

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 231/2022/DS-PT
Ngày 26-9-2022
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, công
nhận hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng
Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25, 30 tháng 8 và ngày 26 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 153/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 02 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 145/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 6 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 165/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 44/2022/QĐPT-DS ngày 30 tháng 8 năm 2022; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 22/TB-TA ngày 06 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1991; địa chỉ: tổ 8, khu phố 1, thị trấn V, huyện G, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- **Bị đơn:**

1. Bà Đoàn Thị T, sinh năm 1990; địa chỉ: khu phố 2, thị trấn V, huyện G, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

2. Ông Nông Hữu T1, sinh năm 1984; địa chỉ: số 068, tổ 6, phường S, thành phố B1, tỉnh B1, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

1. Bà Bùi Nguyễn Hồng N, sinh năm 1997; địa chỉ: tổ 8, khu phố 1, thị trấn V, huyện G, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Bà Hồ Thị Ngọc L, sinh năm 1991; địa chỉ: khu phố 9, thị trấn V, huyện G, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1981; địa chỉ: tổ 4, khu phố 1, đường A, thị trấn V, huyện G, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị G1, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ 2, khu phố 4, thị trấn V, huyện G, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Ngọc L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:*

Ngày 14/6/2020, ông H và bà Đoàn Thị T, ông Nông Hữu T1 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 255, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn V, huyện G, tỉnh Bình Dương đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G cập nhật biến động ngày 30/11/2018 cho bà Đoàn Thị T với giá 1.500.000.000 đồng. Cùng ngày, ông H đã đặt cọc cho bà T số tiền 100.000.000 đồng và hẹn 30 ngày (từ ngày 14/6/2020 đến 14/7/2020) sẽ công chứng hợp đồng, thì sẽ giao đủ số tiền 1.400.000.000 đồng cho bà T, ông T1. Nhưng do ngày 02/7/2020, ông đã gom được đủ số tiền 1.400.000.000 đồng nên ông yêu cầu bà T, ông T1 ký hợp đồng công chứng sớm hơn thỏa thuận. Các bên đồng ý nên ngày 02/7/2020, tại Văn phòng Công chứng S đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong hợp đồng ghi số tiền chuyển nhượng là 70.000.000 đồng với mục đích để giảm phí công chứng. Ông đã giao đủ số tiền 1.400.000.000 đồng cho bà T, ông T1 tại Văn phòng Công chứng S. Ngày 02/7/2020, ông đã nộp hồ sơ vào phòng một cửa của Ủy ban nhân dân huyện G để làm thủ tục sang tên đổi với thửa đất trên. Ngày 14/7/2020, ông được phòng một cửa của Ủy ban nhân dân huyện G thông báo hồ sơ sang tên của ông bị Tòa án nhân dân huyện G ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2020/QĐ-BPKCTT ngày 14/7/2020 - “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” và trả lại hồ sơ. Đến đầu tháng 10/2020, bà T mới báo cho ông biết là bà T bị bà L khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”. Do đó, ông H đã khởi kiện bà T, ông T1 tại Tòa án nhân dân huyện G về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Nay, ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện G công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Văn H và bà Đoàn Thị T, ông Nông Hữu T1 được công chứng ngày 02/7/2020 có hiệu lực.

- *Bị đơn bà Đoàn Thị T trình bày:*

Trước đây, bà và ông Nông Hữu T1 là vợ chồng nhưng sống không hạnh phúc nên đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 148/2020/QĐST-HNGĐ ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện G. Khi ly hôn ông, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết về tài sản chung, nợ chung nhưng

đã tự thỏa thuận giải quyết xong về tài sản và nợ chung. Bà T và bà Hồ Thị Ngọc L có mối quan hệ là bạn bè, năm 2020, bà T và bà L có phát sinh vụ việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, vụ việc đã được Tòa án nhân dân huyện G và Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết nên án có hiệu lực pháp luật. Ngày 14/6/2020, bà T cùng ông Nông Hữu T1 và ông Nguyễn Văn H, thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 255, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn V với giá 1.500.000.000 đồng. Cùng ngày, ông H đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, hẹn một tháng sẽ thanh toán và ký hợp đồng tại văn phòng công chứng. Ngày 02/7/2020, ông H đã gom đủ số tiền 1.400.000.000 đồng nên hai bên thống nhất ký hợp đồng tại Văn phòng Công chứng S. Bà và ông T1 đã nhận tiền để trả nợ ngân hàng và giao đất cho ông H sử dụng. Ngày 08/7/2020, bà L khởi kiện bà T tại Tòa án nhân dân huyện G, đến khi được Tòa án giao thông báo thụ lý bà mới biết việc bà L khởi kiện mình. Khi chuyển nhượng đất cho ông H, giữa bà T và bà L chưa phát sinh tranh chấp, bà không thông báo cho ông H việc bà nợ bà L hay nợ bất kỳ ngân hàng nào.

