

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 150/2023/DS-PT

Ngày: 21- 03 - 2023

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 TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Đạt

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Ái Doan

Bà Trương Thị Tuyết Linh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Loan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 499/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 396/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 98/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Hà Phước H, sinh năm 1956 (Có mặt).

Địa chỉ: 285A tổ 1, khu phố 9, phường 5, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn:

1. Trần Thị H1, sinh năm 1970 (Có mặt).

2. Trần Thanh L, sinh năm 1961 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp LBA, xã Long Hưng, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Nguyễn Hoàng G, sinh năm 1984 (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp LBA, xã Long Hưng, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang

2. Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang

Địa chỉ: ấp C, thị trấn Tân Hiệp, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Lê Thị Th – Chi cục trưởng Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Dương Đình Ch, sinh năm: 1977, chức vụ: Phó Chi cục trưởng – chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang (Có đơn xin vắng mặt).

3. Văn Phòng Công chứng Cửu Long – Tiền Giang

Địa chỉ: số 202, AB, phường 5, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Bạch Văn H2, sinh năm: 1964, chức vụ: Trưởng Văn Phòng Công chứng Cửu Long – Tiền Giang (Có đơn xin vắng mặt).-

Người kháng cáo: Nguyên đơn Hà Phước H, bị đơn Trần Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền Nguyễn Hoàng Anh trình bày: Vào ngày 10/9/2013 ông Hà Phước H có nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị H1 và ông Trần Thanh L, quyền sử dụng đất diện tích đất 485m², thửa đất 3115 tờ bản đồ số 1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00546, ngày 04/8/2006 của UBND huyện Châu Thành cấp cho bà Trần Thị H1. Đất tọa lạc ấp LTA, xã Long Hưng, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng, chuyển nhượng có làm hợp đồng và công chứng tại Văn phòng Công chứng Cửu Long. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng, các bên đã giao nhận tiền và đất. Ông H cho bà H1, ông L thuê đất lại để ở. Sau đó, ông H chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành cưỡng chế thi hành phần đất này và bán đấu giá cho ông Nguyễn Hoàng G. Do vậy, đến nay ông H chưa làm thủ tục sang tên phần đất. Nay ông Hà Phước H yêu cầu vợ chồng ông Trần Thanh L và Trần Thị H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho ông H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2013 giữa ông H và vợ chồng bà Trần Thị H1, ông Trần Thanh L đối với thửa đất số 3115, tờ bản đồ số 01, diện tích 485m² đất tọa lạc ấp LTA, xã Long Hưng, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang. Buộc vợ chồng ông L, bà H1 phải làm thủ tục sang tên phần đất trên cho ông H.

Bị đơn là ông Trần Thanh L trình bày: Ông L và vợ là bà Trần Thị H1 có diện tích 485m² thửa đất số 3115, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc ấp LTA, xã Long Hưng, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang. Năm 2013, ông L và bà H1 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông Hà Phước H, có làm hợp đồng chuyển nhượng và công chứng, nhưng chưa sang tên, đã giao giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất cho ông H giữ, giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng, có làm hợp đồng. Sau đó, do ông phải thi hành án nên Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Châu Thành đi xác minh để kê biên bán đấu giá, ông L có thông báo cho Chấp hành viên là phần đất này ông đã chuyển nhượng cho ông H, nhưng chấp hành viên lúc này không xác minh làm rõ, ông L không liên hệ với ông H và cũng không cung cấp địa chỉ ông H cho chấp hành viên để đi xác minh. Nay qua yêu cầu khởi kiện ông L và bà H1 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoàng G trình bày: Ngày 31/8/2018, anh có tham gia mua tài sản đấu giá của ông Trần Thanh L và bà Trần Thị H1 do Công ty đấu giá Mỹ Tho thực hiện, anh là người mua được tài sản đấu giá đó, cụ thể diện tích đất qua đo đạc thực tế là 480,3m², đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 3115, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00546 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Trần Thị H1 ngày 04/8/2006, trên đất có căn nhà và một số cây ăn trái. Giá được mua là 217.647.000 đồng. Hiện tại anh đã nhận đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02938, ngày 10/7/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho anh Nguyễn Hoàng G đứng tên quyền sử dụng đất. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, anh không đồng ý vì phần đất này anh mua được từ việc đấu giá tài sản theo đúng quy định pháp luật. Ngoài ra anh không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành – Người đại diện theo pháp luật bà Lê Thị T trình bày: Do ông Trần Thanh L và bà Trần Thị H1 là bị đơn phải có nghĩa vụ thi hành 02 bản án dân sự số 219/2015/DSST, ngày 07/7/2015 với nguyên đơn là Nguyễn Thị Hồng C, sinh năm 1981 và bản án số 273/2015/DSST, ngày 18/8/2015 với nguyên đơn Đào Thị Tr, sinh năm 1977 và Đào Văn C1, sinh năm 1971 đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang. Nhưng ông L và bà H1 không tự nguyện thi hành án nên Cơ quan thi hành án huyện Châu Thành, Chấp hành viên kết hợp với các ngành hữu quan và chính quyền địa phương đã kê biên tài sản của ông L, bà H1 để làm thủ tục bán đấu giá để thi hành án. Tài sản kê biên đấu giá gồm: diện tích đất do đạc thực tế là 480,3m²; 01 căn nhà diện tích là 53,28 m², nhà tắm, chuồng heo, hàng rào và một số cây ăn trái. Ngày 31/8/2018 Công ty đấu giá hợp danh Mỹ Tho tổ chức đấu giá, người mua trúng đấu giá là anh Nguyễn Hoàng G, giá tài sản đấu giá là 217.647.000 đồng. Sau đó, ông Hà Phước H tranh chấp tài sản và yêu cầu hủy quyết định đấu giá, ông L, bà H1 không đồng ý giao tài sản. Đến ngày 27/8/2019 cưỡng chế thi hành án tài sản trên cho anh G xong. Ngày 10/7/2020 anh G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông L, bà H1 làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông H vào ngày 10/9/2013 nhưng chưa đăng ký

quyền sử dụng đất theo quy định khoản 3 Điều 188 Luật đất đai xem như hợp đồng chưa có hiệu lực pháp luật. Trong quá trình thi hành án, chấp hành viên nhiều lần làm việc và yêu cầu bà H1, ông L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tạm giữ theo quy định, nhưng ông L, bà H1 không giao và cũng không cung cấp giấy đất có thể chấp hay chuyển nhượng cho ai, quá trình kê biên, thẩm định, đấu giá tài sản, ông L và bà H1 không ý kiến gì đối với quá trình xử lý tài sản, đối với quy trình, thủ tục kê biên, thẩm định giá, bán đấu giá tài sản thì Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành làm đúng theo quy định pháp luật.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành có ý kiến không đồng ý, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Cửu Long trình bày: Vào ngày 10/9/2013, Văn phòng Công chứng Cửu Long có thụ lý hồ sơ yêu cầu công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3115, tờ bản đồ số 01 đất tọa lạc ấp LTA, xã Long Hưng, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang, diện tích 485,0m² do bà Trần Thị H1 đứng tên quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao kết giữa bên chuyển nhượng là Trần Thanh L, Trần Thị H1 và bên nhận chuyển nhượng là Hà Phước H. Việc công chứng hợp đồng Văn phòng làm đúng theo trình tự, thủ tục quy định, trong quá trình công chứng thì Văn phòng không nhận thông báo về việc tài sản bị kê biên hoặc đang tranh chấp. Nay qua yêu cầu khởi kiện nguyên đơn, Văn phòng công chứng Cửu Long không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự thẩm số 396/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang áp dụng Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điều 688, 122, 129, 131, 133 của Bộ Luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2013 giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị H1, ông Trần Thanh L với bên nhận chuyển nhượng ông Hà Phước H, về việc chuyển nhượng diện tích đất 485,0 m² thuộc thửa đất số 3115, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc ấp LTA, xã Long Hưng, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang. Không chấp nhận yêu cầu của ông H buộc ông Trần Thanh L, bà Trần Thị H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hà Phước H đứng tên quyền sử dụng đất.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2013 giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị H1, ông Trần Thanh L với bên nhận chuyển nhượng ông Hà Phước H, về việc chuyển nhượng diện tích đất 485,0m² thuộc thửa đất số 3115, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc ấp LTA, xã Long Hưng, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

3. Buộc ông Trần Thanh L, bà Trần Thị H1 liên đới bồi thường cho ông Hà Phước H số tiền là 375.440.000 đồng

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 22/9/2022, nguyên đơn Hà Phước H có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Ngày 22/9/2022, bị đơn Trần Thị H1 có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng cho các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để bà H1 giao đất cho ông H, không đồng ý giao tiền cho ông H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; bị đơn Trần Thị H1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng : Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét phúc thẩm đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự cũng chấp hành theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo: Sau khi xét xử sơ thẩm thì ông H, bà H1 kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm thì người kháng cáo cũng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới để chứng minh. Xét việc kháng cáo của các đương sự là không có cơ sở để xem xét. Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Hà Phước H và bị đơn Trần Thị H1, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là có căn cứ, đúng pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Hà Phước H, bà Trần Thị H1 kháng cáo trong thời hạn luật định,

bà H1 nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ, ông H thuộc trường hợp được miễn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm (ông H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí phúc thẩm) nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, đại diện Văn phòng công chứng Cửu Long, anh Nguyễn Hoàng G có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn Trần Thanh L đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần để dự phiên tòa phúc thẩm nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Tài liệu thu thập có trong hồ sơ thể hiện, bà Trần Thị H1 và ông Trần Thanh L là vợ chồng, có tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3115, diện tích 485m² tọa lạc tại Ấp LTA, Xã Long Hưng, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang do bà Trần Thị H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/8/2006. Ngày 10/9/2013 bà H1 cùng ông L lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Hà Phước H (nguyên đơn) với giá ghi trên hợp đồng là 50.000.000 đồng nhưng biên nhận nhận tiền ghi 120.000.000 đồng. Hợp đồng này được Văn Phòng công chứng Cửu Long chứng thực vào ngày 10/9/2013. Hai bên chưa làm thủ tục nộp thuế và chưa sang tên quyền sử dụng đất. Do ông Trần Thanh L và bà Trần Thị H1 là bị đơn phải có nghĩa vụ thi hành 02 bản án dân sự số 219/2015/DSST, ngày 07/7/2015 với nguyên đơn là Nguyễn Thị Hồng Cẩm, sinh năm 1981 và bản án số 273/2015/DSST, ngày 18/8/2015 với nguyên đơn Đào Thị Trí, sinh năm 1977 và Đào Văn Cẩn, sinh năm 1971 đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang. Nhưng ông L và bà H1 không tự nguyện thi hành án nên Cơ quan thi hành án huyện Châu Thành, Chấp hành viên kết hợp với các ngành hữu quan và chính quyền địa phương đã kê biên tài sản của ông L, bà H1 để làm thủ tục bán đấu giá để thi hành án. Tài sản kê biên đấu giá gồm: diện tích đất do đặc thực tế là 480,3 m²; 01 căn nhà diện tích là 53,28 m², nhà tắm, chuồng heo, hàng rào và một số cây ăn trái. Ngày 31/8/2018 Công ty đấu giá hợp danh Mỹ Tho tổ chức đấu giá, người mua trúng đấu giá là anh Nguyễn Hoàng G, giá tài sản đấu giá là 217.647.000 đồng. Sau đó, ông Hà Phước H tranh chấp tài sản và yêu cầu hủy quyết định đấu giá, ông L, bà H1 không đồng ý giao tài sản. Đến ngày 27/8/2019 cưỡng chế thi hành án tài sản trên cho anh G xong. Ngày 10/7/2020 anh G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phát sinh tranh chấp. Tòa án sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hà Phước Hải, đồng thời tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2013 giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị H1, ông Trần Thanh L với bên nhận chuyển nhượng ông Hà Phước H, về việc chuyển nhượng diện tích đất 485,0m² thuộc thửa đất số 3115, tờ bản đồ số 01,

đất tọa lạc ấp LTA, xã Long Hưng, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang. Buộc ông Trần Thanh L, bà Trần Thị H1 liên đới bồi thường cho ông Hà Phước H số tiền là 375.440.000đồng thì ông H (nguyên đơn) và bà H1 (bị đơn) cùng kháng cáo bản án yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà H1.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Hà Phước H và bị đơn Trần Thị H1, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[3.1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2013 giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị H1, ông Trần Thanh L với bên nhận chuyển nhượng ông Hà Phước H, nội dung hợp đồng ông L, bà H1 chuyển nhượng cho ông H diện tích đất 485,0 m² thuộc thửa đất số 3115, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc ấp LTA, xã Long Hưng, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang là phù hợp với quy định của pháp luật. Hợp đồng được làm theo mẫu và được công chứng chứng thực đúng quy định. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng thì các bên không thực hiện các bước tiếp theo như thực hiện các loại thuế, phí và chưa đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nên việc chuyển nhượng này được xem là chưa hoàn thành theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Do đó Tòa án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa có hiệu lực theo quy định tại Điều 106 của Luật đất đai 2003 và Điều 188 của Luật đất đai 2013 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3.2] Xét quá trình cưỡng chế, kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất diện tích đất 485,0 m² thuộc thửa đất số 3115, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc ấp LTA, xã Long Hưng, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang thì thấy rằng, ông L và bà H1 không tự nguyện thi hành án nên Cơ quan thi hành án huyện Châu Thành, Chấp hành viên kết hợp với các ngành hữu quan và chính quyền địa phương đã kê biên tài sản của ông L, bà H1 để làm thủ tục bán đấu giá để thu hồi nợ.

