

Bản án: 143/2024/DS-PT

Ngày: 11 – 9 – 2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

NHÂN DANH

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Quốc Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Võ Thái Sơn.

Bà Đào Thị Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Tấn Phát – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Bà Đặng Kim Quang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 15 tháng 08 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 106/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2023/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 131/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 6 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 123/2024/QĐ-PT ngày 17 tháng 7/2024 và quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 29/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B năm: 1959 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Phúc D- Văn phòng Luật sư Nguyễn Thy tinh H nhánh Kthuộc Đoàn luật sư tỉnh H9(Có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Hà Trọng H (Vắng mặt).

2. Bà Hồ Yến N (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C. tỉnh Hậu Giang

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.Địa chỉ: Ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang

Người đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang: Bà Trần Thị Cẩm T- Chức vụ: Chấp hành viên.

2. Bà Nguyễn Ngọc B1

Địa chỉ: Khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang

3. Bà Phạm Ngọc Đ

Địa chỉ: Ấp A, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang

Người đại diện theo ủy quyền của bà B1bà Đ Ông Trương Thanh V (Có mặt).

Địa chỉ: Khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang

4. Ngân hàng thương mại cổ phần B38

Địa chỉ: Tòa nhà T, số B, đường T, phường T, quận H, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Doãn S Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần B38

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hữu T1 vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCB38 B2chi nhánh H4

Địa chỉ: Số C, đường N, phường A, thành phố V, tỉnh Hậu Giang

Người đại diện tham gia tố tụng:

4.1 Ông Ngô Minh D1 vụ: Tổ trưởng Tổ khách hàng (Vắng mặt).

4.2 Ông Nguyễn Chí H1 vụ: Chuyên viên (Vắng mặt).

5. Văn phòng C.

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân T2 vụ: Trưởng Văn phòng C1 (Vắng mặt).

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B3 bày: Giữa bà và vợ chồng ông Hbà N1 thỏa thuận với nhau chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể: Ngày 15/3/2018, hai bên có làm hợp đồng đặt cọc mua bán đất, trong đó có nội dung thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 1.232m² đất, thửa 865, tờ bản đồ 07A, với giá 1.500.000.000 đồng, theo đó bà đặt cọc trước 800.000.000 đồng, cả bà và ông Hbà N2 ký tên trong hợp đồng này; Ngày 15/9/2019, có làm tờ “Tiền cọc đất” theo đó có thỏa thuận nội dung chuyển nhượng diện tích chiều ngang 08m, chiều dài 90m và ký tiền cọc 150.000.000 đồng; Ngày 30/10/2019 hai bên có làm “Biên nhận nhận tiền”, theo đó ông H2 bà N1 nhận 1.350.000.000 đồng; Cùng ngày tại Văn phòng C2 bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu quy định chuyển nhượng 300m² đất thổ cư, thửa 160, tờ bản đồ số 07A, tọa lạc tại ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang với giá chuyển nhượng là 45.000.000 đồng; Cùng ngày có lập phụ lục hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung sửa đổi giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng.

Trên thực tế hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 865, tờ bản đồ số 07A, chiều ngang 8m x chiều dài 90m, giá 800.000.000 đồng. Đến ngày đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông H3 Nkhông có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để công chứng nên bà phải bỏ tiền ra để cho ông H3 Ntất toán nợ ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thì ngày 30/10/2019 hai bên có đến Văn phòng C3 ký hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu quy định và bà cũng đã giao đủ tiền cho vợ chồng bà N3 ông H4 với phần diện tích này, bà chưa nhận đất do đang tranh chấp với

Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, bà xác định đây là tiền chuyên nhượng không phải tiền đặt cọc như các tờ biên nhận trên.

Sau đó **H2** cần tiền trả nợ nên có kêu bà bán tiếp nhà và đất còn lại giá 700.000.000 đồng nhưng do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành ngăn chặn nên hai bên không tiếp tục chuyển nhượng nữa. Ngày 30/10/2019 thì Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Có nhận được yêu cầu ngưng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của **H và N4** không thể sang tên bà. Quá trình quyền sử dụng đất của ông **H2** bà **N5** kê biên thi hành án các khoản nợ của ông **H2** bà **N** thì bà hoàn toàn không hay biết, ông **H2** bà **N6** không cho bà biết nên bà mới nhận chuyển nhượng đất của ông **H2** bà **N** nếu bà biết đất này đang kê biên để đảm bảo thi hành án thì bà sẽ không mua.