Tuy nhiên, do thửa đất số 255, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn V, huyện G, tỉnh Bình Dương đang bị Tòa án nhân dân huyện G áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/QĐ-QDBPKCTT ngày 14 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện G tại vụ án dân sự thụ lý số 106/TLST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2020 nên ông H không làm thủ tục sang tên được. Vụ án tranh chấp giữa bà T và bà L đã được Tòa án nhân dân huyện G và Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết xong. Việc thanh toán nợ cho bà L theo bản án đã có hiệu lực pháp luật và bà T đề nghị thỏa thuận với bà L.

Nay ông H khởi kiện bà và ông Nông Hữu T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thì bà T đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H với bà Đoàn Thị T, ông Nông Hữu T1 được công chứng ngày 02/7/2020.

- Bị đơn ông Nông Hữu T1 trình bày:

Trước đây, ông và bà Đoàn Thị T là vợ chồng nhưng đã ly hôn vào tháng 6 năm 2020. Ngày 02/7/2020, ông, bà T thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn H thửa đất số 255, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại thị trấn V, huyện G, tỉnh Bình Dương. Nay với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông H và đồng ý giao thửa đất số 255, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại thị trấn V, huyện G, tỉnh Bình Dương cho ông H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Ngọc L trình bày:

Ngày 08/7/2020, bà L khởi kiện bà Đoàn Thị T về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” và yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo khoản 11 Điều 114 Bộ luật Tố tụng dân sự đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn V, huyện G, tỉnh Bình Dương. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện G đã có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2020/QĐ-BPKCTT ngày 14/7/2020 - “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn V, huyện G, tỉnh Bình Dương đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00889 ngày 16/3/2011 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G cập nhật biến động ngày 30/11/2018 cho bà Đoàn Thị T. Nay bà yêu cầu bà T thanh toán

hết nợ thì bà sẽ rút yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn V, huyện G để ông H hoàn thành việc sang tên. Bà không có yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn, bị đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Nguyễn Hồng N có ý kiến:*

Bà cùng ý kiến với ông H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và bà Đoàn Thị T, ông Nông Hữu T1 đã được công chứng ngày 02/7/2020.

- *Người làm chứng bà Nguyễn Thị G1 và ông Nguyễn Văn C cùng trình bày:*

Ngày 14/6/2020, bà G1 và ông C có giới thiệu ông Nguyễn Văn H nhận chuyển nhượng thửa đất của bà Đoàn Thị T, ông Nông Hữu T1 tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn V, huyện G, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Ngày 14/6/2020, ông H đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, còn lại 1.400.000.000 đồng sẽ thanh toán đủ khi ra công chứng hợp đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 02 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H đối với bị đơn bà Đoàn Thị T, ông Nông Hữu T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng S số công chứng 02599, quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02 tháng 7 năm 2020 được giao kết giữa bên chuyển nhượng bà Đoàn Thị T, ông Nông Hữu T1 và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn V, huyện G, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00889 ngày 16/3/2011 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G cập nhật chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị T ngày 30/11/2018.

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/3/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Ngọc L kháng toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, bà L cho rằng bà Đoàn Thị T là người phải thi hành án cho bà L theo Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2020/DS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Bình Dương và Bản án dân sự phúc thẩm số 64/2021/DS-PT ngày 25/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Trong quá trình bà L khởi kiện bà T, Tòa án nhân dân huyện G đã có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2020/QĐ-BPKCTT ngày 14/7/2020 “*Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ*” đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ số 26 tại khu phố 4, thị trấn V, huyện G, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00889 ngày 16/3/2011 đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G cập nhật biến động ngày 30/11/2018 cho bà Đoàn Thị T để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho bà L. Ngày 15/7/2020, Chi cục Thi hành án dân sự đã ban hành quyết định số 10/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi

hiện trạng đối với thửa đất trên. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với tài sản đang được áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho bà L là ảnh hưởng đến quyền lợi của bà L.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Tại thời điểm nguyên đơn ký hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng bị đơn thì quyền sử dụng đất có diện tích 2.325m² thuộc thửa số 255, tờ bản đồ số 26 tại khu phố 4, thị trấn V, huyện G, tỉnh Bình Dương đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G cập nhật biến động ngày 30/11/2018 cho bà Đoàn Thị T đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không bị tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên; đất còn thời hạn sử dụng đồng thời cũng chưa có bản án, quyết định có hiệu lực thi hành liên quan đến nghĩa vụ thi hành án của bà T. Ông H đã giao đầy đủ tiền chuyển nhượng, nhận đất và thực hiện việc đăng ký biến động nộp hồ sơ để làm thủ tục sang tên ngày 02/7/2020 tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân huyện G tiếp nhận và được hẹn trả kết quả ngày 16/7/2020. Tuy nhiên, đến ngày 14/7/2020, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân huyện G nhận được Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2020/QĐ-ADBPKCTT của Tòa án nhân dân huyện G nên trả lại hồ sơ cho ông H. Đối với tranh chấp giữa bà L với bà T, trước khi khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện G, bà T không thông báo cho cơ quan, tổ chức nào khác. Vụ việc tranh chấp giữa bà L và bà T đã được giải quyết bằng Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2020/DSST ngày 21/9/2020 có hiệu lực pháp luật, hiện bà đang yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện G thi hành án. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng ký kết ngày 02/7/2020 là có căn cứ. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn bà Đoàn Thị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Riêng bị đơn ông Nông Hữu T1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2020 giữa bên chuyển nhượng bà Đoàn Thị T, ông Nông Hữu T1 và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ số 26 tại khu phố 4, thị trấn V, huyện G, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00889 ngày 16/3/2011 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G cập nhật chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị T ngày 30/11/2018.

[3] Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Ngày 08/7/2020, bà Hồ Thị Ngọc L khởi kiện bà Đoàn Thị T về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” và bà L có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo khoản 11 Điều 114 của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ số 26 tại khu phố 4, thị trấn V, huyện G, tỉnh Bình Dương. Tòa án nhân dân huyện G đã có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2020/QĐ-BPKCTT ngày 14/7/2020 “*phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ*” đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ số 26 tại khu phố 4, thị trấn V, huyện G, tỉnh Bình Dương, được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00889 ngày 16/3/2011 đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G cấp nhật chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị T ngày 30/11/2018. Ngày 15/7/2020, Chi cục Thi hành án dân sự huyện G ban hành Quyết định số 10/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản.

[4] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2020/DS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Bình Dương đã quyết định: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Ngọc L đối với bị đơn bà Đoàn Thị T về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Buộc bị đơn bà Đoàn Thị T có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Hồ Thị Ngọc L tổng số tiền 1.720.833.000 đồng (một tỷ bảy trăm hai mươi triệu tám trăm ba mươi ba nghìn đồng), trong đó nợ gốc là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 01/4/2019 đến ngày 21/9/2020 là 220.833.000 đồng (hai trăm hai mươi triệu tám trăm ba mươi ba nghìn đồng).

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bà T kháng cáo và tại Bản án dân sự phúc thẩm số 64/2021/DS-PT ngày 25/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã không chấp nhận kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm nêu trên.

[5] Như vậy, quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn Văn H yêu cầu công nhận hợp đồng đang bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2020/QĐ-BPKCTT ngày 14/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện G.

Tại Điều 138 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “*Hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời*”

1. Tòa án ra ngay quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời đã được áp dụng khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

- a) Người yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đề nghị hủy bỏ;
- b) Người phải thi hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nộp tài sản hoặc có người khác thực hiện biện pháp bảo đảm thi hành nghĩa vụ đối với bên có yêu cầu;
- c) Nghĩa vụ dân sự của bên có nghĩa vụ chấm dứt theo quy định của Bộ luật dân sự;
- d) Việc giải quyết vụ án được đình chỉ theo quy định của Bộ luật này;
- đ) Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không đúng theo quy định của Bộ luật này;
- e) Căn cứ của việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không còn;

g) Vụ việc đã được giải quyết bằng bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật;

h) Các trường hợp Tòa án trả lại đơn khởi kiện theo quy định của Bộ luật này”.

Đối chiếu với quy định trên, thì trong trường hợp này Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2020/QĐ-ADBPCKTT của Tòa án nhân dân huyện G thuộc trường hợp phải được xem xét, hủy bỏ theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 138 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Theo kết quả xác minh thì hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện G chưa kê biên quyền sử dụng đất trên để thi hành án vì đang thực hiện biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nêu trên. Như vậy, để giải quyết vụ án này thì biện pháp khẩn cấp tạm thời phải được xem xét hủy bỏ trước mới có căn cứ giải quyết vụ án. Tuy nhiên, đến tại thời điểm xét xử phúc thẩm, biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên vẫn chưa được xem xét hủy bỏ. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với tài sản đang bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là không đảm bảo quyền lợi của đương sự, dẫn đến không thi hành được bản án. Tòa án cấp phúc thẩm cũng không có thẩm quyền để xem xét đối với quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án cấp sơ thẩm.

[6] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L là có căn cứ chấp nhận một phần.

[7] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là không phù hợp

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

- Căn cứ 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Ngọc L.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 02 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục chung.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hồ Thị Ngọc L không phải chịu. Hoàn trả cho bà Hồ Thị Ngọc L số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008110 ngày 15/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Bình Dương (do ông Nguyễn Viết Hòa nộp thay).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện G;
- TAND huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết