1.528.988.805 đồng để ông X, bà T1 trả nợ ngân hàng lấy giấy tờ nhà đất ra, sau đó hai bên tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 14/9/2020 tại Phòng C2- Sở tư pháp Kiên Giang, sau khi công chứng xong hợp đồng thì ông T đã trả hết số tiền còn lại là 1.472.000.000 đồng, có biên nhận nhận tiền ngày 14/9/2020; đồng thời phía ông X, bà T1 cũng bàn giao nhà đất cho ông T sử dụng kể từ thời điểm chuyển nhượng cho đến nay.

Vào ngày 15/9/2020 ông T làm thủ tục đăng ký biến động và nộp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả lời kết quả của UBND thành phố R, đồng thời đã nộp xong các loại thuế, phí,..theo quy định. Trong thời gian chờ nhận giấy CNQSD đất theo giấy hẹn, thì ngày 08/10/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố R ban hành Công văn số 304/CV-CNVPĐK có văn bản trả lời đơn ngăn chặn chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của ông Nguyễn K. Đến ngày

15/10/2020 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương ban hành Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng.

Việc chuyển nhượng là ngay tình, hợp pháp, thực hiện giao dịch tuân thủ đầy đủ quy định pháp luật; đăng ký biến động thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế; đồng thời việc ông T nhận chuyển nhượng nhà ở gắn liền với đất đã được công chứng đúng trình tự, thủ tục nên hợp đồng chuyển nhượng đã có hiệu lực kể từ ngày công chứng theo quy định của Luật Nhà ở. Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng ngày 15/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương là không đúng, bởi lẽ căn cứ vào đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn K đối với bản án số 80/2020/DSST ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương là không có căn cứ, do bản án chưa có hiệu lực pháp luật; ngoài ra thời điểm chuyển nhượng nhà đất trên ông X, bà T1 đang thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo nợ vay, ông T phải trả số tiền 1.528.988.805 đồng vào ngân hàng thì ông X, bà T1 mới được xóa thế chấp.

Nay yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Hữu T với ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T1, đã được công chứng tại Phòng C2 – Sở tư pháp tỉnh Kiên Giang theo văn bản công chứng số 5194, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/9/2020; đồng thời yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ Lô A- 09 đường C, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang cho ông T.

Ông T không đồng ý đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn K - Chủ hộ kinh doanh Khu Y, vì thời điểm chuyển nhượng thì tài sản này đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP K1 để đảm bảo nợ vay, nếu không bán cho ông T thì tài sản này vẫn là tài sản đảm bảo nợ vay cho ngân hàng.

- Theo bị đơn ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị T1 trình bày: ông, bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu T nhà đất tại Lô A- 09 như ông T trình bày là đúng. Do thời điểm chuyển nhượng ông X, bà T1 đang thế chấp giấy tờ nhà tại Ngân hàng TMCP K1 để vay số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) nên ông T đã trả số tiền 1.528.988.805 đồng vào ngân hàng thì ông X, bà T1 mới được xóa thế chấp lấy giấy tờ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/9/2020 với ông T tại Phòng C1, sau khi công chứng hợp đồng ông T đã trả đủ số tiền còn lại là 1.472.000.000 đồng; ông X và bà T1 đã bàn giao nhà đất cho ông T quản lý, sử dụng kể từ thời điểm chuyển nhượng; ông T nộp hồ sơ làm thủ tục biến động chuyển nhượng tại Bộ phận tiếp nhận và trả lời kết quả của UBND thành phố R vào ngày 15/9/2020 và chờ nhận giấy tờ đất thì bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương ban hành Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng ngày 15/10/2020 nên giữa ông T với ông X, bà T1 mới phát sinh tranh chấp. Nay thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn K - Chủ hộ kinh doanh Khuyến Chi, bị đơn có ý kiến như sau: Bản án số 80/2020/DSST ngày 14/9/2020 của Tòa

án nhân dân huyện Kiên Lương xét xử thì người có nghĩa vụ thi hành án trả nợ cho ông Nguyễn K là ông Nguyễn Văn X và ông Nguyễn Văn L; còn tài sản nhà đất tại Lô A- 09 đường C là tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T1; tại thời điểm chuyển nhượng nhà đất này cho ông T thì bản án của Tòa án Kiên Lương chưa có hiệu lực và giấy tờ nhà đất đang thế chấp vay tiền ở Ngân hàng TMCP K1 - Chi nhánh R, do đó ông X và bà T1 bán nhà đất cho ông T mục đích trả nợ ngân hàng và trang trải nợ nần chứ không nhằm mục đích tẩu tán tài sản. Do đó, không đồng ý với yêu cầu của ông Nguyễn K.

- Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Nguyễn K – Chủ hộ kinh doanh Khuyến C *(sau đây gọi là ông K)* ***và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*** Trước đây ông K có khởi kiện ông Nguyễn Văn X và con trai là ông Nguyễn Văn L tại Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương để yêu cầu trả tiền mua hàng hóa. Tại Bản án số 80/2020/DSST ngày 14/9/2020 quyết định buộc ông Nguyễn Văn X và ông Nguyễn Văn L phải có nghĩa vụ trả cho ông K số tiền nợ 1.714.533.322 đồng. Sau khi bản án có hiệu lực ông K làm đơn yêu cầu thi hành án gửi Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương; đồng thời ông K phát hiện vợ chồng ông X, bà T1 cố tình tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án bằng cách chuyển nhượng nhà đất tại Lô A đường C cho ông Nguyễn Hữu T cùng ngày 14/9/2020. Việc chuyển nhượng là trùng với ngày Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương tuyên án, khi tuyên án ông X xin vắng mặt với lý do bị bệnh; điều này củng cố thêm cơ sở là ông X cố ý tẩu tán tài sản, gây ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp của ông K.

Nay yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Lô A đường C, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang giữa ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị T1 với ông Nguyễn Hữu T đã được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Kiên Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (không có yêu cầu độc lập):

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương trình bày ý kiến tại Công văn số 157/CV-CCTHADS ngày 14/12/2020 được tóm tắt như sau:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2020/DSST ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang tuyên buộc: Ông Nguyễn Văn X và ông Nguyễn Văn L phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn K – Chủ hộ kinh doanh Khuyến C số tiền 1.714.533.322 đồng, lãi suất chậm thi hành án và nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền 63.435.999 đồng. Trên cơ sở đơn yêu cầu thi hành, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương ra các Quyết định thi hành án số 54 và 55/QĐ-CCTHADS ngày 15/10/2020 để tổ chức thi hành các nội dung theo Bản án, Quyết định của Tòa án. Qua thẩm tra, xác minh cho thấy: Thửa đất số Lô A đường C cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 678116 ngày 24/10/2013 do ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T1 đứng tên. Căn cứ Điều 66, 69 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương ra Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản gửi cơ quan chức năng và tống đạt hợp lệ cho các đương sự. Sau đó, ban hành Quyết

định số 02 và 03/QĐ-CCTHADS ngày 26/10/2020 về Ủy thác thi hành án đến Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá tiếp tục tổ chức thi hành theo quy định pháp luật.

2. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá trình bày ý kiến tại Văn bản số 500/CCTHADS-NV ngày 14/02/2023 được tóm tắt như sau:

Sau khi nhận quyết định ủy thác, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá ban hành Quyết định thi hành án số 204/QĐ-CCTHADS ngày 12/11/2020 và số 239/QĐ-CCTHADS ngày 18/11/2020 và phân công chấp hành viên tổ chức thi hành. Quá trình tổ chức thi hành án đã xác minh điều kiện thi hành án, mời gọi đương sự làm việc. Hết thời gian tự nguyện thi hành án, Chấp hành viên đã ban hành Quyết định số 16/QĐ-CCTHADS ngày 15/01/2021 về việc kê biên, cưỡng chế đảm bảo thi hành án đối với tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại Lô A đường C của ông X, bà T1 nhưng chưa tổ chức kê biên, cưỡng chế trên thực tế và hướng dẫn đương sự khởi kiện phân chia tài sản chung của vợ chồng đối với bà Nguyễn Thị T1. Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, thì đến ngày 01/3/2021 đã hoãn thi hành án lý do tài sản thi hành án có tranh chấp, hoãn đến khi có quyết định cuối cùng của Tòa án.

3. Phòng C1 tỉnh Kiên Giang trình bày ý kiến tại Công văn số 43/CVCC1 ngày 16/4/2021 và Công văn số: 107/CV-PCC1 ngày 04/10/2023 được tóm tắt như sau:

Ngày 14/9/2020, Phòng C1 tỉnh Kiên Giang có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Lô A06-09 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị T1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hữu T, hợp đồng đã được công chứng số công chứng 5194, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các bên tham gia giao kết hợp đồng đã tự đọc lại hợp đồng, được Công chứng viên giải thích rõ về nội dung hợp đồng, quyền và nghĩa vụ của các bên; đồng thời hai bên cũng đã công nhận hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng này và đã ký tên (điểm chỉ) vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Tại thời điểm công chứng thì trên trang bổ sung của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 678116 có sai sót là đánh máy nhầm ngày, tháng, năm xóa thế chấp (sai sót này đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố R trả lời tại Văn bản số 388/CNVPĐKĐĐ ngày 26/9/2023). Về nguyên tắc xóa thế chấp là xóa nội dung thế chấp liền kề trước đó; đồng thời trên trang bổ sung nội dung thế chấp ngày 27/4/2017 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố R xóa thế chấp ngày 07/5/2020, nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/9/2020 vẫn có hiệu lực.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2023/DS-ST, ngày 09/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông

Nguyễn Hữu T với ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T1, đã được công chứng tại Phòng C1 – Sở tư pháp tỉnh Kiên Giang theo văn bản công chứng số 5194, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/9/2020 có hiệu lực pháp luật; công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ Lô A- 09 đường C, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang cho ông Nguyễn Hữu T (Hiện trạng tài sản được thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/7/2022).

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn K - Chủ hộ kinh doanh Khuyến Chi đối với bị đơn ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị T1 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Lô A đường C, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang giữa ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị T1 với ông Nguyễn Hữu T đã được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Kiên Giang.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc xác nhận xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, điều chỉnh lại phần xác nhận ngày 14/9/2020 trên trang bổ sung Giấy chứng nhận số BN 678116 cho đúng với hồ sơ và yêu cầu của người đề nghị xóa thế chấp trước khi tiến hành xác nhận biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho ông Nguyễn Hữu T theo quy định pháp luật.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và báo quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 19/10/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn K - chủ Hộ kinh doanh Khuyến Chi kháng cáo với nội dung: Ngày 14/9/2020 thì Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương tuyên án xử buộc ông Nguyễn Văn L và Nguyễn Văn X trả nợ tiền mua bán cho ông. Sau khi bản án có hiệu lực thì ông làm đơn yêu cầu thi hành án, thì mới biết ông X và vợ là bà T1 đã chuyển nhượng nhà đất cho ông T cùng với ngày tuyên án, ông X đã có hành vi tẩu tán tài sản nhưng cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông là không đúng. Nay yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Phía nguyên đơn trình bày:* Do thấy ông X để bảng bán nhà nên mới biết mà mua, tiền đã trả đủ, chỉ biết ông X muốn bán nhà để trả nợ ngân hàng, không biết ông X có nợ người khác, khi mua thì đã trả đủ tiền và nhận nhà xong…, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – đại diện ông K trình bày:* Vào ngày Tòa tuyên án buộc ông X trả nợ thì ông X xin vắng với lý do bị bệnh nhưng lại làm thủ tục mua bán nhà với ông T là có dấu hiệu tẩu tán tài sản. Yêu cầu ông X phải trả nợ cho ông K, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa phía ông X với ông T, do ông X cố tình tẩu tán tài sản không trả nợ cho ông K.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Về thủ tục tố tụng, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị

án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung vụ án và đề nghị hướng giải quyết: Tại thời điểm chuyển nhượng thì tài sản không bị ngăn chặn, các bên cũng đã giao tiền nhận nhà xong và hợp đồng đã được công chứng đúng quy định, đã nộp hồ sơ xin đăng ký biến động và đã nộp xong thuế phí sang tên. Trước đó thì nhà của ông X đã thế chấp ngân hàng và là tài sản thuộc quyền sở hữu chung của ông X với bà T1 nên ông X cũng không có quyền tự định đoạt. Thời điểm chuyển nhượng thì bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực…, vì vậy ông X không có hành vi tẩu tán tài sản. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông K. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2023/DS-ST, ngày 09/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Những người vắng mặt tại phiên tòa có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Phần tài sản là nhà và đất theo đo đạc thực tế:* Phần đất có diện tích là 100m^2 gắn liền với đất là căn nhà cấp 2, thửa Lô A, nằm trong giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 678116, do UBND thành phố R cấp ngày 24/10/2013 cho ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T1 đứng tên (BL 222). Tọa lạc tại số L đường C, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Căn cứ theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá lập ngày 15/7/2022 (BL 97).

[3] *Về nội dung vụ án như sau*: Vào ngày 14/9/2020 ông Nguyễn Hữu T có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T1 nhà đất Lô A với giá thực tế là 3.000.000.000đ, các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có công chứng (BL 04). Do nhà đất Lô A đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP K1 theo hợp đồng ngày 07/5/2020 nên giữa ông X, bà T1 với ông T thỏa thuận về việc ông T phải trả cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi là 1.528.988.805đ để tất toán hợp đồng tín dụng và lấy giấy chứng nhận ra làm thủ tục chuyển nhượng, do đó tài sản nhà đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố R xóa thế chấp vào ngày 14/9/2020 (BL 220). Số tiền còn lại là 1.472.000.000đ ông T cũng đã trả đủ cho ông X, bà T1, đồng thời ông X bà T1 cũng đã giao nhà đất cho ông T quản lý sở hữu từ ngày ký hợp đồng công chứng cho đến nay.

Đến ngày 15/9/2020 thì ông X, bà T1 là người đứng tên nộp hồ sơ xin đăng ký biến động tại UBND thành phố R, đã được cơ quan tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Vào ngày 07/10/2020 thì đã nộp xong các khoản thuế, phí nhưng đến nay vẫn chưa sang tên trên giấy chứng nhận cho ông T. Nguyên nhân là do trước đây

ông K khởi kiện ông X và con trai là Nguyễn Văn L về tranh chấp hợp đồng mua bán. Đến ngày 14/9/2020 thì Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương tuyên án buộc ông X và ông L có nghĩa vụ trả tiền nợ cho ông K. Đến ngày 15/10/2020 ông K có đơn yêu cầu thi hành án, cùng ngày cơ quan Thi hành án huyện K ra quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu đối với nhà đất Lô A. Do được ủy thác thi hành án nên ngày 15/01/2021 Chi cục thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá ban hành quyết định số 16/QĐ/CCTHADS về việc kê biên, cưỡng chế đảm bảo thi hành án đối với tài sản là nhà đất Lô A nhưng chưa tổ chức kê biên, cưỡng chế trên thực tế. Vì vậy, mà cho đến nay ông T vẫn chưa được sang tên (chỉnh lý biến động) nhà và đất nêu trên.

Các tình tiết này được các đương sự thừa nhận và các tài liệu chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án.

[4] *Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn K – Chủ Hộ kinh doanh Khu Y, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:*

[4.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có công chứng ngày 14/9/2020 giữa ông T với ông X, bà T1 đã tuân thủ đúng hình thức và nội dung được quy định tại Điều 117 và 119 Bộ luật Dân sự 2015. Tại thời điểm chuyển nhượng thì nhà đất không bị tranh chấp và không bị kê biên để thi hành án nên có đủ điều kiện giao dịch và hợp đồng có hiệu lực theo quy định tại Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014. Mặt khác, tại thời điểm chuyển nhượng thì bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương vẫn chưa có hiệu lực pháp luật, đồng thời trong bản án cũng không có nội dung nào liên quan đến tài sản là nhà đất Lô A. Do đó, ông X không bị hạn chế quyền về tài sản, hơn nữa ông T cũng không buộc phải biết mục đích bán nhà của ông X. Ngoài ra, sau khi công chứng xong thì ông T đã trả đủ tiền cho ông X, bà T1, đồng thời ông X, bà T1 cũng đã bàn giao nhà đất cho ông T quản lý, sở hữu. Theo đó, tài sản của ông X, bà T1 đã chuyển quyền sở hữu cho ông T là theo quy định tại khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở.