Nay bà yêu cầu bị đơn ông **Hà Trọng H và Hồ Yến N tiếp t** thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chiều ngang 8 mét, chiều dài 90mét, thuộc một phần thửa 865, tờ bản đồ số 07A, đất tọa lạc tại ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang Phần đất còn lại để thi hành án đối với các khoản nợ của **H và N7** không có ý kiến.

*Bị đơn bà **Hồ Yến N8** bày:* Vào khoảng thời gian 2018 (không nhớ ngày). Vợ chồng bà có bán cho bà **Nguyễn Thị B4** miếng đất để trả nợ ngân hàng và một số người dân cụ thể: chiều ngang 08m, chiều dài 90m, với số tiền là 800.000.000 đồng. Trong đó, trả nợ tất toán ngân hàng **N3** số tiền 330.000.000 đồng (lãi và gốc) thời điểm năm 2019. Và bà **Nguyễn Thị B5** giấy tờ đất hết. Số tiền còn lại bà **B6** từ từ để trả cho những người chủ nợ ở bên ngoài, cho đến năm 2021 bà **B7** thêm lần cuối là 140.000.000 đồng và yêu cầu vợ chồng ông bán luôn phần đất còn lại giá 700.000.000 đồng nữa, tổng cộng là 1.500.000.000 đồng. Năm 2019 (không nhớ ngày) Chi cục thi hành án có đến kê biên thi hành án nhà đất của vợ chồng bà để thi hành án cho vụ án khác, thi hành án cũng có nói với bà **B8** đất này sẽ mất tiền nhưng bà **B9** bà **B10** được.

Năm 2022 bà **B11** yêu cầu vợ chồng bà tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **B12** vợ chồng bà không đồng ý vì đất này đã bị cơ quan thi

hành án kê biên. Nay toàn bộ nhà và đất tại ấp P xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang bị kê biên để thi hành án các khoản nợ của vợ chồng ông trước đó nên bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị B13 ý trả số tiền 800.000.000 đồng đã nhận từ bà B

ị đơn ông Hà Trọng H5 bày: Vào khoảng thời gian 2019 (không nhớ ngày). Tôi có bán cho bà Nguyễn Thị B4 miếng đất để trả nợ ngân hàng và một số người dân cụ thể: chiều ngang 08m, chiều dài 90m, với số tiền là 800.000.000 đồng. Trong đó, trả nợ tất toán Ngân hàng N3 số tiền 330.000.000 đồng (lãi và gốc) thời điểm năm 2019. Và bà Nguyễn Thị B5 giấy tờ đất hết. Số tiền còn lại bà B6 từ từ để trả cho những người chủ nợ ở bên ngoài, cho đến năm 2021 bà B14 thêm lần cuối là 140.000.000 đồng và yêu cầu vợ chồng ông bán luôn phần đất còn lại giá 700.000.000 đồng nữa, tổng cộng là 1.500.000.000 đồng. Ông có làm giấy nhưng ông không lấy tiền vì không đồng ý bán cho bà B15 vào khoảng thời gian năm 2019 (không nhớ ngày). Ông N1 là Phó Chi cục Thi hành án huyện Châu Thành có đến nhà ông để làm việc vụ thi hành án cho bà B1 và yêu cầu ông bán đất để trả nợ (một là thi hành án bán, hai là ông bán). Nên ông chọn là ông bán, ông N1 cũng đồng ý cho ông một tháng để bán thi hành án cho hai đơn vị một là ngân hàng N26 và hai là bà Nguyễn Thị Bích. Vào thời gian đó ông N9 điện thoại cho bà Nguyễn Thị B16 bà mua sẽ mất tiền. Ngày hôm sau đó bà B có đến nhà ông và nói ông N1 nói như vậy mà tính sao. Ông có nói là ông N1 cho bán mà. Bán một miếng còn một miếng bà B hỏi mà nợ ai, ông nói còn nợ ngân hàng và nợ người dân ở ngoài. Nên bà B nói ngân hàng để bà B trả và nợ người ngoài thì từ từ trả, bà B lo được, giấy tờ để bà B lo. Nên bà B cùng ông đến ngân hàng N26 để chuộc lại quyền sử dụng đất và bà B đã giữ của ông hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2022 ông và vợ ông không đồng ý tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B17 vì đất này đã bị cơ quan thi hành án kê biên.

Hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 300m² thổ cư tại Văn phòng C

Nay toàn bộ nhà và đất tại ấp P, xã Đ, huyện C. tỉnh Hậu Giang bị kê biên để thi hành án các khoản nợ của vợ chồng ông trước đó nên ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị B13 ý trả số tiền 800.000.000 đồng đã nhận từ bà B

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn N10 bày: Yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B18 ông Hà Trọng Hbà Hồ Yến N11 thửa đất số 865, thửa 160, tờ bản đồ số 07A, tọa lạc tại ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang là vô hiệu, do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành đã kê biên để thực hiện các thủ tục thi hành án cho bà Nguyễn Ngọc B19 Ngọc Đ và Ngân hàng thương mại cổ phần B38 các khoản án phí của ông Hbà N12 thi hành. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B1, bà Đ, có người đại diện ông Trương Thanh V1 bày:* Thống nhất lời trình bày của ông N2 yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B18 ông Hà Trọng Hbà Hồ Yến N11 thửa đất số 865, thửa 160, tờ bản đồ số 07A, tọa lạc tại ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang là vô hiệu, do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành đã kê biên để thực hiện các thủ tục thi hành án trả tiền nợ cho bà Nguyễn Ngọc B20 tiền 492.000.000 đồng theo bản án của Tòa án tỉnh Hậu Giang và số tiền 130.000.00 đồng theo bản án của Tòa án thị xã Long Mỹ, trả cho bà Phạm Ngọc Đ1 tiền 244.000.000 đồng theo bản án của Tòa án huyện C và các khoản án phí của ông Hbà N12 thi hành. Bà B1 bà Đ không làm đơn yêu cầu độc lập để yêu cầu tòa án giải quyết mà để Chi cục Thi hành án dân sự huyện C ra đại diện những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để tham gia tố tụng bảo vệ bà B1 bà Đ trong việc thi hành án nên không thực hiện các thủ tục nộp đơn yêu cầu độc lập, nộp tiền tạm ứng án phí như Tòa án đã hướng dẫn. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần B38 bày:* Thống nhất lời trình bày của ông N2 yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B18 ông Hà Trọng Hbà Hồ Yến N11 thửa đất số 865, thửa 160, tờ bản đồ số 07A, tọa lạc tại ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang là vô hiệu, do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành đã kê biên để thực hiện các thủ tục thi hành

án cho **Ngân hàng thương mại cổ phần B38** tiền phải thi hành án là 102.953.976 đồng và tiếp tục tính lãi suất đến ngày tất toán nợ. Ngân hàng không làm đơn yêu cầu độc lập để yêu cầu Tòa án giải quyết mà để Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành đứng ra đại diện những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để tham gia tố tụng bảo vệ bà B1 bà Đ trong việc thi hành án nên không thực hiện các thủ tục nộp đơn yêu cầu độc lập, nộp tiền tạm ứng án phí như Tòa án đã hướng dẫn. **Văn phòng C4** bày: Vào ngày 30/10/2019 **Văn phòng C5** có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2969 quyền số 02/2019/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là ông **Hà Trọng Hbà Hồ Yên N13** bên nhận chuyển nhượng là bà **Nguyễn Thị B21** với quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang thửa đất số 160, tờ bản đồ số 07A và phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng số 2970 quyền số 02/2019/CC-SCC/IDGD. Tại thời điểm chuyển nhượng, Văn phòng C không nhận được quyết định kê biên thửa đất nêu trên để thi hành án nào đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Đồng thời, các bên giao dịch hợp đồng cam kết tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không bị tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Từ lý do này, **Văn phòng C5** chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là đúng quy định của pháp luật. Việc giải quyết của Tòa án là căn cứ vào các quy định của pháp luật, **Văn phòng C6** có ý kiến. Nay Văn phòng công chứng xin được vắng mặt. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2023/DS - ST ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử như sau: 1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị B22** việc yêu cầu bị đơn ông **Hà Trọng Hbà Hồ Yên Ntiếp t** thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà **Nguyễn Thị B23** bị đơn ông **Hà Trọng Hbà Hồ Yên N14** tích 720m, chiều ngang 8 mét, chiều dài 90 mét, thửa 865, tờ bản đồ số 07A, đất tọa lạc tại ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang vô hiệu.

