

Bản án số: 194/2024/DS-PT
Ngày 13-11-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Đức Dương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Mến

Ông Nguyễn Văn Thành

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Duy Quyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 11 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 211/2024/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 150/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Võ Văn V, sinh năm 1987;

2. Bà Từ Thị Bích T, sinh năm 1990; cùng địa chỉ ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Từ Thị Bích T: Ông Nguyễn Vĩnh B là Luật sư của Trung tâm Tư vấn pháp luật tỉnh T.

- Bị đơn: Ông Võ Văn K, sinh năm 1978; địa chỉ ấp Ô, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn K: bà Nguyễn Thị T1, sinh năm

1956; địa chỉ ấp Ô, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh (theo văn bản ủy quyền ngày 20/3/2024) (có mặt).

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

1. Ông Võ Văn B1, sinh năm 1956; địa chỉ ấp Ô, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh (xin xét xử vắng mặt).

2. Bà Võ Thị Ngọc H, sinh năm 1980; địa chỉ ấp Ô, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh (xin xét xử vắng mặt).

3. Bà Võ Thị Phương Đ, sinh năm 1982; địa chỉ ấp Ô, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

4. Bà Từ Thị Cẩm N, sinh năm 1981; địa chỉ ấp Ô, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh (xin xét xử vắng mặt).

5. Ông Võ Đức K1, sinh năm 2001; địa chỉ ấp Ô, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh (xin xét xử vắng mặt).

6. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1956; địa chỉ ấp Ô, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh. (mẹ ông Võ Văn K).

7. Văn phòng C; địa chỉ A, đường P, Khóm A, Phường F, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (xin xét xử vắng mặt).

8. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh; địa chỉ Khóm E, thị trấn T, tỉnh Trà Vinh. (xin xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04 tháng 4 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ kiện nguyên đơn ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T trình bày: ông Võ Văn K có quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 682, diện tích 9.021m², tờ bản đồ số 5, loại đất trồng lúa, đất tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 02 tháng 12 năm 2016. Thửa đất này ông Võ Văn K thế chấp Ngân hàng để vay vốn, do ông Võ Văn K không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng nên ngày 19 tháng 12 năm 2019 ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T thỏa thuận với ông Võ Văn K chuyển nhượng thửa đất trên. Đến ngày 19 tháng 02 năm 2020 ông Võ Văn K tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 682, diện tích 9.021m², tờ bản đồ số 5, loại đất trồng lúa, đất tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T với số tiền là 360.000.000 đồng. Ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T đã trả tiền tại Ngân hàng để ông Võ Văn K trả cho Ngân hàng và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để làm hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi

lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng hai bên có đến Ủy ban nhân dân xã P để chứng thực hợp đồng, hồ sơ được tiếp nhận và hẹn tuần sau trả kết quả. Đến hẹn ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T lên xã để nhận hồ sơ thì được thông báo thửa đất này đang bị Cơ quan Thi hành án có Thông báo ngăn chặn không được quyền chuyển nhượng do ông Võ Văn K đang nợ người khác nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T với Võ Văn K không chứng thực được. Do ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T yêu cầu ông Võ Văn K tiếp tục thực hiện hợp đồng nên ông Võ Văn K có uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị T1 (mẹ ruột anh K) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên với ông Võ Văn V được chứng thực vào ngày 08 tháng 11 năm 2021. Đối với hợp đồng này chỉ để hợp thức hoá cho ông Võ Văn V, bà Từ Thị Bích T được đứng tên quyền sử dụng đất nên ông Võ Văn V, bà Từ Thị Bích T sẽ thoả thuận với bà Nguyễn Thị Thanh T2 huỷ không yêu cầu Tòa án xem xét. Nay ông Võ Văn V, bà Từ Thị Bích T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Võ Văn K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T với ông Võ Văn K đối với thửa đất số 682, tờ bản đồ số 5, diện tích 9.021m², loại đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh (Hợp đồng lập ngày 19 tháng 02 năm 2020 thoả thuận tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện T hiện nay không còn hợp đồng). Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu thì không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả, nếu sau này có yêu cầu thì ông Võ Văn V, bà Từ Thị Bích T sẽ khởi kiện giải quyết ở một vụ án khác.

Bị đơn ông Võ Văn K trình bày: ông Võ Văn K thừa nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 682, diện tích 9.021m², tờ bản đồ số 5, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh do ông Võ Văn K đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 02 tháng 12 năm 2016 cho ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T vào ngày 19 tháng 12 năm 2019, giá chuyển nhượng là 360.000.000 đồng. Ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T đã trả tiền tại Ngân hàng để ông V lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hai bên đến Ủy ban nhân dân xã P để chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hồ sơ được tiếp nhận và hẹn tuần sau trả kết quả. Đến hẹn ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T lên xã để nhận hồ sơ thì được thông báo thửa đất này đang bị Cơ quan Thi hành án có Thông báo ngăn chặn không được quyền chuyển nhượng do ông Võ Văn K đang nợ người khác nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T với Võ Văn K không chứng thực được. Đối với vụ án ông Võ Văn K thiếu nợ ông N1 được Tòa án án xét xử bằng bản án số 27/2019/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2019. Sau khi xét xử xong ông K không có kháng cáo. Nay ông Võ Văn K yêu cầu Tòa án xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 682, diện tích 9.021m², tờ bản đồ số 5, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp C,

xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh giữa ông Võ Văn K với ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T là hợp pháp. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì ông Võ Văn K không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Cú có văn bản số 137/CCTHADS ngày 19 tháng 3 năm 2024 trình bày ý kiến như sau: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh thụ lý và tổ chức thi hành Bản án số 27/2019/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân huyện T, nội dung buộc ông Võ Văn K, sinh năm 1978, địa chỉ ấp Ô, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh phải có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Văn N1 332.832.462 đồng và nộp án phí 16.641.623 đồng, quá trình tổ chức thi hành án tóm tắt như sau: Ngày 10 tháng 02 năm 2020 Chi cục trưởng ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 547/QĐ-CCTHADS và phân công Chấp hành viên tổ chức thi hành án. Ngày 13 tháng 02 năm 2020 Chấp hành viên trực tiếp giao Quyết định thi hành án số 547/QĐ-CCTHADS ngày 10 tháng 02 năm 2020 cho ông Võ Văn K được ông Võ Văn B1 là cha ruột nhận thay, ngoài ra Chấp hành viên còn lập thủ tục niêm yết Quyết định thi hành án theo quy định pháp luật. Do ông Võ Văn K không tự nguyện thi hành án, ngày 17 tháng 4 năm 2020 Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Cú đã ban hành Quyết định số 06/QĐCCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 682, tờ bản đồ số 05, diện tích 9.021m², loại đất LUC, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh do cá nhân ông Võ Văn K đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất để đảm bảo thi hành án. Ngày 27 tháng 4 năm 2022 Chi cục Thi hành án dân sự huyện T tiến hành kê biên quyền sử dụng đất thửa số 682, tờ bản đồ số 05, diện tích 9.021m² để thi hành án. Đã thẩm định giá tài sản với giá khởi điểm 423.987.000 đồng, sau đó ký hợp đồng với tổ chức bán đấu giá tài sản công khai theo quy định. Tuy nhiên, do không có người đăng ký tham gia đấu giá, Chấp hành viên đã ra Quyết định giảm giá tiếp tục đưa tài sản bán đấu giá đến lần thứ 4, giá trị tài sản hiện tại còn 340.919.467 đồng nhưng vẫn không có người đăng ký tham gia đấu giá. Căn cứ khoản 2, Điều 104 Luật THADS năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) quy định kể từ lần giảm giá thứ hai trở đi người được thi hành án có quyền nhận tài sản để trừ vào số tiền được thi hành án. Ngày 09 tháng 6 năm 2023, ông Huỳnh Văn N1 có đơn xin nhận tài sản là quyền sử dụng đất kê biên để trừ vào số tiền được thi hành án. Ngày 15 tháng 6 năm 2023 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Cú ban hành thông báo 171/TB-CCTHADS nội dung: Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo này nếu ông Võ Văn K không nộp đủ tiền thi hành án và chi phí thi hành án để lấy lại tài sản thì Chấp hành viên sẽ giao tài sản cho người được thi hành án. Ông Võ Văn V, bà Từ Thị Bích T không đồng ý Quyết định kê biên và khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Trà Cú giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất thửa 682 đối với ông Võ Văn K và được Tòa án thụ lý giải quyết, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Cú ban hành quyết định hoãn thi hành án kể từ ngày 13 tháng 9 năm 2023 cho đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C có văn bản số 09/VP ngày 08 tháng 8 năm 2023 trình bày ý kiến như sau: Vào ngày 28 tháng 7 năm 2023 Văn phòng có nhận được Thông báo số 38/TB-TA ngày 27 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh về việc đưa người vào tham gia tố tụng. Văn phòng xin cung cấp toàn bộ hồ sơ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn K và bà Nguyễn Thị T1 cùng địa chỉ ấp Ô, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh chuyển nhượng cho ông Võ Văn V, địa chỉ ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Đồng thời Văn phòng xin vắng mặt tất cả các phiên hòa giải và đến khi Tòa án đưa ra xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Bà là mẹ ruột của ông Võ Văn K. Thửa đất 682, diện tích 9.021m², tờ bản đồ số 5, loại đất trồng lúa, tọa tại ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh do ông Võ Văn K đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông Võ Văn K làm ăn thất bại nên ông K đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T. Bà T1 cũng có chuyển nhượng thửa đất 83 cho ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T để lấy tiền trả nợ giúp ông K. Do hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T với ông Võ Văn K không được chấp nhận do thửa đất 682 đang bị Cơ quan thi hành án đang kê biên nên để hợp thức hoá để được sang tên cho ông V, bà T nên ông Võ Văn K mới ủy quyền cho bà làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên vào năm 2021. Hợp đồng chuyển nhượng chỉ để hợp thức hóa được sang tên thửa đất này cho ông Võ Văn V1 và bà Từ Thị Bích T. Đối với hợp đồng này để bà T1 với ông V tự làm thủ tục huỷ hợp đồng chuyển nhượng này. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T thì do ông Võ Văn K quyết định bà không có ý kiến hay tranh chấp gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Phương Đ trình bày: Bà là em ruột của ông Võ Văn K, bà biết ông V, bà T và ông K tranh chấp đất đai với nhau. Do ông Võ Văn K thiếu nợ Ngân hàng nên ông K có chuyển nhượng thửa đất 682, diện tích 9.021m², tờ bản đồ số 5, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh do ông Võ Văn K đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá 40.000.000 đồng/công cho ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T. Việc chuyển nhượng có làm hợp đồng tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện T nhưng không chứng thực được do thửa đất này đang bị Cơ quan Thi hành án dân sự huyện T thông báo ngăn chặn không được chuyển nhượng do ông Võ Văn K đang thiếu nợ người khác. Thửa đất này là của ông Võ Văn K và ông K đã chuyển nhượng cho ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T nên do ông K quyết định, bà Võ Thị Phương Đ không có ý kiến hay tranh chấp gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Ngọc H trình bày ý kiến như sau: bà là em ruột của ông Võ Văn K, bà Võ Thị Ngọc H biết ông Võ Văn V, bà Từ Thị Bích T và ông Võ Văn K tranh chấp đất đai với nhau. Do ông Võ Văn K thiếu nợ Ngân hàng nên ông K chuyển nhượng thửa đất 682, diện tích 9.021m², tờ bản đồ số 5, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh do ông Võ Văn K đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá 40.000.000 đồng/công cho ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T. Việc chuyển nhượng có làm hợp đồng tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện T nhưng không chứng thực được do thửa đất này đang bị Cơ quan Thi hành án dân sự huyện T thông báo ngăn chặn không được chuyển nhượng do Võ Văn K đang thiếu nợ người khác. Thửa đất này của ông K và ông K đã chuyển nhượng cho Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T nên do ông K quyết định, bà Võ Thị Ngọc H không có ý kiến hay tranh chấp gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Từ Thị Cẩm N trình bày: bà là vợ của ông Võ Văn K, bà Từ Thị Cẩm N thống nhất theo lời trình bày của ông Võ Văn K, bà không có ý kiến gì bổ sung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn B1 trình bày: Ông là cha ruột của ông Võ Văn K. Thửa đất 682, diện tích 9.021m², tờ bản đồ số 5, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh do ông Võ Văn K đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông Võ Văn K làm ăn thất bại nên ông K đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T. Cùng thời điểm ông và bà T1 có chuyển nhượng thửa đất 83 cho ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T vào năm 2019 nhưng ngày tháng thì ông không nhớ. Nay ông không có ý kiến hay tranh chấp gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh đã xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T với ông Võ Văn K đối với thửa đất số 682, tờ bản đồ số 5, loại đất trồng lúa, diện tích 9.021m², tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh vô hiệu. Hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do các bên không yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền thỏa thuận, tự nguyện thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04 tháng 6 năm 2024 nguyên đơn ông Võ Văn V, bà Từ Thị Bích T kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh theo hướng công nhận hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Võ Văn K chuyển nhượng cho ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Từ Thị Bích T phát biểu quan điểm bảo vệ như sau: Việc chuyển nhượng đất giữa các bên tại thửa 682, tờ bản đồ số 5, diện tích 9.021m² là thật sự tự nguyện, việc chuyển nhượng đất giữa ông Võ Văn K với ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T được xác định trước khi bản án có hiệu lực pháp luật nên văn bản của Cơ quan Thi hành án yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng ban hành sau khi các đương sự thực hiện hợp đồng. Khi đương sự nộp hồ sơ đến Ủy ban nhân dân xã P, huyện T để chứng thực hợp đồng thời gian đã lâu nhưng không được Ủy ban nhân dân xã P xem xét dẫn đến cơ quan có thẩm quyền ngăn cản không chấp nhận cho việc chuyển nhượng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự. Nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T với ông Võ Văn K đối với thửa đất số 682, tờ bản đồ số 5, diện tích 9.021m², loại đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử. Từ khi thụ lý vụ án đến khi quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về việc xét xử phúc thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đối với đương sự từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ngày 04 tháng 6 năm 2024 nguyên đơn ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T kháng cáo, việc kháng cáo của các đương sự còn trong hạn luật định cần được chấp nhận.

Xét yêu cầu kháng cáo nguyên đơn ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 682, diện tích 9.021m² tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Ngày 20 tháng 12 năm 2019 ông Võ Văn K và nguyên đơn thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 682 đang thế chấp Ngân hàng, bị đơn dùng số tiền chuyển nhượng trả nợ Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất thửa 682 ra để thực hiện hợp đồng chuyển

nhượng và hợp đồng chuyển nhượng thực hiện tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện T đã không được chứng thực và trả hồ sơ với lý do thửa đất 682 có Thông báo của Chi cục Thi hành án huyện Trà Cú ngăn chặn số 82 ngày 14 tháng 02 năm 2020.

Theo Bản án số 27/2019/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân huyện T, buộc ông Võ Văn K, sinh năm 1978, địa chỉ ấp Ô, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh phải có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Văn N1 332.832.462 đồng và nộp án phí 16.641.623 đồng, ông K không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị và Bản án sơ thẩm có hiệu lực ngày 28 tháng 01 năm 2020. Đến ngày 10 tháng 02 năm 2020 Chi cục Thi hành án huyện T ra quyết định thi hành án số 547, 548 và tổng đạt cho ông Võ Văn K ngày 13 tháng 02 năm 2020.

Việc nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 682 cho nguyên đơn, vì tại thời điểm nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất chưa bị ngăn chặn, nhưng do Ủy ban nhân dân xã không chứng thực làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn là không có căn cứ. Vì ngày 19 tháng 12 năm 2019 là ngày hai bên thỏa thuận chuyển nhượng còn ngày đến Ủy ban nhân dân xã P để chứng thực hợp đồng chuyển nhượng thì nguyên đơn, bị đơn không cung cấp được giấy tờ, nhưng tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn cùng xác nhận ngày đến Ủy ban nhân dân xã C hợp đồng là ngày 19 tháng 02 năm 2020, nên ngày các bên chứng thực hợp đồng có sau khi Chi cục Thi hành án huyện Trà Cú có Công văn 82 ngày 14 tháng 02 năm 2020 ngăn cản chuyển nhượng thửa đất 682 để đảm bảo thi hành án và được tổng đạt biên bản cho Ủy ban nhân dân xã, Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện T ký nhận cùng ngày, tại biên bản xác minh của Chi cục Thi hành án huyện Trà Cú ngày 13 tháng 3 năm 2020 (BL 182) nguyên đơn xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 682 Ủy ban nhân dân xã đang giữ, tại biên bản phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn thừa nhận đến lập hợp đồng chuyển nhượng 01 tuần sau có thông báo của Ủy ban nhân dân xã trả hồ sơ.

Nguyên đơn khởi kiện ra Tòa án đến ngày 17 tháng 4 năm 2020 nguyên đơn rút đơn khởi kiện Tòa án ra quyết định đình chỉ. Ngày 17 tháng 4 năm 2020 Chấp hành viên ban hành Quyết định số 06/QĐCCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 682, tờ bản đồ số 5, diện tích 9.021m², loại đất LUC, tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh do ông Võ Văn K đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiến hành kê biên thửa đất nêu trên và đang bán đấu giá lần thứ 4.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 682, chưa hoàn thành việc chuyển quyền sử dụng đất chưa có hiệu lực pháp luật theo quy định tại khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013. Tại khoản 3 Điều 188 quy định “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng

cho, thế chấp quyền sử dụng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn cung cấp hồ sơ công chứng chuyển nhượng thửa đất 682 lập ngày 19 tháng 02 năm 2020, hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 08 tháng 11 năm 2021 và xác định yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 19 tháng 02 năm 2020, bị đơn đồng ý, nhưng tất cả hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đều thực hiện sau khi có Công văn 82 ngày 14 tháng 02 năm 2020 ngăn chặn, nên việc chuyển nhượng này là điều cấm của pháp luật không công nhận hợp đồng theo ý kiến của nguyên đơn, bị đơn mà hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 682 đã vô hiệu ngay tại thời điểm lập công chứng quy định tại Điều 11 Nghị định 33/2020 của Chính phủ.

Đối với hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 682, tờ bản đồ số 5, diện tích 9.021m², loại đất LUC, tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh giữa anh Võ Văn V, chị Từ Thị Bích T với anh Võ Văn K các bên không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Từ phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T kháng cáo, việc kháng cáo của các đương sự còn trong hạn luật định nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh theo quy định tại Điều 38 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét về nội dung yêu cầu kháng cáo: ông Võ Văn V, bà Từ Thị Bích T kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Võ Văn K chuyển nhượng cho ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T.

Xét thấy giữa các bên ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 682, tờ bản đồ số 5, diện tích 9.021 m², loại

đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh nhưng các bên không cung cấp được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa 682 và cũng không được chứng thực của cơ quan có thẩm quyền.

Căn cứ vào điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 có quy định “Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Căn cứ vào Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính đối chiếu với quy định trên xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19 tháng 02 năm 2020 đối với thửa đất số 682 tờ bản đồ số 5 diện tích 9.021 m², loại đất LUC tại tại ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh giữa ông Võ Văn V, bà Từ Thị Bích T với ông Võ Văn K chưa được chứng thực và chưa đăng ký tại cơ quan đất đai nên chưa có hiệu lực pháp luật

Xét về điều kiện để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất căn cứ vào Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

- a. Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- b. Đất không có tranh chấp.
- c. Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án.

Đối chiếu với quy định nêu trên thì phần đất thửa 682 không đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã bị kê biên..... thi hành án cho bản án số ngày tháng năm.

Nên chưa đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền thửa đất số 682, tờ bản đồ số 5, diện tích 9.021 m², đất tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh là có căn cứ đúng với quy định pháp luật. Về hậu quả của hợp đồng đối với thửa đất số 682, tờ bản đồ số 5, diện tích 9.021 m², đất tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh các đương sự không có yêu cầu giải quyết trong vụnày nên cấp sơ thẩm xem xét giải quyết là có căn cứ.

Từ những nhận định và phân tích trên xét thấy không có cơ sở để thỏa mãn yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T, đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh là phù hợp với các chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ kiện, phù hợp với quy định của pháp luật cần được chấp nhận. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng các Điều 122, 123, 500, 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T với bị đơn ông Võ Văn K.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T với ông Võ Văn K đối với thửa đất số 682, tờ bản đồ số 5, loại đất trồng lúa, diện tích 9.021m², tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh vô hiệu. Hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do các bên không yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng); nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba

trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0003566 ngày 05 tháng 6 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh; ông Võ Văn V và bà Từ Thị Bích T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện Trà Cú;
- Cục THADS tỉnh Trà Vinh;
- Chi cục THADS huyện Trà Cú;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Đắc Dương