

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KON TUM

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

Bản án số: 22/2024/DS-PT

Ngày: 23-9-2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án*”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Huỳnh Nguyên.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Pho.

Bà Dương Thị Vân.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Tất Duẩn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa:** Bà Lưu Thị Lý - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10/9/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 17/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2024 về việc: “*“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án”*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 19/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 18/2024/QĐ-PT, ngày 21/8/2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Lê Thị H, sinh năm 1978 và ông Hà Xuân Oánh, sinh năm 1972; Cùng địa chỉ: Khối 5, thị trấn Đ T, huyện Đ T, tỉnh K T. Đều có mặt.

**2. Bị đơn:** Bà Trần Thị Trung Th, sinh năm: 1974; Địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn Plei Kần, huyện Ng H, tỉnh K T. Có mặt.

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

- Ông Phạm Đình H; sinh năm: 1987; Địa chỉ: 01A đường T P, phường ThN, thành phố K T, tỉnh K. Có mặt.

- Ông Đỗ Văn Th; sinh năm: 1964; Địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Ng H, tỉnh K T. Người đại diện theo

pháp luật: Bà Nguyễn Thị Th – Chức vụ: Chi cục trưởng. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Văn T – Chức vụ: Chấp hành viên. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Văn phòng công chứng Vũ Đ Đ – Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Đăng Đoán – Chức vụ: Trưởng phòng. Địa chỉ: Số 56 Hùng Vương, thị trấn Đ H, huyện Đ H, tỉnh K T Vắng mặt.

#### **4. Người làm chứng:**

- Chi Đỗ Như Ng; sinh năm: 2001; Địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn P, huyện Ng H, tỉnh K T. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ngọc Hồi: Ông Nguyễn Y K – Chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách. Địa chỉ: thôn 6, thị trấn P, huyện N, tỉnh K. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- **Theo đơn khởi kiện ngày 07/7/2023 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/6/2024, quá trình tố tụng đồng nguyên đơn – ông Hà Xuân Oánh, bà Lê Thị Hà trình bày:** Vào ngày 07/4/2022 ông, bà thoả thuận nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Trung Thu diện tích đất 129.3m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 215,9m<sup>2</sup> của thửa đất số 89, tờ bản đồ số 23, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM 585155 do Ủy ban nhân dân huyện Ngọc Hồi cấp ngày 08/5/2018 mang tên bà Trần Thị Trung Thu, địa chỉ thửa đất: tổ dân phố 5, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum, với giá là 1.180.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận: Ông, bà đặt cọc trước cho bà Thu 50.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày 07/4/2022 đến ngày 22/5/2022 sẽ trả tiếp cho bà Thu 565.000.000 đồng và bà Thu phải chịu các khoản thuế, phí phát sinh. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 585155 bà Thu đang thế chấp tại Ngân hàng BIDV vay số tiền 550.000.000 đồng, nên ngày 26/5/2022 ông, bà phải đứng ra trả số tiền này để tắt nợ cho bà Thu tại Ngân hàng. Sau khi thực hiện thủ tục xoá thế chấp thì đến ngày 30/5/2022 thửa đất số 89 được tách thành thửa đất số 134, diện tích 129.3m<sup>2</sup> và thửa đất số 135, diện tích 86,6m<sup>2</sup>. Đến ngày 06/7/2022 hai bên tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 134, tờ bản đồ số 23, diện tích 129.3m<sup>2</sup> tại Văn phòng công chứng Vũ Đăng Đoán, địa chỉ: Số 56 Hùng Vương, thị trấn Đăk Hà, huyện Đăk Hà, tỉnh Kon Tum. Sau khi công chứng hợp đồng ông, bà thanh toán cho bà Thu số tiền 300.000.000 đồng. Tổng cộng ông, bà đã thanh toán cho bà Thu ba lần với số tiền là 900.000.000 đồng. Ngày 11/7/2022 ông Oánh nộp hồ sơ đã được công chứng đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ngọc Hồi để làm thủ tục đăng ký sang tên, thì ngày 18/7/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ra Thông báo

trả lại hồ sơ cho ông Oánh, với lý do ngày 12/7/2022 có đơn yêu cầu tạm dừng giao dịch, thửa đất đang có tranh chấp với ông Phạm Đình Hải và kéo dài cho đến ngày 12/6/2023 Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi kê biên quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo Quyết định cưỡng chế kê biên số 17/QĐ-CCTHADS. Ông, bà thấy việc kê biên của Chi cục Thi hành án huyện Ngọc Hồi là không đúng vì các lý do:

Thửa đất 134 khi giao dịch mua bán đang thế chấp tại ngân hàng, mà ông, bà là người trực tiếp tất toán nợ cho bà Thu để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra, do đó cần phải bảo vệ quyền lợi cho ông, bà là người ngay tình mua thửa đất này;

Khi ông, bà lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì đất không có tranh chấp, không bị cưỡng chế kê biên, nên hợp đồng phải được công nhận;

Việc bà Trần Thị Trung Thu nợ ông Phạm Đình Hải, thì theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 17/2022/QĐST-DS ngày 29/6/2022 chỉ công nhận về số nợ, không đề cập gì đến thửa đất nêu trên. Hiện nay, tài sản của bà Thu ngoài thửa 134, diện tích 129.3m<sup>2</sup> còn có thửa đất số 135, diện tích 86,6m<sup>2</sup>, trên đất có nhà, tài sản này đủ để thi hành án cho ông Hải, cho nên việc Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi kê biên cả thửa đất 134 ông, bà mua của bà Thu là không phù hợp.

Vì vậy, ông, bà làm đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi giải quyết: Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 134, tờ bản đồ số 23, diện tích 129.3m<sup>2</sup>, tại tổ dân phố 5, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi giữa ông, bà và bà Trần Thị Trung Thu, lập ngày 06/7/2022, ngoài yêu cầu trên ông, bà không yêu cầu gì thêm.

Đến ngày 03/6/2024 ông, bà yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc yêu cầu bị đơn bà Thu phải có trách nhiệm trả lãi suất do chậm thực hiện hợp đồng từ ngày 07/4/2022 đến ngày 03/6/2024 với mức lãi suất 0,875%/tháng.

- **Quá trình tố tụng bị đơn bà Trần Thị Trung Thu trình bày:** Bà công nhận như lời trình bày của nguyên đơn về việc hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 129,3m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 215,9m<sup>2</sup> của thửa đất số 89, tờ bản đồ số 23, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CM 585155 với giá 1.180.000.000 đồng cho nguyên đơn (ông Oánh, bà Hà), đến nay bà đã nhận của ông Oánh, bà Hà 03 lần với tổng số tiền là 900.000.000 đồng, số tiền còn lại 280.000.000 đồng hai bên thống nhất đến khi hoàn tất thủ tục sang tên thì bà Hà, ông Oánh sẽ trả hết. Theo bà sau khi thửa đất số 89 được tách thành thửa 134, diện tích 129.3m<sup>2</sup> và thửa đất số 135, diện tích 86,6m<sup>2</sup> thì ngày 06/7/2022 hai bên tiến hành công chứng hợp đồng thửa đất nêu trên như đã thỏa thuận tại Văn phòng công chứng Vũ Đăng Đoán; địa chỉ: Số 56 Hùng Vương, thị trấn Đăk Hà, huyện Đăk Hà, tỉnh Kon Tum và sau đó hợp đồng được nộp tại Chi nhánh Văn phòng

đăng ký đất đai huyện Ngọc Hồi để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Oánh, bà Hà, nhưng bà không hiểu lý do gì đến nay hợp đồng vẫn chưa được tiến hành. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án giải quyết tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 23 với diện tích 129,3m<sup>2</sup> cho ông Oánh, bà Hà, còn số tiền bà nợ ông Phạm Đình Hải bà sẽ có trách nhiệm trả cho ông Hải vì tài sản của bà vẫn đảm bảo đủ để trả nợ cho ông Hải.

**- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Như Ngọc trình bày:**  
Chị đồng ý với ý kiến của mẹ chị là bà Trần Thị Trung Thu đã trình bày và đồng ý về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà mẹ chị đã chuyển nhượng cho ông Hà Xuân Oánh, bà Lê Thị Hà. Còn việc mẹ chị nợ ông Phạm Đình Hải thì chị và mẹ chị có trách nhiệm trả cho ông Hải như đã thoả thuận bằng biên bản ngày 21/6/2022.

**- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đình Hải trình bày:**  
Theo Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 17/2022/QĐST-DS ngày 29/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi thì bà Trần Thị Trung Thu còn nợ ông tổng số tiền gốc và lãi là 1.482.000.000đồng. Thời hạn trả nợ vào ngày 28/02/2023, tuy nhiên trong thời gian chờ đến ngày bà Thu trả nợ, ông thấy bà Thu không có thiện chí trả nợ, có biểu hiện tẩu tán tài sản, chuyển nhượng tài sản cho ông Oánh, bà Hà. Sau khi ông phát hiện việc bà Thu tẩu tán nợ tại Ngân hàng BIDV, xoá thế chấp, tẩu tán tài sản là thửa đất số 89, tờ bản đồ số 23 cho ông Oánh, bà Hà, ông đã yêu cầu bà Thu trả trước cho ông số tiền 300.000.000 đồng mà bà Thu nhận từ ông Oánh, bà Hà sau khi công chứng hợp đồng vào ngày 06/7/2022, nhưng bà Thu không trả cho ông đồng nào, nên ngày 08/7/2022 ông đã làm đơn yêu cầu tạm dừng việc chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Đến ngày 07/3/2023 ông tiếp tục làm đơn yêu cầu thi hành án để thi hành khoản nợ 1.482.000.000 đồng đối với bà Thu, đến ngày 16/3/2023 Chi cục THADS huyện Ngọc Hồi ra quyết định thi hành án số 193/QĐ-CCTHADS theo đơn yêu cầu của ông; ngày 25/4/2023 Chi cục THADS huyện Ngọc Hồi ra Quyết định số 04/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của bà Trần Thị Trung Thu đối với thửa đất 134, 135 tờ bản đồ số 23, giấy chứng nhận QSDĐ số CM 585155 đứng tên bà Trần Thị Trung Thu và đến ngày 12/6/2023 Chi cục THADS huyện Ngọc Hồi ra Quyết định số 17/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất đối với các thửa đất nêu trên. Theo ông, nếu sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 06/7/2022 nếu bà Thu trả cho ông một trong khoản tiền 300.000.000 đồng nhận từ ông Oánh, bà Hà hoặc đồng ý để ông Oánh, bà Hà trực tiếp trả cho ông thì ông không yêu cầu dừng việc chuyển nhượng, tuy nhiên bà Thu không trả cho ông đồng nào và cũng không đồng ý để ông Oánh, bà Hà

trả cho ông, đây là hành vi tẩu tán tài sản, nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông. Vì những lý do nêu trên, ông đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất số công chứng số 4625, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/7/2022 giữa bà Trần Thị Trung Thu và ông Hà Xuân Oánh, bà Lê Thị Hà vô hiệu, để đảm bảo quyền lợi cho ông.

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum trình bày:** Ngày 14/3/2023 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi nhận được đơn yêu cầu thi hành án của ông Phạm Đình Hải yêu cầu bà Trần Thị Trung Thu trả số tiền 1.482.000.000đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 17/2022/QĐST-DS ngày 29/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, Chi cục đã tổ chức thi hành án theo quy định của pháp luật. Trong quá trình tổ chức thi hành án thì phát hiện ông Hà Xuân Oánh, bà Lê Thị Hà đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 134, tờ bản đồ số 23, diện tích 129,3m<sup>2</sup> của bà Trần Thị Trung Thu nên Chi cục tạm dừng chuyển dịch tài sản này và hướng dẫn các bên đương sự khởi kiện ra tòa án, chờ kết quả giải quyết vụ kiện. Trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng thì đề nghị bảo lưu số tiền còn lại chưa thanh toán cho bà Thu theo hợp đồng để bảo đảm việc thi hành án cho ông Phạm Đình Hải.

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum trình bày:** Ngày 11/7/2022 Chi nhánh nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Trung Thu và bà Lê Thị Hà, ông Hà Xuân Oánh, ngày 12/7/2022 Chi nhánh tiếp nhận đơn yêu cầu tạm dừng việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng đất của ông Phạm Đình Hải đối với thửa đất số 89 tờ bản đồ số 23 (thửa đất này được tách thành hai thửa 134 và 135 vào ngày 30/5/2022). Đến ngày 18/7/2022 Chi nhánh ra thông báo về việc trả hồ sơ đăng ký biến động đất đai cho ông Oánh với lý do: Thửa đất đang có tranh chấp với ông Phạm Đình Hải. Chi nhánh đề nghị Tòa án giải quyết theo hướng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho các đương sự.

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Vũ Đăng Đoán:** Văn phòng đã nhận được các văn bản do Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi tổng đạt, do bận công việc nên không tham gia các buổi làm việc tại Tòa án được. Đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- **Theo Biên bản cung cấp thông tin của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ngọc Hồi** về các khoản thuế, phí, lệ phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải nộp theo giá trị thực tế giao dịch thì: Thuế thu nhập cá nhân là 2%; Thuế trước bạ là 0,5%; Lệ phí địa chính là 435.000 đồng (trong đó: Cấp in bìa mới là 225.000 đồng, Đăng ký biến động là 215.000 đồng).

**Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 19/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum đã quyết định:**

Áp dụng khoản 3, khoản 12 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 70, 91, 144, 147, 227, 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 14; Điều 117; 119; 401; 501; 502 của Bộ luật Dân sự. Điều 95, 167 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 64 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 3 Điều 3 khoản 3 Điều 6 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên môi trường. Điều 66, 68, 74 và Điều 105 Luật thi hành án dân sự. Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức án phí, lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

**1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Xuân Oánh, bà Lê Thị Hà đề ngày 07/7/2023.**

Công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ký ngày 06/7/2022, số công chứng 4625, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng Công chứng Vũ Đăng Đoán, địa chỉ: Số 56 Hùng Vương, thị trấn Đăk Hà, huyện Đăk Hà, tỉnh Kon Tum giữa bà Trần Thị Trung Thu với ông Hà Xuân Oánh, bà Lê Thị Hà.

Công nhận thửa đất số 134, tờ bản đồ số 23, diện tích 129.3m<sup>2</sup>, (được tách từ thửa đất số 89, tờ bản đồ 23 vào ngày 30/5/2022), địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố 5, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CM 585155 theo trích đo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ngọc Hồi ngày 20/12/2023 cho ông Hà Xuân Oánh, bà Lê Thị Hà. Ông Hà Xuân Oánh, bà Lê Thị Hà và bà Trần Thị Trung Thu được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký sang tên, điều chỉnh (nếu có) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ông Hà Xuân Oánh, bà Lê Thị Hà phải nộp các khoản thuế, phí, lệ phí là 29.635.000 đồng và có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng là 250.365.000 đồng cho bà Trần Thị Trung Thu, nhưng được bảo lưu số tiền này nộp vào tài khoản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi để đảm bảo thi hành khoản nợ của bà Trần Thị Trung Thu cho ông Phạm Đình Hải.

**2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc nguyên đơn tự nguyện rút. Nguyên đơn được quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu đã rút.**

**3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:** Tổng chi phí là 3.500.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng 3.500.000 đồng, nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn 3.500.000 đồng.

#### **4. Về án phí:**

- Buộc bị đơn bà Trần Thị Trung Thu phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Trả lại cho ông Hà Xuân Oánh, bà Lê Thị Hà 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0002933 ngày 12-7-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum.

- Buộc Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đình Hải phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và quyền thi hành án theo quy định pháp luật.

\* Ngày 30/7/2024, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đình Hải đối với toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm: buộc ông Hà Xuân Oánh, bà Lê Thị Hà, bà Trần Thị Trung Thu phải sử dụng toàn bộ số tiền dư thu được từ việc thanh toán là 580.000.000 đồng trả nợ cho ông Phạm Đình Hải thì Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Trung Thu và ông Hà Xuân Oánh, bà Lê Thị Hà mới được thực hiện. Làm rõ tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan của chị Đỗ Như Ngọc (đối với tài sản được tặng từ bà Trần Thị Trung Thu và Giấy cam kết bán tài sản để trả nợ cho ông Hải).

\* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không thay đổi, bổ sung hay rút kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

\* *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum phát biểu ý kiến như sau:*

- Trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa phúc thẩm, kể từ khi thụ lý đến khi xét xử vụ án Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về thủ tục tố tụng. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Bản án sơ thẩm tuyên nội dung: “*Công nhận thừa đất số 134, tờ bản đồ số 23, diện tích 129.3m<sup>2</sup>, (được tách từ thửa đất số 89, tờ bản đồ 23 vào ngày 30/5/2022), địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố 5, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CM 585155 theo trích đo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ngọc Hồi ngày 20/12/2023 cho ông Hà Xuân Oánh, bà Lê Thị Hà*” là chưa đúng. Do đó, cần sửa phần nội dung này của bản án sơ thẩm theo hướng: Ông Hà Xuân Oánh, bà Lê Thị Hà và bà Trần Thị Trung Thu được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động diện tích đất mà các bên đã chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét nội dung, quyết định của bản án sơ thẩm, đơn kháng cáo của bị đơn; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

**[1] Về tố tụng:**

Nguyên đơn bà Lê Thị Hà và ông Hà Xuân Oánh khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi giải quyết: Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 134, tờ bản đồ số 23, diện tích 129.3m<sup>2</sup>, tại tổ dân phố 5, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi giữa ông, bà và bà Trần Thị Trung Thu, lập ngày 06/7/2022, tài sản trên liên quan đến việc kê biên cưỡng chế thi hành án. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi đã thụ lý, giải quyết, xác định quan hệ pháp luật và thẩm quyền đúng các quy định tại khoản 3, khoản 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Phạm Đình Hải vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Xét thấy, đơn kháng cáo của anh Phạm Đình Hải đảm bảo về nội dung, hình thức và thời hạn kháng cáo trong hạn luật định theo đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên cần chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

**[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn anh Phạm Đình Hải, thấy rằng:**

**[2.1]** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 134, tờ bản đồ số 23, diện tích 129,3m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố 5, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum giữa bà Trần Thị Trung Thu với ông Hà Xuân Oánh, bà Lê Thị Hà đã được Văn phòng Công chứng Vũ Đăng Đoán ký công chứng số 4625, quyển số 1/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/7/2022 là đúng quy định của pháp luật, phù hợp với điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013; Điều 64 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015. Tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì các bên đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ quy định tại Điều 19 Bộ luật dân sự năm 2015; Toàn bộ quyền sử dụng đất số CM 585155 tọa lạc tại tổ dân phố 5, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị Trung Thu, tại thời điểm chuyển nhượng ngày 06/7/2022 đất không tranh chấp với bất kỳ ai, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, không bị hạn chế tại tổ chức tín dụng nào, nên hợp đồng thoả mãn các điều kiện theo quy định tại Điều 95, 188 Luật Đất đai 2013.

Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị Trung Thu với ông Hà Xuân Oánh, bà Lê Thị Hà ngày 06/7/2022 đảm bảo về mặt nội dung và hình thức. Tuy nhiên, các bên chưa đăng ký vào sổ địa chính nên hợp đồng chuyển nhượng nêu trên chưa có hiệu lực theo



quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Bị đơn bà Trần Thị Trung Thu trong suốt quá trình giải quyết vụ án đều đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và tiến hành thủ tục sang tên thửa đất 134, tờ bản đồ số 23, diện tích 129,3m<sup>2</sup> cho ông Hà Xuân Oánh, bà Lê Thị Hà.

Tuy nhiên, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đình Hải có yêu cầu độc lập đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/7/2022 giữa nguyên đơn ông Hà Xuân Oánh, bà Lê Thị Hà với bị đơn bà Trần Thị Trung Thu là vô hiệu.