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/10/2019 tại Văn phòng C (vào sổ công chứng số: 2969, quyền số: 02/2019/CC-SCC/HĐGD) giữa

bên chuyển nhượng là ông Hà T3 H2 bà Hồ Yến N13 bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị B21 với thửa đất số 160, tờ bản đồ số 07A, diện tích 300m² loại đất ONT và phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào sổ công chứng số: 2970, quyền số: 02/2019/CC-SCC/HĐGD) lập ngày 30/10/2019.

4. Buộc bị đơn bà Hồ Yến N13 ông Hà Trọng H6 nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị B24 tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 800.000.000 đồng.

5. Kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người bị yêu cầu thi hành án chậm trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi chậm trả tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, lãi suất được áp dụng theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

6. Buộc bà Nguyễn Thị B25 giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hà Trọng H bà Hồ Yến N15 giấy chứng nhận số BK698710 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00833 ngày 07/02/2019, tại thửa 865 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK698708 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00831 ngày 07/02/2019, tại thửa 160, tờ bản đồ số 07A, tọa lạc ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang do ông Hà Trọng H7 tên.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 31 tháng 8 năm 2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B26 đơn kháng cáo.

Nội dung kháng cáo: yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B có Luật sư Nguyễn Phúc D2 bày: Vào ngày 30/10/2019, giữa bà Nguyễn Thị B2 với ông Hồ T4 H3 và bà Hồ Yến N16 giao dịch chuyển nhượng phần đất với chiều ngang 8m và chiều dài 90m. Do bà B không biết phần đất đó đang thực hiện nghĩa vụ thi hành án nên đã tự nguyện

giao dịch và đã đưa cho vợ chồng ông H3 và bà N17 tiền 800.000.000 đồng. Tại phiên tòa hôm nay, bà B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà B. Trong trường hợp không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét về số tiền mà bà B đã thanh toán cho Ngân hàng.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B3 bày: Bà thống nhất với lời trình bày của luật sư và không có ý kiến gì thêm:

Bị đơn bà Hồ Yến N18 có ý kiến.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc B1 và Phạm Ngọc Đ2 ông Trương Thanh V2 có ý kiến.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang có bà Trần Thị Cẩm T5 có ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang trình bày quan điểm:

- *Về tố tụng:* Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu là có căn cứ pháp luật. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B26 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình. Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có yêu cầu xin nhận lại số tiền đã trả cho Ngân hàng nhưng việc đó không phù hợp với quy định pháp luật. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2023/DS-ST ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án 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:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Bà Nguyễn Thị B27 kiện yêu cầu vợ chồng ông Hà Trọng H8 bà Hồ Yến Ntiếp t thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông H8 bà N18 đồng ý với yêu cầu của bà B28 phát sinh tranh chấp. Bên cạnh đó, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang có yêu cầu độc lập về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B23 ông H8 bà N19 hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy, các bên đương sự cư trú và phần tài sản tranh chấp trên địa bàn huyện C, tỉnh Hậu Giang Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang thụ lý giải quyết theo quan hệ “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” là đúng thẩm quyền và quan hệ tranh chấp.

