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

Bản án số: 279/2024/DS-PT
Ngày: 16/12/2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨAVIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Định.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dũ.

Ông Nguyễn Văn Toàn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Kim Mộc Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 16 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 196/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2024 về " Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2024/DS-ST, ngày 19 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 256/2024/QĐPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Vũ L, sinh năm 1990 và bà Trần Thị Lền H, sinh năm 1990. Cùng địa chỉ: Ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Ông Trần Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số nhà H đường C, khóm B, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Trần Văn N, sinh năm 1967 và bà Ong Thị H1, sinh năm 1970. Cùng địa chỉ: Ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. (Đều có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

1. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: Đường C, khóm B, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lý Đ, chức vụ: Chi cục phó - Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu. Địa chỉ: Đường C, khóm B, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1996. Địa chỉ: Ấp Â, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

3. Bà Lê Phương A, sinh năm 1997. Địa chỉ: Ấp Â, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án, quyết định bản án sơ thẩm và nội dung kháng nghị được tóm tắt như sau:

* *Nguyên đơn trình bày:* Vợ chồng anh Trần Vũ L và chị Trần Thị Lền H là con ruột và con dâu của ông Trần Văn N, bà Ong Thị H1. Vào ngày 03/4/2010, ông N, bà H1 có thỏa thuận sang nhượng lại cho vợ chồng anh L, chị H diện tích đất 180m^2 (ngang 6m x dài 30m), diện tích đo đạc thực tế là 199,5m^2. Trong đó có 81,0m^2 thuộc một phần thửa đất 878, tờ bản đồ số 06, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 828606 ngày 26/9/2006 của Ủy ban nhân dân huyện V (nay là Ủy ban nhân dân thị xã V) cấp cho ông Trần Văn N, bà Ong Thị H1 và diện tích 118,5m^2 thuộc thửa đất 19, tờ bản đồ số 108, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 694197 ngày 24/7/2017 của Ủy ban nhân dân thị xã V cấp cho ông Trần Văn N, bà Ong Thị H1, tọa lạc tại ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, giá trị chuyển nhượng là 120.000.000 đồng. Khi sang nhượng, hai bên có lập Giấy mua bán đất ngày 03/4/2010, các bên đều đã ký tên và có người làm là bà Lâm Thị S có thửa đất kế cận ký tên chứng kiến. Khi nhận chuyển nhượng, anh L và chị H đã trả đủ tiền và nhận bàn giao đất cùng ngày. Vị trí thửa đất có tứ cận:

- Phía Nam giáp đường nhựa N.

- Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn H2.

- Phía Đông giáp đất bà Lâm Thị S.

- Phía Tây giáp đất ông Trần Văn N.

Sau khi nhận đất được một thời gian, anh L và chị H đã yêu cầu bên ông N, bà H1 cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên, nhưng ông N thông báo mới đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp tại Ngân hàng N2 – chi nhánh thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Từ năm 2010, sau khi nhận đất, anh L và chị H trồng cây ăn trái, nuôi gà trên đất bán lấy tiền kiếm sống. Đến năm 2014, vợ chồng anh L, chị H đã mua vật liệu xây dựng tại cửa hàng V để xây dựng nhà ở. Năm 2022, anh L và bà H mới được biết ông N, bà H1 đã lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nhưng không cung cấp để anh L và chị H thực hiện thủ tục sang tên đối với quyền sử dụng đất đã mua.

Nay anh Trần Vũ L và chị Trần Thị Lền H yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Trần Văn N, bà Ong Thị H1 phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết qua Giấy mua bán đất ngày 03/4/2010, diện tích đo đạc thực tế là 199,5m^2. Trong đó có 81,0m^2 thuộc một phần thửa đất 878, tờ bản đồ số 06, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 828606 ngày 26/9/2006 của Ủy ban nhân dân huyện V (nay là Ủy ban nhân dân thị xã V) cấp cho ông Trần Văn N, bà Ong Thị H1 và có 118,5m^2, thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 108, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 694197 ngày 24/7/2017 của Ủy ban nhân dân thị xã V cấp cho ông Trần Văn N, bà Ong Thị H1, tọa lạc tại ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Vị trí thửa đất có tứ cận:

- Phía Nam giáp đường nhựa N.

- Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn H2.

- Phía Đông giáp đất bà Lâm Thị S.

- Phía Tây giáp đất ông Trần Văn N.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 828606 ngày 26/9/2006 của Ủy ban nhân dân huyện V (nay là Ủy ban nhân dân thị xã V) cấp cho ông Trần Văn N, bà Ong Thị H1 thì hiện nay vợ chồng anh Nguyễn Văn Q, chị Lê Phương A đang giữ để đảm bảo cho khoản nợ vay khác (vụ việc đã được giải quyết bằng một Quyết định số 42/2023/QĐST-DS ngày 09/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu). Trong trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng anh L, chị H với ông N, bà H1 thì giữa vợ chồng anh L, chị H, ông N, bà H1 và với vợ chồng anh Q, chị Phương A sẽ tự trao đổi việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách quyền sử dụng đất đối với diện tích đất liên quan đến thửa 878, tờ bản đồ số 06.

Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa hai bên thì anh Trần Vũ L, chị Trần Thị Lền H không yêu cầu Tòa án xem xét xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này mà sẽ khởi kiện thành một vụ án khác.

** Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Văn N, đồng thời ông N cũng là người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn bà Ong Thị H1 trình bày*: Trần Vũ L và Trần Thị Lền H là con và con dâu của ông với bà Ong Thị H1. Vào thời điểm năm 2010, ông có kinh doanh mua bán thức ăn nuôi tôm và có thiếu vốn nên ông có thỏa thuận với Vũ L và Trần Thị Lền H để vợ chồng ông sang 01 nền đất cặp căn nhà của ông đang ở cho vợ chồng Vũ L. Nền đất đó hiện nay có căn nhà của vợ chồng Vũ L và Lền H đang ở. Việc sang bán hai bên có lập giấy tay vào ngày 03/4/2010 và có bà Lâm Thị S là người ở kế cận ký tên chứng kiến.

Do thiếu vốn kinh doanh nên vào tháng 6/2010 ông có cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khác bên ngoài để vay vốn. Đối với căn nhà của ông và phần đất có căn nhà của Vũ L đang ở là trước đây thuộc thửa 878, tờ bản đồ số 06, thửa đất này ông đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 26/9/2006.

Sau khi ông cầm giấy chứng nhận QSD đất nêu trên ở bên ngoài để vay vốn như ông đã trình bày phần trên, đến năm 2014 ông mới chuộc về và đến năm 2015 thì tiếp tục thiếu vốn nên ông tiếp tục đem giấy chứng nhận thế chấp tại Ngân hàng để vay vốn. Thời điểm ông chuộc giấy chứng nhận về năm 2014 thì lúc đó Trần Vũ L không hay và Vũ L có kêu ông chuộc giấy chứng nhận về đề làm thủ tục sang tên nhưng ông chưa có tiền chuộc.

Đến năm 2017, ông cũng thiếu vốn nên ông có đến Ngân hàng đề nghị để vay vốn thêm, tuy nhiên cán bộ Ngân hàng hỏi ông có thêm thửa đất nào khác không, nếu có thì mới thế chấp vay thêm được. Khi đó, ông có nói là có thửa đất là cái kho cặp nhà ông và thửa đất của Vũ L còn trống nên ông mới nhờ dịch vụ bên ngoài làm giấy. Trước khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất được cấp mới không có đo đạc cụ thể, lúc đó ông chỉ nói chiều ngang, chiều dài phần đất của cái kho và phần đất của bên Vũ L. Tuy nhiên, phần đất của Vũ L trước đây ngang 6m nhưng không biết vì sao chỉ cấp chiều ngang có ba mét mấy (hiện nay là thửa 19, tờ bản đồ 108). Sau khi ông được cấp thêm hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông tiếp tục thế chấp Ngân hàng N2 – Chi nhánh thị xã V để vay thêm vốn. Thời điểm đó thì Vũ L có kêu ông lấy bằng khoán về để làm thủ tục sang tên cho vợ chồng Vũ L, khi đó ông có nói với Vũ L là "cha kẹt vốn nên cha đã làm bằng khoán cho cha đứng tên luôn rồi và đợi khi nào cha chuộc về thì cha sẽ làm thủ tục sang tên lại cho con".

