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

Bản án số: 297/2024/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 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: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Tấn

Ông Nguyễn Thanh Phong

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Lành - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 11 và 16 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 228/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2024, về: ”*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 15/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 279/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị M, sinh năm 1970. Có mặt.

Địa chỉ: Ấp C, xã A, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1982. Vắng mặt.

2.2. Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1986 (vợ ông M1). Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông M1, bà C:* Là ông Trương Hồng S, sinh năm 1982 (theo văn bản ủy quyền ngày 15/01/2024). Có mặt.

Địa chỉ liên hệ: Ấp Đ, xã T, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

HKTT: 218/30 N, phường V, Tp ., tỉnh Kiên Giang.

2.3. Bà Nguyễn Thị Chúc L1, sinh năm 1993. Có mặt.

2.4. Bà Trần Thị M2, sinh năm 1972. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị M2 là*: Bà Nguyễn Thị Chúc L1. (theo văn bản ủy quyền ngày 29/01/2024). Có mặt.

2.5. Bà Nguyễn Út D, sinh năm 1982. Vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà D là:* Ông Lâm Văn Đ, sinh năm 1983. Có mặt.

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện U, tỉnh Kiên Giang. (theo văn bản ủy quyền ngày 29/01/2024).

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

3.1. Ông Lâm Văn Đ, sinh năm 1983 (chồng bà D). Có mặt.

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện U, tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

3.2. Ông Ngô Xuân D1, sinh năm 1987. Vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện N, tỉnh Cà Mau.

- *Người đại diện hợp pháp của ông Ngô Xuân D1 là:* Ông Lâm Văn Đ. Địa chỉ như trên. (theo văn bản ủy quyền ngày 19/4/2024). Có mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Huỳnh Thị C, bà Nguyễn Thị Chúc L1 và bà Nguyễn Thị D2 - là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***- Theo đơn nguyên đơn bà Phạm Thị M trình bày*:** Bà là người được thi hành án theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 30/2023/DS-ST, ngày 21/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng. Theo đó vợ chồng ông Nguyễn Văn M1, bà Huỳnh Thị C trả cho bà M số tiền 1.563.000.000 đồng (một tỷ năm trăm sáu mươi ba triệu đồng), trả trong 02 lần. Lần 1 ngày 13/9/2023 trả 400.000.000 đồng. Lần 2 ngày 13/10/2023 trả 1.163.000.000 đồng là dứt nợ. Tuy nhiên đến ngày 13/9/2023 vợ chồng ông M1, bà C chỉ trả cho bà M được 50.000.000 đồng. Do đó bà M đã làm đơn yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự huyện U thi hành án quyết định công nhận sự thỏa thuận nêu trên. Cơ quan Thi hành án đã ra quyết định thi hành án số 57/QĐ-CCTHADS, ngày 02/11/2023 và phân công chấp hành viên tổ chức thi hành Quyết định nêu trên. Trong quá trình thi hành án được biết vợ chồng ông M1, bà C có tài sản là 02 quyền sử dụng đất, cụ thể: Theo giấy CNQSD đất số DD 966820, diện tích 1.453,1m^2, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U cấp cho bà Huỳnh Thị C ngày 20/10/2023 và theo giấy CNQSD đất số DK 670921, diện tích 1.362,2m^2, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K cấp cho ông Nguyễn Văn M1 ngày 21/7/2023. Tuy nhiên Cơ quan thi hành án không thể

kê biên cưỡng chế 02 quyền sử dụng đất nêu trên vì vợ chồng ông M1, bà C đã tẩu tán tài sản bằng cách chuyển nhượng đất cho người khác. Vì vậy nay bà M yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2023 giữa bà Huỳnh Thị C với bà Nguyễn Thị Chúc L1, bà Trần Thị M2 đối với phần đất có diện tích 1.453,1m^2 và hủy chỉnh lý biến động ngày 31/10/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U về việc chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị Chúc L1, bà Trần Thị M2.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2023 giữa ông Nguyễn Văn M1 với bà Nguyễn Út D đối với phần đất có diện tích 1.362,2m^2 và hủy chỉnh lý biến động biến động ngày 31/10/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U về việc chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Út D

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2023 giữa bà Nguyễn Út D với ông Ngô Xuân D1 đối với phần đất có diện tích 256,8m^2 (thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 165-2023), tọa lạc tại ấp H, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

4. Công nhận phần đất có diện tích 1.453,1m^2 thuộc quyền sử dụng của bà Huỳnh Thị C; Công nhận phần đất có diện tích 1.362,2m^2 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn M1 để Chi cục Thi hành án cưỡng chế, kê biên phát mãi thi hành án trả nợ cho bà Phạm Thị M.

