

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 374/2023/DS-PT

Ngày 15 - 8 - 2023

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 ĐỒNG THÁP

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

- **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Nguyễn Chí Dũng

- **Các Thẩm phán:** Ông Lê Hồng Nước

Ông Ngô Tấn Lợi

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Ngọc Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:**
Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05, 30 tháng 5, ngày 08 tháng 6, ngày 06 tháng 7, ngày 04 tháng 8 và ngày 15 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 57/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 145/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 78/2023/QĐXXPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Tổ H, khu phố A, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Vũ Xuân H, sinh năm 1978.

Địa chỉ thường trú: Số B C, B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. **Bị đơn:**

2.1. Bà Lê Thị P, sinh năm 1977.

2.2. Chị Hồ Thị Trà M, sinh năm 2000.

2.3. Anh Hồ Thanh L, sinh năm 2003.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Hồ Thị Trà M và anh Hồ Thanh L:
Bà Lê Thị P, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

Địa chỉ: Đường C, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Chị Cao Thị Ngọc Đ, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số C, đường C, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Chị Nguyễn Kim H1, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số A, tổ I, ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Chị Nguyễn Kim L1, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Anh Võ Thành P1, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Anh Trần Quốc B, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.7. Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Anh Nguyễn Văn T, là nguyên đơn.

(Anh H, anh B có mặt, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, chị Đ có đơn xin vắng mặt, bà P, chị H1, chị L1, anh P1, anh C vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 20/12/2021, anh T ký Hợp đồng đặt cọc với bà Lê Thị P để nhận chuyển nhượng đối với 02 thửa đất, cụ thể như sau: Thửa đất số 65, tờ bản đồ số 11, diện tích 7.465m² và Thửa đất số 37, tờ bản đồ số 10, diện tích 6.982m², đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Giá chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng, đặt cọc 200.000.000 đồng vào ngày 20/12/2021, do Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất bà P đang thế chấp Ngân hàng V vay số tiền 900.000.000 đồng, bà P yêu cầu anh T thanh toán thêm 800.000.000 đồng để trả Ngân hàng, giải chấp tài sản mới ký Hợp đồng chuyển nhượng được anh T đồng ý. Ngày 23/12/2021 anh T thanh toán tiếp số tiền 800.000.000 đồng và cùng bà P đến Ngân hàng làm thủ tục trả nợ, đến bộ phận tiếp nhận và trả kết quả huyện C giải chấp tài sản, tổng cộng tiền đặt cọc và tiền thanh toán 1.000.000.000 đồng.

Bà P trả Ngân hàng 904.900.000 đồng, có bản photo giấy nộp tiền vào tài khoản, tiền môi giới mua bán đất 30.000.000 đồng, nộp tiền học phí cho chị M, số tiền còn lại 200.000.000 đồng sẽ được thanh toán cho người thuê đất và thanh toán cho bà P khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên của anh T.

Ngày 24/12/2021, anh Nguyễn Văn T và bà Lê Thị P, chị Hồ Thị Trà M, anh Hồ Thanh L lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 công chứng, theo số công chứng 6086 quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

Anh T tiến hành nộp hồ sơ tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả huyện C, ngày 26 tháng 01 năm 2022 anh T nhận được công văn số 1050/CNVPĐKĐDHCL của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, có nội dung cơ quan Thi hành án đã tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với các thửa đất anh T nhận chuyển nhượng yêu cầu anh T nhận lại hồ sơ.

Nay, anh Nguyễn Văn T yêu cầu giải quyết buộc bà Lê Thị P, chị Hồ Thị Trà M và anh Hồ Thanh L tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng C1 công chứng vào ngày 24/12/2021, theo số công chứng 6086 quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD đối với các thửa đất sau:

+ Quyền sử dụng đất thửa đất số 65, tờ bản đồ số 11, diện tích 7.465m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN CH00377, số bìa BH 530981. Diện tích đất đo đạc thực tế 7.203,9m² được xác định trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4 theo sơ đồ đo đạc ngày 20/6/2022 do Trung tâm K xác lập.

+ Quyền sử dụng đất thửa đất số 37, tờ bản đồ số 10, diện tích 6.982m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN CH00927, số bìa BH 301655. Diện tích đất đo đạc thực tế 6.420,7m² được xác định trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4 theo sơ đồ đo đạc ngày 20/6/2022 do Trung tâm K xác lập.

