TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 574/2019/DS-PT
Ngày: 15 -11 - 2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Công Mười

Bà Trần Thị Thu Thủy

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Hồ Diệu Thúy- Cán bộ Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 420/2018/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2018 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2018/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1916/2019/QĐ-PT ngày 24 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Vương Văn T, sinh năm 1980, (có mặt).

1.2. Bà Lê Thị N, sinh năm 1984, (có mặt).

Cư trú: Ấp 1, xã T, huyện S, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà N là ông Huỳnh Văn B, sinh năm 1976; nơi cư trú: Ấp B, xã T, huyện P, tỉnh An Giang theo văn bản ủy quyền lập ngày 29/8/2016, (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Văn D, sinh năm 1975,(vắng mặt).

2.2. Bà Quách Thị Bé N, sinh năm 1973, (vắng mặt).

Cư trú: Tổ A, ấp H, xã T, huyện S, tỉnh An Giang.

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

3.1 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn;

Địa chỉ: Khu hành chính huyện, ấp Đông Sơn 2, thị trấn Núi Sập, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

Đại diện theo uy quyền: Ông Đặng Thanh Tùng, sinh năm 1979; chức vụ: Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn theo văn bản ủy quyền lập ngày 08/01/2018, (vắng mặt)

3.2. Nguyễn Thị H, sinh năm 1960, (vắng mặt);

Cư trú: Ấp H, xã T, huyện S, tỉnh An Giang.

3.3. Trần Thị H, sinh năm 1970, (vắng mặt);

Nơi cư trú: Số A, tổ B, Ấp H, xã T, huyện S, tỉnh An Giang.

Nơi tạm trú: Ấp 2, thị trấn S, huyện S, An Giang.

3.4. Bà Hồ Mỹ X, sinh năm 1982, (có mặt);

Nơi cư trú: Đường X, Ấp 2, thị trấn S, huyện S, tỉnh An Giang.

3.5. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1962, (có mặt);

Nơi cư trú: Số H, ấp S, thị trấn S, huyện S, tỉnh An Giang.

3.6. Ông Quách Thái K, sinh năm 1993, (có mặt);

Địa chỉ: Số A, tổ C, ấp T, xã T, huyện S, tỉnh An Giang.

3.7. Ủy ban nhân dân huyện Thoại Sơn;

Địa chỉ: Thị trấn Núi Sập, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Thoại Sơn là ông Đỗ Chí Q, chức vụ: Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thoại Sơn theo văn bản ủy quyền ngày 14/12/2017, vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Vương Văn T, bà Lê thị N

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Vương Văn T, bà Lê Thị N do ông Huỳnh Văn B đại diện trình bày:

Ngày 09/5/2014 ông Trần Văn D và bà Quách Thị Bé N có chuyển nhượng

cho ông Vương Văn T, bà Lê Thị N diện tích đất 19.000m^2 đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp Kiên Hảo, xã Bình Thành, huyện Thoại Sơn, An Giang, với giá là 1.045.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/5/2014 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Bình Thành, huyện Thoại Sơn; ông T, bà N đã giao cho ông D, bà N số tiền 1 tỷ đồng và ông D, bà N đã giao đất cho ông T, bà N sử dụng cho đến nay.

Phần diện tích đất 19.000m^2 mà ông D, bà N chuyển nhượng cho ông T, bà N có 13.292m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00889 ngày 25/01/2011, diện tích 25504.0m^2 do ông Trần Văn D và bà Trần Thị H đứng tên đồng sử dụng; phần còn lại là 5361m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01406 QSDĐ/LR, ngày 23/3/1994, diện tích 19.003m^2 do bà Nguyễn Thị H đứng tên. Trước khi chuyển nhượng đất thì ông T đã trao đổi với bà H, bà H và biết hai bà chỉ đứng tên danh nghĩa trên giấy tờ đất.

Tại thời điểm chuyển nhượng đất ngày 09/5/2014 thì ông T, bà N không có tiền để chuyển nhượng đất, nên cùng ngày 09/5/2014 ông T, bà N có nhờ bà H vay 700.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam-Chi nhánh An Giang, phòng giao dịch huyện Thoại Sơn để đưa cho ông D, bà N; ông D, bà H thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất diện tích 25504.0m^2 do bà H, ông D đứng tên. Lúc này bà Nguyễn Thị H cũng thế chấp phần đất 19.003m^2 vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

Trong thời gian bà H, ông D đang thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam thì thì ông D, bà H tách thửa, ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04188 ngày 02/02/2015, diện tích 13.292m^2, thửa đất số 70, tờ bản đồ số 25. Bà H cũng tách thửa cho ông D, bà N, sau đó ông D, bà N được cấp quyền sử dụng đất số CH32627 ngày 06/11/2014, diện tích 5.361m^2, thửa đất số 462, tờ bản đồ số 29.

Đến ngày 09/5/2015 bà H trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (thực tế là do ông T, bà N trả) lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ tên ông D, bà H về đem đến Ủy ban nhân dân xã Bình Thành đổi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới diện tích 13.292m^2 đưa cho ông T, bà N giữ. Bà H cũng trả hết nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam lấy giấy quyền sử dụng đất cũ về đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đứng tên ông D, diện tích 5.361m^2 đưa ông T, bà N giữ, sau đó ông D, bà N trốn nợ nên không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông T, bà N được.

Nay ông T, bà N yêu cầu ông D, bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 19.000m^2 (thực tế 18.653m^2) cho ông T, bà N. Nếu không thực hiện được hợp đồng theo yêu cầu của ông T, bà N thì ông D, bà N phải trả số tiền chuyển nhượng là 01 tỷ đồng cộng với lãi suất từ ngày chuyển nhượng đến ngày

xét xử. Ông bà rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04188 cấp ngày 02/02/2015 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03627 cấp ngày 06/11/2014 của ông Trần Văn D, bà Quách Thị Bé N.

Bị đơn ông Trần Văn D, bà Quách Thị Bé N:

Tòa án đã có niêm yết các thủ tục tố tụng, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phtống đạt hợp lệ nhiều lần nhưng ông D, bà N không có mặt và cũng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Tại bản tự khai ngày 30/01/2018, Ủy ban nhân dân huyện Thoại Sơn trình bày nnhư sau (BL 376):

Ngày 07/01/2011, ông Trần Văn N và bà Hồ Thị N đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn D đồng sử dụng cùng bà Trần Thị H gồm 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00889 do Ủy ban nhân dân huyện Thoại Sơn cấp ngày 25/01/2011 cho ông D cùng sử dụng đất với bà H, số tờ bản đồ số 05, thửa số 11 diện tích 19003m^2 và tờ bản đồ số 08, thửa đất số 13, diện tích 6501m^2 đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại xã Bình Thành, huyện Thoại Sơn, An Giang.

Trong đó hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N và bà Hồ Thị N với ông Trần Văn D sử dụng cùng bà Trần Thị H đã được ký kết tại Ủy ban nhân dân xã Bình Thành và được Ủy ban nhân dân xã Bình Thành chứng thực vào ngày 17/01/2011.

Thực hiện chủ trương đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập hồ sơ địa chính và đồng bộ cơ sở dữ liệu trên địa bàn huyện Thoại Sơn. Trên địa bàn xã Bình Thành đã thực hiện xong công tác đăng ký cấp đổi đất nông nghiệp, trong đó ông Trần Văn D đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00889 do Ủy ban nhân dân huyện Thoại Sơn cấp ngày 25/01/2011 cho Trần Văn D cùng sử dụng đất với bà Trần Thị H, số tờ bản đồ 05, thửa đất số 11 diện tích 19003m^2 và tờ bản đồ số 08, thửa đất số 13, diện tích 6501m^2 đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại xã Bình Thành, huyện Thoại Sơn, An Giang thành 02 giấy chứng nhận như sau:

- Ngày 17/7/2014 bà Trần Thị H lập văn bản thỏa thuận chia tài sản chung cho ông Trần Văn D được ký kết tại Ủy ban nhân dân xã Bình Thành và được Ủy ban xã Bình Thành xác nhận ngày 17/7/2014.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03627 do Ủy ban nhân dân huyện Thoại Sơn cấp ngày 06/11/2014 cho ông Trần Văn D và bà Quách Thị Bé N, tờ bản đồ 29, thửa đất 462, diện tích 5361m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước.

- Giấy chứng chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04188 do Ủy ban nhân dân huyện Thoại Sơn cấp ngày 02/02/2015 cho ông Trần Văn D và bà Quách Thị Bé N, tờ bản đồ 25, thửa đất 70, diện tích 13292m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước.

Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Trần Văn D và bà Quách Thị Bé N, Ủy ban nhân dân huyện Thoại Sơn đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00889 ngày 25/01/2011 cho Trần Văn D cùng sử dụng đất với bà Trần Thị H, số tờ bản đồ 05, thửa đất số 11 diện tích 19003m^2 và tờ bản đồ số 08, thửa đất số 13, diện tích 6501m^2 cùng loại đất đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại xã Bình Thành, huyện Thoại Sơn, An Giang.

Như vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nêu trên đã được Ủy ban nhân dân huyện Thoại Sơn cấp đúng theo quy định, trình tự pháp luật (Theo Điều 129 Luật Đất đai 2013. Không thống nhất việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D, bà N.

- Bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà H chỉ đứng tên giúp vợ chồng ông D trên giấy chứng nhận QSDĐ, bà được vợ chồng ông D hỏi ý kiến về việc chuyển nhượng đất và bà đồng ý. Bà không có ý kiến và không tranh chấp đối với diện tích 5.361m^2 trên.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn có ý kiến tại văn bản số 230/BC-CCTHA ngày 21/03/2017 (BL75) như sau:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn có ra Quyết định thi hành án số 73/QĐ-CCTHA ngày 19/01/2015 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn về việc thi hành Bản án số 55/2015/DSST ngày 31/8/2015 của Tòa án nhân huyện Thoại Sơn, nội dung: Buộc bà Quách Thị Bé N, ông Trần Văn D phải trả cho ông Quách Thái K số tiền 1.487.375.000đồng. Riêng bà N phải có trách nhiệm trả cho ông K số tiền 234.892.000đồng.

Quyết định thi hành án số 770/QĐ-CCTHA ngày 19/4/2016 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn về việc thi hành Bản án số 87/2016/QĐPT ngày 07/4/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, nội dung: Buộc bà Quách Thị Bé N và ông Trần Văn D có trách nhiệm trả cho bà Hồ Mỹ X số tiền 210.000.000đồng và lãi suất chậm thi hành án.

Quyết định thi hành án số 777/QĐ-CCTHA ngày 22/4/2016 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn về việc thi hành Bản án số 88/2016/QĐPT ngày 07/4/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, nội dung: Buộc bà Quách Thị Bé N và ông Trần Văn D có trách nhiệm trả cho bà Phạm Thị N số tiền hụi và tiền vay tổng cộng 1.270.000.000đồng.

Quá trình giải quyết việc thi hành án hết thời gian tự nguyện ông D, bà N không thực hiện theo Bản án trên nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn

đã ra Quyết định kê biên tài sản của ông D, bà N gồm nhiều tài sản của ông D, bà N, trong đó có:

- Đất nông nghiệp diện tích 5361m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03627, thửa đất 462, tờ bản đồ 29, được Ủy ban nhân dân huyện Thoại Sơn cấp ngày 06/11/2014 cho ông Trần Văn D và bà Quách Thị Bé N, tọa lạc tại xã Bình Thành, huyện Thoại Sơn, An Giang;

- Đất nông nghiệp diện tích 13292m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04188, bản đồ 25, thửa đất 70, được Ủy ban nhân dân huyện Thoại Sơn cấp ngày 02/02/2015 cho ông Trần Văn D và bà Quách Thị Bé N, tọa lạc tại xã Bình Thành, huyện Thoại Sơn, An Giang.

Ngày 26/5/2016, Chấp hành viên đã tiến hành làm việc với ông Vương Văn T, thì ông T trình bày phần đất 5361m^2 và phần đất 13292m^2 đã được ông T, bà N mua lại của ông D, bà N nhưng chưa thực hiện việc sang tên chuyển quyền và hiện đang canh tác phần đất diện tích trên và không có đăng ký thế chấp tại các Tổ chức tín dụng, Ngân hàng theo Công văn số 269/VPĐKĐĐ-CNTS ngày 13/4/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh huyện Thoại Sơn. Ngày 01/7/2016 Chấp hành viên đã ra quyết định kê biên đối với 02 diện tích trên và tiến hành kê biên vào ngày 28/7/2016 đối với 02 diện tích đất trên.

Ông Quách Thái K trình bày:

Theo Bản án số 55/2015/DS-ST ngày 31/8/2015 của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn đã tuyên buộc ông Trần Văn D và bà Quách Thị Bé N phải trả cho tôi số tiền 1.487.375.000đồng, buộc bà Quách Thị Bé N phải trả cho tôi số tiền 234.892.000đồng. Sau khi án có hiệu lực pháp luật tôi có đơn yêu cầu thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn đã tiến hành kê biên nhiều tài sản của bà N, ông D để thi hành án, trong đó có hai phần đất diện tích 13.292m^2 và diện tích 5.361m^2 mà hiện nay ông T, bà N có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với ông D, bà N, thì tôi yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho người được thi hành án.

Bà Phạm Thị N trình bày:

Căn cứ vào Bản án số 88/2015/DSST ngày 22/9/2015 của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn và Quyết định số 88/2016/QĐPT ngày 07/4/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã buộc bà Quách Thị Bé N phải trả cho tôi tổng số tiền 1.270.000.000đồng. Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật tôi có đơn yêu cầu thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn đã tiến hành kê biên nhiều tài sản của bà N, ông D để thi hành án, trong đó có hai phần đất diện tích 13.292m^2 và diện tích 5.361m^2 mà hiện nay ông T, bà N có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với ông D, bà N, thì tôi yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho người được thi hành án.

Bà Hồ Mỹ X trình bày:

Theo Bản án số 82/2015/DSST ngày 21/9/2015 của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn và Quyết định số 87/2016/QĐPT ngày 07/4/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã buộc bà Quách Thị Bé N và ông Trần Văn D có trách nhiệm trả cho tôi số tiền 210.000.000đồng. Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật tôi có đơn yêu cầu thi hành án, Chi cục thi hành án Dân sự huyện Thoại Sơn đã tiến hành kê biên nhiều tài sản của bà N, ông D để thi hành án, trong đó có hai phần đất diện tích 13.292m^2 và diện tích 5.361m^2 mà hiện nay ông T, bà N có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với ông D, bà N, thì tôi yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho người được thi hành án.

Tại phiên tòa hôm nay các nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại bản án số 59/2018/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã tuyên xử:

Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005, Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015;

Khoản 1, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013;

Khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự, pháp lệnh số 10/2009/NQ-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

1- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vương Văn T, bà Lê Thị N đối với việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04188 ngày 02/02/2015, diện tích 13.292m^2 do Ủy ban nhân dân huyện Thoại Sơn cấp cho ông Trần Văn D và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03627, ngày 06/11/2014, diện tích 5.361m^2 do Ủy ban nhân dân huyện Thoại Sơn cấp cho ông Trần Văn D, bà Quách Thị Bé N.

2- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn D, bà Quách Thị Bé N với ông Vương Văn T, bà Lê Thị N ngày 09/5/2014, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Bình Thành ngày 26/5/2014.

3- Buộc ông Vương Văn T, bà Lê Thị N có trách nhiệm giao trả cho ông Trần Văn D, bà Quách Thị Bé N diện tích đất 13292m^2 tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04188 ngày 02/02/2015, thửa đất số 70, tờ bản đồ 25, do Ủy ban nhân dân huyện Thoại Sơn cấp cho ông Trần Văn D và diện tích đất 5361m^2 tại các điểm 7, 8, 9, 10, 11, 12 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03627 ngày 06/11/2014, thửa đất số 462, tờ bản đồ số 29 do Ủy ban nhân dân huyện Thoại Sơn cấp cho ông Trần Văn D, bà Quách Thị Bé

N, theo các Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Thoại Sơn lập ngày 13/02/2017.

Buộc ông Trần Văn D, bà Quách Thị Bé N phải trả cho ông Vương Văn T, bà Lê Thị N số tiền 1.000.000.000đồng (Một tỷ đồng).

Buộc ông Vương Văn T, bà Lê Thị N phải trả lại cho ông Trần Văn D, bà Quách Thị Bé N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04188 ngày 02/02/2015, diện tích 13292m^2 và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03627 ngày 06/11/2014, diện tích 5361m^2.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất giai đoạn thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 07/8/2018, ông T, bà N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm và cho rằng: Ngày 09/5/2015, chính ông T là người trực tiếp trả hết nợ cho ngân hàng thay cho bà H để giải chấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích 25.504m^2 mà ông D, bà H thế chấp vay ngân hàng, đem giấy chứng nhận QSDĐ cũ do ông D, bà H đứng tên về huyện Thoại Sơn để làm thủ tục đổi giấy chứng nhận QSDĐ diện tích mới là 13.292m^2 bà H giao giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T giữ. Bà H cũng giao giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 5.361m^2 cho ông T giữ, ông T là nộp các khoản thuế, lệ phí từ khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 09/5/2014 đến nay. Nếu hợp đồng chuyển nhượng QSDD vô hiệu thì ông T, bà N phải được ưu tiên thanh toán khi phát mại đất để thi hành án.

Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông Bình đại diện cho ông T,bà N trình bày: Ông D vay tiền ngân hàng không trả được nên kêu bán đất, ông T mua, ông T đã trả tiền cho ngân hàng để giải chấp. Đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T bà N và vợ chồng ông D, co6g nhận QSD đất cho vợ chồng ông T.

Ông T đồng ý với ý kiến ông Bình.

Ông K, bà X, bà N cùng trình bày: Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông D là hợp lệ, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông D với vợ chồng ông T là không hợp pháp vì khi ký hợp đồng thì đất đang thế chấp tại ngân hàng, đề nghị y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về thủ tục tố tụng: Cấp phúc thẩm thực hiện đúng thủ tục, không vi phạm tố tụng.

Về nội dung kháng cáo: Căn cứ các chứng cứ và kết quả tranh tụng thì thấy cấp sơ thẩm đã kết luận và xét xử đúng pháp luật, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở, kháng cáo không có căn cứ, việc ông T yêu cầu được ưu

tiên thanh toán là thuộc thẩm quyền của cơ quan thi hành án dân sự. Đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Ngày 09/5/2014, ông D, bà N với ông T, bà N có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng mua bán đất nông nghiệp) diện tích 19.000m^2 đất tọa lạc tại ấp Kiên Hảo, xã Bình Thành, huyện Thoại Sơn, An Giang, giá chuyển nhượng là 1.045.000đồng, hợp đồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Bình Thành ngày 26/5/2014; ông D, bà N đã nhận của ông T, bà N 1.000.000.000đồng theo tờ biên nhận ngày 09/5/2014, ông D, bà N đã giao đất cho bà N, ông T sử dụng từ năm 2014 cho đến nay. Tờ biên nhận 09/5/2014 có xác nhận của UBND xã Bình Thành ngày 09/5/2014.

[2] thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 05, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 142624, ngày 25/01/2011 do Ủy ban nhân dân huyện Thoại Sơn cấp sử dụng chung cho ông D, bà Trần Thị H,

Như vậy, các bên đã thực hiện xong hợp đồng từ ngày 09/5/2019, chỉ còn thủ tục hành chính về việc sang tên giấy chứng nhận QSDĐ.

[2]- Trong diện tích ông D, bà N chuyển nhượng cho ông T, bà N có 13.292m^2 thuộc tờ bản đồ số 05, thửa thửa số 11 ông D chung quyền sử dụng trên giấy chứng nhận QSDĐ với bà H trong tổng số 25.504m^2 và 5.361m^2 đứng tên bà H trên giấy chứng nhận QSDĐ. Bà H cũng tách thửa cho ông D, bà N, sau đó ông D, bà N được cấp quyền sử dụng đất số CH32627 ngày 06/11/2014, diện tích 5.361m^2, thửa đất số 462, tờ bản đồ số 29.

Tại thời điểm hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Trần Văn D và bà Trần Thị H là đồng sử dụng phần đất có diện tích 25.504m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri BA 142624 và BA 142623, trong đó phần ông D, bà N có diện tích diện tích 13.292m^2 thuộc tờ bản đồ số 05, thửa thửa số 11. Trước ngày 09/5/2014 bà H, ông D đã thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – chi nhánh An Giang, Phòng giao dịch huyện Thoại Sơn để vay số tiền 700.000.000đồng. Sau này ông T đã trực tiếp trả tiền cho Ngân hàng để giải chấp, đem giấy chứng nhận QSDĐ về huyện làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ nên ông D, bà N đã được cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 13.292m^2 thửa mới là thửa số 70, tờ bản đồ số 25, xã Bình Thành, số seri BX 719555 ngày 02/02/2015, phần còn lại là của bà H được cấp giấy riêng. Bà H đã đưa giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 13.292m^2 thửa mới là thửa số 70, tờ bản đồ số 25 đứng tên ông D, bà N cho ông T giữ.

Bà H cũng tách thửa cho ông D, bà N, sau đó ông D, bà N được cấp quyền sử dụng đất số seri BU 839939 ngày 06/11/2014, diện tích 5.361m^2, thửa đất số 462, tờ bản đồ số 29. Bà H đã giao giấy chứng nhận QSDD cho bên ông T sau khi cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên ông D, bà N.

[3]- Tuy nhiên, xét thấy tại thời điểm chuyển nhượng đất giữa các bên vào ngày **09/5/2014** thì bên ông D,bà H và bà H đang thế chấp tại ngân hàng. Đo đất đang thế chấp nên việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng là trái pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu tại thời điểm ký hợp đồng.

[4]- Mặt khác, xét về hình thực hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là chưa hợp lệ. Đồng thợi vợ chồng ông D đang có các khoản nợ đối với ông K, bà X, bà N. Cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên vô hiệu là có căn cứ.

[5]- Ông T, bà N kháng vcao1 nhưng không đưa ra được chứng cứ cho yêu cầu kháng cáo của mình

Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông T, bà N phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Vương Văn T và bà Lê Thị N; giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm số: 59/2018/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang như sau:

Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005, Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015;

Khoản 1, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013;

Khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự, pháp lệnh số 10/2009/NQ-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

1- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vương Văn T, bà Lê Thị N đối với việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04188 ngày 02/02/2015, diện tích 13.292m^2 do Ủy ban nhân dân huyện Thoại Sơn cấp cho ông Trần Văn D và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03627, ngày 06/11/2014, diện tích 5.361m^2 do Ủy ban nhân dân huyện Thoại Sơn cấp cho ông Trần Văn D, bà Quách Thị Bé N.

2- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn D, bà Quách Thị Bé N với ông Vương Văn T, bà Lê Thị N ngày 09/5/2014, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Bình Thành ngày 26/5/2014.

3- Buộc ông Vương Văn T, bà Lê Thị N có trách nhiệm giao trả cho ông Trần Văn D, bà Quách Thị Bé N diện tích đất 13292m^2 tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04188 ngày 02/02/2015, thửa đất số 70, tờ bản đồ 25, do Ủy ban nhân dân huyện Thoại Sơn cấp cho ông Trần Văn D và diện tích đất 5361m^2 tại các điểm 7, 8, 9, 10, 11, 12 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03627 ngày 06/11/2014, thửa đất số 462, tờ bản đồ số 29 do Ủy ban nhân dân huyện Thoại Sơn cấp cho ông Trần Văn D, bà Quách Thị Bé N, theo các Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Thoại Sơn lập ngày 13/02/2017.

Buộc ông Trần Văn D, bà Quách Thị Bé N phải trả cho ông Vương Văn T, bà Lê Thị N số tiền 1.000.000.000đồng (Một tỷ đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền nêu trên, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với từng thời gian chưa thi hành án.

Buộc ông Vương Văn T, bà Lê Thị N phải trả lại cho ông Trần Văn D, bà Quách Thị Bé N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04188 ngày 02/02/2015, diện tích 13292m^2 và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03627 ngày 06/11/2014, diện tích 5361m^2.

4- Về chi phí tố tụng:

Ông T, bà N phải chịu 2.548.000đồng (Đã nộp xong),

Buộc ông D, bà N phải trả lại cho ông T, bà N 2.548.000đồng *(Hai triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn đồng).*

5- Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Ông Trần Văn D và bà Quách Thị Bé N phải chịu 42.000.000đồng *(Bốn mươi hai triệu đồng).*

Ông Vương Văn T và bà Lê Thị N phải chịu 300.000đồng, khấu trừ vào số tiền 21.675.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0002665 ngày 12/9/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn, ông T, bà N được hoàn lại 21.375.*000đồng (Hai mươi mốt triệu, ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).*

-Án phí phúc thẩm: Ông T, bà N mỗi người phải chịu 300.000đ nhưng được khấu trừ mỗi người 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo các biên lai thu

tiền số 9975 và 9976 cùng ngày 20/8/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án là ngày 15/11/2019.

Các Thẩm phán **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Trần Thị Thu Thủy **Phạm Công Mười** **Nguyễn Văn Hùng**

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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

Nguyễn Văn Hùng