- Theo bị đơn trình bày như sau:

1. Bà Huỳnh Thị C, ông Nguyễn Văn M1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị C với bà Nguyễn Thị Chúc L1, bà Trần Thị M2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M1 với bà Nguyễn Út D không có liên quan gì đến việc vay tài sản giữa bà M2 với vợ chồng ông M1, bà C. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên đã được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, không phải vợ chồng ông M1, bà C tẩu tán tài sản. Hiện tại bà C cũng đang được thi hành với số tiền trên 500.000.000 đồng trong một vụ án khác, khi nào thi hành án được thì bà C sẽ lấy số tiền này trả nợ cho bà M2.

2. Bà Nguyễn Thị Chúc L1 (đồng thời là người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị M2) trình bày: Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2023 giữa bà Nguyễn Thị Chúc L1, bà Trần Thị M2 với bà Huỳnh Thị C là hợp pháp, hợp đồng được công chứng, chứng thực theo quy định. Khi chuyển nhượng đất thì không có ai tranh chấp hoặc đất bị kê biên, vì vậy bà L1 yêu cầu Tòa án bác toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn.

3. Bà Nguyễn Út D và người đại diện theo uỷ quyền là ông Lâm Văn Đ (ông Đ đồng thời cũng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án) trình bày: Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà M2, vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Út D với ông Nguyễn Văn M1 là hợp

pháp, hợp đồng đã được công chứng, chứng thực theo quy định và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U xác nhận đăng ký biến động vào ngày 31/10/2023. Sau đó bà D mới làm hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông Ngô Xuân D1, vì vậy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Ngô Xuân D1 với bà Nguyễn Út D cũng không vi phạm pháp luật. Trong quá trình các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất không có ai tranh chấp hoặc bị kê biên, nên ông Đ yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Út D với ông Ngô Xuân D1 đã hoàn tất các thủ tục pháp lý chờ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do tranh chấp nên đến nay ông D1 cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Xuân D1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị M về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2023 giữa bà Nguyễn Út D với ông Ngô Xuân D1 đối với phần đất có diện tích 256,8m^2 (thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 165-2023), tọa lạc tại ấp H, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang. Vì khi ông D1 và bà D làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có ai tranh chấp, hoặc đất đang thế chấp, trước khi chuyển nhượng đất cho ông D1 thì bà D đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 1.453,1m^2. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà D với ông D1 đã được UBND xã V công chứng, chứng thực theo quy định vào ngày 22/12/2023. Bà M không có liên quan gì đến phần đất nói trên. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà M là không có cơ sở.

**** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 15/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:***

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị M với bị đơn bà Huỳnh Thị C, ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị Chúc L1, bà Trần Thị M2, bà Nguyễn Út D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Xuân D1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2023 giữa bà Huỳnh Thị C với bà Nguyễn Thị Chúc L1, bà Trần Thị M2 đối với phần đất có diện tích 1.453,1m^2, tọa lạc tại ấp H, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang; Hủy xác nhận đăng ký biến động ngày 31/10/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U về việc xác nhận cho bà Huỳnh Thị C chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Chúc L1, bà Trần Thị M2 phần đất có diện tích 1.453,1m^2, tọa lạc tại ấp H, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2023 giữa ông Nguyễn Văn M1 với bà Nguyễn Út D đối với phần đất có diện tích 1.362,2m^2 tọa lạc tại ấp H, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang; Hủy xác nhận đăng ký biến động ngày 31/10/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U về việc xác nhận cho ông Nguyễn Văn M1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Út D phần đất có diện tích 1.362,2m^2, tọa lạc tại ấp Hòa Bình, xã Vĩnh Hòa, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang

4. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2023 giữa bà Nguyễn Út D với ông Ngô Xuân D1 đối với phần đất có diện tích 256,8m^2 (thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 165-2023), tọa lạc tại ấp H, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

5. Công nhận phần đất có diện tích 1.453,1m^2, tọa lạc tại ấp H, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 966820, do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U cấp cho bà Huỳnh Thị C ngày 20/10/2023 là thuộc quyền sử dụng của bà Huỳnh Thị C.