[1.2] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31 tháng 8 năm 2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B2 có đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét và tiến hành xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần B38 mặt lần 02 và Văn phòng C7 T2 có đơn xin xét xử vắng mặt. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử căn cứ các Khoản 2 và 3 Điều 296 vẫn tiến hành xét xử.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị B29 đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Ngày 30/10/2019, giữa bà Nguyễn Thị B18 ông Hà Trọng H bà Hồ Yến N20 thỏa thuận thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các bên có tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C phần đất chuyển nhượng có diện tích 300m², loại đất ONT, thuộc thửa đất số 160, tờ bản đồ số 07A, đất tọa lạc tại ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang với giá chuyển nhượng là 45.000.000 đồng. Cùng ngày hai bên có ký phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất có nội dung sửa đổi, bổ sung là giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.500.000.000 đồng do các bên thỏa thuận chuyển nhượng phần nhà đất còn lại với giá 700.000.000 đồng. Tuy nhiên, quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm các bên đều thừa nhận trên thực tế ông **Hbà N21** thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **B30** thửa 865, tờ bản đồ số 07A, với diện tích chiều ngang 8m x chiều dài 90m, loại đất CLN, giá 800.000.000 đồng.

Xét hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/10/2019 tại Văn phòng Công chứng số: 2969 quyền số 02/2019/CC-SCC/HĐGD) giữa bên chuyển nhượng là ông **Hà Trọng Hà Hồ Yên N13** bên nhận chuyển nhượng là bà **Nguyễn Thị B2** đối với thửa đất số 160, tờ bản đồ số 07A, diện tích 300m², loại đất ONT và phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào sổ công chứng số: 2970, quyền số: 02/2019/CC-SCC/HĐGD). Cả hai Hợp đồng đều được các bên lập thành văn bản, có đầy đủ chữ ký của các thành phần tham gia giao dịch; Hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Căn cứ tại Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015 thì hình thức hợp đồng đúng quy định. Tuy nhiên, các bên đều thừa nhận trên thực tế thỏa thuận miệng chuyển nhượng tại thửa 865, tờ bản đồ số 07A, có diện tích: chiều ngang 8m x chiều dài 90m, loại đất CLN, với giá 800.000.000 đồng, chưa được lập thành hợp đồng và chưa được công chứng chứng thực theo quy định. Việc thỏa thuận trên đã vi phạm về hình thức của hợp đồng theo quy định pháp luật.

Về nội dung hợp đồng: Các bên đương sự khai thống nhất, ông **Hbà N22** nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 800.000.000 đồng và đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B để thực hiện thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sang tên bà B nhưng các bên chưa giao nhận đất, bà B cũng thừa nhận chưa nhận đất và chưa thực hiện được thủ tục sang tên do đất đã bị kê biên thi hành án. Sau khi ký hợp đồng, bà B đã đến Chi nhánh **Văn phòng C1**, tỉnh Hậu Giang để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định, nhưng do có Công văn của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang về phần đất đã bị kê biên thi hành án nên bà B không thể thực hiện các thủ tục để đăng ký việc chuyển quyền sử

dụng đất. Căn cứ Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”; Điều 46 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Việc đăng ký quyền sử dụng đất được thực hiện tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất”. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng trên chưa có hiệu lực pháp luật.

Mặt khác, phần đất chuyển nhượng tại các thửa 160 và 285 theo thỏa thuận giữa các bên tại thời điểm chuyển nhượng đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang ban hành quyết định cưỡng chế số 13/QĐ-CCTHADS về việc kê biên tài sản vào ngày 30/7/2019 để thi hành cho 05 quyết định thi hành án cho bà N23 B1 và bà Đ (Bút lục 31) và các quyết định thi hành về án phí. Xét thấy, thời điểm chuyển nhượng giữa ông Hbà N13 bà B31 30/10/2019 là sau thời điểm Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang ban hành quyết định cưỡng chế kê biên nên đối tượng chuyển nhượng không có. Căn cứ tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “ ... Khi giao kết hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng vô hiệu ... ”. Bên cạnh đó, phần đất tại các thửa 160 và 865 giữa các bên thỏa thuận chuyển nhượng đã bị kê biên, nên việc chuyển nhượng đã vi phạm tại Điều 6 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2019 giữa bà Nguyễn Thị B2 và ông Hồ T4 H3 bà Hồ Yến N, vi phạm Điểm c Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa 160 và 865, cùng tờ bản đồ số 07A tọa lạc tại ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang giữa bà Nguyễn Thị B23 ông Hà Trọng Hbà Hồ Yến N24 hiệu là có căn cứ pháp luật. Và việc giải quyết hậu quả pháp lý do giao dịch dân sự vô hiệu của Tòa án cấp sơ thẩm cũng phù hợp với quy định pháp luật.

