TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 283/2024/DS-PT
Ngày: 30/5/2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp dân sự về liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án và tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.
- Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Dững
  Bà Kiều Kim Xuân
- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.
- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên toà: Ông Đỗ Trung Đến - Kiểm sát viên.

Ngày 30/5/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 171/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2024, về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp dân sự về liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án và tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2024/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 227/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1982;

1.2. Chị Nguyễn Thị Thu G, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Số E, đường N, Phường H, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Anh Huỳnh Thanh P, sinh năm 1978;

2.2. Chị Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 1984.

Người đại diện theo ủy quyền của anh P: Chị Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: Số B, đường T, Khóm D, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng;

Địa chỉ: Khóm C, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện là ông Nguyễn Ngọc Đ, chức vụ: Chi cục phó, quyền Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng.

3.2. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp;

Địa chỉ: Khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện là ông Nguyễn Văn H, chức vụ: Chi cục Trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự.

3.3. Văn phòng C;

Địa chỉ: Số C, đường T, Khóm B, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo pháp luật: ông Bùi Đức G1 - sinh năm 1977 - Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: Số B, đường N, Khóm C, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Anh Phan Minh T2, sinh năm 1995 - Chủ hộ kinh doanh V;

Địa chỉ: Số H, đường L, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T2 là ông Phan Chánh N, sinh năm 1966, địa chỉ: Địa chỉ: Số H, đường L, tổ B, Khóm B, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh T2 là luật sư Mai T3 - Công ty TNHH Một Thành Viên T8 và Cộng sự.

3.5. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Số A, đường N, Khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Anh Trần Thanh T4, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.7. Bà Nguyễn Kim T5, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số A, đường N, Khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

3.8. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1982;

3.9. Chị Nguyễn Thị Thu G, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Số E, đường N, Phường H, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Anh Phan Minh T2, ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Kim T5 là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn anh T, chị G trình bày: Vào năm 2019, anh P, chị T1 có thuê phần diện tích đất tại xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước của anh T, chị G để mục đích là chăn nuôi heo, đồng thời anh T, chị G cung cấp (bán) đàn heo tổng 907 con cho anh P, chị T1 để chăn nuôi. Trong quá trình chăn nuôi đến cuối năm 2022 anh P, chị T1 chưa trả tiền thuê đất và tiền mua heo con vì thế vào ngày 28-12-2022 anh T, chị G nộp đơn khởi kiện và sau đó nộp đơn khởi kiện bổ sung tại Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp để yêu cầu anh P, chị T1 trả tổng cộng số tiền là 5.069.934.000đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án thì anh P, chị T1 thừa nhận số nợ trên và xin anh T, chị G cho trả dần đồng thời có nói hiện tại có phần diện tích đất tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp trên phần đất là có trang trại nuôi heo đã được anh P, chị T1 xây dựng vào năm 2019 tuy nhiên giấy chứng nhận QSDĐ đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H – Chi nhánh Đ1 - Phòng G2 với số tiền vay gốc là 02 tỷ đồng nay anh P, chị T1 thỏa thuận, thống nhất bán với giá 2,6 tỷ đồng. Anh T, chị G nếu mua thì trả nợ vay ngân hàng bao nhiêu số còn lại thì trừ vào số tiền nợ mà anh P, chị T1 đã thiếu của anh T, chị G.

Anh T, chị G thấy chỗ quen biết làm ăn từ trước vả lại tại Tòa án thành phố H thì cũng đã lập biên bản hòa giải thành vào ngày 23-02-2023 thì anh P, chị T1 có nghĩa vụ trả nợ cho anh T, chị G số tiền là 5.069.934.000đồng và phải chịu án phí là 56.534.500đồng thấy vậy nhằm để giúp cho anh P, chị T1 có điều kiện trả nợ dần và để nhằm khỏi phải chịu tiền án phí nên anh T, chị G tự nguyện rút đơn khởi kiện và đồng ý mua phần đất nêu trên của anh P, chị T1 với giá là 2,6 tỷ đồng. Số tiền trả nợ vay gốc 02 tỷ đồng cho Ngân hàng và tiền lãi, số tiền còn lại sẽ trừ vào số nợ mà anh P, chị T1 thiếu.

Vào ngày 27-02-2023, anh T, chị G cùng với chị T1 đến Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H – Chi nhánh Đ1 - Phòng G2 để tất toán số nợ vay của chị T1. Lúc này chị G nhờ người em ruột tên là Nguyễn Thị S1 chuyển khoản trả nợ vay cho chị T1 với nội dung là chị G chuyển tiền mua đất, trại heo ở T với tổng số tiền là 2.146.600.000đồng (chuyển nhiều đợt).

Đến ngày 28-02-2023, Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 20/2023/QĐST-DS và cùng ngày thì anh P, chị T1 có thỏa thuận, thống nhất ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa như sau: Tại thửa 763, diện tích là: 6.537m^2 và tại thửa 764, diện tích 6.618m^2, tất cả đều tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác, tọa lạc

tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp cho anh T, chị G và được Văn phòng C quyển 01/2023 TP/CC/HĐGD ngày 28-02-2023. Tiếp sau đó cùng ngày, anh T nộp hồ sơ chuyển nhượng đến Cơ quan một cửa của UBND Huyện T, tỉnh Đồng Tháp để xác lập thủ tục chuyển nhượng theo quy định và anh P, chị T1 cũng đã bàn giao diện tích đất và các tài sản trên đất cho anh T, chị G quản lý, sử dụng.

Ngày 02-03-2023, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự ban hành quyết định số: 06/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản để phong tỏa tài sản mua bán nêu trên.

Đến ngày 06-03-2023, Văn phòng đăng ký đất đai huyện T ra công văn trả hồ sơ đăng ký đã nộp vào ngày 28-02-2023 cho anh T.

Ngày 22-3-2023, anh T, chị G gửi đơn khiếu nại đến Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự về việc yêu cầu hủy bỏ quyết định số 06/QĐ-CCTHADS ngày 02-03-2023 về việc phong tỏa tài sản của 02 thửa đất nêu trên.

Đến ngày 29-3-2023, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự ban hành Công văn trả lời số 15/TB-CCTHADS không đồng ý hủy bỏ Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS mà yêu cầu anh T khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng.

Trong quá trình thỏa thuận mua bán vợ chồng anh Huỳnh Thanh P và chị Nguyễn Thị Thanh T1 không cho vợ chồng anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Thu G biết về việc đang thi hành bản án, quyết định tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự cũng như các khoản nợ đang trả. Dẫn đến vào ngày 27-02-2023 anh T và chị G đã chuyển số tiền 2.146.600.000đồng để trả nợ Ngân hàng cho chị T1, anh P.

Vì vậy, theo đơn khởi kiện thì anh T, chị G yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C công chứng số 421 quyển 01/2023 TP/CC/HĐGD ngày 28-02-2023, buộc anh P, chị T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa 763, diện tích là: 6.537m^2 và thửa 764, diện tích 6.618m^2; tất cả đều tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp cho anh T, chị G.

Nhưng qua đo đạc thực tế vào ngày 11-5-2023 được biết tổng diện tích của 02 thửa đất 763 và 764 thiếu so với tổng diện tích được cấp giấy chứng nhận nên nay anh T, chị G yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C công chứng số 421 quyển 01/2023 TP/CC/HĐGD ngày 28-02-2023; buộc anh P, chị T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các

thửa 763 và thửa 764, tất cả đều tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp cho anh T, chị G theo diện tích đo đạc thực tế vào ngày 11-5-2023.

Anh T, chị G đồng ý trả thêm số tiền mà sau khi khấu trừ số tiền anh T, chị G đã trả nợ tại ngân hàng cho chị T1, anh P. Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu mà hủy hợp đồng chuyển nhượng thì anh T, chị G yêu cầu anh P, chị T1 trả 2.146.600.000đồng và phải trả tiền lãi từ ngày 27-02-2023 đến khi Tòa án giải quyết xong với mức lãi suất là 1,66%/tháng.

- Theo lời trình bày của ông Phan Chánh Nghĩa l người đại diện theo ủy quyền của anh Phan Minh T2 - Chủ hộ kinh doanh V: Anh P, chị T1 có đến mua thức ăn gia súc tại cửa hàng kinh doanh V của anh T2 thiếu tổng số tiền là 1.252.314.000đồng nên vào tháng 12 năm 2022 anh T2 có khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự yêu cầu anh P, chị T1 trả số tiền nợ trên.

Tại Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự anh P, chị T1 thống nhất nợ do đó Tòa án đã hòa giải thành và ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 03/2023/QĐST-DS ngày 16-01-2023 thì anh P, chị T1 có nghĩa vụ liên đới trả nợ cho anh Phan Minh T2 – Chủ hộ kinh doanh Việt Nghĩa số tiền nợ mua thức ăn gia súc 1.252.314.000đồng, không yêu cầu tính lãi.

Đến ngày 06-02-2023, anh T2 có đơn yêu cầu thi hành án gửi đến Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự để yêu cầu. Anh P, chị T1 không trả nợ mà tiếp vào ngày 28-02-2023 lại chuyển nhượng QSDĐ cho anh T, chị G mà không dùng số tiền nhận được do chuyển nhượng để thanh toán trả nợ cho anh T2 là thể hiện việc tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ nên anh T2 đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự ban hành Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS ngày 02-3-2023 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với QSDĐ tại các thửa 763, diện tích là: 6.537m^2 và thửa 764, diện tích 6.618m^2; tất cả đều tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Trong thời gian này thì Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự có mời ông N (đại diện cho anh T2) và anh T, chị G, anh P, chị T1 đến cơ quan để thỏa thuận thì khi này anh T, chị G đồng ý sẽ trả cho anh T2 500.000.000đồng và yêu cầu rút đơn ngăn chặn lại để anh thọ, chị G tiếp tục chuyển nhượng QSDĐ với anh P, chị T1. Nhưng ông N không đồng ý mà yêu cầu nếu trả thì phải trả hết nợ 1.252.314.000đồng. Anh T, chị G không đồng ý nên mới kiện đến Tòa án.

Sau đó, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự ban hành Quyết định ủy thác số 07/QĐ-CCTHADS ngày 17-3-2023 về việc ủy thác cho Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hồng để thi hành án đối với khoản nợ của anh P, chị T1 cho anh T2.

Vào ngày 23-3-2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 428/QĐ-CCTHADS và tiếp tục ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và sản gắn liền với đất số 08/QĐ-CCTHADS ngày 17-4-2023.

Nhưng đến ngày 24-4-2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng ban hành Quyết định về việc hoãn thi hành án số 02/QĐ-CCTHADS vì căn cứ vào Thông báo thụ lý vụ án số 87/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng đang giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh T, chị G với anh P, chị T1 tại thửa đất mà Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng đã ban hành quyết định cưỡng chế kê biên.

Xét thấy, việc anh T, chị G tranh chấp với anh P, chị T1 tại phần diện tích đất nêu trên ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của anh T2. Bởi vì anh T2 là người được đảm bảo thi hành án theo các quyết định nêu trên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng. Do đó, để bảo đảm quyền lợi của anh T2 nên anh T2 có đơn yêu cầu độc lập, cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được Văn Phòng C Công chứng số: 421 quyển 01/2023 TP/CC/HĐGD ngày 28-02-2023 giữa anh Huỳnh Thanh P, chị Nguyễn Thanh T1 (bên chuyển nhượng) với anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G (bên nhận chuyển nhượng) đối với diện tích đất tại các thửa như sau: Thửa 763, diện tích là: 6.537m^2; thửa 764, diện tích 6.618m^2, tờ bản đồ số 01 mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu.

Đồng thời, ông N trình bày thêm là trước đây anh P có kêu bán diện tích đất này và tài sản trên đất tổng giá trị là 9-10 tỷ đồng nhưng nay tại sao lại thỏa thuận bán cho anh T, chị G 2,6 tỷ đồng.

- Theo lời trình bày của anh Bùi Linh T6 là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh S: Nguyên trước đây anh P, chị T1 có hỏi vay của ông S tổng cộng là 2.071.000.000đồng nhưng chưa trả vì vậy vào tháng 3 năm 2023 ông S nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự. Anh P, chị T1 thống nhất nợ do đó Tòa án đã hòa giải thành và ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 15/2023/QĐST-DS ngày 18-4-2023 thì anh P, chị T1 có nghĩa vụ liên đới trả nợ cho ông Nguyễn Thanh S số tiền vay 2.071.000.000đồng.

Sau đó, ông S có đơn yêu cầu thi hành án gửi đến Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự ban hành quyết định ủy thác cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng để thi hành án đối với khoản nợ của anh P, chị T1 cho ông S.

Do đó, để bảo đảm quyền lợi của ông S nên ông S có đơn yêu cầu độc lập, cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được Văn Phòng C Công chứng số: 421 quyển 01/2023 TP/CC/HĐGD ngày 28-02-2023 giữa anh Huỳnh Thanh P, chị Nguyễn Thanh T1 (bên chuyển nhượng) với anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G (bên nhận chuyển nhượng) đối với diện tích đất tại các thửa như sau: Thửa 763, diện tích là: 6.537m^2; thửa 764, diện tích 6.618m^2, tờ bản đồ số 01 mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu.

- Theo lời trình bày của bà Nguyễn Kim T5: Nguyên trước đây anh P, chị T1 có hỏi vay của bà T5 tổng cộng là 900.000.000đồng nhưng chưa trả vì vậy vào tháng 3 năm 2023 bà T5 nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự. Anh P, chị T1 thống nhất nợ do đó Tòa án đã hòa giải thành và ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 14/2023/QĐST-DS ngày 18-4-2023 thì anh P, chị T1 có nghĩa vụ liên đới trả nợ cho bà Nguyễn Kim T5 số tiền vay gốc 900.000.000đồng tiền lãi 81.000.000đồng, tổng cộng 981.000.000đồng.

Sau đó, bà T5 có đơn yêu cầu thi hành án gửi đến Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự ban hành quyết định ủy thác cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng để thi hành án đối với khoản nợ của anh P, chị T1 cho bà T5.

Do đó, để bảo đảm quyền lợi của bà T5 nên bà T5 có đơn yêu cầu độc lập, cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được Văn Phòng C Công chứng số: 421 quyển 01/2023 TP/CC/HĐGD ngày 28-02-2023 giữa anh Huỳnh Thanh P, chị Nguyễn Thanh T1 (bên chuyển nhượng) với anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G (bên nhận chuyển nhượng) đối với diện tích đất tại các thửa như sau: Thửa 763, diện tích là: 6.537m^2; thửa 764, diện tích 6.618m^2, tờ bản đồ số 01 mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu.

- Theo lời trình bày của anh Trần Thanh T4: Nguyên trước đây anh P, chị T1 có mua thức ăn gia súc của cửa hàng anh T4 còn thiếu tổng cộng là 88.260.000đồng nhưng chưa trả vì vậy vào tháng 4 năm 2023 anh T4 nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự anh P, chị T1 thống nhất nợ do đó Tòa án đã hòa giải

thành và ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 16/2023/QĐST-DS ngày 21-4-2023 thì anh P, chị T1 có nghĩa vụ liên đới trả nợ cho anh Trần Thanh T4 số tiền mua thức ăn gia súc còn thiếu 88.260.000đồng, không tính lãi.

Sau đó, anh T4 có đơn yêu cầu thi hành án gửi đến Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự ban hành quyết định ủy thác cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng để thi hành án đối với khoản nợ của anh P, chị T1 cho anh T4.

Do đó, để bảo đảm quyền lợi của anh T4 nên anh T4 có đơn yêu cầu độc lập, cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được Văn Phòng C Công chứng số: 421 quyển 01/2023 TP/CC/HĐGD ngày 28-02-2023 giữa anh Huỳnh Thanh P, chị Nguyễn Thanh T1 (bên chuyển nhượng) với anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G (bên nhận chuyển nhượng) đối với diện tích đất tại các thửa như sau: Thửa 763, diện tích là: 6.537m^2; thửa 764, diện tích 6.618m^2, tờ bản đồ số 01 mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu.

- Theo lời trình bày của bị đơn anh P, chị T1: Qua lời trình bày của anh T, chị G thì anh P, chị T1 thừa nhận, thống nhất như lời trình bày của anh T, chị G. Nay qua yêu cầu của anh T, chị G thì anh P, chị T1 đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C công chứng số 421 quyển 01/2023 TP/CC/HĐGD ngày 28-02-2023 đối với các thửa 763 và thửa 764, tất cả đều tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp cho anh T, chị G theo diện tích đo đạc thực tế vào ngày 11-5-2023.

Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại thì anh T, chị G đã chuyển khoảng trả nợ vay tại ngân hàng số tiền là 2.146.600.000đồng. Vậy, số tiền thỏa thuận mua bán còn lại là 455.400.000đồng thì nay anh P, chị T1 yêu cầu anh T, chị G phải trả. Còn việc anh P, chị T1 nợ anh T, chị G với số tiền 5.069.934.000đồng thì đã được Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự ban hành Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án và nay đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng thụ lý giải quyết theo sự ủy thác của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự, do đó để Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với số nợ của anh Phan Minh T2 – Chủ hộ kinh doanh Việt Nghĩa; nợ của ông Nguyễn Thanh S; nợ của anh Trần Thanh T4 và nợ của bà Nguyễn Kim T5 thì cũng như là số nợ của anh T, chị G nêu trên đều đã được Tòa án nhân dân thành phố

Hồng Ngự ban hành Quyết định công nhận hòa giải thành và nay đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng thụ lý giải quyết theo sự ủy thác của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự, do đó để Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng giải quyết theo quy định pháp luật.

- Theo văn bản ý kiến đề ngày 21-6-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng có trong hồ sơ vụ án: Do Chi cục nhận được các quyết định ủy thác của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự về việc ủy thác cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng để thi hành án đối với khoản nợ của anh P, chị T1 cho anh Phan Minh T2 – Chủ hộ kinh doanh V.

Vì vậy, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng đã ban hành quyết định kê biên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 763, diện tích là: 6.537m^2; thửa 764, diện tích 6.618m^2, tờ bản đồ số 01 mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp để đảm bảo thi hành án nhưng chưa thực hiện việc kê biên thì ngày 19-4-2023 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng nhận được thông báo thụ lý vụ án số 87/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng đang giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh T, chị G với anh P, chị T1 tại thửa đất 763 và 764 liên quan đến tài sản đang kê biên nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng ban hành quyết định hoãn thi hành án chờ kết quả giải quyết tranh chấp của Tòa án.

Trong thời gian này thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng tiếp tục nhận được các quyết định ủy thác của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự về việc ủy thác cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng để thi hành án đối với khoản nợ của anh P, chị T1 cho anh Nguyễn Thanh S; cho chị Nguyễn Kim T5; cho anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G và cho anh Trần Thanh T4.

Trong trường hợp Tòa án tuyên xử hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh T, chị G với anh P, chị T1. Công nhận tài sản thuộc về anh P, chị T1 thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng tiến hành thủ tục kê biên, phát mãi tài sản của anh P, chị T1 để đảm bảo thi hành án.

Trong trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh T, chị G với anh P, chị T1 thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng sẽ thu hồi quyết định kê biên và ra quyết định chưa có điều kiện thi hành và xin được vắng mặt tất cả phiên họp và phiên tòa xét xử sơ thẩm, phúc thẩm.

- Theo văn bản ý kiến đề ngày 27-7-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự có trong hồ sơ vụ án: Căn cứ vào Thông báo số 14/TB-TA

ngày 17-7-2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng về việc đưa Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên trong vụ án *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, tranh chấp dân sự về liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án và tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu"* giữa anh T, chị G với anh P, chị T1 thì nay Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự không có ý kiến, yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật và xin được vắng mặt tất cả phiên họp và phiên tòa xét xử sơ thẩm, phúc thẩm.

- Theo lời trình bày của anh Bùi Đức G1 có trong hồ sơ vụ án: Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 28 tháng 02 năm 2023 giữa anh Huỳnh Thanh P, chị Nguyễn Thanh T1 (bên chuyển nhượng) với anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G (bên nhận chuyển nhượng) đối với diện tích đất tại các thửa như sau: Thửa 763, diện tích là: 6.537m^2; thửa 764, diện tích 6.618m^2, tờ bản đồ số 01 mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp và công chứng viên tiến hành xác minh nhận thấy đây là sự tự nguyện thỏa thuận giao dịch, không ai ép buộc, hai bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, mục đích nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội và các giấy tờ tùy thân đầy đủ chính xác nên công chứng đúng theo quy định về Luật công chứng. Do bận công việc nên anh G xin được vắng mặt tất cả phiên họp và phiên tòa xét xử sơ thẩm, phúc thẩm.

- Theo lời trình bày của anh T, chị G với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Căn cứ vào Thông báo số 14/TB-TA ngày 17-7-2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng về việc đưa anh T, chị G vào tham gia tố tụng thêm với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên trong vụ án thì nay với tư cách này anh T, chị G không yêu cầu gì đối với diện tích đất và tài sản trên đất thuộc thửa 763, diện tích là: 6.537m^2; thửa 764, diện tích 6.618m^2, tờ bản đồ số 01 mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Như đã trình bày trên thì trong thời gian anh T, chị G nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đề ngày 28 tháng 02 năm 2023 giữa anh Huỳnh Thanh P, chị Nguyễn Thanh T1 (bên chuyển nhượng) với anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G (bên nhận chuyển nhượng) đối với diện tích đất và tài sản trên đất thuộc thửa 763, diện tích là: 6.537m^2; thửa 764, diện tích 6.618m^2, tờ bản đồ số 01 mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp thì anh T, chị G nộp đơn khởi kiện lại tại Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự để yêu cầu anh P, chị T1 có

nghĩa vụ trả số tiền thuê đất và tiền mua giống heo con với tổng cộng số tiền là 5.069.934.000đồng thì được hòa giải viên hòa giải thành và Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự ban hành quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 06/2023/QĐCNHGT-DS ngày 07-4-2023 buộc anh P, chị T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho anh T, chị G tổng cộng số tiền là 5.069.934.000đồng.

Anh T, chị G cũng có đơn yêu cầu thi hành án gửi đến Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự ban hành quyết định ủy thác cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng để thi hành án đối với khoản nợ của anh P, chị T1 cho anh T, chị G thì nay anh T, chị G yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng giải quyết theo quy định pháp luật.

* Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản, thẩm định giá thì nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với giá trị đất đang tranh chấp, giá trị tài sản trên đất, cây trồng trên đất tại các thửa 763 và thửa 764, tất cả đều tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Theo sơ đồ đo đạc ngày 11-5-2023) thì nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh T4 thống nhất theo kết luận của Hội đồng định giá. Còn ông Phan Chánh Nghĩa l người đại diện cho anh Phan Minh T2 – Chủ hộ kinh doanh V, ông S, bà T5 không thống nhất theo kết luận của Hội đồng định giá.

* Tại quyết định của bản án sơ thẩm số: 02/2024/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G với anh Huỳnh Thanh P, chị Nguyễn Thị Thanh T1 được Văn phòng C quyển 01/2023 TP/CC/HĐGD ngày 28-02-2023.

Anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G được quyền sử dụng đất tại các thửa 763 và thửa 764, tất cả đều tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do chị Nguyễn Thị Thanh T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 763 và thửa 764, tất cả đều tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G.

Anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế có tổng diện tích 12.973,9m^2 thuộc các thửa 763 và thửa 764, tất cả đều tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp theo bản đồ 299 (còn bản đồ chính quy là thuộc thửa 348, tờ bản đồ số 02) theo quy định pháp luật, có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp kênh thủy lợi có chiều dài 51,28 mét từ mốc M2 đến mốc M3.

- Hướng Tây giáp đường đá có chiều dài 56,57 mét từ mốc M1 đến mốc M4.

- Hướng Nam giáp đất ông Phan Văn T7, ông Võ L có chiều dài 283,86 mét từ mốc M4 đến mốc M3.

- Hướng Bắc giáp đất ông S2 có chiều dài 241,87 mét từ mốc M1 đến mốc M2.

(Có sơ đồ đo đạc và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Huỳnh Thanh P, chị Nguyễn Thị Thanh T1.

Buộc anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G có trách nhiệm liên đới trả 455.400.000đồng (Bốn trăm năm mươi lăm triệu bốn trăm nghìn đồng) cho anh Huỳnh Thanh P, chị Nguyễn Thị Thanh T1.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận các yêu cầu độc lập gồm: Yêu cầu độc lập của anh Phan Minh T2 – Chủ hộ kinh doanh V; yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh S; yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Kim T5 và yêu cầu độc lập của anh Trần Thanh T4 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được Văn Phòng C Công chứng số: 421 quyển 01/2023 TP/CC/HĐGD ngày 28-02-2023 giữa anh Huỳnh Thanh P, chị Nguyễn Thanh T1 (bên chuyển nhượng) với anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G (bên nhận chuyển nhượng) đối với diện tích đất tại các thửa 763, diện tích là: 6.537m^2; thửa 764, diện tích 6.618m^2, tờ bản đồ số 01 mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc anh Huỳnh Thanh P, chị Nguyễn Thanh T1 có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G 6.059.000 đồng (lấy tròn).

5. Về chi phí định giá tài sản, thẩm định giá: Anh T2 – Chủ hộ kinh doanh V (đại diện là ông N) và bà Nguyễn Kim T5 phải chịu, đã thanh toán xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc anh Huỳnh Thanh P, chị Nguyễn Thanh T1 phải liên đới nộp 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 11.108.000đồng theo biên lai số 0002734 ngày 16-8-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng. Vậy, anh Huỳnh Thanh P, chị Nguyễn Thanh T1 được hoàn trả lại 10.808.000đồng (Mười triệu tám trăm lẽ tám nghìn đồng).

- Buộc anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G phải liên đới nộp 22.216.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai số 0011213 ngày 14-4-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng. Vậy, anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G còn phải liên đới nộp 21.916.000đồng (Hai mươi mốt triệu chín trăm mười sáu nghìn đồng).

- Buộc anh Phan Minh T2 – Chủ hộ kinh doanh Việt Nghĩa phải nộp 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai số 0002665 ngày 19-7-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng. Vậy, anh Phan Minh T2 – Chủ hộ kinh doanh V đã nộp đủ.

- Buộc ông Nguyễn Thanh S phải nộp 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai số 0002667 ngày 19-7-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng. Vậy, ông Nguyễn Thanh S đã nộp đủ.

- Buộc bà Nguyễn Kim T5 phải nộp 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai số 0002668 ngày 19-7-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng (Do ông Nguyễn Thanh S nộp thay). Vậy, bà Nguyễn Kim T5 đã nộp đủ.

- Buộc anh Trần Thanh T4 phải nộp 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai số 0002666 ngày 19-7-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng. Vậy, anh Trần Thanh T4 đã nộp đủ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 15/01/2024, anh Phan Minh T2 kháng cáo, yêu cầu xem xét, giải quyết lại toàn bộ vụ án nhằm đảm bảo quyền lợi cho anh.

- Ngày 18/01/2024, bà Nguyễn Kim T5 và ông Nguyễn Thanh S kháng cáo, yêu cầu xem xét, giải quyết lại toàn bộ vụ án nhằm đảm bảo quyền lợi cho ông, bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

+ Ông Nguyễn Thanh S, người đại diện theo ủy quyền của anh Phan Minh T2, bà Nguyễn Kim T5 vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến: Xét kháng cáo của ông S, anh T2 và bà T5 là không có căn cứ; nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông S, anh T2 và bà T5, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghe ý kiến của các đương sự và quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Thanh S, anh Phan Minh T2, bà Nguyễn Kim T5, Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị G với anh P, chị T1 tại các thửa 763, 764 được công chứng và xác lập thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai; Tổng giá trị tài sản mua bán là 2.600.000.000đồng, bên mua (Anh T, chị G) đã giao hơn 2/3 tiền (đã chuyển khoản trả nợ ngân hàng 2.146.600đồng), bên bán (Anh P, chị T1) cũng đã giao đất xong. Anh T, chị G là người mua ngay tình hợp pháp, không có căn cứ để kết luận anh T, chị G thông đồng với anh P, chị T1 tẩu tán tài sản. Việc này thể hiện là trước khi anh P, chị T1 chuyển nhượng QSDĐ cho anh T, chị G thì các diện tích đất và tài sản trên đất thuộc thửa 763 và 764 đã được anh P, chị T1 thế chấp tại Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H – Chi nhánh Đ1 – P1 để vay tiền nên việc các bên thống nhất là anh T, chị G trả tiền chuyển nhượng QSDĐ cho anh P, chị T1 để anh P, chị T1 trả tiền vay cho phía ngân hàng nhằm giải chấp lấy các tài sản để các bên xác lập thủ tục chuyển nhượng QSDĐ và đều được ngân hàng đồng ý, thống nhất là hoàn toàn phù hợp pháp luật.

Mặt khác, xét thời điểm phía anh P, chị T1 thế chấp các thửa đất là trước thời điểm giữa anh P, chị T1 chốt nợ với anh T2 – Chủ hộ kinh doanh Việt Nghĩa, cũng như với ông S, bà T5 và anh T4 và đó là khoản nợ vay có bảo đảm (Hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H – Chi nhánh Đ1 – P1 xác lập ngày 28-12-2021, còn thời điểm chốt nợ với anh T2 là căn cứ quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự vào ngày 16-01-2023; chốt nợ với ông S, bà T5 là căn cứ quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự vào ngày 18-4-2023; chốt nợ với anh T4 là căn cứ quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự vào ngày 21-4-2023). Vì vậy, việc anh P, chị T1 chuyển nhượng diện tích các thửa này là nhằm

mục đích trả nợ vay có bảo đảm cho ngân hàng có trước việc chốt nợ với anh T2, ông S, bà T5 và anh T4 nên không phải là hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, như Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định là đúng.

Ngoài ra, đối với việc ông N, ông S, bà T5 và anh T4 cho rằng giá trị QSDĐ và giá trị tài sản trên đất thuộc thửa 763 và 764 tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp mà anh P, chị T1 thỏa thuận bán cho anh T, chị G có tổng giá trị 2.600.000.000đồng là không phù hợp so với giá trị tài sản trên thị trường là từ 4 – 4,5 tỷ đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ vào hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 38767/21MN/HĐBĐ ngày 28-12-2021 giữa Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H – Chi nhánh Đ1 - PGD H (bên nhận thế chấp) với anh P, chị T1 (bên thế chấp) thì thẩm định giá trị tài sản thế chấp là 3.650.000.000đồng trong đó tài sản thế chấp lúc này là bao gồm ngoài tổng diện tích đất 13.155m^2 và tài sản trên đất thuộc các thửa 763 và 764 tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp thì còn diện tích 15.500m^2 thuộc thửa 56 tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Đồng thời, theo kết luận của Hội đồng định giá vào ngày 15-12-2023 và biên bản thỏa thuận giá của các đương sự ngày 03-11-2023 thì giá trị tài sản tranh chấp có tổng giá trị là 2.954.146.109 đồng nên việc ông N, ông S, bà T5 và anh T4 cho là giá trị tài sản từ 4 – 4,5 tỷ đồng là không có cơ sở.

Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh P, chị T1 với anh T, chị G đồng thời công nhận sự thỏa thuận giữa anh T, chị G với anh P, chị T1 về việc phía anh T, chị G phải trả tiếp số tiền chuyển nhượng còn lại 455.400.000 đồng cho phía anh P, chị T1 là có căn cứ, đúng pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T2 trình bày: Việc chuyển nhượng đất các thửa đất 763 và 764 giữa anh P, chị T1 với anh T, chị G là hợp đồng giả tạo; giá trị đối với 02 thửa đất là 2 tỷ 6 và tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điều 129 Bộ luật dân sự là chưa phù hợp; người liên quan có yêu cầu độc lập yêu cầu định giá theo công ty thẩm định giá; Ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng là bảy trăm triệu là chưa đúng với thực tế nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với 02 thửa 763 và 764 sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T2. Xét thấy lời đề nghị trên của người bảo vệ là không có căn cứ như nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Thanh S, người đại diện theo ủy quyền của anh Phan Minh T2, bà Nguyễn Kim T5 cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ,

nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S, anh T2, bà T5, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về việc tuân thủ pháp luật từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật và không có kiến nghị. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thanh S, anh Phan Minh T2, bà Nguyễn Kim T5, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị trên là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên ông Nguyễn Thanh S, anh Phan Minh T2, bà Nguyễn Kim T5 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Các phần 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 3, 129, 357, 468 và 500 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 26, 100, 166, 167 và 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 75 Luật thi hành án dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Không Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh S, anh Phan Minh T2, bà Nguyễn Kim T5.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 11/01/2024 của Toà án nhân dân thành phố Hồng Ngự.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G với anh Huỳnh Thanh P, chị Nguyễn Thị Thanh T1 được Văn phòng C quyển 01/2023 TP/CC/HĐGD ngày 28-02-2023.

Anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G được quyền tiếp tục quản lý sử dụng đất tại các thửa 763 và thửa 764, tất cả đều tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng: Đất

nông nghiệp khác, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do chị Nguyễn Thị Thanh T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 763 và thửa 764, tất cả đều tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G.

Anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế có tổng diện tích 12.973,9m^2 thuộc các thửa 763 và thửa 764, tất cả đều tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp theo bản đồ 299 (còn bản đồ chính quy là thuộc thửa 348, tờ bản đồ số 02) theo quy định pháp luật, có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp kênh thủy lợi có chiều dài 51,28 mét từ mốc M2 đến mốc M3.

- Hướng Tây giáp đường đá có chiều dài 56,57 mét từ mốc M1 đến mốc M4.

- Hướng Nam giáp đất ông Phan Văn T7, ông Võ L có chiều dài 283,86 mét từ mốc M4 đến mốc M3.

- Hướng Bắc giáp đất ông S2 có chiều dài 241,87 mét từ mốc M1 đến mốc M2.

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/5/2023 và sơ đồ đo đạc ngày 11/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Huỳnh Thanh P, chị Nguyễn Thị Thanh T1.

Buộc anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G có trách nhiệm liên đới trả 455.400.000đồng (Bốn trăm năm mươi lăm triệu bốn trăm nghìn đồng) cho anh Huỳnh Thanh P, chị Nguyễn Thị Thanh T1.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận các yêu cầu độc lập gồm: Yêu cầu độc lập của anh Phan Minh T2 – Chủ hộ kinh doanh V; yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh S; yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Kim T5 và yêu cầu độc lập của anh Trần Thanh T4 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được Văn Phòng C Công chứng số: 421 quyển 01/2023 TP/CC/HĐGD ngày 28-02-2023 giữa anh Huỳnh Thanh P,

chị Nguyễn Thanh T1 (bên chuyển nhượng) với anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G (bên nhận chuyển nhượng) đối với diện tích đất tại các thửa 763, diện tích là: 6.537m^2; thửa 764, diện tích 6.618m^2, tờ bản đồ số 01 mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc anh Huỳnh Thanh P, chị Nguyễn Thanh T1 có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G 6.059.000 đồng (lấy tròn).

5. Về chi phí định giá tài sản, thẩm định giá: Anh T2 – Chủ hộ kinh doanh V (đại diện là ông N) và bà Nguyễn Kim T5 phải chịu, đã thanh toán xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc anh Huỳnh Thanh P, chị Nguyễn Thanh T1 phải liên đới nộp 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 11.108.000đồng theo biên lai số 0002734 ngày 16-8-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng. Vậy, anh Huỳnh Thanh P, chị Nguyễn Thanh T1 được hoàn trả lại 10.808.000đồng (Mười triệu tám trăm lẽ tám nghìn đồng).

- Buộc anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G phải liên đới nộp 22.216.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai số 0011213 ngày 14-4-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng. Vậy, anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G còn phải liên đới nộp 21.916.000đồng (Hai mươi mốt triệu chín trăm mười sáu nghìn đồng).

- Buộc anh Phan Minh T2 – Chủ hộ kinh doanh Việt Nghĩa phải nộp 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai số 0002665 ngày 19-7-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng. Vậy, anh Phan Minh T2 – Chủ hộ kinh doanh V đã nộp đủ.

- Buộc ông Nguyễn Thanh S phải nộp 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai số 0002667 ngày 19-7-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng. Vậy, ông Nguyễn Thanh S đã nộp đủ.

- Buộc bà Nguyễn Kim T5 phải nộp 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai số

0002668 ngày 19-7-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng (Do ông Nguyễn Thanh S nộp thay). Vậy, bà Nguyễn Kim T5 đã nộp đủ.

- Buộc anh Trần Thanh T4 phải nộp 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai số 0002666 ngày 19-7-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng. Vậy, anh Trần Thanh T4 đã nộp đủ.

2. Về án phí phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Thanh S phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000642 ngày 22/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng (đã nộp xong)

- Ông Phan Minh T2 phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000641 ngày 22/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng (đã nộp xong)

- Bà Nguyễn Kim T5 phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000643 ngày 22/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng (đã nộp xong)

- 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7,7a,7b 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.

Nơi nhận:
- Phòng GĐ & KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Tân Hồng;
- Chi cục THADS huyện Tân Hồng;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA,TDS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy