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

Bản án số: 18/2021/DS-PT
Ngày 27-01-2021
"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 LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Tuyền

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị P1

Ông Nguyễn Thiện Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Khổng Văn Đa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi- Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 473/2020/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2020 về "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Đức Huệ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 543/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2020, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn M: sinh năm 1956 và bà Nguyễn Thị P: sinh năm 1952;

Cùng địa chỉ: Số 418 ấp V, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh N: sinh năm 1954;

Địa chỉ: khu phố 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. (theo văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 01 năm 2017).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phạm Văn L: sinh năm 1972 và bà Trần Thị T: sinh năm 1971;

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Phạm Thị Hoàn M: sinh năm 1994;

Địa chỉ: ấp 2, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An (theo văn bản ủy quyền ngày 02 tháng 6 năm 2017).

2.2. Ông Đỗ Văn T1: sinh năm 1975 và bà Lê Thị Ngọc P1: sinh năm 1973;

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Đỗ Văn T1 và bà Lê Thị Ngọc P1: Luật sư Lê Ngân Giang - Văn phòng Luật sư Lê Phạm - thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

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

3.1. Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Long An;

Địa chỉ trụ sở: Số 117, khu phố 3, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An;

Địa chỉ trụ sở: khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

3.3. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ, tỉnh Long An;

Địa chỉ trụ sở: khu phố 3, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.4. Ngân hàng thương mại cổ phần B;

Địa chỉ trụ sở: Số 23 - 25B đường H, Phường 2, thành phố T, tỉnh Long An.

3.5. Ủy ban nhân dân huyện Đ;

Địa chỉ trụ sở: khu phố 2, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.6. Agribank Chi nhánh huyện T;

Địa chỉ trụ sở: khu phố 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

3.7. Ngân hàng Đ chi nhánh Long An;

Địa chỉ trụ sở: Số 7, đường N, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh T; Chức vụ: Phó Trưởng phòng quản lý rủi ro.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 04 tháng 01 năm 2017 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 16 tháng 01 năm 2018, cùng lời trình bày của bà Nguyễn Thị Thanh

*N là người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn ông M, bà P như sau:*Năm 2009, vợ chồng ông M, bà P bảo lãnh cho ông L, bà T bằng quyền sử dụng đất diện tích 11.416m^2, gồm các thửa 273, 186, 187 và 189; tờ bản đồ số 5 và số 12; loại đất (thổ, ao, RTS, lúa), tọa lạc tại xã Thuận Nghĩa Hòa, huyện Thạnh Hóa; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L540009 do ông M đứng tên được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Thạnh Hóa cấp ngày 11 tháng 8 năm 1999 để vay số tiền 250.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng tính từ ngày 11 tháng 10 năm 2010 tại Ngân hàng thương mại cổ phần B (gọi tắt là Ngân hàng Bản Việt).

Đến hạn, bà T và ông L không trả tiền gốc và lãi cho Ngân hàng Bản Việt nên ngày 11 tháng 10 năm 2011 Ngân hàng Bản Việt khởi kiện tại Tòa án nhân dân (TAND) huyện Đức Huệ. Tại Quyết định số 59/2012/QĐST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2012 của TAND huyện Đức Huệ ghi nhận sự thỏa thuận giữa các bên là bà T và ông L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Bản Việt 324.031.250 đồng (bao gồm iền vay gốc 250.000.000 đồng và tiền lãi 74.031.250 đồng, lãi tính đến ngày 21 tháng 8 năm 2012). Bảo lưu quyền sử dụng đất số L540009 do UBND huyện Thạnh Hóa cấp cho ông (bà) M để đảm bảo thi hành án.

Ngày 10 tháng 12 năm 2012, Ngân hàng Bản Việt làm đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự (CCTHADS) huyện Đức Huệ thi hành. Tuy nhiên, bà T, ông L không thi hành án. Ngày 23 tháng 5 năm 2014, CCTHADS huyện Đức Huệ ban hành Quyết định ủy thác số 05/QĐ-CCTHA cho CCTHADS huyện Thạnh Hóa thi hành với lý do: bà T, ông L có tài sản thế chấp bảo lãnh quyền sử dụng đất đứng tên ông M, bà P ở huyện Thạnh Hóa. CCTHADS huyện Thạnh Hóa buộc vợ chồng ông M và bà P có nghĩa vụ trả tiền thay ông L, bà T cho Ngân hàng Bản Việt, nếu không thì bị phát mãi quyền sử dụng đất đối với các thửa thế chấp nói trên.

Trong quá trình thi hành Quyết định số 59/2012/QĐST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2012 của TAND huyện Đức Huệ thay cho ông L, bà T thì ông M, bà P có đơn yêu cầu nên CCTHADS huyện Thạnh Hóa ban hành Công văn số 306/CV-CCTHA ngày 11 tháng 8 năm 2015 gởi UBND huyện Đức Huệ, Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Đức Huệ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Huệ và UBND xã Bình Hòa Hưng, Văn phòng công chứng Đ ngăn chặn không cho ông L, bà T tẩu tán chuyển nhượng diện tích đất 5739,3m^2, thửa 119 và diện tích 6.127,8 m^2, thửa 100 - tờ bản đồ số 03, loại đất trồng lúa - tọa lạc tại xã B, huyện Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông L, bà T đứng tên được UBND huyện Đức Huệ cấp ngày 31 tháng 3 năm 2014. Lý do: tài sản thế chấp là diện tích đất 11.416 m^2, các thửa 273, 186, 187 và 189; tờ bản đồ số 5 và số 12; loại đất (thổ, ao, RTS, lúa), tọa lạc tại xã Thuận Nghĩa Hòa, huyện Thạnh Hóa không đủ thi hành án cho Ngân hàng Bản Việt.

Ngày 11 tháng 8 năm 2016, ông M và bà P được UBND xã Bình Hòa Hưng thông báo ông L, bà T đã chuyển nhượng thửa đất số 100 và 119 cho ông T1, bà P1, hợp đồng được chứng thực tại Văn phòng công chứng Đ.

Năm 2016, ông M, bà P có khởi kiện ông L, bà T về việc "tranh chấp hợp đồng bảo lãnh" nhưng vì ông M, bà P chưa thi hành xong nghĩa vụ bảo lãnh nên TAND huyện Đức Huệ trả lại đơn khởi kiện theo Điều 367 Bộ luật Dân sự năm 2005. Năm 2017, ông M và bà P khởi kiện lại, TAND huyện Đức Huệ thụ lý, kết quả giải quyết theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 10/2017/QĐST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2017 ghi nhận bà T, ông L có nghĩa vụ trả cho ông M, bà P số tiền 172.000.000 đồng (đây là số tiền màcông M, bà P thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Bản Việt).

Nay ông M, bà P yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà T và ông T1, bà P1 ngày 05 tháng 5 năm 2016 do Văn phòng công chứng Đ chứng thực, đối với diện tích 5739,3 m^2, thửa 119 và diện tích 6.127,8m^2, thửa 100, cùng thuộc tờ bản đồ số 03, loại đất trồng lúa, đất tọa lạc tại xã B, huyện Đ.

Hủy chỉnh lý biến động đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 770642 và BM 770643 được UBND huyện Đức Huệ cấp cùng ngày 31 tháng 3 năm 2014 do bà T, ông L đứng tên, chỉnh lý chuyển nhượng cho ông T1, bà P1 theo hồ sơ số 27922.CN.002057.

Ông M, bà P thống nhất kết quả đo vẽ, thẩm định và thống nhất giá trị đất là 178.006.500 đồng của Hội đồng định giá huyện Đức Huệ. Trên đất có cây tràm trồng được 03 năm nhưng ông M, bà P không tranh chấp.

Bị đơn ông L và bà T do bà Mỹ là người đại diện hợp pháp có lời trình bày tại bản tự khai ngày 19 tháng 6 năm 2017 như sau: Ngày 05 tháng 5 năm 2016, ông L, bà T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1, bà P1 tại Văn phòng công chứng Đ đối với diện tích 5739,3 m^2, thửa 119 và diện tích 6.127,8m^2, thửa 100, cùng thuộc tờ bản đồ số 03, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại xã B, huyện Đ; giá chuyển nhượng 140.000.000 đồng, đã bàn giao đất cho ông T1 và bà P1. Ông L, bà T không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 05 tháng 5 năm 2016 với ông T1, bà P1.

Bị đơn ông T1 và bà P1 có lời trình bày tại bản tự khai ngày 15 tháng 3 năm 2017, các văn bản tiếp theo và tại phiên tòa như sau: Ngày 05 tháng 5 năm 2016, ông L và bà T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5739,3 m^2, thửa 119 và diện tích 6.127,8m^2, thửa 100, cùng thuộc tờ bản đồ số 03, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại xã B, huyện Đ cho ông (bà) tại Văn phòng công chứng Đ, giá trị chuyển nhượng 140.000.000 đồng, nhận đất và canh tác từ ngày 25 tháng 7 năm 2016 cho đến nay. Ông (bà) không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 05 tháng 5 tháng 2016 với ông L, bà T.

Trong vụ án này ông (bà) không có yêu cầu phản tố, không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Sau khi xét xử nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Ông (bà) thống nhất kết quả đo vẽ, thẩm định và thống nhất giá trị đất theo kết quả định giá của Công ty thẩm định giá Miền Nam. Trên đất có cây tràm trồng được 03 năm, do ông (bà) trồng nên không tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Đ do ông Nguyễn Văn Hòa - Trưởng Văn phòng công chứng Đ có văn bản trình bày ý kiến ngày 24 tháng 02 năm 2017 như sau: Ngày 05 tháng 5 năm 2016, Văn phòng công chứng Đ tiếp nhận yêu cầu công chứng của ông T1 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T, ông L sang ông T1, bà P1 đối với diện tích đất 5739,3m^2, thửa 119 và diện tích đất 6.127,8m^2, thửa 100, tờ bản đồ số 03, loại đất trồng lúa, đất tọa lạc tại: ấp 4, xã B, huyện Đ do ông L, bà T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi tiếp nhận yêu cầu, Văn phòng công chứng Đ tiến hành các biện pháp nghiệp vụ cần thiết theo quy định, kiểm tra phần mềm quản lý công chứng, không thấy thông tin ngăn chặn nào về quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng có trích lục bản đồ địa chính. Nhận thấy hồ sơ đủ điều kiện chuyển nhượng. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông L và ông T1, bà P1 đã được Văn phòng công chứng Đ chứng ngày 05 tháng 5 năm 2016, số công chứng 1356, quyển số 02/2016-TP/CC-SCC/HĐCC.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Bản Việt do ông Trần Bình Hoàng đại diện hợp pháp có văn bản trình bày ý kiến ngày 01 tháng 3 năm 2018 như sau: Bà T, ông L được ông M và bà P dùng tài sản là quyền sử dụng đất gồm: thửa 273, tờ bản đồ số 5; thửa 186, 187, 188, 189, tờ bản đồ số 12, tổng diện tích 11.416m^2, tọa lạc tại xã Thuận Nghĩa Hòa, huyện Thạnh Hóa để vay vốn 250.000.000 đồng tại Ngân hàng Bản Việt. Các tài sản trên Ngân hàng Bản Việt đã yêu cầu thi hành án tại CCTHADS huyện Thạnh Hóa. Ngân hàng Bản Việt không yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Agribank Chi nhánh huyện T do ông Trần Văn Nữa đại diện hợp pháp trình bày tại văn bản ngày 11 tháng 9 năm 2018 và ngày 05 tháng 7 năm 2019 như sau: Ngày 11 tháng 7 năm 2018, ông T1, bà P1 có thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 5739,3 m^2, thửa 119; diện tích đất 6.127,8m^2, thửa 100, tờ bản đồ số 03, loại đất: trồng lúa, tọa lạc tại: ấp 4, xã B, huyện Đ để vay tiền tại Agribank Chi nhánh huyện T. Tuy nhiên, đến ngày 21 tháng 01 năm 2019 khoản vay đến hạn, ông T1, bà P1 đã trả tất nợ. Ngày 25 tháng 01 năm 2019, ông T1, bà P1 ký hợp đồng tín dụng vay món mới và không thế chấp quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên. Vì vậy, Agribank Chi nhánh huyện T không tham gia các phiên họp với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Đ do ông Võ Minh Dũng là người đại diện hợp pháp trình bày tại văn bản ngày 19 tháng 11 năm 2019: Ngày 18 tháng 11 năm 2019, ông T1 và bà P1 đã trả nợ Ngân hàng và nhận lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 100 và 119. Do đó, Ngân hàng không còn tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan CCTHADS huyện Thạnh Hóa do ông Nguyễn Minh Đức đại diện hợp pháp trình bày tại văn bản ngày 13 tháng 7 năm 2017 và các văn bản tiếp theo như sau: Căn cứ Quyết định số

59/2012/QĐST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2012 của TAND huyện Đức Huệ thì quyền sử dụng đất của ông M, bà P bảo lưu không đủ để đảm bảo thi hành án cho Ngân hàng Bản Việt. Ngày 11 tháng 8 năm 2015, CCTHADS huyện Thạnh Hóa ban hành Công văn số 306/CV-CCTHA ngăn chặn không cho ông L, bà T chuyển nhượng thửa đất 100 và 119.

Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 335, Điều 336, Điều 339, Điều 342, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà P, ông M về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 05 tháng 5 năm 2016 giữa ông L, bà T và ông T1, bà P1 đối với diện tích đất 11.867,1m^2, gồm thửa 100, 119, loại đất LUC, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

Về lệ phí: Buộc bà P, ông M có nghĩa vụ chịu 6.264.000 đồng (sáu triệu hai trăm sáu mươi bốn nghìn đồng) tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản tranh chấp (đã nộp xong).

Ông T1, bà P1 có nghĩa vụ chịu 8.300.000 đồng (tám triệu ba trăm nghìn đồng) tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản tranh chấp (đã nộp xong).

Về án phí: Buộc bà P, ông M có nghĩa vụ chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ tiền tạm ứng án phí bà P, ông M đã nộp theo biên lai thu số 0007689 ngày 16 tháng 02 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ (ông M, bà P đã nộp đủ tiền án phí).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 09 tháng 09 năm 2020, nguyên đơn ông M và bà P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông M, bà P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn do bà Nga đại diện theo ủy quyền có lời trình bày: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà T và ông T1, bà P1 vì hiện nay ông L, bà T vẫn còn nợ Ngân hàng. Tài sản của ông M và bà P vẫn còn tiếp tục bảo lưu để thi hành ánh cho khoản nợ của ông L và bà T. Vì

vậy, khi còn khoản nợ chưa thi hành mà có hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác là không đúng. Hiện nay hoàn cảnh ông M và bà P rất khó khăn, yêu cầu phía ông T1 và bà P1 hỗ trợ cho ông M và bà P số tiền 170.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng, xóa thế chấp quyền sử dụng đất của ông M và bà P nếu không thì phần đất của ông M và bà P bị kê biên để đảm bảo thi hành án cho số tiền vay của ông L và bà T.

Bị đơn ông T1 và bà P1 có lời trình bày: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông M và bà P. Tại thời điểm ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L và bà T thì không biết việc ông L và bà T có nợ. Quyền sử dụng đất của ông L và bà T không bị ai ngăn cản, việc chuyển nhượng hợp pháp, ông bà đã trả đủ tiền, nhận đất và canh tác ổn định đến nay.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T1 và bà P1 trình bày: Ông T1 và bà P1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông L và bà T là ngay tình không trái pháp luật, quyền sử dụng đất khi nhận chuyển nhượng không bị ngăn chặn. Ông T1 và bà P1 đã trả đủ tiền, nhận đất và canh tác ổn định từ năm 2016 đến nay. Công văn số 306 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T là trái với quy định pháp luật, phía Ngân hàng có quyền yêu cầu ngăn chặn tài sản để đảm bảo thi hành án nhưng Ngân hàng không yêu cầu mà Chi cục thi hành án ban hành văn bản theo yêu cầu của ông M và bà P là không đúng. Nếu ông L và bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án cưỡng chế kê biên đối với tài sản bảo lãnh để đảm bảo thi hành án. Trong vụ án này, Ngân hàng cũng không có yêu cầu độc lập và có kiến gì đối với việc ông L và bà T chuyển nhượng QSDĐ cho ông T1 và bà P1. Đề nghị bác kháng cáo của ông M và bà P.

Các đương sự không có thỏa thuận gì khác.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình. Nguyên đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng Dân sự nên đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về yêu cầu kháng cáo: Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 59/2012/QĐST-DS, ngày 29 tháng 8 năm 2012 ghi nhận sự thỏa thuận bà T và ông L phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần B số tiền là 342.031.250 đồng và tiếp tục bảo lưu quyền sử dụng đất mang tên ông M có diện tích 11.416m^2 để đảm bảo thi hành án. Đến ngày 19 tháng 6 năm 2014 Chi cục thi hành án ban hành Quyết định số 1008/QĐ-CCTHA về việc thi hành án theo đơn yêu cầu nhưng ông L và bà T không chấp hành. Ngày 03 tháng 8 năm 2015 ông M và bà P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 59/2012/QĐST-DS, có đơn yêu cầu ngăn chặn thửa đất số 119 và 100 của ông L và bà T, ngày 11 tháng 8 năm 2015 Chi cục Thi hành án dân

sự huyện T ban hành Công văn số 306 về việc cấm ông L và bà T chuyển nhượng thửa đất số 119, 100. Ngày 27 tháng 6 năm 2017 giữa ông L, bà T và ông M, bà P có thỏa thuận tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 10/2017/QĐST-DS của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ về việc bà T và ông L trả cho ông M, bà P số tiền 172.000.000 đồng.

Như vậy, trong thời gian còn nợ tiền Ngân hàng, ông L và bà T có nghĩa vụ thi hành án nhưng lại có hành vi chuyển nhượng thửa đất 199 và 100 cho ông T1 và bà P1 là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị sửa Bản án sơ thẩm số 10/2020/DS-ST, ngày 27 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông M và bà P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn hợp lệ nên vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Kháng cáo về toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có liên quan đến kháng cáo.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng: Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 59/2012/QĐST-DS, ngày 29 tháng 8 năm 2012 của TAND huyện Đức Huệ ghi nhận sự thỏa thuận bà T và ông L phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần B số tiền là 342.031.250 đồng và tiếp tục bảo lưu quyền sử dụng đất mang tên ông M có diện tích 11.416m^2 đối với các thửa 273, 186, 187, 189 để đảm bảo thi hành án. Như vậy, tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 11 tháng 10 năm 2009 giữa ông M, bà P và Ngân hàng thương mại cổ phần B, cũng như Quyết định công nhận sự thỏa thuận không đề cập đến thửa đất số 119 và 100 của ông L và bà T để đảm bảo thi hành án cho số nợ của Ngân hàng thương mại cổ phần B. Đến ngày 05 tháng 5 năm 2016 thì ông L và bà T chuyển nhượng thửa đất số 119 và 100 cho ông T1 và bà P1. Tại thời điểm chuyển nhượng không có bất kỳ quyết định nào ngăn cản việc chuyển nhượng nên hợp đồng chuyển nhượng được công chứng và đăng ký biến động bất động sản đúng theo quy định pháp luật. Mặt khác, tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 10/2017/QĐST-DS, ngày 27 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ về việc bà T và ông L trả cho ông M, bà P số tiền 172.000.000 đồng là sau thời điểm ông L và bà T chuyển nhượng đất cho ông T1 và bà P1. Như vậy, chưa đủ căn cứ pháp lý cho rằng ông L và bà T có hành vi tẩu tán tài sản dẫn đến yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà T và ông T1, bà P1 vào ngày 05 tháng 5 năm 2016 đối với thửa đất số 119 và 100.

[3.1] Trong vụ án này Ngân hàng thương mại cổ phần B không có yêu cầu độc lập hay ý kiến đối với hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L và bà T. Hiện nay, các thửa đất của ông M vẫn còn đảm bảo để thi hành khoản nợ vay của ông L và bà T và vẫn thực hiện theo đúng hợp đồng đã ký kết, nguyên tắc nếu người vay không thanh toán thì lấy tài sản thế chấp để phát mãi thi hành án.

[3.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà T và ông T1, bà P1 vào ngày 05 tháng 5 năm 2016 đối với thửa đất số 119 và 100 các bên đã giao nhận tiền, nhận đất và canh tác ổn định từ thàng 7 năm 2016 đến nay và đã đầu tư trồng tràm trên đất. Vì vậy, án sơ thẩm tuyên bác yêu cầu khởi kiện của ông M và bà P là có căn cứ.

[4] Từ nhận định mục [3], không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông M và bà P. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST, ngày 27 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An. Lời trình bày bảo vệ quyền lợi cho bị đơn ông T1, bà P1 của Luật sư là có căn cứ. Quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An không có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông M và bà P phải chịu theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự tuy nhiên có yêu cầu miễn vì thuộc người cao tuổi nên được xem xét miễn án phí.

[6] Những nội dung khác trong phần quyết định của bản án sơ thẩm được giữ nguyên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị P.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An.

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 335, Điều 336, Điều 339, Điều 342, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn M về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 05 tháng 5 năm 2016 giữa ông Phạm Văn L, bà Trần Thị T và ông Đỗ Văn T1, bà Lê Thị Ngọc P1 đối với diện tích đất 11.867,1m^2, gồm thửa 100, 119, loại đất Lua, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn M có nghĩa vụ chịu 6.264.000 đồng (sáu triệu hai trăm sáu mươi bốn nghìn đồng) tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản tranh chấp (đã nộp xong).

Ông Đỗ Văn T1, bà Lê Thị Ngọc P1 có nghĩa vụ chịu 8.300.000 đồng (tám triệu ba trăm nghìn đồng) tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản tranh chấp (đã nộp xong).

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn M có nghĩa vụ chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), khấu trừ tiền tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn M đã nộp (theo biên lai thu số 0007689 ngày 16 tháng 02 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ (bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn M đã nộp đủ án phí).

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị P được miễn nộp.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

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

Nơi nhận:
- TAND CC tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Huệ;
- Chi cục THADS huyện Đức Huệ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Bích Tuyền