

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 267/2024/DS-PT

Ngày: 10-6-2024

“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, liên quan đến tài sản
cưỡng chế, kê biên thi hành án dân sự
và đòi tài sản”

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 Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Kim Thanh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 179/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và liên quan đến tài sản cưỡng chế, kê biên thi hành án dân sự, đòi tài sản”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 206/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Thu T, sinh năm: 1981; Địa chỉ: Số D, quốc lộ F, ấp C, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

2. *Bị đơn:*

- Ông Huỳnh Văn H, sinh năm: 1980.

- Bà Trần Thị H1, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

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

2.1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An; Địa chỉ: Khu phố R, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng: Ông Hồ Văn D, chức vụ: Phó Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng. Là người đại diện theo pháp luật.

2.2 Ngân hàng N4 – Chi nhánh huyện T, tỉnh Long An; Địa chỉ: Số B L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Ông Nguyễn Ngọc S; Chức vụ: Giám đốc chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam huyện N4, tỉnh Long An. Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số: 2965/QĐ-NHN₀-PC ngày 27/12/2019).

2.3. Công ty cổ phần T2; Địa chỉ: B, H, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của công ty: Ông Mai Hùng C, sinh năm 1994; Chức vụ: Chuyên viên pháp lý – Công ty Cổ phần T2; Địa chỉ liên hệ: tầng 3, tháp Sarimi B, số G N, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy quyền ngày 27/5/2024).

2.4. Công ty TNHH H6; Địa chỉ: Lô M, đường N, KCN - N, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Công ty: Ông Ngụy Văn M, chức vụ: Giám đốc Công ty TNHH H6. Là người đại diện theo pháp luật.

2.5. Công ty TNHH H6; Địa chỉ: Cụm C, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp của công ty: Ông Nguyễn Hữu Chí D1, chức vụ: Giám đốc Công ty TNHH H6. Là người đại diện theo pháp luật.

2.6. Công ty TNHH A; Địa chỉ: A, P, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

2.7. Công ty cổ phần L1; Địa chỉ: 2227/TX ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của công ty: Bà Nguyễn Thị Ngọc H2, sinh năm: 1995; Địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/5/2022).

2.8. Công ty TNHH T3; Địa chỉ: 3165 quốc lộ H, ấp P, thị trấn T, huyện V, thành phố Cần Thơ. Người đại diện hợp pháp của công ty: Ông Nguyễn Xuân K, chức vụ: Giám đốc Công ty TNHH T3. Là người đại diện theo pháp luật.

2.9. Bà Võ Thị Q, sinh năm: 1984; Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện T, tỉnh Long An.

2.10. Ông Phạm Phương N, sinh năm: 1959; Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

2.11. Bà Trần Thị S1, sinh năm: 1969; Địa chỉ: Khu phố G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

- 2.12. Ông Lê Công V, sinh năm: 1979; Địa chỉ: E, quốc lộ A, khu phố B, phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

2.13. Ông Lê Văn C1, sinh năm: 1982; Địa chỉ: Khóm B, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2.14. Ông Nguyễn Hoàng L, sinh năm: 1982, Địa chỉ: Ấp T, thị trấn M, huyện P, tỉnh An Giang.

2.15. Ông Phạm Văn H3; Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

2.16. Ông Lê Văn D2, sinh năm 1975.

2.17. Bà Võ Thị H4, sinh năm 1980.

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

2.18. Ông Hồ Văn N1, sinh năm: 1983; Địa chỉ: Ấp Ô, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

(Bà T, ông N1, ông C đại diện Công ty cổ phần T2 có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt).

- Người kháng cáo: Công ty Cổ phần T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 25 tháng 9 năm 2020 và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Đức T1 trình bày:

Ngày 01/11/2019, thông qua ông Hồ Văn N1 thì bà Trần Thị Thu T có đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn H, bà Trần Thị H1 diện tích khoảng 11ha tại các thửa 44, 45, 70, 71, 72, 73, 74, 119, 120, 121 và 122 tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 400.000.000đồng/ha. Bà Trần Thị Thu T đã đặt cọc cho ông H, bà H1 số tiền 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng). Đến ngày 18/11/2019, bà T giao tiếp cho ông H số tiền 1.050.000.000 đồng (Một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng) để ông H trả nợ Ngân hàng N4 chi nhánh huyện T. (Thực tế ông H không trả cho ngân hàng).

