

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 225/2023/DS-PT

Ngày: 25-9-2023

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Chí Keo

Các Thẩm phán:

Ông Trương Văn Hai

Bà Trần Thị Thúy Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Phạm Trường San- Kiểm sát viên.

Ngày 18 và ngày 25 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 158/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 7 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2023/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 203/2023/QĐXX-PT ngày 28 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 239/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Lê Thúy H, sinh năm 1984; nơi cư trú: Số E, đường T, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang. (Có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Ông Đào Vũ Mộng B, sinh năm 1975; nơi cư trú: Lô A, tổ H, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. (Vắng mặt)

2. Bà Lê Thị Tuyết T, sinh năm 1979; nơi cư trú: Số D hẻm L, khóm B,

phường M, thành phố L, tỉnh An Giang; Chỗ ở hiện nay: Số E, đường Q, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang. (Vắng mặt)

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

1. Bà Trần Thanh T1, sinh năm 1949; (Vắng mặt)
2. Ông Đào Vũ Mộng H1, sinh năm 1973; (Vắng mặt)
3. Bà Bùi Ngọc T2, sinh năm 1978; (Vắng mặt)
4. Cháu Đào Vũ Thanh D, sinh năm 1999; (Vắng mặt)
5. Cháu Đào Vũ Minh D1, sinh năm 2007; (Vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật cho cháu Đào Vũ Minh D1: Bà Bùi Ngọc T2, sinh năm 1978;

6. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1978; (Vắng mặt)
7. Cháu Đào Đại V, sinh năm 2004; (Vắng mặt)
8. Cháu Đào Quế A, sinh năm 2008;

Người đại diện theo pháp luật cho cháu Đào Quế A: Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1978;

Cùng nơi cư trú: Lô A, tổ H, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. (Vắng mặt)

9. Ông Nguyễn Quốc H2, sinh năm 1971; (Vắng mặt)
10. Bà Lý Thị K, sinh năm 1973; (Vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: Số E, khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang.

11. Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang; Địa chỉ: Tổ A, đường N, khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang. (Vắng mặt)

12. Bà Hoàng Thị Trúc L, sinh năm 1989; (Vắng mặt)
13. Ông Đặng Quang T4; (Vắng mặt)
14. Cháu Nguyễn Anh T5, sinh năm 2015; (Vắng mặt)
15. Cháu Nguyễn Tài L1, sinh năm 2007;
16. Cháu Đặng Hoàng P, sinh năm 2021;

Người đại diện theo pháp luật của cháu T5, cháu L1, cháu P: Bà Hoàng Thị Trúc L, sinh năm 1989 và ông Đặng Quang T4.

Cùng nơi cư trú: Số A khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang.

Chỗ ở hiện nay: Số C, đường D, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

17. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ; Địa chỉ liên hệ: Số G đường H, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. (Vắng mặt)

18. Văn phòng C; Địa chỉ: Số C đường L, M, Thành phố L, An Giang. (Vắng mặt)

19. Văn phòng C1; Địa chỉ: Số A đường L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. (Vắng mặt)

20. Văn Phòng C2; Địa chỉ: Số B, đường N, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. (Vắng mặt)

21. Ông Ngô Phúc H3, sinh năm 1985; (Vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: Ấp H, xã P, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Địa chỉ tạm trú: Khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

22. Bà Nguyễn Thị Xuân D2, sinh năm 1985; nơi cư trú: Ấp T, thị trấn P, huyện T, tỉnh An Giang. (Vắng mặt)

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Lê Thúy H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 02/3/2015 và trong quá trình tố tụng bà Lê Thị Tuyết T do ông Trần Đức N đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 29/10/2013, ông Đào Vũ Mộng B chuyển nhượng cho bà Lê Thị Tuyết T thửa đất số 87, tờ bản đồ số 19, diện tích 79,0m² đất tọa lạc tại phường M, TP L, tỉnh An Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 302577, sổ vào sổ CH03066 được UBND thành phố L, tỉnh An Giang cấp ngày 06/9/2011 mang tên ông Đào Vũ Mộng B. Hợp đồng chuyển nhượng hai bên xác lập được Văn phòng C1 vào ngày 29/10/2013 (Số C, Quyền 11 TP/CC-HĐGD).

Giá chuyển nhượng theo hợp đồng và theo biên nhận nhận tiền ngày 29/10/2013 là 270.000.000đ, bà T đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông B bà T2, ông B ký nhận vào biên nhận nhận tiền và cam kết giao nhà và đất cho bà T khi bà T sang tên. Do đó ông B và những người liên quan trong căn nhà phải có trách nhiệm giao thửa đất số 87 gắn liền với căn nhà (căn cứ vào nội dung của biên nhận nhận tiền 270.000.000 đ ngày 29/10/2013 có nội dung “Trên thửa đất có căn nhà cấp 4A, tôi đồng ý sau khi chị T sang tên, tôi sẽ di dời đi nơi khác trả nhà và đất cho chị T”).

Hợp đồng chuyển nhượng được xác lập vào ngày 29/10/2013 nhưng đến nay ông B và những người liên quan vẫn không thực hiện nghĩa vụ giao nhà và đất. Khi bà T đăng ký chuyển nhượng sang tên tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất TP L, thì không được đăng ký sang tên do Chi cục thi hành án dân sự TP Long Xuyên có Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 23/QĐ-CCTHA ngày 31/10/2014 và Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 09/QĐ-CCTHA ngày 07/11/2014 để thực hiện Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 1266/QĐ-CCTHA ngày 13/8/2014 nhằm thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 43/2014/QĐST-DS ngày 08/7/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

Do hợp đồng chuyển nhượng được ký vào ngày 29/10/2013 trước ngày 08/7/2014 của Quyết định số 43 nên bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, giao nhà và đất cho bà theo thỏa thuận của hợp đồng và biên nhận nhận tiền, đồng thời buộc Chi cục thi hành án dân sự giải tỏa kê biên nhằm đảm bảo quyền lợi cho bà.

** Bị đơn ông Đào Vũ Mộng B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Ngọc T2 trình bày:*

Vợ chồng ông B và bà T2 thừa nhận ông B có ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/10/2013 (Số công chứng 322, Quyền 11 TP/CC-HĐGD) và ông bà có nhận 270.000.000 đ từ bà T, nhưng thực tế thì đây là tiền vay chứ không phải tiền chuyển nhượng, hai bên thỏa thuận lãi suất 5%/tháng, mỗi tháng trả lãi 13.500.000 đ, nhưng bà T bớt 500.000đ nên mỗi tháng trả lãi 13.000.000đ, trả đúng 12 tháng (29/10/2013 đến 29/10/2014), số tiền lãi đã trả tổng cộng là 156.000.000đ. Tuy nhiên, để chứng minh đây là tiền vay và chứng minh ông bà có trả lãi thì ông bà không có gì chứng minh.

Ông bà yêu cầu được trả lại cho bà T số tiền 270.000.000đ, số tiền này ông bà xin bà T cho thời gian và cho nhận lại bản chính giấy chứng nhận QSDĐ để ông bà bán cho người khác, có tiền sẽ trả cho bà T. Hiện nay, ông bà đang khó khăn không có nơi ở nào khác ông bà không thống nhất yêu cầu giao nhà và đất cho bà T.

Đối với yêu cầu buộc Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Long Xuyên giải tỏa cưỡng chế, kê biên thửa đất nêu trên để bà T làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đây là thẩm quyền của cơ quan thi hành án và Tòa án quyết định, ông bà đồng ý giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Bà Nguyễn Lê Thúy H trình bày:*

Bà là nguyên đơn trong vụ án tranh chấp hợp đồng góp hui với bị đơn vợ chồng ông Đào Vũ Mộng B, bà Bùi Ngọc T2 và bà Trần Thanh T1 (mẹ ruột ông B). Vụ án đã được Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 43/2014/QĐST-DS ngày 08/7/2014. Sau đó bà có đơn yêu cầu thi hành án, Chi cục thi hành án dân sự TP Long Xuyên ban hành Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 1266/QĐ-CCTHA ngày 13/8/2014; Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 23/QĐ-CCTHA ngày 31/10/2014; Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 09/QĐ-CCTHA ngày 07/11/2014 để đảm bảo thi hành án số tiền 102.260.000đ và lãi phát sinh, hiện nay ông B, bà T2 đã trả được 1.500.000đ.

Chi cục thi hành Dân sự thành phố L đã kê biên đúng quy định của pháp luật. Căn cứ vào công văn số 238/ĐKĐ ngày 05/9/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L, thì tại thời điểm kê biên tài sản vẫn còn do ông B đứng tên quyền sử dụng, bà không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc giải tỏa kê biên tài sản của ông B, vì như vậy sẽ không đảm bảo quyền lợi của bà.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thanh T1; ông Đào Vũ Mộng H1; cháu Đào Vũ Thanh D; cháu Đào Vũ Minh D1 (bà Bùi Ngọc T2 là người đại diện theo pháp luật cho Đào Vũ Thanh D và Đào Vũ Minh D1); bà Nguyễn Thị T3; cháu Đào Đại V; cháu Đào Quế A (bà Nguyễn Thị T3 là người đại diện theo pháp luật cho Đào Đại V và Đào Quế A) vắng mặt không trình bày ý kiến.*

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án Dân sự TP Long Xuyên, tỉnh An Giang tại bản báo cáo tóm tắt số 420/BC-CCTHA ngày 27/7/2015 trình bày:*

Ngày 12/8/2014 bà Nguyễn Lê Thúy H có đơn yêu cầu thi hành án (kèm công văn số 202/ĐKĐ ngày 11/8/2014 của Văn phòng đăng ký QSDĐ). Chi cục thi hành án dân sự TP Long Xuyên ban hành Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 1266/QĐ-CCTHA ngày 13/8/2014; Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 23/QĐ-CCTHA ngày 31/10/2014; Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 09/QĐ-CCTHA ngày 07/11/2014 để đảm bảo thi hành án.

Ngày 29/12/2014 bà T có đơn xin cứu xét yêu cầu giải tỏa kê biên, do bà và ông B đã ký hợp đồng chuyển nhượng trước khi có Quyết định của Tòa án. Ngày 09/01/2015 Chi cục có công văn số 10/CCTHADS trả lời và hướng dẫn cho bà T khởi kiện tại Tòa án. Ngày 16/3/2015 Chi cục thi hành án thành phố Long Xuyên nhận được thông báo thụ lý vụ án số 49/TB-TLVA ngày 03/3/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên và Chi cục đã ban hành Quyết định tạm hoãn thi hành án số 22/QĐ-CCTHA ngày 20/3/2015.

1. Tại Bản án số 66/2023/DSST ngày 10/9/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Tuyết T:

1/ Buộc ông Đào Vũ Mộng B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/2013, được văn phòng C1, Quận 11 TP/CC-HĐGD.

2/ Buộc ông Đào Vũ Mộng B, bà Bùi Ngọc T2, cháu Đào Vũ Thanh D, cháu Đào Vũ Minh D1 (bà Bùi Ngọc T2 là người đại diện theo pháp luật của Đào Vũ Thanh D và Đào Vũ Minh D1), bà Trần Thanh T1, ông Đào Vũ Mộng H1, bà Nguyễn Thị T3, cháu Đào Đại V, cháu Đào Quế A (bà Nguyễn Thị T3 là người đại diện theo pháp luật của Đào Đại V và Đào Quế A) có trách nhiệm di dời;

Giao khu đất tọa lạc tại thửa đất số 87, tờ bản đồ địa chính 19, diện tích 79 m², mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, theo giấy chứng nhận QSDĐ số BE 302577, số vào sổ CH 03066 do UBND thành phố L cấp ngày 06/9/2011, kèm hồ sơ kỹ thuật khu đất do Văn phòng đăng ký QSDĐ thành phố Long Xuyên xác lập ngày 30/8/2011 mang tên ông Đào Vũ Mộng B, diện tích 79 m² được giới hạn bởi các điểm 21, 22, 23, 24 và giao căn nhà gắn liền với thửa đất số 87 với cấu trúc: nền gạch men + xi măng, khung gỗ + sắt tiền chế, vách tole, mái tole, với diện tích sử dụng 67,10 m², được giới hạn bởi các điểm 7, 4, 5, 6, 20, 19 theo Bản vẽ hiện trạng

do văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 10/6/2015 cho bà Lê Thị Tuyết T.

Bà Lê Thị Tuyết T có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

3/ Buộc Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên giải tỏa kê biên đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ địa chính số 19, diện tích 79 m², mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, theo giấy chứng nhận QSDĐ số BE 302577, sổ vào sổ CH 03066 do UBND thành phố L cấp ngày 06/9/2011, kèm hồ sơ kỹ thuật khu đất do Văn phòng đăng ký QSDĐ thành phố Long Xuyên xác lập ngày 30/8/2011 mang tên ông Đào Vũ Mộng B và căn nhà gắn liền với thửa đất số 87.

2. *Bản án phúc thẩm số 03/2016/DSPT ngày 07/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.*

3. *Ngày 28/8/2018, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử Giám đốc thẩm đã hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và phúc thẩm.*

4. *Ngày 04/02/2020, Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên thụ lý án.* Đến ngày 08/3/2023, ông Trần Đức N là đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Tuyết T có đơn rút lại yêu cầu khởi kiện.

+ Ngày 04 tháng 5 năm 2021, Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên có Công văn số 199/CV-CCTHADS về việc thông báo kết quả thi hành án đối với bản án số 66/2015/DSST ngày 10/9/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên và bản án số 03/2016/DSPT ngày 07/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, như sau:

- Ông Đào Vũ Mộng B, bà Bùi Ngọc T2, cháu Đào Vũ Thanh D, cháu Đào Vũ Minh D1 (bà Bùi Ngọc T2 là đại diện theo pháp luật của Đào Vũ Thanh D và Đào Vũ Minh D1), bà Trần Thanh T1, ông Đào Vũ Mộng H1, bà Nguyễn Thị T6, cháu Đào Đại V, cháu Đào Quế A (bà Nguyễn Thị T7 là người đại diện theo pháp luật của Đào Đại V và Đào Quế A) có trách nhiệm di dời:

Giao khu đất tọa lạc tại thửa đất số 87, tờ bản đồ địa chính 19, diện tích 79m², mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 302577, sổ vào sổ CH 03066 do UBND thành phố L cấp ngày 06/09/2011, kèm theo hồ sơ kỹ thuật khu đất do Văn phòng đăng ký QSDĐ thành phố Long Xuyên xác lập ngày 30/08/2011 mang tên ông Đào Vũ Mộng B, diện tích 79m² được giới hạn bởi các điểm 21, 22, 23, 24 và giao căn nhà gắn liền với thửa đất số 87 với cấu trúc: nền gạch men + xi măng, khung gỗ + sắt tiền chế, vách tole, mái tole, với diện tích sử dụng 67,1m², được giới bởi các điểm 7, 4, 5, 6, 20, 19 theo Bản vẽ hiện trạng do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 10/06/2015 cho bà Lê Thị Tuyết T.

- Quá trình giải quyết: Các bên thỏa thuận tự giao nhận tài sản dưới sự chứng kiến của chính quyền địa phương và Cơ quan thi hành án dân sự. Do vậy

bản án số 03/2016/DSPT đã thi hành xong và kết thúc việc thi hành án vào ngày 26/4/2016.

5. Ngày 06/5/2021, Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên ban hành quyết định số 46/2021/QĐST –DS đình chỉ giải quyết vụ án với lý do nguyên đơn rút đơn khởi kiện.

6. Ngày 10/11/2021, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang hủy quyết định đình chỉ số 46/2021/QĐST –DS ngày 06/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

7. Ngày 24/12/2021, sau khi Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên thụ lý lại vụ án.

+ Ngày 12/4/2022, bà Lê Thị Tuyết T có đơn trình bày ý kiến, rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với ông Đào Vũ Mộng B.

- Ngày 19/7/2022 và ngày 03/02/2023 bà Nguyễn Lê Thúy H có đơn yêu cầu độc lập:

+ Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/2013 giữa ông B với bà T là vô hiệu.

+ Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Tuyết T với ông Nguyễn Quốc H2 và bà Lý Thị K ngày 05/5/2016 vô hiệu.

+ Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc H2 và bà Lý Thị K với ông Ngô Phúc H3, bà Nguyễn Thị Xuân D2 ngày 18/9/2017 vô hiệu;

+ Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Phúc H3, bà Nguyễn Thị Xuân D2 chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Trúc L ngày 16/12/2019 vô hiệu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP Đ do bà Nguyễn Thị Minh T8 – Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh A1 – Phòng G là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 14/04/2022, Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh A1 - Phòng G có ký hợp đồng tín dụng số N0084/1222 với ông Đặng Quang T4 và bà Hoàng Thị Trúc L, cụ thể như sau :

- Số tiền vay: 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng)

- Mục đích ; Thanh toán chi phí mua lúa giống, phân bón, thuốc trừ sâu, cái tạo đất ... trên đất canh tác, đất thuê và chi phí thuê đất để phục vụ sản xuất nông nghiệp.

- Thời hạn : 36 tháng.

- Lãi suất trong hạn : 12,17% / năm.

- Lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đang áp dụng tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn.

Về tài sản bảo đảm: Nhà và đất thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 19, diện tích 79m², tọa lạc tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CT 0873318, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 14911 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 06/01/2020.

Về tình hình thanh toán nợ vay: Tính đến ngày 30/11/2022, khoản vay của ông Đặng Quang T4 và bà Hoàng Thị Trúc L chưa quá hạn và khách hàng thanh toán vốn gốc, lãi hàng tháng theo đúng lịch trả nợ của hợp đồng tín dụng.

Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu:

+ Đối với khoản vay này ông T4 và bà L đang thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng số N0084/1222, việc cho vay này là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật và quy định về hoạt động cho vay của ngân hàng TMCP Đ.

+ Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Lê Thúy H yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngân hàng không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Quốc H2; Lý Thị K; Hoàng Thị Trúc L; Đặng Quang T4; Văn phòng C; Văn phòng C1; Văn phòng C2; Ngô Phúc H3; Nguyễn Thị Xuân D2 vắng mặt không trình bày ý kiến.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2023/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên tỉnh An Giang đã xử:*

- Không chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Lê Thúy H:

+ Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/2013 giữa ông ông Đào Vũ Mộng B với bà Lê Thị Tuyết T là vô hiệu.

+ Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Tuyết T với ông Nguyễn Quốc H2 và bà Lý Thị K ngày 05/5/2016 vô hiệu.

+ Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc H2 và bà Lý Thị K với ông Ngô Phúc H3, bà Nguyễn Thị Xuân D2 ngày 18/9/2017 vô hiệu;

+ Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Phúc H3, bà Nguyễn Thị Xuân D2 chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Trúc L ngày 16/12/2019 vô hiệu.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Tuyết T đối với ông Đào vũ Mộng B1.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền và thời hạn kháng cáo, án phí và thi hành án của đương sự

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không giao nộp tài liệu chứng cứ mới.

Đại diện Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu quan

điểm:

- Về tuân thủ pháp luật: Việc chấp hành pháp luật của đương sự, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung:

Giữa bà Lê Thị Tuyết T và ông Đào Vũ Mộng B có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng được Văn phòng C1 công chứng số 322, Quyền 11 TP/CC-HĐGD ngày 29/10/2013. Do ông B không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, giao nhà và đất cho bà T nên ngày 02/3/2015 bà T khởi kiện yêu cầu buộc ông B và những người liên quan trong căn nhà phải có trách nhiệm giao thửa đất số 87 gắn liền với căn nhà cho bà T.

Bản án phúc thẩm số 03/2016/DSPT ngày 07/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang có hiệu lực pháp luật, bà T đã được cấp giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên nên đã chuyển nhượng cho người thứ ba ngay tình, sau đó tài sản tiếp tục được chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật cho những người khác đã phát sinh các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Tuyết T với ông Nguyễn Quốc H2 và bà Lý Thị K ngày 05/5/2016; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc H2 và bà Lý Thị K với ông Ngô Phúc H3, bà Nguyễn Thị Xuân D2 ngày 18/9/2017; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Phúc H3, bà Nguyễn Thị Xuân D2 với bà Hoàng Thị Trúc L ngày 16/12/2019. Đến ngày 06/01/2020 bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS14911. Ngày 14/4/2022 bà L đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Đ - chi nhánh A1 để vay số tiền 200.000.000 đồng.

Theo Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 quy định “*Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu*” nên án sơ thẩm đã lập luận và quyết định: Không chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Lê Thúy H là có căn cứ.

Bà Nguyễn Lê Thúy H kháng cáo nhưng không cung cấp bổ sung được tài liệu chứng cứ mới so với cấp sơ thẩm nên không có căn cứ xem xét khác. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, bà H phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Lê Thúy H trong hạn luật định, có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng các đương sự vắng mặt không lý do. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ Luật tố tụng dân sự giải quyết vụ án.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Lê Thúy H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bà Lê Thị Tuyết T và ông Đào Vũ Mộng B có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 29/10/2013. Tuy nhiên, đến năm 2014 bà T mới làm thủ tục đăng ký chuyển quyền, là bà T không tuân thủ pháp luật vì đây là loại tài sản pháp luật bắt buộc phải đăng ký và nó chỉ có giá trị pháp lý khi đã thực hiện đúng các thủ tục do pháp luật quy định. Lẽ ra, phải tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B với bà T. Tuy nhiên sau khi bản án phúc thẩm số 03/2016/DSPT ngày 07/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang có hiệu lực pháp luật thì bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC619915 ngày 03/3/2016 trước khi có Quyết định giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, do đó bà T đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Quốc H2 và bà Lý Thị K ngày 05/5/2016; ông Nguyễn Quốc H2 và bà Lý Thị K chuyển nhượng ông Ngô Phúc H3, bà Nguyễn Thị Xuân D2 ngày 18/9/2017 và đến ngày 16/12/2019 ông Ngô Phúc H3, bà Nguyễn Thị Xuân D2 chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Trúc L, các giao dịch này đều tuân thủ đúng quy định pháp luật. Cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 133 Bộ Luật dân sự năm 2015 bảo vệ người thứ ba ngay tình là phù hợp với quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H kháng cáo không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới để chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Lê Thúy H như Đại diện Viện kiểm sát đề nghị.

[4] Các nội dung của Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bà H không được chấp nhận, nên bà H phải chịu án phí phúc thẩm quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 147, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Lê Thúy H;

Giữ nguyên bản án sơ thẩm 77/2023/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

Tuyên xử:

1. Không chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Lê Thúy H:
 - Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/2013 giữa ông ông Đào Vũ Mộng B với bà Lê Thị Tuyết T là vô hiệu.
 - Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Tuyết T với ông Nguyễn Quốc H2 và bà Lý Thị K ngày 05/5/2016 vô hiệu.
 - Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc H2 và bà Lý Thị K với ông Ngô Phúc H3, bà Nguyễn Thị Xuân D2 ngày 18/9/2017 vô hiệu;
 - Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Phúc H3, bà Nguyễn Thị Xuân D2 chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Trúc L ngày 16/12/2019 vô hiệu.
2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Tuyết T đối với ông Đào Vũ Mộng B.
3. *Về chi phí tố tụng*: Bà Nguyễn Lê Thúy H phải chịu 5.300.000đ (năm triệu ba trăm nghìn đồng) chi phí đo đạc, định giá xem xét thẩm định tại chỗ. Bà H đã nộp đủ chi phí đo đạc, định giá xem xét thẩm định tại chỗ.
4. *Về án phí sơ thẩm*: Bà Nguyễn Lê Thúy H phải chịu 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0001539 ngày 26/7/2022 và biên lai thu số 0001283 ngày 03/02/2023. Bà H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí phúc thẩm:

Bà Nguyễn Lê Thúy H phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng 300.000 đồng kháng cáo đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án, lệ phí tòa án số 0001839 ngày 08 tháng 06 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Đối với trường hợp khoản tiền phải thu nộp vào ngân sách Nhà nước mà pháp luật có quy định nghĩa vụ trả lãi; hoặc khoản tiền bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng; hoặc trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ về tài sản trong hoặc ngoài hợp đồng khác mà các bên không thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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 theo quy định tại các Điều 6, Điều 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn cáo kháng cáo, kháng nghị.

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

Hội đồng xét xử phúc thẩm đã giải thích Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS Tp. Long Xuyên;
- TAND TP. Long Xuyên
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Phòng KTNV;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đào Chí Keo