- Bị đơn bà Lê Thị P, chị Hồ Thị Trà M và anh Hồ Thanh L trình bày tại văn bản ý kiến như sau:

Thông nhất theo lời trình bày của anh Nguyễn Văn T như nội dung đơn khởi kiện, bà P có chuyển nhượng cho anh T diện tích đất thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 10 và thửa đất số 65 tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, với số tiền chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng, đã nhận trước tổng cộng 1.000.000.000 đồng (bao gồm tiền đặt cọc 200.000.000 đồng), số tiền còn lại 200.000.000 đồng sẽ nhận đủ khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, khi nhận số tiền từ anh T thì bà chuyển trả cho Ngân hàng V thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp làm thủ tục chuyển nhượng cho anh T. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T, bà chưa phải thực hiện nghĩa vụ theo quyết định bản án của Tòa án nên quyền sử dụng đất của bà không bị kê biên, thực hiện biện pháp ngăn chặn cũng như không

phải thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào khác. Nay đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của anh T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ *Chị Nguyễn Kim H1 trình bày:* Vào ngày 17/3/2022, Tòa án ban hành Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 17/2022/QĐST-DS, theo nội dung Quyết định thì bà Lê Thị P có trách nhiệm trả cho chị H1 số tiền 300.000.000 đồng, chị H1 đã yêu cầu thi hành án. Trong quá trình thi hành án thì bà P thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn T nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị, nên chị không đồng ý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và anh T, yêu cầu xem xét, giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

+ *Chị Nguyễn Kim L1 trình bày:* Vào ngày 23/3/2022, Tòa án có Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 20/2022/QĐST-DS, theo nội dung Quyết định thì bà Lê Thị P có trách nhiệm trả cho chị L1 số tiền 150.000.000 đồng, chị L1 đã yêu cầu thi hành án. Trong quá trình thi hành án thì bà P thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn T nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị, nên chị không đồng ý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và anh T, yêu cầu xem xét, giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

+ *Anh Võ Thành P1 trình bày:* Vào ngày 21/3/2022, Tòa án có Quyết định Công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số: 02/2022/QĐCNHGT-DS, theo nội dung Quyết định thì bà Lê Thị P có trách nhiệm trả cho anh P1 số tiền 1.300.000.000 đồng, anh P1 đã yêu cầu thi hành án. Trong quá trình thi hành án thì bà P thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn T nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh, nên anh không đồng ý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và anh T, yêu cầu xem xét, giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

+ *Anh Nguyễn Văn C trình bày:* Vào ngày 21/4/2018, anh C có thuê quyền sử dụng đất của bà Lê Thị P diện tích đất 05 công tầm lớn thuộc thửa số 65, tờ bản đồ số 11, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, thời hạn thuê 05 năm với giá 80.000.000 đồng, có lập hợp đồng bằng giấy tay, đến vụ 3 năm 2023 hết hạn. Hiện anh đang trồng lúa, còn khoảng 01 năm thì hết thời hạn thuê, anh không có yêu cầu gì đối với hợp đồng thuê đất với bà P, sau khi giải quyết vụ án xong nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

+ *Anh Trần Quốc B trình bày:* Vào năm 2021, anh B có lập hợp đồng thuê đất với bà Lê Thị P bằng giấy tay, tổng cộng 16 công với số tiền 460.000.000 đồng, thời hạn thuê 10 năm. Sau đó, bà P lấy lại 11 công để chuyển nhượng, anh còn thuê 05 công, bà P trả cho anh 317.000.000 đồng, còn lại 143.000.000 đồng anh tiếp tục thuê 05 công đến vụ 3 năm 2031 (nhằm tháng 8 năm 2031). Hiện anh

đang sử dụng thửa đất số 37, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, anh không có yêu cầu đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà P, sau khi giải quyết vụ án xong nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

+ *Chị Cao Thị Ngọc Đ trình bày:* Chị Đ yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị P và anh Nguyễn Văn T để đảm bảo việc thi hành án của bà P với chị.

Tại quyết định bản án dân sự sơ thẩm số: 145/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh xét xử:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Văn T về việc yêu cầu bà Lê Thị P, chị Hồ Thị Trà M và anh Hồ Thanh L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 7.465m² (diện tích đo đạc thực tế là 7.203,9m² được xác lập trong phạm vi các mốc M1 - M2 - M3 - M4 - M5 - M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 20/6/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh K) thuộc thửa số 65, tờ bản đồ số 11 và diện tích 6.982m² (diện tích đo đạc thực tế là 6.420,7m² được xác lập trong phạm vi các mốc M1 - M2 - M3 - M4 - M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 20/6/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh K) thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 10, cùng tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 24/12/2021 giữa anh Nguyễn Văn T và bà Lê Thị P, chị Hồ Thị Trà M và anh Hồ Thanh L đối với diện tích 7.465m² (diện tích đo đạc thực tế là 7.203,9m²) thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 11 và diện tích 6.982m² (diện tích đo đạc thực tế là 6.420,7m²) thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 10, cùng tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là giao dịch vô hiệu.

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và 02 sơ đồ đo đạc cùng ngày 13/6/2021 của Trung tâm K).

3. Buộc bà Lê Thị P, chị Hồ Thị Trà M và anh Hồ Thanh L phải có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Nguyễn Văn T số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Về án phí:

- Anh Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007494 ngày 09/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh. Như vậy anh Nguyễn Văn T đã nộp xong án phí.

- Buộc bà Lê Thị P, chị Hồ Thị Trà M và anh Hồ Thanh L phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 42.000.000 đồng (bốn mươi hai triệu đồng).

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Anh Nguyễn Văn T không được chấp nhận nên anh T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 12.905.512 đồng (mười hai triệu chín trăm lẻ năm nghìn năm trăm mười hai đồng) và chi phí định giá tài sản là 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng), anh T đã nộp và đã chi xong.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/10/2022 anh Nguyễn Văn T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm. Buộc bà Lê Thị P, chị Hồ Thị Trà M và anh Hồ Thanh L tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng C1 công chứng vào ngày 24/12/2021, theo số công chứng 6086 quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD đối với 02 thửa đất sau:

Thửa đất số 65, tờ bản đồ số 11, diện tích 7.465m², đất tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN CH00377, số bìa BH 530981.

Thửa đất số 37, tờ bản đồ số 10, diện tích 6.982m², đất tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN CH00927, số bìa BH 301655.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh Vũ Xuân H là người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn T trình bày yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Phần đất tranh chấp cấp cho hộ bà Lê Thị P, việc chuyển nhượng đất giữa anh T và hộ bà P các thành viên ký tên, việc định đoạt tài sản chung của chị M và anh L là phù hợp, bà P có lỗi thì phải chịu trách nhiệm, bà P chỉ có 30%, phần còn lại của thành viên hộ gia đình, chị Trà M và anh L không có lỗi, đây là nợ riêng của bà P, hợp đồng chuyển nhượng đã thực hiện hơn 2/3, số tiền trả Ngân hàng của anh T. Việc tuyên hợp đồng vô hiệu không giải quyết hậu quả là chưa phù hợp, không đưa bà Nguyễn Thị T1 và Văn phòng Công chứng vào tham gia tố tụng là thiếu sót, bà T1 cùng anh T đưa tiền cho bà P trả Ngân hàng, anh T vay tiền Ngân hàng nhận chuyển nhượng đất của bà P, cơ quan Thi hành án kê biên thửa đất số 65 và thửa đất số 37 có phần của chị M và anh L. Từ những phân tích, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Anh Trần Quốc B trình bày anh đang thuê đất của bà P chưa hết hạn hợp đồng, cơ quan Thi hành án kê biên ảnh hưởng đến quyền lợi của anh, Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án, trong khi bà P vắng mặt giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để đảm bảo quyền lợi của anh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng

các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và hộ bà P đã được Văn phòng C1 công chứng vào ngày 24/12/2021 đối với thửa đất số 65, diện tích 7.465m² và thửa đất số 37, diện tích 6.982m², thỏa thuận là 1.200.000.000 đồng, đã giao 1.000.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật.

Diện tích đất anh T nhận chuyển nhượng của hộ bà P bị kê biên, tổng số tiền bà P phải có nghĩa vụ thi hành là 3.881.000.000 đồng. Thửa đất số 37 và thửa đất số 65 cấp cho hộ bà P, việc kê biên toàn bộ thửa đất số 37 và thửa đất số 65 là chưa phù hợp, chị M và anh L đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trước khi chuyển nhượng bà P thế chấp thửa đất số 37, 65 và một số thửa đất khác để vay tiền Ngân hàng, anh T đưa tiền trả nợ Ngân hàng, đất bà P cho anh B và anh C thuê. Để đảm bảo quyền lợi của anh T, chị M, anh L, anh B và anh C cũng như giải quyết toàn diện vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, huỷ bản án sơ thẩm số: 145/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của anh Nguyễn Văn T nộp trong thời hạn luật định. Căn cứ Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng chỉ có anh H, anh B có mặt, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, chị Đ có đơn xin vắng mặt; còn lại bà P, chị H1, chị L1, anh P1, anh C vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo luật định.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của anh Nguyễn Văn T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm. Buộc bà Lê Thị P, chị Hồ Thị Trà M và anh Hồ Thanh L tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn Phòng C1 công chứng vào ngày 24/12/2021, theo số công chứng 6086 quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD đối với 02 thửa đất sau:

Thửa đất số 65, tờ bản đồ số 11, diện tích 7.465m², đất tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN CH00377, số bìa BH 530981.