[2.2] Tại đơn kháng cáo, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B32 rằng việc cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang thực hiện việc kê biên thì cả bà và Văn phòng C8 không biết nên mới thực hiện giao dịch chuyển nhượng và công chứng chứng thực. Hội đồng xét xử xét thấy, cơ quan Chi cục Thi

hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang đã thực hiện đầy đủ và đúng thủ tục kê biên tài sản đối với phần tài sản bị thi hành án, bên bị đơn có thông tin cho bà biết việc bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án đối với phần đất 02 bên chuyên nhượng nhưng bà B33 thực hiện là lỗi của bà B. Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B26 yêu cầu được nhận lại số tiền 330.000.000 đồng mà bà B34 trả cho Ngân hàng N26– Chi nhánh H10, tỉnh Hậu Giang để giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bị đơn ra thực hiện việc chuyển nhượng. Hội đồng xét xử xét thấy, đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không có cơ sở để chấp nhận do tài sản bị kê biên thi hành án thuộc thẩm quyền xử lý của cơ quan thi hành án. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

[3] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Chi phí thẩm định, đo đạc tại chỗ, lược đồ, thẩm định giá tài sản, trích lục hồ sơ: Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị B25 chịu 7.300.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Hội đồng xét xử xét thấy, bà Nguyễn Thị B35 người cao tuổi và có đơn xin miễn, giảm án phí nên bà Nguyễn Thị B36 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 01 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ 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:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B2 về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2023/DS-ST ngày 18

tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2023/DS - ST ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B22 việc yêu cầu bị đơn ông Hà Trọng Hbà Hồ Yên Ntiếp t thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị B23 bị đơn ông Hà Trọng Hbà Hồ Yên N14 tích 720m², chiều ngang 8m x chiều dài 90m, thuộc thửa đất số 965, tờ bản đồ số 07A tọa lạc tại ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang vô hiệu.

4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/10/2019 tại Văn phòng C vào sổ công chứng số: 2969, Quyền số: 02/2019/CC-SCC/HĐGD) giữa bên chuyển nhượng là ông Hà T3 H2bà Hồ Yên N13 bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị B21 với thửa đất số 160, tờ bản đồ số 07A, diện tích 300m² loại đất ONT và Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào sổ công chứng số: 2970, Quyền số:02/2019/CC-SCC/HĐGD) lập ngày 30/10/2019 vô hiệu.

5. Buộc bị đơn bà Hồ Yên N13 ông Hà Trọng H6 nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị B24 tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 800.000.000 đồng.

6. Kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người bị yêu cầu thi hành án chậm trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi chậm trả tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, lãi suất được áp dụng theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

7. Buộc bà Nguyễn Thị B25 giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hà Trọng Hbà Hồ Yên N15 giấy chứng nhận số BK698710 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00833 ngày 07/02/2019, tại thửa 865 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK698708 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số CH00831 ngày 07/02/2019, tại thửa 160, tờ bản đồ số 07A, tọa lạc ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang do ông Hà Trọng H7 tên.

8. Về chi phí tố tụng xem xét thẩm định, đo đạc tại chỗ, lược đồ, thẩm định giá tài sản, trích lục hồ sơ: Buộc bà Nguyễn Thị B25 chịu là 7.300.000 đồng.

9. Về án phí

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị B35 người cao tuổi và có đơn xin miễn, giảm án phí nên bà B37 miễn nộp án phí theo quy định pháp luật. Buộc ông Hà Trọng H8 bà Hồ Yến N25 chịu 36.000.000 đồng

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị B35 người cao tuổi và có đơn xin miễn, giảm án phí nên bà B37 miễn nộp án phí theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ngày 15/8/2024.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Dương Quốc Tuấn