Đến ngày 19/11/2019, hai bên thỏa thuận lại chuyển tiền đặt cọc các thửa 44, 45, 70, 71, 72, 73, 74, 119, 120, 121 và 122 tờ bản đồ số 9 sang tiền thanh toán chuyển nhượng các thửa đất số 74, 122, 502, 503, 504 tờ bản đồ số 9 (Có hai thửa 74 và 122 trong thỏa thuận còn thửa 502, 503 và 504 là thửa mới thỏa thuận sau) với tổng diện tích 37.622m². Bà T với ông H, bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm các thửa 74, 122, 502, 503, 504 tờ bản đồ số 9 với tổng diện tích 37.622m². Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C2 nhưng thực tế giá chuyển nhượng theo thỏa thuận là 1.504.880.000 đồng (37.622m² x 40.000 đồng/m = 1.504.880.000 đồng). Sau khi trừ số tiền thanh toán nhận quyền sử dụng đất thì ông H, bà H1 còn nợ lại bà T số tiền 646.000.000 đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng bà T có nộp hồ sơ tại Trung tâm hành chính công huyện T, tỉnh Long An nhưng sau đó ngày 28/11/2019 thì bị tạm ngưng do Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo yêu cầu của bà Phạm Thị N2 trong vụ án khác. Đến ngày 05/3/2020, Tòa án ra quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời nhưng Trung tâm hành chính công huyện T chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Đến ngày 27/4/2020, Chi

cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An ra quyết định số 14/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên đòi với các thửa đất trên để thi hành án cho những người khác theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

Nay ông T1 là người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Thu T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa 74, 122, 502, 503, 504 tờ bản đồ số 9 đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An diện tích 37.622m². Buộc ông Huỳnh Văn H, bà Trần Thị H1 phải liên đới trả lại số tiền chuyển nhượng còn thừa là 645.120.000 đồng và không yêu cầu tính lãi suất.

Nếu Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T với ông H, bà H1 thì ông yêu cầu ông Huỳnh Văn H, bà Trần Thị H1 phải liên đới trả cho bà Trần Thị Thu T số tiền 1.504.880.000 đồng và lãi suất theo quy định là 1,66%/tháng.

Hiện tại thửa đất 74, tờ bản đồ số 9, diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 9.853m², nhưng thực tế sử dụng 9.643m² (theo bản vẽ là 9.653m²), nên ông T1 yêu cầu tòa án chỉ xem xét diện tích khi đo đạc thực tế làm cơ sở chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông Huỳnh Văn H có biên bản ghi lời khai trình bày:

Thông qua ông Hồ Văn N1 thì vợ chồng ông có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thu T các thửa 44, 45, 70, 71, 72, 73, 74, 119, 120, 121 và 122 tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 400.000.000đồng/ha. Khi chuyển nhượng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng N4 thông qua Chi nhánh huyện T. Ngày 19/11/2019, bà T đã đưa tiền cho ông trả Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để làm thủ tục chuyển nhượng. Sau đó, ông N1 có yêu cầu ông làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa 74, 122, 502, 503, 504 tờ bản đồ số 9 đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An diện tích 37.622m² cho bà T lý do thay đổi số thửa chuyển nhượng, vì các thửa đất cọc đã thế chấp ngân hàng. Hiện nay, Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hưng đã ra quyết định kê biên đòi với các thửa đất trên. Nay ông đồng ý liên đới với bà Trần Thị H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đối với các thửa 74, 122, 502, 503, 504 tờ bản đồ số 9 đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An diện tích 37.622m² cho bà T và ông đồng ý liên đới với bà Trần Thị H1 trả cho bà T số tiền 645.120.000 đồng, ông H xin giải quyết vắng mặt.

Ngày 08/4/2022, ông H có lời khai trình bày do trước đây không nhớ rõ có nhận số tiền 100.000.000 đồng từ ông Hồ Văn N1 nên ông không đồng ý trả cho bà T, nay ông đã nhớ lại có nhận số tiền 100.000.000đồng từ ông N1 thông qua ông S2 địa chính xã T để trả tiền vay cho bà Q.