Thời điểm Trần Vũ L cất nhà năm mấy thì ông không nhớ rõ. Tuy nhiên, ông nhớ sau khi làm giấy tay sang bán cho Vũ L khoảng vài năm thì Vũ L cất nhà. Lúc đầu thì ông có điện thoại dùm Vũ L để mua vật tư chỗ ông Lý S1, còn trả tiền thì Vũ L trả. Đến năm 2022, vợ chồng Vũ L có hỏi và kêu ông lấy bằng khoán về để làm thủ tục sang tên cho vợ chồng Vũ L nhưng ông có nói là ông đã thiếu tiền bên ngoài nhiều và ông đã cầm bên ngoài nên chưa lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về được. Đến ngày 22/3/2023, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu đã ban hành quyết định kê biên đối với phần đất nêu trên để yêu cầu vợ chồng ông thanh toán nợ cho người khác, cho nên vợ chồng ông không thực hiện được việc sang tên cho vợ chồng Vũ L.

Hiện nay đối với giấy chứng nhận thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 108 thì Vũ L mới lấy tiền đem chuộc bằng khoán về và có đem vô Tòa để ký đối chiếu.

Qua yêu cầu khởi kiện của Trần Vũ L và Trần Thị Lền H thì vợ chồng ông cũng đồng ý làm thủ tục sang tên cho vợ chồng Trần Vũ L và Trần Thị Lền H.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người địa diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên - Chi cục Thi hành án dân sự thị xã V trình bày:* Căn cứ vào Quyết định số 01/2022/QĐST-DS, ngày 07 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng buộc ông Trần Văn N, sinh năm 1967 và bà Ong Thị H1, sinh năm 1974, cùng địa chỉ: số C ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng có trách nhiệm thanh toán tiền nợ thức ăn nuôi tôm và thuốc nuôi trồng thủy sản cho ông Lý M1 và bà Khưu Ngọc L1 số tiền là 3.161.335.000 đồng và lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Căn cứ Quyết định thi hành án số 920/QĐ-CCTHADS, ngày 29 tháng 6 năm 2022 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thị xã V, Chấp hành viên tổ chức thi hành án và cho các đương sự thỏa thuận việc thi hành án nhưng các đương sự không thỏa thuận được nên Chấp hành viên tiến hành xác minh điều kiện thi hành án theo quy định của pháp luật. Qua xác minh điều kiện thi hành án thì ông Trần Văn N và bà Ong Thị H1 có tài sản là các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất và tờ bản đồ, tọa lạc như sau:

- Thửa 878, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng do ông Trần Văn N và bà Ong Thị H1 đứng tên QSDĐ;

- Thửa 19, tờ bản đồ số 108, tọa lạc ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng do ông Trần Văn N và bà Ong Thị H1 đứng tên QSDĐ;

- Thửa 05, tờ bản đồ số 108, tọa lạc ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng do ông Nguyễn Văn Q và bà Lê Phương A đứng tên QSDĐ do nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn N và bà Ong Thị H1 ngày 09/02/2022;