[4.2] Mặt khác, tại thời điểm các bên xác lập giao dịch thì tài sản nhà đất đã được thế chấp tại Ngân hàng TMCP K1, ông T đã trả nợ cho Ngân hàng để tất toán hợp đồng, từ đó các bên mới lập hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định. Như vậy, việc ông X bà T1 bán nhà còn nhằm mục đích trả khoản tiền còn nợ cho ngân hàng, số tiền còn lại là tài sản chung của vợ chồng ông X và bà T1, trong khi bà T1 không có nghĩa vụ phải trả nợ cho ông K nên không có căn cứ để cho rằng ông X, bà T1 tẩu tán tài sản.

[4.3] Hơn nữa, căn cứ theo đơn yêu cầu thi hành án của ông K là vào ngày 15/10/2020, cho đến ngày 15/01/2021 thì cơ quan thi hành mới ra quyết định kê biên. Như vậy, tài sản đã được giao dịch và nộp hồ sơ xin đăng ký biến động, thực hiện các thủ tục thuế phí trước khi có quyết định kê biên của thi hành án. Như vậy, ông T và ông X bà T1 đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng và xin đăng ký biến động sang tên đúng theo trình tự pháp luật nhưng ông T vẫn chưa được chỉnh lý biến động sang tên là do vào ngày 15/10/2020 cơ quan thi hành án quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu.

[5] Từ những nhận định nêu trên, nhận thấy Bản án sơ thẩm quyết định là có căn cứ. Thống nhất với đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát về việc: Không chấp nhận kháng cáo của ông K. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2023/DS-ST, ngày 09/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

[6] *Về án phí dân sự*:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T được hoàn trả 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0008642 ngày 11/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)*.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn K - Chủ hộ kinh doanh Khuyến Chi phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng)*; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0001225 ngày 12/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn K - Chủ hộ kinh doanh Khuyến C phải nộp số tiền là 300.000đ do kháng cáo không được cấp phúc thẩm chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng: Điều 117, 119 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, 117, 118, 119, 122, 123 Luật Nhà ở năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2022); Điều 75 Luật Thi hành án dân sự; Điều 24 Nghị định số 62/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ);

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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn K - Chủ hộ kinh doanh Nguyễn Khuyến .

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2023/DS-ST, ngày 09/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở)"* đối với bị đơn ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Hữu T với ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T1, đã được công chứng tại Phòng C1 – Sở tư pháp tỉnh Kiên Giang theo văn bản công chứng số 5194, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/9/2020 có hiệu lực pháp luật; công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ Lô A- 09 đường C, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang cho ông Nguyễn Hữu T (Hiện trạng tài sản được thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/7/2022).

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn K - Chủ hộ kinh doanh Khuyến Chi đối với bị đơn ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị T1 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Lô A đường C, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang giữa ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị T1 với ông Nguyễn Hữu T đã được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Kiên Giang.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc xác nhận xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, điều chỉnh lại phần xác nhận ngày 14/9/2020 trên trang bổ sung giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 678116, do UBND thành phố R cấp ngày 24/10/2013 cho ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị T1 đứng tên cho đúng với hồ sơ và yêu cầu của người đề nghị xóa thế chấp trước khi tiến hành xác nhận biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho ông Nguyễn Hữu T theo quy định pháp luật.

3. *Về án phí dân sự*:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu T tạm ứng án phí với số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008642, ngày 11/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Buộc ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)*.

Buộc ông Nguyễn K - Chủ hộ kinh doanh Khuyến Chi phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng)*. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001225, ngày 12/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn K – Chủ Hộ kinh doanh Khuyến C phải nộp số tiền là 300.000đ. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002810, ngày 25/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang (đã thực hiện xong).

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND Tp. Rạch Giá;
- THA dân sự Tp. Rạch Giá;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Đặng Thị Bích Vân