Thửa đất số 37, tờ bản đồ số 10, diện tích 6.982m², đất tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN CH00927, số bìa BH 301655.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Vũ Xuân H2 là người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn T yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và hộ bà P đã được Văn phòng C1 công chứng vào ngày 24/12/2021, thể hiện anh T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ bà P diện tích 7.465m², thửa đất số 65, tờ bản đồ số 11 và diện tích 6.982m², thửa đất số 37, tờ bản đồ số 10, đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, giá trị quyền sử dụng hai bên thỏa thuận 1.200.000.000 đồng nhưng hợp đồng thể hiện 400.000.000 đồng, đã giao 1.000.000.000 đồng. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và hộ bà P đảm bảo về mặt hình thức lập thành văn bản được công chứng đúng theo quy định của pháp luật, phù hợp Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015, Điều 167 của Luật đất đai 2013.

Diện tích đất anh T nhận chuyển nhượng của hộ bà P bị cưỡng chế bởi Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất số: 13/QĐ-CCTHADS ngày 18/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

Theo văn bản số: 151/CCTHADS ngày 10/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh đang tổ chức thi hành các Quyết định số: 13/2022/QĐST-DS ngày 04/3/2022; Quyết định số: 17/2022/QĐST-DS ngày 17/3/2022; Quyết định số: 20/2022/QĐST-DS ngày 23/3/2022 và Quyết định số: 02/2022/QĐST-DS ngày 21/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh. Theo đó, bà Lê Thị P phải thi hành án cho chị Cao Thị Ngọc Đ 2.131.000.000 đồng, chị Nguyễn Kim H1 300.000.000 đồng, chị Nguyễn Kim L1 150.000.000 đồng, anh Võ Thành P1 1.300.000.000 đồng, tổng số tiền bà P phải có nghĩa vụ thi hành án 3.881.000.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh kê biên thửa đất số 37 và thửa đất số 65 mà hộ bà P chuyển nhượng cho anh T để đảm bảo thi hành án các khoản nợ của bà P.

Căn cứ các chứng cứ thể hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 37 và thửa đất số 65 cấp cho hộ bà P, trong khi đó người phải thi hành án là bà P, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh kê biên toàn bộ thửa đất số 37 và thửa đất số 65 cấp cho hộ bà P, chị M và anh L là thành viên đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh T nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ mà tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T với hộ bà P vô hiệu là chưa phù hợp.

Anh T trình bày trước khi nhận chuyển nhượng đất thì hộ bà P đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 37 và thửa đất số 65 và một số thửa đất khác tại Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh Đ1 vay số tiền 900.000.000 đồng. Ngày 23/12/2021 anh T giao tiền cho bà P trả nợ Ngân hàng và sau khi xóa

thể chấp thì hộ bà P chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 37 và thửa đất số 65 cho anh T vào ngày 24/12/2021, lời trình bày của anh T phù hợp với chứng cứ mà Ngân hàng cung cấp, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để làm rõ nội dung này.

Đồng thời, diện tích đất tranh chấp giữa anh T và hộ bà P hiện đang cho anh B và anh C thuê. Tại phiên tòa phúc thẩm anh B trình bày thời hạn thuê đất giữa anh và bà P đến năm 2031, anh chỉ đồng ý trả đất khi bà P trả lại số tiền thuê đất 143.000.000 đồng.

Để đảm bảo quyền lợi của các đương sự và giải quyết toàn diện vụ án nên cần hủy bản án sơ thẩm.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chưa phù hợp, hủy bản án sơ thẩm số: 145/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Do bản án sơ thẩm bị hủy nên không xem xét về nội dung yêu cầu kháng cáo của anh T.

Do bản án sơ thẩm bị hủy anh T không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Phản án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm số: 145/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án huyện C là có căn cứ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 và khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tuyên xử:

- Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 145/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh.

- Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Về án phí: Anh Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, anh T được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0009918, ngày 10/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Cao Lãnh;
- Chi cục THADS huyện Cao Lãnh;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS. (Trang)

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Nguyễn Chí Dũng