Xét thấy, vào thời điểm thoả thuận ký hợp đồng đặt cọc 07/4/2022 đến ngày 26/5/2022 thì quyền sử dụng đất số CM 585155 mang tên bà Trần Thị Trung Thu là Thửa đất số 89, tờ bản đồ 23, diện tích 215,8m<sup>2</sup> đang được bà Thu thế chấp tại Ngân hàng BIDV Chi nhánh Kon Tum, phòng giao dịch Ngọc Hồi, do bị đơn không có tiền giải chấp nên nguyên đơn đứng ra trả toàn bộ số tiền vay cho bị đơn, sau khi được giải chấp thì ngày 30/5/2022, thửa đất số 89 được tách thành: Thửa đất 134, diện tích 129,3m<sup>2</sup> và thửa đất 135, diện tích 86,6m<sup>2</sup> và đến ngày 06/7/2022 hai bên đã tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng Thửa đất 134, diện tích 129,3m<sup>2</sup>. Tại thời điểm công chứng Hợp đồng ông Hải đã liên hệ với nguyên đơn (ông Oánh, bà Hà) và bị đơn (bà Thu) để được thanh toán số tiền 580.000.000 đồng còn lại của hợp đồng để trừ một phần khoản nợ mà bà Thu còn nợ ông Hải theo Quyết định số 17/2022/QĐCNTT ngày 29/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi là 1.482.000.000 đồng, tuy nhiên phía nguyên đơn đồng ý, còn phía bị đơn không đồng ý và cũng không đồng ý cho nguyên đơn thanh toán cho ông Hải. Do ông Hải không được bà Thu thanh toán số tiền 300.000.000 đồng trong số tiền 580.000.000 đồng còn lại của hợp đồng, nên ngày 08/7/2022 ông Hải đã làm đơn yêu cầu tạm dừng việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, trước và tại thời điểm công chứng hợp đồng, Thửa đất 134, diện tích 129,3m<sup>2</sup> không có tranh chấp, không bị cưỡng chế kê biên, không bị hạn chế tại tổ chức tín dụng nào và cũng không phải là tài sản duy nhất để đảm bảo cho việc thi hành án khoản nợ cho ông Hải. Bởi bà Thu vẫn còn thửa đất số 135 cùng với tài sản trên đất và một phần diện tích thửa đất số 153 đứng tên chị Đỗ Như Ngọc (con bà Trần Thị Trung Thu), tài sản này được xác định có giá theo giá thị trường tổng giá trị là 2.283.415.200 đồng (Theo Biên bản định giá tài sản ngày 15/11/2023, bút lục 116) và số tiền còn lại chưa thanh toán của hợp đồng, sau khi trừ các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan. Những nội dung nêu trên hoàn toàn phù hợp với lời khai của các đương sự và các chứng cứ tài liệu đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án.

Vì vậy, Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Đình Hải về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất số công

chứng số 4625, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/7/2022 giữa bà Trần Thị Trung Thu với ông Hà Xuân Oánh, bà Lê Thị Hà vô hiệu là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật.

\* Đối với yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi về việc bảo lưu số tiền còn lại của hợp đồng chưa thanh toán để bảo đảm thi hành khoản nợ cho ông Phạm Đình Hải, xét yêu cầu này là có cơ sở và tai phiên tòa được các đương sự thỏa thuận đồng tình thống nhất, nên cấp sơ thẩm đã công nhận nội dung thỏa thuận này của các đương sự là đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Tuy nhiên, bản án sơ thẩm còn có một số vấn đề sai sót như sau:

\* Vụ án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 134, tờ bản đồ số 23, diện tích 129.3m<sup>2</sup>, tại tổ dân phố 5, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi giữa ông, bà và bà Trần Thị Trung Thu, lập ngày 06/7/2022, tài sản trên liên quan đến việc kê biên cưỡng chế để thi hành án. Hợp đồng và thửa đất nêu trên không liên quan gì đến chị Đỗ Như Ngọc. Mặt khác, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Ngọc Hồi là cơ quan không đủ điều kiện về tư cách pháp nhân quy định tại Điều 74 Bộ luật dân sự, nhưng cấp sơ thẩm đưa chị Đỗ Như Ngọc và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ngọc Hồi vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chưa đúng. Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại tư cách tham gia của chị Đỗ Như Ngọc và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ngọc Hồi là người làm chứng trong vụ án.

\* Ngoài ra, bản án sơ thẩm tuyên nội dung: *“Công nhận thửa đất số 134, tờ bản đồ số 23, diện tích 129.3m<sup>2</sup>, (được tách từ thửa đất số 89, tờ bản đồ 23 vào ngày 30/5/2022), địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố 5, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CM 585155 theo trích đo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ngọc Hồi ngày 20/12/2023 cho ông Hà Xuân Oánh, bà Lê Thị Hà”* là chưa đúng theo quy định tại Điều 95; khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 như đã phân tích ở mục [2.1] nêu trên. Do vậy, cấp phúc thẩm sửa lại nội dung này theo hướng: ông Hà Xuân Oánh, bà Lê Thị Hà và bà Trần Thị Trung Thu được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động đối với diện tích đất mà các bên đã chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Vũ Đăng Đoán ngày 06/7/2022.

[3] Từ những nhận định, phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: cần chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Phạm Đình Hải, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của anh Phạm Đình Hải

được chấp nhận; sửa bản án sơ thẩm nên anh Hải không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

**Vì các lẽ trên;**

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đề ngày 30/7/2024.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 19/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum.

- Áp dụng khoản 3, khoản 12 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 70, 91, 144, 147, 227, 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 14; Điều 117; 119; 401; 501; 502, 503 của Bộ luật Dân sự. Điều 95, 167 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 64 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 3 Điều 3 khoản 3 Điều 6 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên môi trường. Điều 66, 68, 74 và Điều 105 Luật thi hành án dân sự. Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức án phí, lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Xuân Oánh, bà Lê Thị Hà đề ngày 07/7/2023.

- Công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ký ngày 06/7/2022, số công chứng 4625, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng Công chứng Vũ Đăng Đoán, địa chỉ: Số 56 Hùng Vương, thị trấn Đắk Hà, huyện Đắk Hà, tỉnh Kon Tum giữa bà Trần Thị Trung Thu với ông Hà Xuân Oánh, bà Lê Thị Hà đối với diện tích đất 129,3m<sup>2</sup>, thửa số 134, tờ bản đồ số 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CM 585155 do UBND huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum cấp ngày 30/5/2022 đứng tên bà Trần Thị Trung Thu.

Ông Hà Xuân Oánh, bà Lê Thị Hà và bà Trần Thị Trung Thu được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động đối với diện tích đất mà các bên đã chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2022, đã được công chứng số công chứng 4625, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng Công chứng Vũ Đăng Đoán (huyện Đắk Hà, thành phố Kon Tum) theo quy định của pháp luật.

- Ông Hà Xuân Oánh, bà Lê Thị Hà phải nộp các khoản thuế, phí, lệ phí là 29.635.000 đồng và có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng là 250.365.000 đồng cho bà Trần Thị Trung Thu, nhưng được bảo lưu số tiền này

nộp vào tài khoản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi để đảm bảo thi hành khoản nợ của bà Trần Thị Trung Thu cho ông Phạm Đình Hải.

**2. Đình chỉ** yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc nguyên đơn tự nguyện rút. Nguyên đơn được quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu đã rút.

**3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:** Tổng chi phí là 3.500.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng 3.500.000 đồng, nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn 3.500.000 đ (*Ba triệu năm trăm ngàn đồng*).

**4. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

- Buộc bị đơn bà Trần Thị Trung Thu phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Trả lại cho ông Hà Xuân Oánh, bà Lê Thị Hà 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0002933 ngày 12-7-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum.

- Buộc Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đình Hải phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

**5. Về án phí dân sự phúc thẩm:** Ông Phạm Đình Hải không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Phạm Đình Hải số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002065 ngày 06/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum.

*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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.*

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (23/9/2024).

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Kon Tum;
- TAND huyện Ngọc Hồi;
- VKSND huyện Ngọc Hồi;
- Chi cục THADS huyện Ngọc Hồi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Huỳnh Nguyễn**



**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN  
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Văn Pho**

**Dương Thị Vân**

**Huỳnh Nguyên**

***Nơi nhận:***

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Kon Tum;
- TAND huyện Đăk Hà;
- VKSND huyện Đăk Hà;
- Chi cục THADS huyện Đăk Hà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Huỳnh Nguyên**

*Nơi nhận:*

**THẨM**

- Tòa án ND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND t. Kon Tum;
- Chi cục THADS huyện Đăk Tô;
- VKSND huyện Đăk Tô;
- TAND huyện Đăk Tô;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Vũ Văn Thuận**



