

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 103/2021/DS-PT

Ngày: 11-11-2021

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và di dời tài
sản trả lại quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng.

Ông Nguyễn Văn Dũ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nông Văn Nguyên - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Bà Huỳnh Thị Mỹ Liên – Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 123/2021/TLPT-DS ngày 23 tháng 8 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và di dời tài sản, trả lại quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2021/DS-ST của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 156/2021/QĐ-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng ngày 14 tháng 9 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Lê Văn P, sinh năm 1963. Địa chỉ: ấp M, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1973. Địa chỉ: ấp 8, xã V, huyện T, tỉnh Hậu Giang (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1973 (Có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1974 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số 02, ấp T, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Chỗ ở hiện nay: khóm V, Phường 5, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

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

1. Ông Võ Thành T, sinh năm 1975 (Có mặt).

2. Bà Lý Thị Ngọc H, sinh năm 1976 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

3. Ông Võ Thành V, sinh năm 1999 (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của anh Võ Thành V là: Ông Võ Thành T, cùng địa chỉ: ấp T, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

4. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: Khu hành chính, Khóm 4, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị M và bị đơn ông Nguyễn Thanh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Lê Văn P trình bày: Vào ngày 10/5/2018, vợ chồng ông Nguyễn Thanh L và bà Nguyễn Thị T có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông phần đất thửa 1513, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, có diện tích 125m², mục đích sử dụng: đất ở nông thôn 40m²; đất trồng cây lâu năm 85m², do Sở tài nguyên & Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số CE 504653 cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh L và bà Nguyễn Thị O ngày 16/12/2016, với giá là 250.000.000 đồng. Vợ chồng ông đã trả tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông L đầy đủ, khi chuyển nhượng có viết giấy tay ngày 10/5/2018; lúc thỏa thuận có mặt vợ chồng ông, vợ chồng ông L và ông Bùi Văn F. Đến ngày 10/7/2018, hai bên có đến Ủy ban nhân dân Q chứng thực hợp đồng chuyển nhượng và vợ chồng ông L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông để ông làm thủ tục sang tên. Trước khi chuyển nhượng đất thì ông L có cho ông Võ Thành T thuê cất căn nhà nhỏ bằng tre lá để ở. Sau khi chuyển nhượng đất ông có nói với ông T, khi nào ông cần sử dụng thì ông T phải di dời nhà đi nơi khác để trả lại đất cho ông. Nay, ông T đổ vật liệu xây dựng nhà trên phần đất ông L đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông nên ông ngăn cản thì ông T cho rằng phần đất này ông T chuyển nhượng từ việc bán đấu giá.

Đối với việc khi Chi cục thi hành án vào cưỡng chế và lập biên bản thì ông có mặt, lúc đó ông đã trình bày là đất này ông nhận chuyển nhượng rồi, thì phía Thi hành án nói là lập biên bản để ghi nhận ý kiến của ông nhưng không hiểu lý do gì Thi hành án vẫn bán đấu giá tài sản này. Nên vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng

ông với vợ chồng ông L xác lập vào ngày 10/5/2018, tại thửa đất 1513, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và buộc ông T di dời toàn bộ tài sản (nhà và cây tạp) và các vật dụng khác trên thửa đất 1513, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Trường hợp, Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông yêu cầu vợ chồng ông L, bà O trả lại cho vợ chồng ông, bà số tiền là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị M trình bày: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông P. Ngoài ra, bà không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh L trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của vợ chồng ông. Vào năm 2018, ông không nhớ ngày tháng vợ chồng ông có chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông P, bà M; giá chuyển nhượng đất ông cũng không nhớ rõ là bao nhiêu; khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương, giấy chuyển nhượng hiện do ông P giữ. Lúc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mặt vợ chồng ông, vợ chồng ông P và ông Bùi Văn F. Sau khi hai bên thỏa thuận và làm giấy viết tay, thì vợ chồng ông P đã giao tiền và vợ chồng cũng đã giao cho vợ chồng ông P giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc để đi sang tên. Sau đó khoảng một tháng thì địa chính của Q có mời ông đến Trụ sở Ủy ban nhân dân Q để cùng với ông P ký hợp đồng chuyển nhượng, hai bên đồng ý ký tên. Số tiền chuyển nhượng đất, một phần trừ nợ với ông P, một phần vợ chồng ông để trả nợ cho người khác. Do trả nợ người khác không đủ nên ông chưa trả tiền cho ông S theo Quyết định của Tòa án.

