

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: **170/2019/DS-PT**
Ngày: 10/10/2019
V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất và yêu cầu hủy kết
quả bán đấu giá tài sản*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Bình Đào

Các Thẩm phán: Ông Võ Thanh Huyền

Ông Trần Bá Kha

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Kháng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh K.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: ông Trịnh Văn Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 10 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 117/2019/TLPT-DS ngày 19 tháng 7 năm 2019, về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2019/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 199/2019/QĐ-PT ngày 30 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Hoàng N, sinh năm: 1978. (có mặt tại phiên tòa)

Địa chỉ: ấp Xẻo Kè, xã Thạnh Yên, huyện T, tỉnh K.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1985. (vắng mặt tại phiên tòa)

Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1984. (vắng mặt tại phiên tòa)

Cùng địa chỉ: ấp D, xã Thạnh Yên, huyện T, tỉnh K;

Chỗ ở hiện nay: Tổ 2, ấp Cờ Trắng, xã Hòa Điền, huyện L, tỉnh K.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Bùi Tây N, sinh năm: 1981 và bà Dương Cẩm T, sinh năm: 1981. (có mặt tại phiên tòa)

Cùng địa chỉ: ấp D, xã Thạnh Yên, huyện T, tỉnh K;

Chỗ ở hiện nay: ấp N, xã M, huyện T, tỉnh K.

2. Bà Nguyễn Kim H, sinh năm: 1978 (có mặt tại phiên tòa)

Địa chỉ: ấp Xẻo Kè, xã Thạnh Yên, huyện T, tỉnh K.

3. Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Địa chỉ: ấp Công Sự, xã An Minh Bắc, huyện T, tỉnh K.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần H - Chi cục Trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện T là người đại diện theo pháp luật. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

4. Công ty Cổ phần Định giá - Tư vấn & Đầu tư Xây dựng VinaSun.

Địa chỉ: L8-04, đường Trần Quang Khải, phường An Hòa, thành phố R, tỉnh K.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trương Văn S - Giám đốc Công ty Cổ phần Định giá - Tư vấn & Đầu tư Xây dựng VinaSun là người đại diện theo pháp luật. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* ông Lê Hoàng N, bà Nguyễn Kim H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 03/9/2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Hoàng N trình bày:** Ngày 04/9/2011 ông N nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị L phần đất diện tích ngang 06 mét, dài 29 mét, tọa lạc tại ấp D, xã Thạnh Yên, huyện T, tỉnh K với giá 150.000.000 đồng, có xác nhận của chính quyền địa phương và UBND xã Thạnh Yên. Sau khi chuyển nhượng vợ chồng ông Đ, bà L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N làm thủ tục sang tên nhưng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T cho rằng đất đang tranh chấp N không làm thủ tục sang tên. Sau này ông N mới biết Chi cục Thi hành án dân sự huyện T kê biên phát mãi phần đất này để thi hành án cho vợ chồng ông Bùi Tây N, bà Dương Cẩm T trong một vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản với vợ chồng ông Đ, bà L. Ông N cho rằng phần đất ông nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà L vào ngày 04/9/2011, còn bản án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa vợ chồng ông Tây N, bà T với vợ chồng ông Đ, bà L vào ngày 20/3/2012 nhưng Chi cục Thi hành án dân sự huyện T lại kê biên phần đất ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ, bà L có xác nhận của UBND xã Thạnh Yên để thi hành án cho bà T là trái pháp luật.

Ông N yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 4/9/2011 giữa ông N với vợ chồng ông Đ, bà L. Buộc vợ chồng ông Đ, bà L và vợ chồng bà T, ông N phải giao trả lại cho ông N phần đất có diện tích ngang 06 mét, dài 29 mét, tọa lạc tại ấp D, xã Thạnh Yên, huyện T, tỉnh K.

Ngày 27/9/2017 ông N có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua tài sản đấu giá giữa Công ty cổ phần Định giá - Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Vina sun với ông Bùi Tây N là vô hiệu và hủy kết quả bán đấu giá nêu trên.

*** *Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/12/2018 bị đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:*** Ngày 04/9/2011 ông Đ làm giấy chuyển nhượng cho ông N phần đất thổ cư có diện tích ngang 06 mét, dài 29 mét, tọa lạc tại ấp D, xã Thạnh Yên, huyện T, tỉnh K, giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy tay được chính quyền địa phương xác nhận. Khi chuyển nhượng trên đất có căn nhà của ông Đ (kết cấu nhà: vách thiếc, cột gỗ, mái lợp thiếc) ông Đ giao luôn cho ông N sử dụng. Khi Chi cục THADS huyện T phát mãi phần đất trên để trả nợ cho bà Dương Cẩm T (vợ ông Tây N) ông Đ không biết. Nay ông Đ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông N; Ngoài ra, không có ý kiến hoặc yêu cầu gì trong vụ án này.

Việc ông N yêu cầu Tòa án hủy kết quả bán đấu giá giữa công ty Vina Sun với ông Bùi Tây N, ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Trường hợp nếu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông N với ông Đ và hủy kết quả bán đấu giá giữa Công ty Vina Sun với ông Tây N thì số tiền ông Đ nợ bà Dương Cẩm T theo bản án số thẩm số 08/2012/DS-ST là 158.947.000 đồng ông Đ xin được trả dần cho bà T.

*** *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim H trình bày:*** Thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông N. Theo bà H trước đây Tòa án giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng vay giữa bà T với vợ chồng ông Đ, bà L nhưng không đưa vợ chồng bà H, ông N vào tham gia tố tụng là sai từ lúc đầu, N việc cưỡng chế thi hành bản án nêu trên cũng là sai.

*** *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Tây N và bà Dương Cẩm T trình bày:*** Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N, vì cho rằng phần đất này Chi cục THADS huyện T phát mãi bán đấu giá cho ông Bùi Tây N N yêu cầu Tòa án giữ nguyên hiện trạng đất cho vợ chồng ông Tây N sử dụng.

*** *Tại công văn trả lời số 92 ngày 18/2/2016 của Chi cục THADS huyện T có nội dung:*** Theo bản án số 08/2012/DS-ST ngày 20/3/2012 của Tòa án nhân dân huyện T tuyên buộc vợ chồng ông Đ, bà L trả cho bà Dương Cẩm T số tiền 158.947.000 đồng. Qua xác minh thực tế ông Nguyễn Văn Đ có phần đất diện tích là 174 m², tọa lạc tại ấp D, xã Thạnh Yên, huyện T, tỉnh K được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 10/8/2011 N ngày 22/6/2012 Chi cục THADS huyện T tiến hành kê biên phần đất nêu trên, đồng thời cho các đương sự thời hạn 30 ngày khởi kiện ra Tòa án nếu có tranh chấp. Ngày 16/7/2012 ông N khởi kiện Quyết định số 03/QĐ-CCTHA ngày 05/6/2012 về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản và Thông báo số 35/TB-THA ngày 15/6/2012 về thông báo cưỡng chế thi hành án của Chi cục THADS huyện T nhưng không được Tòa án thụ L. Ngày 07/8/2012 Tòa án ra thông báo số 60/TB-TA về việc trả lại đơn khởi kiện của ông N.

Căn cứ vào thông báo trả lại đơn khởi kiện của Tòa án đối với ông N, Chi cục THADS huyện T tiến hành phát mãi phần đất của ông Nguyễn Văn Đ. Ngày 10/01/2013 Chi cục THADS huyện T ký hợp đồng với Công ty Vina Sun ủy quyền bán đấu giá tài sản nêu trên. Ngày 01/3/2013 Công ty Vina Sun thông báo đã có người mua trúng đấu giá là ông Bùi Tây N. Ngày 16/5/2013 Chi cục THADS tiến hành giao tài sản cho người trúng đấu giá là ông Bùi Tây N (chồng bà Dương Cẩm

T).

Ngày 16/5/2014 Chi cục THADS huyện T nhận được Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 06/2014/KN-DS ngày 16/5/2014 của Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh K đối với bản án sơ thẩm số 08/2012/DS-ST ngày 20/3/2012 của Tòa án nhân dân huyện T. Ngày 02/8/2014 Chi cục THADS nhận được Quyết định giám đốc thẩm số 04/2014/QĐGĐT-DS ngày 17/7/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh K xử hủy bản án sơ thẩm số 08/2012/DS-ST ngày 20/3/2012 của Tòa án nhân dân huyện T do vi phạm thủ tục tố tụng. Chi cục THADS huyện T cho rằng việc phát mãi tài sản của ông Đ là đúng pháp luật. Việc giao tài sản cho người trúng đấu giá trước khi có Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm, thể hiện người mua ngay tình, theo trình tự pháp luật, N hợp đồng trúng đấu giá vẫn còn hiệu lực.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Định giá - Tư vấn & Đầu tư Xây dựng VinaSun** - Người đại diện hợp pháp ông Trương Văn S được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia phiên họp kiểm tra chứng cứ và hòa giải nhưng đều vắng mặt không L do N không có ý kiến trình bày. Ngày 27/3/2019 ông Trương Văn S có đơn xin xét xử vắng mặt.

*** Tại bản án sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định:**

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hoàng N đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim H, ông Bùi Tây N, bà Dương Cẩm T, Chi cục THADS huyện T (người đại diện hợp pháp là ông Trần H) và Công ty Vina Sun (người đại diện hợp pháp là ông Trương Văn S) về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản.

Giữ nguyên hiện trạng phần đất có diện tích 174 m² (ngang 06 mét, dài 29 mét) tọa lạc tại ấp D, xã Thạnh yên, huyện T, tỉnh K (theo tờ trích đo địa chính số TL05/TY/05/2011 ngày 25/4/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T) cho vợ chồng ông Tây N, bà Cẩm T sử dụng.

Ông Tây N, bà Cẩm T có quyền và nghĩa vụ tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với phần đất nêu trên (theo tờ trích đo địa chính số TL05/TY/05/2011 ngày 25/4/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông N về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu và hủy kết quả bán đấu giá tài sản giữa ông Bùi Tây N với Công ty Vina Sun.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá tài sản và trích lục đo vẽ, án phí và bảo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

*** Ngày 09/5/2019 nguyên đơn ông Lê Hoàng N và bà Nguyễn Kim H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T với nội dung:** Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T.

*** *Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Nguyên đơn ông Lê Hoàng N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim H giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và bà H với vợ chồng ông Đ và bà L, ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Tây N và bà Dương Cẩm T không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Hoàng N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim H, yêu cầu giữ nguyên hiện trạng đất cho vợ chồng ông N và bà T sử dụng theo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T.

*** *Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh K về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ L cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và đề nghị hướng giải quyết vụ án:***

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Hoàng N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự có mặt tại phiên tòa và đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị L được triệu tập xét xử hợp lệ nhưng vắng mặt không có L do; người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần Định giá - Tư vấn & Đầu tư Xây dựng VinaSun có đơn xin xét xử vắng mặt, N Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Hoàng N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim H, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và bà H với vợ chồng ông Đ và bà L.

Hội đồng xét xử xét thấy, vào ngày 04/9/2011 ông N nhận chuyển nhượng đất của ông Đ và bà L, hai bên có lập hợp đồng mua bán giấy tay, vợ chồng ông Đ đã giao đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N và đã nhận tiền xong, nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Ngày 22/6/2012 Chi cục Thi hành án dân sự huyện T tiến hành kê biên, phát mãi, bán đấu giá phần đất ông N nhận chuyển nhượng của ông Đ để thi hành bản án số 08/2012/DS-ST ngày 20/3/2012 của Tòa án nhân dân huyện T có nội dung tuyên buộc vợ chồng ông Đ, bà L trả cho bà

Dương Cẩm T số tiền 158.947.000 đồng, đồng thời cho các đương sự thời hạn 30 ngày khởi kiện ra Tòa án nếu có tranh chấp liên quan đến tài sản kê biên. Nhưng ông N không khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp liên quan đến tài sản bị kê biên mà chỉ khởi kiện Quyết định số 03/QĐ-CCTHA ngày 05/6/2012 về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản và Thông báo số 35/TB-THA ngày 15/6/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T về thông báo cưỡng chế thi hành án nhưng không được Tòa án thụ L, giải quyết mà trả lại đơn khởi kiện. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông N cho rằng khi có Quyết định giám đốc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 08/2012/DS-ST ngày 20/3/2012 của Tòa án nhân dân huyện T nhưng Chi cục Thi hành án dân sự huyện T vẫn kê biên bán phát mãi phần đất ông N nhận chuyển nhượng của ông Đ để thi hành án cho ông N, bà T là trái pháp luật.

Xét lời trình bày của ông N là chưa đúng thực tế, tài sản được bán đấu giá ngày 01/3/2013 nhưng đến ngày 17/7/2014 mới có quyết định giám đốc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Tức là tài sản được bán đấu giá trước khi có Quyết định giám đốc thẩm hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T.

Tại Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ, tại mục số 12 hướng dẫn: *“Theo khoản 12 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 75 Luật thi hành án dân sự thì Tòa án chỉ xem xét giải quyết tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án; Tòa án không giải quyết việc cưỡng chế thi hành án đúng hay sai”*.

Như vậy, việc cưỡng chế thi hành án đúng hoặc sai thì Tòa án cũng không thể xem xét giải quyết. Trước đây khi kê biên tài sản, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T có ra thông báo cho ông N trong thời hạn 30 ngày khởi kiện ra Tòa án nhưng ông N không khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế.

Xét việc ông N yêu cầu tuyên bố hợp đồng bán đấu giá giữa Công ty Vina Sun với ông N là vô hiệu và hủy kết quả bán đấu giá nêu trên, thấy rằng: tại khoản 2 Điều 102 Luật thi hành án dân sự năm 2014 quy định *“Người mua được tài sản bán đấu giá, Chấp hành viên có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản, nếu có căn cứ chứng minh có vi phạm trong quá trình bán đấu giá tài sản”*. Theo quy định trên thì ông N không có quyền khởi kiện yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản. Vì vậy, Tòa án đình chỉ không xem xét yêu cầu khởi kiện của ông N về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu và hủy kết quả bán đấu giá tài sản giữa Công ty Vina Sun với ông N theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

Tại khoản 1 Điều 103 Luật thi hành án dân sự năm 2014 quy định: *“Người mua được tài sản bán đấu giá, người nhận tài sản để thi hành án được bảo vệ quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản đó”* và tại khoản 3 Điều 135 Luật thi hành án dân sự năm 2014 quy định: *“Đối với phần bản án, quyết định của Tòa án hủy, sửa bản án, quyết định của Tòa án cấp dưới mà đã thi hành được một phần hoặc đã thi hành xong thì đương sự có thể thỏa thuận với nhau về việc hoàn trả tài sản, phục hồi lại quyền tài sản...”*

Trường hợp tài sản đã được chuyển dịch hợp pháp cho người thứ ba chiếm hữu ngay tình thông qua bán đấu giá... thì chủ sở hữu tài sản ban đầu không được lấy lại tài sản nhưng được bồi hoàn giá trị của tài sản”.

Như vậy, ông N là người mua đất của ông Đ thông qua bán đấu giá tài sản ngay tình và đã trả đủ tiền cho Công ty cổ phần định giá - đầu tư xây dựng Vina Sun và Chi Cục thi hành án đã giao tài sản bán đấu giá cho ông Bùi Tây N sử dụng, N ông N không có quyền yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án ông Đ có ý kiến tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 04/9/2011 với ông N, ngoài ra, không có ý kiến hoặc yêu cầu gì trong vụ án này. Việc ông Đ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N là tự nguyện, tuy nhiên, Tòa án không thể ghi nhận sự thỏa thuận trên vì phần đất này Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã kê biên và ký hợp đồng ủy quyền cho Công ty Vina Sun bán đấu giá cho ông N. Do đó, nếu có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng hoặc bồi tH thiệt hại, ông N có quyền khởi kiện vợ chồng ông Đ và bà L thành vụ kiện khác.

Do đó, việc ông N yêu cầu tuyên bố hợp đồng bán đấu giá tài sản giữa Công ty cổ phần định giá - đầu tư xây dựng Vina Sun với ông Bùi Tây N vô hiệu, hủy kết quả bán đấu giá tài sản và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với vợ chồng ông Đ, bà L là không có căn cứ.

Từ những cơ sở nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử thống nhất, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Hoàng N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim H, chấp nhận ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh K, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2019/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh K.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận N nguyên đơn ông Lê Hoàng N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim H phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng Điều 258, khoản 2 Điều 689, Điều 698 Bộ luật dân sự 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng khoản 2 Điều 102, khoản 3 Điều 135 Luật thi hành án dân sự năm 2014;

Áp dụng khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban TH vụ Quốc hội về án phí lệ phí; khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 30 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án; điểm a khoản 3 Điều 17 Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Lê Hoàng N và bà Nguyễn Kim H.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2019/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh K.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hoàng N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị L.

2. Giữ nguyên hiện trạng phần đất có diện tích 174 m² (ngang 06 mét, dài 29 mét) tọa lạc tại ấp D, xã Thạnh Yên, huyện T, tỉnh K (theo tờ trích đo địa chính số TL05/TY/05/2011 ngày 25/4/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T) cho vợ chồng ông Bùi Tây N và bà Dương Cẩm T sử dụng.

3. Ông Bùi Tây N và bà Dương Cẩm T có quyền và nghĩa vụ tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên (theo tờ trích đo địa chính số TL05/TY/05/2011 ngày 25/4/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hoàng N về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu và hủy kết quả bán đấu giá tài sản giữa ông Bùi Tây N với Công ty Cổ phần Định giá - Tư vấn & Đầu tư Xây dựng VinaSun.

5. Về chi phí định giá và trích lục đo vẽ: Ông Lê Hoàng N phải chịu tiền chi phí định giá và trích lục đo vẽ tổng cộng là 2.040.000 đồng. Ông N đã nộp tạm ứng thanh toán chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000 đồng, còn lại số tiền thừa là 960.000 đồng, ông N tự liên hệ với Tòa án nhân dân huyện T để nhận lại.

6. Về án phí:

6.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Hoàng N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 08869 ngày 08/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Hoàn trả cho ông Lê Hoàng N tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung bị Tòa án đình chỉ giải quyết do không có quyền khởi kiện là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006726 ngày 22/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

6.2. Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Hoàng N và bà Nguyễn Kim H phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000917 ngày 16/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh K.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh K;
- TAND huyện T;
- THA dân sự huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Bình Đảo