

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 108/2022/DS-PT

Ngày: 29/6/2022

V/v “Tranh chấp liên quan  
tài sản bị cưỡng chế để thi  
hành án theo quy định pháp  
luật về thi hành án dân sự”.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lưu Hữu Giàu.

*Các Thẩm phán:*

Bà Ngô Ngọc Phi;

Ông Nguyễn Hoàng Thám.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Võ Thị Mộng Cầm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:***  
Ông Huỳnh Thanh Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và ngày 29 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 77/2021/TLPT-DS ngày 20 tháng 5 năm 2021 về việc “Tranh chấp liên quan tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định pháp luật về thi hành án dân sự”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2021/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện CP, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 102/2021/QĐXXPT-DS ngày 25 tháng 5 năm 2021 và quyết định hoãn phiên tòa số 151/2022/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1969; nơi cư trú: Số 44, đường M, khóm CL 6, phường VM, thành phố CD, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Thái B, sinh năm 1971 – Là Luật sư của Văn phòng Luật sư TB – Thuộc đoàn Luật sư tỉnh An Giang.

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông Diệp Xuân V, sinh năm 1965;

2.2. Bà Lê Lệ T2, sinh năm 1965;

Cùng cư trú: Số 28/24, ấp VH, xã VTT, huyện CP, tỉnh An Giang.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Minh T3, sinh năm 1980; nơi cư trú: Số 158, tổ 6, ấp VP, xã VTT, huyện CP, tỉnh An Giang.

3.2. Ông Lê Thanh H, sinh năm 1970; nơi cư trú: Số 292, tổ 10, ấp VP, xã VTT, huyện CP, tỉnh An Giang.

3.3. Bà Nguyễn Thị Thanh T4, sinh năm 1983; nơi cư trú: Số 521/21, ấp VH, xã VTT, huyện CP, tỉnh An Giang.

3.4. Bà Nguyễn Thị Nga E, sinh năm 1971; nơi cư trú: Tổ 05, ấp VP, xã VTT, huyện CP, tỉnh An Giang.

Người thừa kế được ủy quyền: Ông Trịnh Công M, sinh năm 1993; nơi cư trú: Ấp HH, xã KA, huyện CM, tỉnh An Giang (Theo giấy uỷ quyền ngày 20/6/2019).

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Thanh T, là nguyên đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa có mặt bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Phạm Thái B, ông Nguyễn Minh T3, ông Lê Thanh H; (ông T3 và ông H vắng mặt khi tuyên án); vắng mặt các đương sự còn lại.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### **Theo nội dung án sơ thẩm:**

- Theo đơn khởi kiện ngày 10 tháng 6 năm 2020 và trong quá trình giải quyết nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày:

Bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông V, bà T2 quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 434180 (số vào sổ: H01399gF) ngày 11/4/2008 do UBND huyện CP cấp. Việc chuyển nhượng được thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2018 tại Văn phòng công chứng HG.

Ngay khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng thì bà giao đủ tiền chuyển nhượng cho phía ông V, bà T2 và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; diện tích đất quản lý sử dụng cho đến nay. Việc giao nhận tiền chuyển nhượng không có làm giấy tờ hay biên nhận với nhau, về giá chuyển nhượng không phải là 10.000.000 đồng như hợp đồng thể hiện.

Do làm thủ tục ủy quyền cho văn phòng công chứng HG nên bà để cho văn phòng công chứng giữ toàn bộ bản chính giấy tờ: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng... Tuy nhiên sau đó văn phòng công chứng không thực hiện được việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà và cũng không giao trả các loại văn bản giấy tờ cho bà.

Trong khi đó, Tòa án có thụ lý vụ án mà phía ông V, bà T2 có bị khởi kiện trong vụ án hợp đồng góp hui và trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là phong tỏa quyền sử dụng đất mà bà đã nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên trong suốt quá trình giải quyết và cho đến khi xét xử, bà không được Tòa án triệu tập nên bà không hay biết sự việc, cho đến khi bản án có hiệu lực và thi hành án tiến hành kê biên quyền sử dụng đất trên theo Quyết định số 29/QĐ-CTHADS thì bà mới hay biết sự việc.

Do quyền sử dụng đất trên bà đã nhận chuyển nhượng từ ngày 23/7/2018 trước khi ông V, bà T2 bị khởi kiện và việc chuyển nhượng đã được công chứng chứng thực theo luật đất đai, vì vậy nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2018 giữa bà và ông V, bà T2.

*- Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.*

*- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H trình bày:*

Trước đây, ông có khởi kiện vụ án tranh chấp về hợp đồng góp hui và mua bán tài sản với bà T2 được Tòa án nhân dân huyện CP thụ lý vào năm 2018 và được giải quyết bằng bản án số 101/2019/DS-ST ngày 11/7/2019, theo đó bà T2 có nghĩa vụ trả cho ông số tiền 7.400.000 đồng. Trong thời gian giải quyết ông không có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời hay có tranh chấp gì đối với tài sản là nhà đất đang tranh chấp giữa bà T và ông V, bà T2.

Cho đến nay, ông mới biết bà T và biết có sự việc tranh chấp mua bán nhà đất như bà T yêu cầu. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông không đồng ý, do từ khi ông khởi kiện và những người khác kiện ông V, bà T2 thì bà T không có tham gia hay có yêu cầu tranh chấp gì. Việc bà T mua bán như thế nào ông không biết, nay bản án của ông đã có hiệu lực pháp luật, mà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn đứng tên ông V, bà T2 thì vẫn còn thuộc quyền sở hữu của ông V, bà T2.

*- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T3 trình bày theo văn bản ngày 29/9/2020:*

Ông đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do hiện tài sản vẫn còn ông V, bà T2 đứng tên để thi hành đối với bản án đã có hiệu lực cho ông.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2021/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện CP, tỉnh An Giang tuyên xử:**

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T. Không công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2018 được chứng nhận tại Văn phòng công chứng HG giữa bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Diệp Xuân V, bà Lê Lệ T2.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Theo đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh T: Kháng cáo yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2021/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện CP, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2018 giữa bà T và ông V, bà T2.

**- Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2018 giữa bà và ông V, bà T2.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông H, ông T3 thống nhất trình bày: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi vì khi Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và cho đến nay diện tích đất vẫn còn đứng tên ông V, bà T2 do đó phải được đảm bảo thi hành án cho các ông.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu ý kiến cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà T và vợ chồng ông V, bà T2 là ngay tình đã được công chứng và giao tiền đủ. bà T đã nhận tài sản ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng không ai tranh chấp nên hợp đồng có hiệu lực.

Còn việc Thi hành án dân sự huyện CP kê biên để cưỡng chế nhà và đất để thi hành những bản án có hiệu lực mà bà T2 phải trả nợ, nhưng thủ tục và tài sản kê biên không đúng quy định của pháp luật về Thi hành án. Nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà T.

Đại diện Viện kiểm sát trình bày:

Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh T; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 35/2021/DS-ST ngày 26/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện CP.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bà Nguyễn Thị Thanh T có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, có tạm nộp án phí phúc thẩm nên kháng cáo của bà T được Hội đồng xét xử chấp nhận và xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự còn lại không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh T và chứng cứ liên quan, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 23/7/2018 bà Nguyễn Thị Thanh T ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với vợ chồng ông Diệp Xuân V, Lê Lệ T2, diện tích 145m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa, tờ bản đồ số 01, thửa 3081, tọa lạc tại xã VTT, huyện CP theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 434180 ngày 11/4/2008 do UBND huyện CP cấp do ông V, bà T2 đứng tên, được công chứng tại Văn phòng công chứng HG. Giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 10.000.000 đồng và hai bên đã giao nhận tiền, giao nhận đất.

bà T đã ủy quyền cho Văn phòng công chứng HG thực hiện việc sang tên QSDĐ, nhưng khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng thiếu người giáp ranh xác nhận nên Văn phòng công chứng chưa thực hiện được, sau đó diện tích đất này bị Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Theo Quyết định số 125/QĐ-CCTHADS ngày 29/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CP, Quyết định về việc phong tỏa tài khoản, tài sản. Tài sản phong tỏa gồm: Quyền sử dụng đất nông nghiệp diện tích 145m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 01, thửa 3081, tọa lạc tại xã VTT, huyện CP theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 434180 ngày 11/4/2008 do UBND huyện CP cấp do ông V, bà T2 đứng tên.

Xét thấy trong vụ án tranh chấp “Hợp đồng góp hui” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Minh T3 và bị đơn bà Lê Lệ T2, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm có đưa bà Nguyễn Thị Thanh T tham gia tố tụng với tư cách người có quyền, nghĩa vụ liên quan (Liên quan đến phần đất mà Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 25/2018/QĐ-BPKCTT ngày 29/8/2018). Trong vụ án này Tòa án cấp sơ thẩm chưa thụ lý yêu cầu độc lập của bà T nên chưa xem xét tính hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà T với ông V, bà T2.