- Ngày 05/10/2015 Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành có ban hành quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu (BL 76).

- Ngày 05/8/2016 Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành có biên bản làm việc với bà H1 sẽ kê biên quyền sử dụng đất thì bà H1 trình bày “Đất đã cầm cố cho ông Tư nhưng không rõ họ tên và địa chỉ” ;

- Ngày 08/8/2016 ra quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất; Ngày 18/8/2016 lập biên bản kê biên, xử lý tài sản.

- Ngày 12/6/2017 tiếp tục có biên bản giải quyết thi hành án đối với ông Trần Thanh L thì ông L trình bày “ *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang cầm cố cho người khác, không nhớ tên cụ thể chỉ biết ở Mỹ Tho..*”

Sau đó thì cơ quan Thi hành án đã đưa tài sản bán đấu giá và cưỡng chế giao tài sản cho người trúng đấu giá là anh Nguyễn Hoàng G.

Xét thấy, thủ tục, kê biên tài sản và bán đấu giá tài sản của cơ quan thi hành án là phù hợp với pháp luật. Trong quá trình kê biên tài sản thì cả bà H1 và ông L cùng cho rằng đất đang cầm cố cho người khác nhưng cố tình không cung cấp thông tin và địa chỉ cụ thể cho cơ quan Thi hành án. Cho nên, việc ông H không biết việc kê biên và bán đấu giá tài sản là lỗi hoàn toàn thuộc về bà H1 và ông L. Như vậy, Tòa án sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 375.440.000 đồng (theo kết quả định giá tại thời điểm xét xử sơ thẩm) là phù hợp.

[4] Từ những căn cứ phân tích như trên, xét kháng cáo của nguyên đơn Hà Phước H và bị đơn Trần Thị H1 là không có cơ sở, không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận. Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Tại phần quyết định của bản án sơ thẩm đã căn cứ vào các Điều 122,129,131,133 của Bộ luật dân sự năm 2015 để quyết định là chưa chính xác. Bởi lẽ, căn cứ tài liệu thu thập có trong hồ sơ đã xác định anh Nguyễn Hoàng G xác lập quyền sử dụng đất thông qua mua đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H là do ông H chưa đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cho nên Tòa án phúc thẩm bổ sung thêm căn cứ áp dụng là Điều 99, Điều 188 của Luật đất đai, đồng thời không áp dụng điều 129 của Bộ luật dân sự, do trong quá trình thi hành án thì vợ chồng bà H1, ông L vẫn còn canh tác, sử dụng đất, đồng thời bà H1, ông L cho rằng đất cầm cố cho người khác mà không cung cấp họ tên, địa chỉ của người có liên quan để cơ quan thi hành án tiến hành thông báo cho các đương sự khởi kiện tranh chấp theo quy định tại Điều 74 của Luật thi hành án dân sự.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ, được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[7] Về án phí: Do không chấp nhận kháng cáo của người kháng cáo là ông Hà Phước H và bà Trần Thị H1, nên ông H, bà H1 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Ông H có đơn xin miễn tiền án phí phúc thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 99, Điều 188 của luật đất đai; Căn cứ Điều 688, 122, 131, 133 và Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Hà Phước H, bà bị đơn Trần Thị H1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 396/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Phước H về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2013 giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị H1, ông Trần Thanh L với bên nhận chuyển nhượng ông Hà Phước H, về việc chuyển nhượng diện tích đất 485,0m² thuộc thửa đất số 3115, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc ấp LTA, xã Long Hưng, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang. Không chấp nhận yêu cầu của ông H buộc ông Trần Thanh L, bà Trần Thị H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hà Phước H đứng tên quyền sử dụng đất.

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2013 giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị H1, ông Trần Thanh L với bên nhận chuyển nhượng ông Hà Phước H, về việc chuyển nhượng diện tích đất 485,0 m² thuộc thửa đất số 3115, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc ấp LTA, xã Long Hưng, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

4. Buộc ông Trần Thanh L, bà Trần Thị H1 liên đới bồi thường cho ông Hà Phước H số tiền là 375.440.000 đồng, thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án. Nếu ông L, bà H1 chậm thi hành đối với phần tiền thì phải chịu tiền lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

5. Về án phí:

- Ông Hà Phước H được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm và phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009908 ngày 14/6/2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang xem như thi hành xong án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Trần Thị H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí do bà H1 nộp theo biên lai thu

số 0020908 ngày 22/9/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang xem như thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Trần Thanh L và bà Trần Thị H1 phải chịu 18.772.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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 Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Đạt