Vụ việc thi hành án dân sự trên đã được Chấp hành viên ban hành kế hoạch, quyết định cưỡng chế, kê biên tài sản vào ngày 23 tháng 11 năm 2022 đối với 02 thửa đất. Cụ thể: Thửa 878, tờ bản đồ số 06 và thửa 19, tờ bản đồ số 108, cùng tọa lạc ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, quyền sử dụng đất do ông Trần Văn N và bà Ong Thị H1 đứng tên quyền sử dụng. Tuy nhiên, sau khi Chấp hành viên đến gia đình ông N làm việc để làm thủ tục kê biên, cưỡng chế thì phía ông N, ông L (con ông N) cho rằng thửa đất số 19, tờ bản đồ số 108 ông N đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Trần Vũ L, chị Trần Thị Lền H vào thời điểm năm 2010. Do đó, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã V đã hướng dẫn đương sự làm đơn khởi kiện ra Tòa án theo quy định tại Điều 75 của Luật Thi hành án dân sự.

Riêng thửa số 05, tờ bản đồ số 108, tọa lạc ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, Chấp hành viên tiếp tục làm rõ căn cứ pháp luật về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn Q, chị Lê Phương A với ông Trần Văn N, bà Ong Thị H1 có hợp pháp hay không, có hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án hay không. Trường hợp làm rõ có dấu hiệu tẩu tán tài sản sau khi có Quyết định của Tòa án thì Chấp hành viên tiếp tục cưỡng chế, kê biên tài sản, nếu có tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật thi hành án dân sự.

Còn đối với yêu cầu khởi kiện của anh Trần Vũ L, chị Trần Thị Lền H yêu cầu ông Trần Văn N, bà Ong Thị H1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết qua giấy mua bán đất ngày 03/4/2010, diện tích đo đạc thực tế là 199,5m^2. Trong đó có 81,0m^2 thuộc một phần thửa đất 878, tờ bản đồ số 06, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 828606 ngày 26/9/2006 của Ủy ban nhân dân huyện V (nay là Ủy ban nhân dân thị xã V) cấp cho ông Trần Văn N, bà Ong Thị H1 và có 118,5m^2, thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 108, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 694197 ngày 24/7/2017 của Ủy ban nhân dân thị xã V cấp cho ông Trần Văn N, bà Ong Thị H1, tọa lạc tại ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, Chi cục Thi hành án dân sự

thị xã V đề nghị Tòa án xem xét, đánh giá hình thức, nội dung, giá trị, hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa vợ chồng ông N, bà H1 với vợ chồng anh L, chị H. Trường hợp yêu cầu của vợ chồng anh Vũ L, chị Lền H không có căn cứ thì đề nghị Tòa án không chấp nhận. Ngoài ra, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu đề nghị Tòa án xem xét có cần đưa chủ nợ của vợ chồng ông Trần Văn N, bà Ong Thị H1 vào tham gia trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hay không để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên.

** Tại phiên hòa giải ngày 06/6/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Q, chị Lê Phương A trình bày*: Ngày 17/01/2022, vợ chồng ông Trần Văn N, bà Ong Thị H1 có lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh, chị để vay số tiền 400.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng. Tuy nhiên, quá thời hạn thanh toán nợ vợ chồng ông N, bà H1 chưa thanh toán tiền vốn vay và lãi theo thỏa thuận, cho nên vợ chồng anh, chị có khởi kiện đến Tòa án và được Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu giải quyết bằng một quyết định công nhận sự thỏa thuận số 42/2023/QĐST-DS ngày 09/8/2023. Tuy nhiên, đến nay vợ chồng ông N, bà H1 vẫn chưa thanh toán số tiền cho vợ chồng anh, chị theo như quyết định nêu trên. Hiện nay anh chị vẫn còn đang giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 828606 ngày 26/9/2006 của Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho ông Trần Văn N, bà Ong Thị H1 đứng tên.

Khi nào vợ chồng ông N, bà H1 thanh toán xong nợ cho vợ chồng anh, chị thì vợ chồng anh, chị sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông N, bà H1.

* Sự việc được Tòa án nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại Bản án sơ thẩm số 124/2024/DS-ST, ngày 19 tháng 8 năm 2024, đã quyết định:

Căn cứ: Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 12 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 75 Luật thi hành án dân sự; Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 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 nguyên đơn vợ chồng anh Trần Vũ L, chị Trần Thị Lền H, về việc yêu cầu bị đơn vợ chồng ông Trần Văn N, bà Ong Thị H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L với ông N được xác lập ngày 03/4/2010 theo kết quả đo đạc thực tế ngày 19/5/2023, với diện tích 199,5m^2. Trong đó có 81,0m^2 thuộc một phần thửa đất 878, tờ bản đồ số 06 và diện tích 118,5m^2 thuộc thửa đất 19, tờ bản đồ số 108, tọa lạc tại ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

- Buộc bị đơn vợ chồng ông Trần Văn N, bà Ong Thị H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N với anh Trần Vũ L được lập ngày 03/4/2010.

Qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, phần diện tích đất chuyển nhượng của ông Trần Văn N cho Trần Vũ L thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 108 chính quy và một phần thửa 878, tờ bản đồ số 06 cũ có có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất bà Lâm Thị S, có số đo 2,27m + 3,07m + 14,78m + 11,70m;

- Hướng Tây giáp đất ông Trần Văn N, có số đo 8,17m + 12,15m + 11,73m;

- Hướng Nam giáp giáp Quốc lộ N, có số đo 6,75m;

- Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn H2, có số đo 5,48m.

Tổng diện tích 199,5m^2. Trong đó có 81,0m^2 thuộc một phần thửa đất 878, tờ bản đồ số 06, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 828606 ngày 26/9/2006 của Ủy ban nhân dân huyện V (nay là Ủy ban nhân dân thị xã V) cấp cho ông Trần Văn N, bà Ong Thị H1 và có 118,5m^2, thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 108, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 694197 ngày 24/7/2017 của Ủy ban nhân dân thị xã V cấp cho ông Trần Văn N, bà Ong Thị H1, tọa lạc tại ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

(*kèm theo sơ đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp*).

2/ Trên phần đất tranh chấp có các tài sản sau:

- Nhà chính: Hạng mục 1: Nhà độc lập, mái tole, khung cột bê tông cốt thép, móng bê tông cốt thép giá cố cừ tràm, nền láng xi măng, tường gạch sơn hoàn thiện, không trần, cửa sắt. Hạng mục 2: Nhà độc lập, mái tole, khung cột bê tông cốt thép, móng bê tông cốt thép giá cố cừ tràm, nền lát gạch Ceramic, tường gạch sơn hoàn thiện, tường trong ốp gạch Ceramic cao 1,35m, trần bằng tấm thạch cao hoa văn 60cm x 60cm, khung nối (riêng phòng khách trang trí giật cấp, khung chìm), cửa sắt + nhôm + gỗ. Phần sau nhà một phần mái tole, khung cột bê tông cốt thép, móng bê tông cốt thép gia cố cừ tràm, nền láng xi măng, tường gạch sơn hòa thiện, không trần.

- Lối đi bên hông nhà: Mái tole, khung cột bê tông cốt thép, móng bê tông cốt thép gia cố cừ tràm, nền láng xi măng, vách nhờ hai bên, không trần, cửa sắt.

- Mái che: Mái tole + kết cấu đỡ mái bằng thép;

- Sân trước: Láng xi măng, có lót bê tông đá 4x6.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

* Ngày 30/8/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã V kháng nghị Bản án sơ thẩm số 124/2024/DS-ST, ngày 19 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã V, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết theo hướng hủy Bản án sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên giữ nguyên kháng nghị, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và giữ nguyên ý kiến. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng nghị.