6. Công nhận phần đất có diện tích 1.362,2m^2, tọa lạc tại ấp H, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK670921, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K cấp cho ông Nguyễn Văn M1 ngày 21/07/2023 là thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn M1.

7. Buộc bà Nguyễn Thị Chúc L1, bà Trần Thị M2 trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày tuyên án phải có nghĩa vụ di dời hoặc thu hoạch toàn bộ hoa màu, cây trồng (trên phần đất có diện tích 1.453,1m^2) gồm: 07 cây dừa (06 cây loại A, 01 cây loại C) và 01 số cây tạp như chuối, trứng cá (bao gồm cả các tài sản, cây trồng, hoa màu khác gắn liền trên đất nếu có phát sinh hoặc trồng sau ngày Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ), để giao lại phần đất có diện tích 1.453,1 m^2 tọa lạc tại ấp H, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang cho bà Huỳnh Thị C quản lý, sử dụng hoặc đến khi có quyết định cưỡng chế, kê biên của Cơ quan thi hành án dân sự huyện U.

8. Buộc bà Nguyễn Út D, ông Ngô Xuân D1 trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày tuyên án phải có nghĩa vụ di dời hoặc thu hoạch toàn bộ hoa màu, cây trồng (trên phần đất có diện tích 1.362,2m^2) gồm: 03 cây dừa (01 cây loại A và 02 cây loại C). Bao gồm cả các tài sản, cây trồng, hoa màu khác gắn liền trên đất nếu có phát sinh hoặc trồng sau ngày Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ) để giao lại phần đất có diện tích 1.362,2m^2 tọa lạc tại ấp H, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang cho ông Nguyễn Văn M1 quản lý, sử dụng hoặc đến khi có quyết định cưỡng chế, kê biên của Cơ quan thi hành án dân sự huyện U.

9. Bà Phạm Thị M có quyền và nghĩa vụ tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu hủy xác nhận đăng ký biến động ngày 31/10/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U theo nội dung giải quyết của Bản án này.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và báo quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 29/8/2024 bà Huỳnh Thị C có đơn kháng cáo: Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét thời điểm xác lập giao dịch dân sự giữa các bên là ngày 13/6/2023, công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà C với bà L1, bà M, bà D và ông D1; Xem xét bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình trong trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Xem xét lại thẩm quyền xét xử của cấp sơ thẩm, lý do cấp sơ thẩm hủy biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U có đúng thẩm quyền hay không.

Cùng ngày 29/8/2024 bà Nguyễn Út D và bà Nguyễn Thị Chúc L1 có đơn kháng cáo, cùng nội dung: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không hủy đăng ký biến động ngày 31/10/2023, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2023 giữa bà D với vợ chồng ông M1, bà C và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2023 giữa bà L1 với vợ chồng ông M1, bà C; Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình, nếu phải hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đụng đất thì yêu cầu vợ chồng ông M1, bà C phải bồi thường gấp ba lần số tiền theo hợp đồng, cụ thể bà D yêu cầu là 330.000.000đ, bà L1 yêu cầu là 480.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:

- *Nguyên đơn bà Phạm Thị M trình bày*: Đồng ý thỏa thuận với bà C, ông M1, bà L1 (bà L1 còn là người đại diện cho bà Trần Thị M2), bà D về việc: Yêu cầu bà C, ông M1, bà L1, bà M2, bà D đưa trả trước cho bà số tiền 400.000.000đ để trừ một phần vào số tiền bà C và ông M1 nợ bà theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 30/2023/DS-ST, ngày 21/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, phương thức giao tiền như sau: Từ nay tới ngày 30/12/2024 thì đưa số tiền là 300.000.000đ, từ ngày 31/12/2024 đến ngày 30/01/2025 thì đưa thêm 100.000.000đ. Khi bà C, ông M1, bà L1, bà D và bà M2 đưa đủ tiền thì bà đồng ý cho bà L1, bà D và bà M2 được quyền sử dụng đất theo quy định. Bà không tranh chấp, ngăn cản hay yêu cầu gì liên quan đến phần đất bà L1, bà M2, bà D nhận chuyển nhượng và đứng tên trên giấy CNQSD đất. Nếu không đưa tiền đủ 400.000.000đ thì yêu cầu thi hành án đối với quyền sử dụng đất của bà D, bà L1, bà M2 để đảm bảo thi hành án.

- *Bị đơn đại diện cho bà C, ông M1 và người liên quan bà L1, bà D trình bày*: Đồng ý với toàn bộ ý kiến của bà Phạm Thị M về việc giao số tiền, phương thức giao tiền và ghĩa vụ bảo đảm như nêu trên. Địa điểm giao nhận tiền xin được thực hiện tại cơ quan thi hành án sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án và ý kiến về hướng giải quyết vụ án: Do các bên đã thỏa thuận được cách giải quyết vụ án nên đề nghị hội đồng xét xử công nhận thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm. Chấp nhận kháng cáo, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST, ngày 15/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về nội dung vụ án như sau*: Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 30/2023/DS-ST, ngày 21/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng thì vợ chồng ông M1, bà C đồng ý trả cho bà M số tiền 1.563.000.000đ (một tỷ năm trăm sáu mươi ba triệu đồng), trả trong 02 lần. Lần 1 ngày 13/9/2023 trả 400.000.000 đồng. Lần 2 ngày 13/10/2023 trả 1.163.000.000 đồng. Đến ngày 22/9/2023 vợ chồng ông M1, bà C trả cho bà M được 50.000.000 đồng và viết giấy hẹn lại đến ngày 30/10/2023 sẽ trả đủ cho bà M số tiền còn lại là 1.513.000.000 đồng và tiền lãi nhưng sau đó vợ chồng ông M1, bà C không thực hiện việc trả nợ cho bà M. Do vợ chồng ông M1, bà C không trả nợ nên bà M làm đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 02/11/2023 Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng đã ra quyết định thi hành án theo yêu cầu số 57/QĐ-CCTHADS cho thi hành án đối với vợ chồng ông M1, bà C. Tại biên bản về việc giải quyết thi hành án ngày 07/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng thì bà C thừa nhận còn nợ bà M số tiền 1.513.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án, bà C cam kết đến đầu tháng 05/2024 sẽ trả dứt số nợ trên cho bà M, nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện như cam kết.

Đến ngày 13/6/2023 vợ chồng ông M1, bà C làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho bà Nguyễn Út D phần đất có diện tích 1.362,2m^2 với giá 110.000.000 đồng và đã nhận tiền cọc là 50.000.000 đồng, số tiền còn lại 60.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi nào bà D nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ trả cho vợ chồng ông M1, bà C; Đến ngày 17/6/2023 vợ chồng ông M1, bà C lại tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Chúc L1 phần đất có diện tích ngang 17 mét, dài khoảng 95 mét với giá 160.000.000 đồng và đã nhận tiền cọc trước là 50.000.000 đồng, số tiền còn lại 110.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi nào bà L1 nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ trả đủ cho vợ chồng ông M1, bà C *(khi làm hợp đồng đặt cọc bà Huỳnh Thị C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 20/10/2023 mới được cấp giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng đất)*. Sau khi vợ chồng bà C, ông M1 được cấp giấy quyền sử dụng đất, thì đến ngày 24/10/2023 vợ chồng ông M1, bà C làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Chúc L1, bà Trần Thị M2 và bà Nguyễn Út D và đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất còn lại theo 02 hợp đồng (tổng cộng là 170.000.000 đồng) nhưng lại không trả cho bà M2 được bất cứ khoản tiền nào.

Trên thực tế tính đến ngày 30/10/2023 vợ chồng ông M1, bà C không còn tài sản nào có giá trị đủ để trả cho bà M2 số nợ 1.513.000.000 đồng như trong giấy cam kết. Vì theo công văn số 286/CNUMT-VP ngày 04/12/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U trả lời cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng thì từ năm 2007 đến nay, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U đã tiếp nhận thủ tục cấp giấy và bảo lãnh thế chấp cho ông Nguyễn Văn M1 và bà Huỳnh Thị C gồm 3 thửa đất, cụ thể như sau: Theo giấy CNQSD đất số DD 966820, diện tích 1.453,1m^2, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U cấp ngày 20/10/2023 đứng tên bà Huỳnh Thị C. Đến ngày 31/10/2023 chỉnh lý biến động cho bà Nguyễn Thị Chúc L1; Theo giấy CNQSD đất số DD 150872, diện tích 6.579,9m^2, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 08/03/2022

đứng tên bà Huỳnh Thị C. Hiện tại đang thế chấp tại ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện U; Theo giấy CNQSD đất số DK 670921, diện tích 1.362,2m^2, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U cấp ngày 21/07/2023 đứng tên ông Nguyễn Văn M1. Đến ngày 31/10/2023 chỉnh lý biến động cho bà Nguyễn Út D.

Theo người đại diện hợp pháp của ông M1, bà C trình bày ngoài 03 phần đất trên thì bà C còn phần đất có diện tích 8.825m^2, tọa lạc tại ấp H, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang, đồng thời bà C cũng đang được thi hành án với số tiền 500.000.000 đồng trong một vụ án khác, khi nào thi hành án được sẽ lấy số tiền này trả nợ cho bà M2. Tuy nhiên, theo công văn trả lời số 268/CV-CNUMT ngày 31/7/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U trả lời cho Tòa án có nội dung: Phần đất có diện tích 8.825m^2, thửa đất số 187, tờ bản đồ số 09, loại đất trồng lúa nước. Địa chỉ thửa đất ấp H, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang, số vào sổ cấp giấy CH 00826 do UBND huyện U cấp ngày 25/08/2014 đứng tên bà Huỳnh Thị C. Phần đất này đã tách thửa chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn T và bà Võ Thị K diện tích 2.284,3m^2, nên diện tích còn lại là 6.579,9m^2. Theo công văn số 09 ngày 22/4/2024 của Ngân hàng N – Chi nhánh huyện U trả lời cho Tòa án thì phần đất có diện tích 6.579,9m^2 vợ chồng ông M1, bà C đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng N – Chi nhánh huyện U với số tiền 100.000.000 đồng. Như vậy, tính đến ngày 30/10/2023 vợ chồng ông M1, bà C không còn tài sản nào có giá trị đủ để thi hành án trả nợ cho bà M2.

[2] *Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã tự thoả thuận được cách giải quyết vụ án, cụ thể như sau:* Bà Huỳnh Thị C, ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị Chúc L1, bà Nguyễn Út D và bà Trần Thị M2 thống nhất đưa cho bà Phạm Thị M số tiền 400.000.000đ, phương thức giao nhận tiền như sau: Từ nay tới ngày 30/12/2024 thì bà Huỳnh Thị C, ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị Chúc L1, bà Nguyễn Út D và bà Trần Thị M2 đưa cho bà Phạm Thị M số tiền là 300.000.000đ; từ ngày 31/12/2024 đến ngày 30/01/2025 thì bà Huỳnh Thị C, ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị Chúc L1, bà Nguyễn Út D và bà Trần Thị M2 đưa cho bà Phạm Thị M số tiền là 100.000.000đ. Sau khi bà Huỳnh Thị C, ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị Chúc L1, bà Nguyễn Út D và bà Trần Thị M2 đưa đủ tiền cho bà Phạm Thị M, thì bà Nguyễn Thị Chúc L1, bà Nguyễn Út D và bà Trần Thị M2 được quyền sử dụng đất theo quy định. Nếu không đưa tiền đủ thì bà Phạm Thị M có quyền yêu cầu thi hành án đối với quyền sử dụng đất của bà D, bà L1, bà M để thi hành án. Các bên thỏa thuận địa điểm giao nhận tiền được thực hiện tại Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Xét thấy, việc thỏa thuận của các bên đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên HĐXX phúc thẩm ghi nhận và công nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

[3] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nhưng cấp sơ thẩm không có lỗi. Thống nhất với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát về việc công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, chấp nhận kháng cáo của bà C, bà D và bà L1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST, ngày 15/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng,

tỉnh Kiên Giang.

[4] *Về chi phí tố tụng:* Giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

[5] *Về án phí dân sự:*

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: là 20.000.000đ *(400.000.000đ x 5%),* các bên tự thỏa thuận nên mỗi bên nộp ½, cụ thể: Bà Phạm Thị M phải nộp 10.000.000đ. Theo đó được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0003055 ngày 27/12/2023 và số tiền 300.000đ theo biên lai thu số 000608 ngày 03/4/2024 của Chi chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang. Theo đó, bà M còn phải nộp thêm số tiền là 9.400.000đ.

Bà Huỳnh Thị C, ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị Chúc L1, bà Trần Thị M2 và bà Nguyễn Út D phải liên đới nộp số tiền án phí là 10.000.000đ.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Căn cứ theo khoản 5 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 và lệ phí Tòa án thì "*Trường hợp các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm thì đương sự kháng cáo phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm,…",* nên buộc bà Huỳnh Thị C, bà Nguyễn Thị Chúc L1 và bà Nguyễn Út D mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm với số tiền là 300.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 300, Khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị C, Nguyễn Thị Chúc L1 và Nguyễn Út D3.

Công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST, ngày 15/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Bà Huỳnh Thị C, ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị Chúc L1, bà Nguyễn Út D và bà Trần Thị M2 có nghĩa vụ liên đới giao cho bà Phạm Thị M số tiền là 400.000.000đ, phương thức giao nhận tiền như sau: Từ nay tới ngày 30/12/2024 thì bà Huỳnh Thị C, ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị Chúc L1, bà Nguyễn Út D và bà Trần Thị M2 đưa cho bà Phạm Thị M số tiền là 300.000.000đ; từ ngày 31/12/2024 đến ngày 30/01/2025 thì bà Huỳnh Thị C, ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị Chúc L1, bà Nguyễn Út D và bà Trần Thị M2 giao cho bà Phạm Thị M số tiền là 100.000.000đ.

Sau khi bà Huỳnh Thị C, ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị Chúc L1, bà Nguyễn Út D và bà Trần Thị M2 giao đủ tiền số tiền 400.000.000đ cho bà Phạm Thị M, thì bà Nguyễn Thị Chúc L1, bà Nguyễn Út D và bà Trần Thị M2 được quyền sử dụng đất theo hợp đồng CNQSD đất ngày 24/10/2023 và chỉnh lý biến động ngày 31/10/2023, theo các giấy CNQSD đất số DD 966820, ngày 20/10/2023 do UBND huyện U cấp cho bà Huỳnh Thị C (đã chỉnh lý biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị Chúc L1 và bà Trần Thị M2 ngày 31/10/2023) và theo giấy CNQSD đất số DK 670921, ngày 21/7/2023 do UBND huyện U cấp cho ông Nguyễn Văn M1 (đã chỉnh lý biến động sang tên cho bà Nguyễn Út D ngày 31/10/2023). Nếu quá thời hạn mà không giao đủ tiền 400.000.000đ thì bà Phạm Thị M được yêu cầu thi hành án đối với các quyền sử dụng đất này để thi hành án theo quy định pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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.

2. *Về chi phí tố tụng:* Buộc bà Huỳnh Thị C, ông Nguyễn Văn M1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Phạm Thị M số tiền là 8.500.000đ.

3. *Về án phí dân sự:*

- *Án phí dân sự sơ thẩm*:

Bà Phạm Thị M phải nộp 10.000.000đ. Theo đó được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0003055 ngày 27/12/2023 và số tiền 300.000đ theo biên lai thu số 000608 ngày 03/4/2024 của Chi chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang. Theo đó, bà M còn phải nộp thêm số tiền là 9.400.000đ (Chín triệu bốn trăm nghìn đồng).

Bà Huỳnh Thị C, ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị Chúc L1, bà Trần Thị M2 và bà Nguyễn Út D phải liên đới nộp số tiền án phí là 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Buộc bà Huỳnh Thị C, bà Nguyễn Thị Chúc L1 và bà Nguyễn Út D mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm với số tiền là 300.000đ.

Theo đó, án phí của bà Huỳnh Thị C được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0000651, ngày 29/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Theo đó, án phí của bà Nguyễn Thị Chúc L1 được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0000652, ngày 29/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Theo đó, án phí của bà Nguyễn Út D được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0000653, ngày 29/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện U Minh Thượng;
- THA dân sự huyện U Minh Thượng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Đặng Thị Bích Vân

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán	Thẩm phán	Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa
Nguyễn Thanh Phong	**Lê Quang Tấn**	**Đặng Thị Bích Vân**