Tại thời điểm chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông P thì phần đất này ông đang cho vợ chồng ông T thuê. Trước đó, thì hai bên có làm hợp đồng thuê thời hạn là 05 năm, với giá là 2.000.000 đồng/tháng. Sau khi hết thời hạn thuê 05 năm thì ông T có yêu cầu thuê tiếp 02 năm nữa nhưng không làm hợp đồng. Khi vợ chồng ông thỏa thuận chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông P thì không có nói cho ông T biết, thời gian sau thì ông mới nói với ông T là khi nào hết hạn hợp đồng sẽ giao lại đất cho vợ chồng ông P. Lúc cơ quan thi hành án tiến hành kê biên bán đấu giá thì ông không biết vì lúc đó ông đi làm ở thành phố Hồ Chí Minh để kiếm tiền trả nợ, sau khi về địa phương thì ông mới biết việc thi hành án. Nay, ông L đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với nguyên đơn là gia đình ông P vì đất này ông đã chuyển nhượng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi. Đối với việc Thi hành án kê biên bán đấu giá phần đất này cho ông T thì ông L không biết nên không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành T trình bày: Trước đây, ông có thuê phần đất của vợ chồng ông L để ở. Đến năm 2019 thì Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm có tiến hành kê biên và bán đấu giá tài sản này nên ông mới đăng ký tham gia đấu giá. Sau đó, ông đã mua được tài sản theo thông báo số 31 ngày 02/12/2019 của Công ty đấu giá hợp danh Đất Mũi chi nhánh tỉnh Sóc Trăng. Sau khi đóng đủ tiền trúng đấu giá là 72.800.000 đồng và nhận giấy tờ hợp lệ xong thì gia đình ông mới tiến hành sửa chữa lại căn nhà.

Trong quá trình thi công thì phía vợ chồng ông P ngăn cản không cho xây dựng vì vợ chồng ông P cho rằng phần đất này vợ chồng ông L đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông P rồi. Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 125m², (trong đó đất thổ cư 40m², đất trồng cây lâu năm 85m²), thửa đất 1513, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo kết quả bán đấu giá của Thi hành án cho vợ chồng ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Ngọc H trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông T, ngoài ra không có ý kiến gì thêm.

Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm trình bày: Đối với yêu cầu của nguyên đơn thì Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm không đồng ý với lý do: Thứ nhất, tại quyết định số 16/2018/QĐST-DS ngày 07/5/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm các bên thỏa thuận là ông Nguyễn Thanh L và bà Nguyễn Thị O có trách nhiệm trả cho ông Huỳnh Hoàng S số tiền là 235.173.000 đồng. Tuy nhiên, đến thời điểm trả nợ thì phía ông L và bà O không tự nguyện nên ông S có làm đơn yêu cầu thi hành án. Chi cục thi hành án đã tiến hành kê biên tài sản của ông L, bà O là thửa đất 1513, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng để thi hành án. Trong quá trình kê biên thì phía bà M có cung cấp cho Chi cục thi hành án giấy thỏa thuận chuyển nhượng phần đất trên, việc thỏa thuận được lập bằng giấy viết tay chưa có công chứng, chứng thực. Ngày 12/11/2018, Chi cục thi hành án tiến hành làm việc với bà M, thì phía bà M đồng ý cho Chi cục thi hành án tiến hành kê biên tài sản nêu trên, đồng thời bà M sẽ kiện yêu cầu vợ chồng ông L trả lại tiền cho vợ chồng bà M. Sau đó, Chi cục thi hành án có tiến hành thông báo cho bà M về việc khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp đối với tài sản kê biên theo quy định tại Điều 75 của Luật thi hành án. Tuy nhiên, hết thời hạn bà M cũng không có yêu cầu khởi kiện nên Chi cục thi hành án tiến hành đưa tài sản ra bán đấu giá. Đến ngày 02/10/2019 phía ông Võ Thành T đã trúng giá và Chi cục thi hành án đã tiến hành giao đất cho ông T. Như vậy, việc thi hành án, kê biên và đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật; Thứ hai, nếu thật sự việc bà M với vợ chồng ông L có thực hiện trên thực tế nhưng vợ chồng ông L không sử dụng tiền từ việc chuyển nhượng đất để trả nợ cho ông S theo thỏa thuận thì việc Chấp hành viên kê biên quyền sử dụng đất nêu trên là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2021/DS-ST ngày 17/6/2021 và quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 28/2021/QĐ-SCBSBA ngày 06/7/2021, Tòa án nhân dân huyện thị xã Ngã Năm đã tuyên xử như sau:

1./ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “Giấy sang đất đất thổ cư” lập ngày 10/5/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 10/7/2018 giữa các nguyên đơn ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị M với các bị đơn ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị O đối với phần đất diện tích 125m², thửa đất 1513, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

2./ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “Giấy sang đất thổ cư” lập ngày 10/5/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 10/7/2018 giữa các nguyên đơn ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị M với các bị đơn ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị O đối với phần đất diện tích 125m², thửa đất 1513, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu, phần đất có tứ cạnh cụ thể như sau:

- + Hướng Đông giáp thửa 1514 có số đo 25m;
- + Hướng Tây giáp thửa 1405 có số đo 25m;
- + Hướng Nam giáp lộ đất có số đo 5m;
- + Hướng Bắc giáp thửa 1515 có số đo 5m.

(Có sơ đồ kèm theo)

3./ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc buộc các bị đơn ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị O có trách nhiệm hoàn trả lại cho các nguyên đơn ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị M tiền chuyển nhượng đất đã nhận tổng cộng là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

4./ Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành T và bà Lý Thị Ngọc H.

Ông Võ Thành T và bà Lý Thị Ngọc H được quyền sử dụng phần đất diện tích 125m², thửa đất 1513, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 03/3/2019 giữa ông Võ Thành T, bà Lý Thị Ngọc H với Chi cục thi hành án dân sự thị xã N. Phần đất có diện tích tứ cạnh cụ thể như trên.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí thẩm định, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

- Ngày 30/6/2021 nguyên đơn ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị M kháng cáo toàn bộ vụ án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết như sau:

+ Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn vợ chồng ông P và bị đơn vợ chồng ông L ký kết ngày 10/5/2018, tại thửa đất 1513, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

+ Trường hợp không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2018. Vợ chồng ông P đồng ý hoàn trả lại cho vợ chồng ông Võ Thành T 72.800.000 đồng tiền mua đất (Theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 02/2018/HĐMB.TS ngày 03/3/2019) và tiền do vợ chồng ông Võ Thành T cuốn nần, đổ cột bê tông cốt thép, theo biên bản định giá tài sản ngày 09/10/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Vợ chồng tôi được nhận và quản lý sử dụng thửa đất số 1513.

- Ngày 30/6/2021 bị đơn ông Nguyễn Thanh L kháng cáo toàn bộ vụ án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết như sau:

+ Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L với vợ chồng ông P ký kết ngày 10/5/2018, tại thửa đất 1513, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

+ Trường hợp không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2018. Vợ chồng ông L đồng ý hoàn trả lại cho vợ chồng ông Võ Thành T 72.800.000 đồng tiền mua đất (Theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 02/2018/HĐMB.TS ngày 03/3/2019) và tiền do vợ chồng ông Võ Thành T cuốn nèn, đổ cột bê tông cốt thép, theo biên bản định giá tài sản ngày 09/10/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng để vợ chồng ông L giao thửa đất số 1513 cho vợ chồng ông P sử dụng như nội dung đã thỏa thuận.

Tại phiên tòa, nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng, những người 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 của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, từ đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, bị đơn và áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo là đúng theo quy định tại các Điều 271, 272 và 275 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn Nguyễn Thị O đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do và không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, đại diện chi cục Thi hành án có đơn xin xét xử vắng mặt và việc vắng mặt họ không làm ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Các bên đương sự thống nhất diện tích đất tranh chấp có diện tích 125m² thuộc thửa đất 1513, tờ bản đồ số 7, ấp T, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất này ông Nguyễn Thanh L và bà Nguyễn Thị O đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn P và bà Nguyễn Thị M với giá 250.000.000 đồng vào ngày 10/5/2019

và đã thanh toán đủ tiền, ngày 10/7/2019 đã lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng chứng thực và đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P, bà M. Ông L, bà O thừa nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, bà M và đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn vì đã nhận đủ tiền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là có thật và là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2018 và ngày 10/7/2018 giữa các nguyên đơn với các bị đơn đối với phần đất nêu trên. Xét thấy, việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn về hình thức và nội dung đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật dân sự và khoản 7 Điều 95 Luật đất đai năm 2013 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ ngày đăng ký vào sổ địa chính, nhưng kể từ khi lập hợp đồng có chứng thực ngày 10/7/2018 đến thời điểm tranh chấp thì giữa các bên chưa thực hiện việc đăng ký theo quy định và hiện nay phần đất trên ông Nguyễn Thanh L và bà Nguyễn Thị O vẫn đứng tên quyền sử dụng đất; thứ hai, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phần đất này phía bị đơn cho vợ chồng ông T, bà H thuê chưa hết hạn hợp đồng nhưng các bên không thông báo cho ông T, bà H biết để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người thuê đất; thứ ba, khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bị đơn còn nghĩa vụ phải thực hiện theo quyết định có hiệu lực của Tòa án ngày 07/5/2018 và khi chuyển nhượng đất bị đơn không sử dụng số tiền này để thực hiện nghĩa vụ với người được Thi hành án là vi phạm quyền và nghĩa vụ của người phải thi hành án theo Điều 7a của Luật Thi hành án; thứ tư, khi chuyển nhượng đất thì chỉ thực hiện trên mặt giấy tờ chưa thực hiện việc giao nhận quyền sử dụng đất theo quy định vì đất ông T vẫn đang quản lý sử dụng; Tại thời điểm thi hành án thì quyền sử dụng đất ông L, bà O vẫn còn đứng tên và Chi cục Thi hành án cũng đã ra thông báo cho bà Nguyễn Thị M để khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết đối với tài sản bị cưỡng chế thi hành án mà có tranh chấp (BL145, 146) nhưng bà M không thực hiện. Tại phiên tòa phúc thẩm bà M cũng xác định các chữ ký trong biên nhận ngày 13/11/2018 (BL146), chữ ký trong biên bản ngày 26/10/2018 (BL135) là của bà nên kháng cáo của nguyên đơn cho rằng chỉ cục thi hành án ghi không, giả mạo chữ ký của bà là không có căn cứ. Do phần đất trên ông L, bà O vẫn còn đứng tên quyền sử dụng đất và cũng không có đăng ký giao dịch bảo đảm thế chấp về quyền sử dụng đất nên chi cục thi hành án đã kê biên bán đấu giá để thi hành án là phù hợp với quy định tại Điều 75 Luật thi hành án dân sự và ông Võ Thành T, bà Lý Thị Ngọc H là người mua được tài sản đấu giá và đã quản lý sử dụng đất. Vì vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên mà công nhận hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 03/3/2020 giữa Chi cục Thi hành án thị xã Ngã Năm với ông Võ Thành T là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2.3] Xét kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/05/2018 của ông Lê Thanh L, ông Lê Văn P và bà Nguyễn Thị

M đối với phần đất thửa đất 1513, tờ bản đồ số 7, ấp T, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Xét thấy, như đã phân tích trên thì thấy rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn Lê Văn P, Nguyễn Thị M với bị đơn Nguyễn Thanh L, Nguyễn Thị O không đủ điều kiện để công nhận vì đối tượng hợp đồng không thể thực hiện được do thời điểm chuyển nhượng thì phần đất này vẫn còn cho ông T, bà H quản lý, sử dụng hợp pháp thông qua hợp đồng thuê, nhưng khi chuyển nhượng nguyên đơn và bị đơn không thông báo cho ông T, bà H biết để thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình; việc chuyển nhượng chưa thực hiện việc giao nhận đất và các bên cũng không gặp ông T, bà H để bàn giao nghĩa vụ giao đất; việc chuyển nhượng chỉ lập trên mặt giấy tờ. Đồng thời, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì ông L, bà O đang có nghĩa vụ phải thực hiện với người thứ ba theo quyết định của Tòa án và khi quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 16 ngày 07/5/2018 của Tòa án có hiệu lực thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà M với ông L, bà O chưa ký kết (thỏa thuận mua bán ngày 10/5/2018) và hiện nay vẫn chưa có hiệu lực do bà M, ông P chưa đứng tên quyền sử dụng đất và cũng chưa đăng ký vào sổ địa chính. Ông T, bà H quản lý sử dụng phần đất trên thông qua hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 03/3/2020 nên căn cứ theo khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình thì hợp đồng mua bán tài sản đấu giá có hiệu lực, không bị vô hiệu. Ông L, ông P và bà M kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không đưa ra căn cứ, cũng như chứng cứ nào mới để chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các ông, bà là đủ điều kiện để công nhận và có thể thực hiện được nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo này.

[2.4] Xét kháng cáo của ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Thanh L yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét trường hợp không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2018 thì ông P, bà M và ông L đồng ý hoàn trả lại cho vợ chồng ông Võ Thành T, bà Lý Thị Ngọc H 72.800.000 đồng tiền mua đất theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 02/2018/HĐMB.TS ngày 03/3/2019 và tiền vợ chồng ông T đã cuốn nặn, đổ cột bê tông cốt thép theo biên bản định giá ngày 09/10/2020 để nguyên đơn và bị đơn giao nhận thửa đất nêu trên theo nội dung chuyển nhượng đã thỏa thuận. Xét thấy, phần đất trên vợ chồng ông T, bà H đã nhận được thông qua bán đấu giá tài sản tại tổ chức có thẩm quyền là Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm; Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm đã cưỡng chế, kê biên phần đất trên và tổ chức bán đấu giá để thi hành quyết định đã có hiệu lực pháp luật nhưng phía ông L, bà O không tự nguyện thi hành. Phần đất trên ông T, bà H đã mua theo Hợp đồng mua bán tài sản số 02/2019/HĐMB.ST ngày 03/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm và cũng được Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm bàn giao quản lý, sử dụng. Ông P, bà M và ông L cho rằng việc kê biên, phát mãi thửa đất trên có sự câu kết giữa cơ quan thi hành án với người mua trúng đấu giá, các bước thực hiện trong âm thầm, không được công khai, minh bạch và không đúng quy định pháp luật nhưng không cung cấp chứng cứ để chứng minh và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm các đương sự cũng không ai tranh chấp yêu cầu giải

quyết tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản nên không có cơ sở để xem xét. Do ông Võ Thành T và bà Lý Thị Ngọc H đã nhận chuyển nhượng phần đất trên ngay tình thông qua việc bán đấu giá tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm nên theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự thì hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 03/3/2019 giữa ông T, bà H với Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm không bị coi là vô hiệu và hợp đồng này có hiệu lực. Ông L, ông P và bà M yêu cầu được nhận lại phần đất nêu trên và đồng ý trả cho ông T, bà H 72.800.000 đồng tiền mua đất và tiền ông T đã đầu tư trên đất nhưng phía ông T, bà H không đồng ý nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông L, ông P, bà M.

[3] Từ những phân tích trên thấy rằng cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập bằng giấy tay ngày 10/5/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 10/7/2018 giữa nguyên đơn Lê Văn P, Nguyễn Thị M với bị đơn Nguyễn Thanh L, Nguyễn Thị O vô hiệu và công nhận phần đất trên cho vợ chồng ông Võ Thanh T, bà Lý Thị Ngọc H là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Ông P, bà M và ông L kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới để Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của các ông P, bà M, ông L và căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Đề nghị của Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn Lê Văn P, Nguyễn Thị M và bị đơn Nguyễn Thanh L và áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn Lê Văn P, Nguyễn Thị M với bị đơn Nguyễn Thanh L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

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. Áp dụng khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn Lê Văn P, Nguyễn Thị M và bị đơn Nguyễn Thanh L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2021/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 92; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 131; Điều 133; Điều 503 của Bộ luật dân sự; khoản 5 Điều 97 và Điều 203 của Luật đất đai; khoản 4, 6 Điều 26; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326 ngày 31 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “giấy sang đất thổ cư” ngày 10/5/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/7/2018 giữa nguyên đơn Lê Văn P, Nguyễn Thị M với bị đơn Nguyễn Thanh L, Nguyễn Thị O đối với phần đất có diện tích 125,0m², thuộc thửa đất 1513, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “giấy sang đất thổ cư” ngày 10/5/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/7/2018 giữa nguyên đơn Lê Văn P, Nguyễn Thị M với bị đơn Nguyễn Thanh L, Nguyễn Thị O đối với phần đất có diện tích 125,0m², thuộc thửa đất 1513, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu, phần đất có ổ đo và tứ cận cụ thể như sau:

- + Hướng Đông giáp thửa 1514 có số đo: 25m;
- + Hướng Tây giáp thửa 1405 có số đo: 25m;
- + Hướng Nam giáp lộ đất có số đo: 5m;
- + Hướng Bắc giáp thửa 1515 có số đo: 5m.

(có sơ đồ kèm theo)

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc buộc các bị đơn Nguyễn Thanh L, Nguyễn Thị O có trách nhiệm hoàn trả cho các nguyên đơn Lê Văn P, Nguyễn Thị M tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Lê Văn P và bà Nguyễn Thị M có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền phải trả, cho đến khi thi hành xong thì hàng tháng ông Nguyễn Thanh L và Nguyễn Thị O còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án cho ông P, bà M theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, đối với số tiền chậm thi hành án.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thành T và bà Lý Thị Ngọc H.

Ông Võ Thành T và bà Lý Thị Ngọc H được quyền sử dụng phần đất có diện tích 125m², thuộc thửa đất 1513, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 03/3/2019 giữa ông Võ Thành T, bà Lý Thị Ngọc H với Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, phần đất có tứ cận như nêu trên.

5. Chi phí thẩm định, định giá là 6.000.000 đồng, các nguyên đơn Lê Văn P và Nguyễn Thị M phải chịu số tiền này và đã thực hiện xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị M phải chịu án phí 300.000 đồng đối với yêu cầu không được chấp nhận và 300.000 đồng đối với yêu cầu độc lập của ông Võ Thành T, bà Lý Thị Ngọc H được chấp nhận. Tổng cộng, ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị M phải chịu là 600.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền 900.000 đồng các nguyên đơn đã nộp tạm ứng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003665 ngày 23/7/2020 và 0007687 ngày 10/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm. Hoàn trả cho ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị M số tiền còn thừa là 300.000 đồng theo các biên lai nêu trên.

+ Các bị đơn Nguyễn Thanh L, Nguyễn Thị O phải chịu số tiền án phí là 12.500.000 đồng đối với nghĩa vụ phải thực hiện đối với các nguyên đơn.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thành T và Lý Thị Ngọc H không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Võ Thành T, bà Lý Thị Ngọc H số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0007561 ngày 25/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Thanh L mỗi người chịu 300.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Thanh L đã nộp 300.000 đồng theo các biên lai thu tiền số: 0001057, 0001058 và 0001059, cùng ngày 09/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Thanh L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

8. 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 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).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Tôn Thị Thanh Thuý