Về thủ tục tố tụng: Chi cục Thi hành án dân sự thị xã V, tỉnh Sóc Trăng tổ chức thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2022/QĐST-DS ngày 07/02/2022 của Tòa án nhân dân thị xã V, theo Quyết định ông Trần Văn N và bà Ong Thị H1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lý M1 và bà Khưu Ngọc L1 số tiền 3.161.335.000 đồng. Qua xác minh ông N và bà H1 có đứng tên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa 878, tờ bản đồ số 06 và thửa 19, tờ bản đồ số 108, Chấp hành viên đã ra quyết định cưỡng chế, kê biên, như vậy việc giải quyết vụ án có ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ông Lý M1 và bà Khưu Ngọc L1 nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông M1 và bà L1 vào tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo khoản 4 Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy Bản án sơ thẩm nêu trên, giao về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng là đúng theo quy định tại Điều 278, 279, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên kháng nghị là hợp lệ và đúng theo luật định nên vụ án được xét xử theo trình tự phúc thẩm đối với nội dung kháng nghị và các vấn đề có liên quan đến việc kháng nghị.

[2]. Về sự có mặt, vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Các bị đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thị xã V, ông Nguyễn Văn Q và bà Lê Phương A đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên toà lần 2 nhưng vắng mặt không có lí do. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với những người trên.

[3]. Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã V, Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo biên bản xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm đối với người làm chứng bà Lâm Thị S, bà Lý Thị T - Doanh nghiệp tư nhân X, bà Lý Thị Tú N1, bà Trương Thị Ê, ông Lý T1 – Trưởng ban N3, xã V đều xác định vợ chồng ông L đã ở trên phần đất rất lâu, có việc sáng bán đất giữa ông N, bà H1 với ông L, bà H và khi xây dựng nhà người mua hàng là Vũ L, như vậy có căn cứ

xác định hiện tại căn nhà và công trình phụ gắn liền trên đất của ông L đã tồn tại từ trước năm 2022 và việc chuyển nhượng này các bên đã giao nhận đất và tiền xong, từ đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định vợ chồng ông Trần Văn N, bà Ong Thị H1 có lập giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh L, chị H đối với diện tích đo đạc thực tế là 199,5m^2. Trong đó có 81,0m^2 thuộc một phần thửa đất 878, tờ bản đồ số 06 và có 118,5m^2, thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 108, tọa lạc tại ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ.

[4]. Ngày 23/11/2022, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã V đã ra Quyết định số 09/QĐ-CCKB ngày 23/11/2022 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm đưa đưa Chi cục Thi hành án dân sự thị xã V vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa 878, tờ bản đồ số 06 và thửa 19, tờ bản đồ số 108 cùng tọa lạc tại ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng của ông Trần Văn N và bà Ong Thị H1 là để hạn chế các quyền chuyển nhượng, cầm cố, tặng cho, chuyển đổi, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất … của chủ sử dụng đất, trong khi phần diện tích đất đang tranh chấp trên thực tế ông N, bà H1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông L vào năm 2010 cho đến năm 2014 vợ chồng ông L đã xây dựng nhà ở trên đất. Mặt khác, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã V đã ban hành thông báo số 23/TB-CCTHADS ngày 27/12/2022 về việc dừng cưỡng chế thi hành án. Đồng thời, cùng ngày 27/12/2022 nguyên đơn ông Trần Vũ L, bà Trần Thị Lền H đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án đối với thửa số 19, tờ bản đồ số 108 nêu trên, ngoài ra Chi cục Thi hành án dân sự thị xã V đã ban hành thông báo hoãn việc cưỡng chế. Từ đó Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Lý M1 và bà Khưu Ngọc L1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

[5]. Từ những nhận định nêu trên cho thấy không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

[6]. Xét đề nghị của Kiểm sát viên là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[7]. Các phần khác của quyết định Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2024/DS-ST, ngày 19 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

3. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thị xã V;
- VKSND thị xã V;
- Chi cục THADS thị xã V;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Định