Bị đơn bà Trần Thị H1 trình bày:

Thông qua ông Hồ Văn N1 thì vợ chồng bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thu T các thửa 44, 45, 70, 71, 72, 73, 74, 119, 120, 121 và 122 tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 400.000.000đồng/ha. Đồng thời bà T đã trả cho vợ chồng bà số tiền 2.150.000.000 đồng là chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 74, 122, 502, 503, 504 tờ bản

đồ số 9, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An diện tích 37.622m² cho bà T. Hiện nay, Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hưng đã ra quyết định kê biên đối với các thửa đất trên. Nay bà đồng ý liên đới với ông Huỳnh Văn H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đối với các thửa 74, 122, 502, 503, 504 tờ bản đồ số 9 đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An diện tích 37.622m² cho bà T và bà không đồng ý liên đới với ông Huỳnh Văn H trả cho bà T số tiền 645.120.000 đồng vì việc nhận tiền là ông H trực tiếp nhận và không đưa lại cho bà.

Bà H1 xác nhận trước đây có cho ông Phạm Văn H3 thuê quyền sử dụng đất. Nay đã hết hợp đồng nên ông H3 không còn sử dụng, hiện nay toàn bộ phần đất trên bà đang sử dụng. Nếu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng thì bà đồng ý giao quyền sử dụng đất cho bà T theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Hồ Văn N1 trình bày: Bà T với ông H, bà H1 có thỏa thuận chuyển nhượng với nhau các thửa 44, 45, 70, 71, 72, 73, 74, 119, 120, 121 và 122 tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng/ha. Bà T đặt cọc cho ông H, bà H1 số tiền 1.000.000.000 đồng (Thông qua hình thức chuyển khoản qua Ngân hàng). Sau đó bà T bận công việc nên có nhờ ông chuyển cho ông H, bà H1 số tiền 100.000.000 đồng. Ông đã giao số tiền 100.000.000 đồng cho ông H, bà H1 nên trong giấy đặt cọc ông H, bà H1 đã ký hợp đồng đặt cọc. Khi ký bà T không có mặt nên ông là người ký thay bà T.

Ngân hàng N4 – Chi nhánh huyện T, tỉnh Long An có văn bản trình bày: Các thửa 74, 122, 502, 503, 504 tờ bản đồ số 9 đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An không nằm trong hợp đồng thế chấp của Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng không tham gia tố tụng và xin giải quyết vắng mặt.

Công ty cổ phần T2. Người đại diện hợp pháp của công ty là ông Huỳnh Đăng S3 có văn bản trình bày: Công ty không đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông H, bà H1 vì hiện nay các thửa 74, 122, 502, 503, 504 tờ bản đồ số 9 đang kê biên để thi hành án cho công ty và những người khác. Đồng thời, công ty xin được giải quyết vắng mặt.

Công ty TNHH H6. Người đại diện hợp pháp của công ty ông Nguyễn Văn M có văn bản trình bày: Công ty không đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông H, bà H1 vì hiện nay các thửa 74, 122, 502, 503, 504 tờ bản đồ số 9 đang kê biên để thi hành án cho công ty và những người khác. Đồng thời, công ty xin được giải quyết vắng mặt.

Công ty TNHH H6. Người đại diện hợp pháp của công ty là ông Nguyễn Hữu Chí D1 trình bày: Công ty không đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông H, bà H1 vì hiện nay các thửa 74, 122, 502, 503, 504 tờ bản đồ số 9 đang kê biên để thi hành án cho công ty và những người khác. Đồng thời, công ty xin được giải quyết vắng mặt.

Công ty TNHH T3. Người đại diện hợp pháp của công ty ông Nguyễn Xuân K trình bày: Công ty không đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông H, bà H1 vì hiện nay các thửa 74, 122, 502, 503, 504 tờ bản đồ số 9 đang

kê biên để thi hành án cho công ty và những người khác. Đồng thời, công ty xin được giải quyết vắng mặt.

Bà Võ Thị Q trình bày: Theo quyết định của Tòa án thì ông H, bà H1 phải trả tiền cho bà và bà đã làm đơn yêu cầu thi hành án. Nay bà không đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông H, bà H1 vì hiện nay các thửa 74, 122, 502, 503, 504 tờ bản đồ số 9 đang kê biên để thi hành án cho bà và những người khác. Đồng thời, bà xin được giải quyết vắng mặt.

Ông Phạm Phương N trình bày: Theo quyết định của Tòa án thì ông H, bà H1 phải trả tiền cho ông và ông đã làm đơn yêu cầu thi hành án. Nay ông không đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông H, bà H1 vì hiện nay các thửa 74, 122, 502, 503, 504 tờ bản đồ số 9 đang kê biên để thi hành án cho ông và những người khác. Đồng thời, ông xin được giải quyết vắng mặt.

Bà Trần Thị S1 trình bày: Theo quyết định của Tòa án thì ông H, bà H1 phải trả tiền cho bà và bà đã làm đơn yêu cầu thi hành án. Nay bà không đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông H, bà H1 vì hiện nay các thửa 74, 122, 502, 503, 504 tờ bản đồ số 9 đang kê biên để thi hành án cho bà và những người khác. Đồng thời, bà xin được giải quyết vắng mặt.

Ông Lê Công V trình bày: Theo quyết định của Tòa án thì ông H, bà H1 phải trả tiền cho ông và ông đã làm đơn yêu cầu thi hành án. Nay ông không đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông H, bà H1 vì hiện nay các thửa 74, 122, 502, 503, 504 tờ bản đồ số 9 đang kê biên để thi hành án cho ông và những người khác. Đồng thời, ông xin được giải quyết vắng mặt.

Ông Lê Văn C1 trình bày: Theo quyết định của Tòa án thì ông H, bà H1 phải trả tiền cho ông và ông đã làm đơn yêu cầu thi hành án. Nay ông không đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông H, bà H1 vì hiện nay các thửa 74, 122, 502, 503, 504 tờ bản đồ số 9 đang kê biên để thi hành án cho ông và những người khác. Đồng thời, ông xin được giải quyết vắng mặt.

Ông Nguyễn Hoàng L trình bày: Theo quyết định của Tòa án thì ông H, bà H1 phải trả tiền cho ông và ông đã làm đơn yêu cầu thi hành án. Nay ông không đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông H, bà H1 vì hiện nay các thửa 74, 122, 502, 503, 504 tờ bản đồ số 9 đang kê biên để thi hành án cho ông và những người khác. Đồng thời, ông xin được giải quyết vắng mặt.

Ông Lê Văn D2 và bà Võ Thị H4 trình bày: Ông D2, bà H4 có thuê phần đất nông nghiệp của bà H1 vụ đông xuân và hè thu năm 2021 – 2022 đến tháng 7 năm 2022 là xong, diện tích thuê khoảng 38.000m², với số tiền 59.000.000 đồng, hiện nay ông, bà đã thanh toán xong tiền thuê cho bà H1. Thời gian gần đây bà H1 có cho ông, bà thuê tiếp vụ đông xuân năm 2023 với giá tiền 34.000.000 đồng, nhưng hiện nay phần đất này đang tranh chấp ông bà không có yêu cầu đòi lại tiền thuê đất của bà H1, nếu sau này có tranh chấp ông, bà sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng do ông Hồ Văn D trình bày: Chi cục Thi hành án đã cung cấp hồ sơ kê biên và cung cấp các quyết định thi hành án cho Tòa án. Đối với các thửa 74, 122, 502, 503, 504 tờ bản đồ số 9 Chi cục Thi

hành án đã kê biên nhưng sau đó bà T khởi kiện nên Chi cục Thi hành án chưa giải quyết. Do bận công việc nên Chi cục Thi hành án xin được giải quyết vắng mặt.

Công ty TNHH A; Địa chỉ: A, P, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ vắng mặt nhưng không có văn bản trình bày ý kiến, chưa cử người tham gia tố tụng nên chưa ghi nhận ý kiến của công ty.

Công ty cổ phần L1; Địa chỉ: 2227/TX ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp vắng mặt nhưng không có văn bản trình bày ý kiến nên chưa ghi nhận ý kiến của công ty.

Tòa án đã tiến hành mở phiên hòa giải giữa các đương sự nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu T về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, liên quan đến tài sản cưỡng chế, kê biên thi hành án dân sự và đòi lại tài sản” với ông Huỳnh Văn H, bà Trần Thị H1 (Hợp đồng được Văn phòng C2 chứng thực ngày 19/11/2019 giữa bà Trần Thị Thu T với ông Huỳnh Văn H, bà Trần Thị H1).

Ông Huỳnh Văn H, bà Trần Thị H1 có nghĩa vụ thực hiện làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 74 diện tích 9.843m² (theo bản vẽ là 9.653m²), thửa 122 diện tích 8.903m², thửa 502 diện tích 10.597m², thửa 503 diện tích 8.003m², thửa 504 diện tích 276m², tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An tổng diện tích là 37.432m².

Bà Trần Thị Thu T được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 74 diện tích 9.843m² (theo bản vẽ là 9.653m²), thửa 122 diện tích 8.903m², thửa 502 diện tích 10.597m², thửa 503 diện tích 8.003m², thửa 504 diện tích 276m², tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An tổng diện tích là 37.432m².

(Vị trí theo Trích đo địa chính số 112-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T đo vẽ).

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Trường hợp ông H, bà H1 không thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T thì căn cứ vào Điều 99, 100, 166, 167 Luật đất đai năm 2013 và Bản án của Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng, thì bà T có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Thu T theo quy định pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Thu T về việc ông Huỳnh Văn H, bà Trần Thị H1 phải liên đới trả lại cho bà T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thừa. Buộc ông Huỳnh Văn H, bà Trần Thị H1 có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền 645.120.000 đồng cho bà Trần Thị Thu T.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Văn H, bà Trần Thị H1 phải liên đới chịu chi phí do đặc, chi phí định giá tài sản và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tổng số tiền 20.546.000đồng. Bà Trần Thị Thu T đã tạm ứng số tiền trên nên ông H, bà H1 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà T số tiền 20.546.000đồng.

4. Về án phí:

Ông Huỳnh Văn H, bà Trần Thị H1 liên đới phải chịu 30.105.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm (Trong đó 300.000đồng tiền án phí về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất + 29.805.000đồng tiền án phí về số tiền phải trả cho bà T).

Bà Trần Thị Thu T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 12.900.000đồng theo biên lai số 0005664 ngày 09 tháng 10 năm 2020 của chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 08 tháng 11 năm 2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T2 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu T đối với ông Huỳnh Văn H và bà Trần Thị H1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 19/11/2019.

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

Phân tranh luận:

Ông Mai Hùng C là người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần T2 trình bày: Việc bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H bà H1 sau khi Công ty cổ phần T2 khởi kiện yêu cầu ông H bà H1 trả nợ còn thiếu từ hợp đồng mua bán. Lúc đó, ông H và H1 đã biết còn nợ rất nhiều người nhưng vẫn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T nhằm mục đích tẩu tán tài sản và không dùng số tiền chuyển nhượng để trả nợ cho các chủ nợ, do đó, bà T không phải là người ngay tình được pháp luật bảo vệ nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần T2, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông H bà H1, hơn nữa các thửa đất trên vẫn do ông H bà H1 đứng tên quyền sử dụng đất nên đề nghị tiếp tục kê biên để thi hành án.

Bà Trần Thị Thu T trình bày: Khi bà đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông H thì lúc đó bà không biết ông H mắc nợ nhiều người, sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà đã nộp hồ sơ cập nhật chỉnh lý biên động quyền sử dụng đất tại Trung tâm hành chính công huyện T khi đó bà vẫn không biết ông H đang mắc nợ người khác, đến ngày nhận kết quả bà mới biết các thửa đất này bị phong tỏa do bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời,

sau đó **Tòa án** hủy bỏ **việc áp dụng** biện pháp khẩn cấp tạm thời thì mới bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hưng kê biên, việc kê biên sau khi bà và ông H bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng, nên không thể nói ông H bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà nhằm tẩu tán tài sản vì ông H bà H1 còn nhiều tài sản khác, nhiều thửa đất khác. Do đó, bà đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần T2.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Đơn kháng cáo của công ty cổ phần T2 trong thời hạn quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần T2, nhận thấy:

Ngày 19/11/2019 bà Trần Thị Thu T và ông Huỳnh Văn H, bà Trần Thị H1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất số 74, 122, 502, 503, 504 tờ bản đồ số 9, tổng diện tích đất là 37.622m², hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn P, giá chuyển nhượng thực tế là 1.504.880.000 đồng, sau khi trừ số tiền thanh toán nhận quyền sử dụng đất thì ông H, bà H1 còn nợ lại bà T 646.000.000đồng (do lúc đầu các bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích khoảng 11ha, bà T đã đặt cọc cho vợ chồng ông H 2.150.000.000 đồng nhưng có một số thửa đất ông H bà H1 đang thế chấp tại ngân hàng nên hai bên thỏa thuận lại chuyển 05 thửa đất trên). Lúc này diện tích đất mà ông H, bà H1 chuyển nhượng cho bà T chưa bị kê biên cho ai khác.

Ngày 13/12/2019, Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2019/QĐST-KDTM giữa Công ty Cổ phần T2 với ông Huỳnh Văn H, bà Trần Thị H1, cụ thể: ông H bà H1 có nghĩa vụ liên đới trả cho Công ty 1.240.688.000đồng tiền nợ mua bán và tiền lãi. Ngày 24/12/2019, Chi cục THADS huyện T ra Quyết định số 233/QĐ-CCTHADS thi hành án theo yêu cầu của Công ty cổ phần T2 đối với ông H, bà H1. Ngày 27/4/2020, Chi cục THADS huyện T ra Quyết định số 14/QĐ-CCTHADS cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông H, bà H1 đối với các thửa đất số 502, 503, 504, 122, 74, 99, 81, 110, 68, 117, 133, 139, 134, 70, 349, 162, 102, 177, Lô A khu H và tiến hành lập Biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 10/6/2020.

Từ những căn cứ trên có cơ sở xác định việc Công ty Cổ phần T2 không đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông H, bà H1 đối với 05 thửa đất trên là không có cơ sở, do: bà T đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính với ông H bà H1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền trước khi có quyết định cưỡng chế, kê biên thi hành án khoản nợ của Công ty. Hơn nữa, người đại diện của Công ty cũng thừa nhận ông H bà H1 còn nhiều thửa đất để đảm bảo việc kê biên thi hành án trả nợ cho Công ty nên việc ông H bà H1 chuyển nhượng các thửa đất trên cho bà T không nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án cho

Công ty.

Do đó, Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc ông H và H1 tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng 05 thửa đất trên cho bà T là có căn cứ, kháng cáo của Công ty không có cơ sở chấp nhận. Vì vậy, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Công ty cổ phần T2 trong thời hạn quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Các đương sự vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của Công ty cổ phần T2 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thu T với ông Huỳnh Văn H, bà Trần Thị H1 được Văn phòng C2 chứng thực ngày 19/11/2019.

Công ty cổ phần T2 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông H, bà H1 mặc dù được công chứng đúng quy định của pháp luật, nhưng bà T chưa được đăng ký vào sổ địa chính, tại thời điểm Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hưng ra Quyết định cưỡng chế thi hành án (kê biên các tài sản là quyền sử dụng đất đang tranh chấp trong vụ án) thì quyền sử dụng đất vẫn còn là của ông H, bà H1. Do đó Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hưng kê biên tài sản là quyền sử dụng đất của ông H và bà H1 là đúng quy định của pháp luật nên cần được bảo hộ. Xét thấy:

[2.1] Bà Trần Thị Thu T cùng với ông Hồ Văn N1 và ông Huỳnh Văn H, bà Trần Thị H1 đã bàn bạc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 44, 45, 70, 71, 72, 73, 74, 119, 120, 121 và 122 tổng diện tích khoảng 11ha đất nông nghiệp, ngày 01/11/2019 tiến hành làm hợp đồng đặt cọc với số tiền đặt cọc 1.100.000.000đồng, sau đó bà T tiếp tục đưa cho ông H số tiền 1.050.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, tổng cộng ông H nhận của bà T 2.150.000.000đồng, nhưng sau khi nhận tiền đặt cọc lần 2 ông H không trả nợ cho Ngân hàng, do đó hai bên đã thỏa thuận lại và thống nhất thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa 74, 122, 502, 503, 504 tờ bản đồ số 9 với diện tích 37.622m² tọa lạc tại xã T, huyện T theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 611204, CN 611205, CN 611206, CO 348171, CO 348172. Đối với số tiền 2.150.000.000đồng hai bên thống nhất chuyển sang việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2] Sau khi chứng thực xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T đã nộp hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất tại Trung tâm hành chính công huyện T. Tuy nhiên, do Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và sau đó hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với các thửa đất trên và tiếp sau đó Chi cục thi hành án dân sự huyện ra Quyết định cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất đối với các thửa nêu trên nên bà T chưa được cập nhật chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất.