Theo đơn khởi kiện, cũng như đơn kháng cáo bà T đều yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà T và ông V, bà T2 lập ngày 23/7/2018 được Công chứng tại Văn phòng Công chứng HG. Xét thấy quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá đất và tài sản gắn liền với đất. Theo biên bản định giá ngày 10/9/2020 của Hội đồng định giá huyện CP thì giá đất nông nghiệp đang tranh chấp có giá  $60.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 145\text{m}^2 = 8.700.000$  đồng.

Qua tranh luận công khai tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận thấy bà T và ông V, bà T2 chỉ thực hiện chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nông nghiệp diện tích 145m<sup>2</sup> không có chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 10.000.000 đồng, nhưng thực tế hai bên chuyển nhượng (có cả nhà) là 500.000.000 đồng, nhận định này là chưa có cơ sở.

Từ những căn cứ trên xác định hợp đồng chuyển nhượng 145m<sup>2</sup> đất nông nghiệp có giá 10.000.000 đồng là phù hợp với thực tế. Hợp đồng chuyển nhượng đã được Công chứng và hai bên giao nhận tiền, giao nhận tài sản và tại thời điểm chuyển nhượng không ai tranh chấp nên có hiệu lực theo Điều 129 Bộ luật dân sự.

Đối với tài sản gắn liền với đất (căn nhà), tại phiên tòa bà T cho rằng khi nhận nhà vào ở đến nay bà đã tu sửa rất nhiều mới được như hôm nay. Xét thấy tài sản gắn liền với đất (căn nhà) không phải là đối tượng tranh chấp trong vụ án nên không đặt ra xem xét.

Về người tham gia tố tụng, theo bản án sơ thẩm thì vụ án được thụ lý vào ngày 18/6/2020, nhưng bà Nguyễn Thị Nga E là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án chết ngày 20/02/2019 (theo trích lục khai tử của UBND xã KA, huyện CM, tỉnh An Giang). Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không kiểm tra mà đưa bà Nga E tham gia tố tụng rồi ủy quyền cho người thừa kế là ông Trịnh Công M là không đúng, vi phạm tố tụng. Tuy nhiên nội dung tranh chấp của các bên đương sự đã được Hội đồng xét xử làm rõ và có đủ căn cứ giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để khắc phục về tố tụng mà cần chỉ ra để Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

Từ những căn cứ trên có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh T, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Diệp Xuân V, bà Lê Lệ T2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng.

Về chi phí đo đạc, định giá và thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T được chấp nhận nên ông Diệp Xuân V, bà Lê Lệ T2 phải chịu 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm ngàn đồng) chi phí định giá, thẩm định tại chỗ và 2.093.300 đồng (hai triệu, không trăm chín mươi ba ngàn, ba trăm đồng) chi phí đo đạc. Số tiền này bà T đã nộp đủ nên ông V, bà T2 phải hoàn trả cho bà T.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh T được chấp nhận nên bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh T.

#### **Phúc xử:**

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2021/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện CP, tỉnh An Giang:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2018 giữa bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Diệp Xuân V, bà Lê Lệ T2 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 434180 ngày 11/4/2008, diện tích 145m<sup>2</sup>;

mục đích sử dụng đất trồng lúa) được Công chứng tại Văn phòng công chứng HG có hiệu lực.

- Về chi phí đo đạc, định giá và thẩm định tại chỗ: Ông Diệp Xuân V, bà Lê Lệ T2 phải hoàn trả cho bà T số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm ngàn đồng) chi phí định giá, thẩm định tại chỗ và 2.093.300 đồng (hai triệu, không trăm chín mươi ba ngàn, ba trăm đồng) chi phí đo đạc.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thanh T không phải chịu, hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003413 ngày 18/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CP.

Ông Diệp Xuân V, bà Lê Lệ T2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm nộp theo biên lai thu thi số 0008694 ngày 26 tháng 02 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CP.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao;
- VKSND AG;
- Phòng KTNV và THA;
- TAND huyện;
- THA huyện;
- Văn Phòng;
- Tòa Dân sự;
- Đường sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ .

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

*Đã ký*

**Lưu Hữu Giàu**