[2.3] Ông H và bà H1 có nghĩa vụ trả nợ cho Công ty cổ phần T2 số tiền 1.240.688.000đồng từ hợp đồng mua bán không có tài sản thế chấp. Hơn nữa, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông H, bà H1 được ký và công chứng ngày 19/11/2019 trước khi Tòa án ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 02/2019/QĐST-KDTM ngày 13/12/2019 giữa Công ty cổ phần T2 với ông H bà H1. Đồng thời trong vụ án này, Công ty cổ phần T2 và tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không yêu cầu độc lập; Quyền sử dụng đất ông H, bà H1 chuyển nhượng cho bà T ngay tình, bà T đã trả đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà H1 và ông H bà H1 cũng đồng ý tiếp tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà T. Do đó, căn cứ điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 án sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ. Việc bà T chưa được đăng ký vào sổ địa chính là do trở ngại khách quan không liên quan đến ý chí của bà T và ông H bà H1.

[2.4] Từ những nhận định trên, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần T2. Tuy nhiên, cần sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án để thuận tiện cho việc thi hành án.

[3 Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của Công ty cổ phần T2 không được chấp nhận nên phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm theo Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 29 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần T2;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An về cách tuyên án.

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 148, 227, 228, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 129, 117, 166, 501, 502, 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 100, 167, 168, 169, 188 Luật đất đai năm 2013, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 năm 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu T về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, liên quan đến tài sản cưỡng chế, kê biên thi hành án dân sự và đòi lại tài sản” với ông Huỳnh Văn H, bà Trần Thị H1 (Hợp đồng được Văn phòng C2 chứng thực ngày 19/11/2019 giữa bà Trần Thị Thu T với ông Huỳnh Văn H, bà Trần Thị H1).

2. Bà Trần Thị Thu T được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 74 diện tích 9.843m², diện tích đo đạc thực tế theo Mảnh trích đo địa chính là 9.653m², thửa 122 diện tích 8.903m², thửa 502 diện tích 10.597m², thửa 503 diện tích 8.003m², thửa

504 diện tích 276m², tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An tổng diện tích là 37.432m².

(Vị trí theo Trích đo địa chính số 112-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T đo vẽ).

3. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên độ hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

4. Trường hợp ông H, bà H1 không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên để cập nhật chỉnh lý, biến động thì bên bà T có quyền yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh cập nhật biến động, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) theo quyết định của Bản án này.

5. Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Thu T về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn H, bà Trần Thị H1 phải liên đới trả lại cho bà T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thừa. Buộc ông Huỳnh Văn H, bà Trần Thị H1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Thị Thu T số tiền 645.120.000đồng.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Văn H, bà Trần Thị H1 phải liên đới chịu chi phí do đặc, chi phí định giá tài sản và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tổng số tiền 20.546.000đồng. Bà Trần Thị Thu T đã tạm ứng số tiền trên nên ông H, bà H1 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà T số tiền 20.546.000đồng.

7. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

8. Về án phí:

Ông Huỳnh Văn H, bà Trần Thị H1 liên đới phải chịu 30.105.000đồng án phí dân sự sơ thẩm (Trong đó 300.000đồng tiền án phí về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất + 29.805.000đồng tiền án phí về số tiền phải trả cho bà T).

Bà Trần Thị Thu T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 12.900.000đồng theo biên lai số 0005664 ngày 09 tháng 10 năm 2020 của chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty cổ phần T2 phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003399 ngày 28/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hưng.

10. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

11. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi

hành án 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:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Tân Hưng;
- Chi cục THADS huyện Tân Hưng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc

Các thẩm phánThẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đặng Văn N3 – Nguyễn Thị Mỹ H5 Trịnh Thị P1