

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 13/2018/DSPT

Ngày: 18 – 01 - 2018

V/v tranh chấp quyền sở hữu tài sản
liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án

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

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Huyền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đình Triết.

Ông Văn Công Dân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương Giang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 154/2017/TLPT – DS ngày 18 tháng 10 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2017/DSST ngày 29/8/2017, của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 228/2017/QĐ-PT ngày 18/12/2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đoàn Văn P, bà Phạm Thị H; trú tại: Số nhà 2x, Đường Y, thôn Z, xã HT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; cùng có mặt.

- Bị đơn: Bà Đoàn Thị Minh T; trú tại: Đường S, thôn Z, xã HT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Ngọc Q; có mặt.

2. Chị Nguyễn Thị T1; có mặt.

3. Chị Nguyễn Thị H1; vắng mặt.

4. Anh Nguyễn Ngọc P1; vắng mặt.

Cùng trú tại: Thôn Z, xã HT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

5. Ông Trần Ngọc S, bà Mạc Thị C; trú tại: đường F, thôn Z, xã HT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; cùng có mặt

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Đoàn Văn P, bà Phạm Thị H trình bày:

Đất và nhà số 2x, đường Y, thôn Z xã HT hiện nay gia đình ông P, bà H đang ở có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của gia đình ông C1, bà T; theo “Đơn xin sang nhượng nhà đất” do ông C1 lập ngày 30/3/2006, có chữ ký của các bên và xác nhận của Ban tự quản thôn Z, xã HT; chiều ngang thửa đất 15 m, chiều dài 50 m; ranh giới phía Đông và phía Tây đều giáp đất ông S (bà C) nhận cầm cố của ông C1, bà T; phía Bắc giáp đường liên thôn (đường số 10), phía Nam giáp đất ông U. Ông P, bà H đã trả đủ 75.000.000 đồng và nhận bàn giao, sử dụng nhà, đất làm nơi ở của gia đình sau đó đăng ký thường trú và được cấp sổ hộ khẩu gồm hai vợ chồng ông P, bà H cùng 05 người con vào ngày 13/9/2006 tại địa chỉ này. Hằng năm ông, bà vẫn đóng thuế cho toàn bộ diện tích đất đang sử dụng, không xảy ra tranh chấp với ai; còn gia đình ông C1, bà T sau khi bàn giao nhà đất đã chuyển sang nhà con trai ở mảnh đất kế bên để sinh sống.

Về giấy tờ pháp lý, ông P, bà H đã nhiều lần yêu cầu nhưng do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông C1, bà T khi thì thể chấp Ngân hàng, khi thì bị người khác cầm giấy tờ (ông S, bà C) nên không làm thủ tục được. Năm 2013, Chi cục Thi hành án Tp. B yêu cầu ông bà giao tài sản trên cho ông S, bà C mặc cho gia đình ông P, bà H trình bày việc mua bán tài sản trên cùng giấy tờ thể hiện việc mua bán và khẳng định nhà, đất và tài sản khác trên đất là của ông, bà. Nay, ông bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông bà đã nhận chuyển nhượng của ông C1, bà T từ năm 2006 đồng thời buộc bà T và các đồng thừa kế của ông C1 (đã chết tháng 9/2012) phải có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục pháp lý để ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*** Bị đơn bà Đoàn Thị Minh T trình bày:**

Do hoàn cảnh gia đình khó khăn, nợ nần nên gia đình bà đã phải cầm cố đất cho ông S, bà C hai phần đất bên hông nhà, ở giữa là nhà gia đình bà ở và bên cạnh là nhà anh Nguyễn Ngọc Q con trai bà trên cùng thửa đất số 87. Sau đó, vào tháng 3 năm 2006, ông bà bán ngôi nhà cùng khuôn viên đất gia đình bà đang ở cho vợ chồng ông P, bà H như nguyên đơn trình bày. Ông bà đã nhận đủ 75.000.000 đồng

ngay thời điểm hai bên viết giấy và bàn giao nhà, đất cho ông P, bà H sử dụng từ đó đến nay; còn gia đình bà đã phải chuyển sang ở tạm nhà anh Quyết kế bên; căn nhà này sau đó cũng đã gán cho ông S, bà C để trừ nợ trị giá 130.000.000 đồng. Vì đã lâu nên bà không còn nhớ chính xác mấy lần gán nợ cho ông S, bà C nhưng sau lần gán nợ này, ông bà vẫn còn nợ ông S, bà C 685.000.000 đồng và cả gia đình bà phải chuyển về ở nhờ nhà cha mẹ chồng bà (nhà số 2x, đường S, cùng thôn Z) đến nay. Việc ông P, bà H chưa làm được giấy tờ là do ông P, bà H không chịu đi làm thủ tục mà để ông S, bà C đi tách thửa trước nên mới có sự việc ngày 12/4/2010, gia đình bà đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AO 760533 ngày 26/5/2009 của thửa số 87 tờ bản đồ số 03 cho vợ chồng ông S và ông S phải viết Giấy cam kết với nội dung: “Những hộ có liên quan có nhu cầu tách sổ tôi sẽ giao”.

Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số BB 815446 ngày 08/10/2010 mà cơ quan Thi hành án có được, bà khẳng định bà không biết vì đâu bà có nên không có việc vợ chồng bà “thế chấp” giấy này cho vợ chồng ông S, bà C để đảm bảo khoản nợ 685.000.000 đồng như ông S, bà C trình bày. Nay ông P, bà H có yêu cầu bà giao Giấy chứng nhận hay phải hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì bà cũng không có để giao và không thể làm thủ tục được vì Cơ quan Thi hành án đã thu giữ Giấy chứng nhận và đang cưỡng chế thi hành tài sản này.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc S, bà Mạc Thị C trình bày:

Năm 2008, ông C1, bà T vay của ông S, bà C 685.000.000 đồng; khi vay ông C1 bà T đưa cho ông S, bà C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 815446 do UBND Tp. B ký ngày 08/7/2010, thửa đất có diện tích 756.5m²; số thửa 87B tờ bản đồ số 03 để làm tin. Mặc dù, ông bà biết ông P, bà H sử dụng nhà, đất của ông C1, bà T từ trước khi cầm Giấy chứng nhận nhưng vì ông P, bà T là Dì - Cháu nên ông bà không biết có sự việc mua bán hay không nhưng giấy tờ đất vẫn mang tên của ông C1 thì ông bà cung cấp cho cơ quan Thi hành án để thi hành nghĩa vụ trả nợ của ông bà; ngoài ra ông bà không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Ngọc Q trình bày:

Những năm trước đây, gia đình cha mẹ anh rất khó khăn nên đã phải cầm cố và bán nhiều thửa đất để trả nợ; trong đó, có gán nợ cho vợ chồng ông S, bà C; ngay cả thửa đất cha mẹ anh xây cho một căn nhà cạnh nhà cha mẹ anh nhưng chưa tách thửa cũng phải đem gán nợ cho chính ông S, bà C mà sau này ông S, bà C đã nhượng lại cho ông M nên từ chỗ, năm 1994 có 5 thửa đất với tổng diện tích 16.154 m² đến khi gán nợ nốt nhà, đất đã cho anh thì cha mẹ anh không còn mảnh đất nào. Việc cha mẹ anh bán nhiều thửa đất là phục vụ vào mục đích trả nợ và giải quyết những khó khăn của gia đình nên anh em các anh từ trước đến nay không có ý kiến gì về

những tài sản cha mẹ anh đã định đoạt; nay ông P, bà H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà cha mẹ anh đã bán cho ông P, bà H là tùy thuộc vào việc giải quyết của Tòa án, anh Q không có yêu cầu gì và cũng không có nghĩa vụ phải hoàn tất thủ tục pháp lý như nguyên đơn yêu cầu.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã đưa Chi cục Thi hành án dân sự Tp. B vào tham gia tố tụng; tuy nhiên, Chi cục Thi hành án dân sự đã có văn bản số 122/CCTHADS-TH ngày 24 tháng 5 năm 2016 về việc không tham gia tố tụng và cung cấp những vấn đề liên quan đến tranh chấp Tòa án đang giải quyết như sau:

Căn cứ Quyết định số 95/2012/QĐST-DS ngày 23/5/2012 của Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột và theo đơn yêu cầu của ông Trần Ngọc S, bà Mạc Thị C; Chi cục Thi hành án Tp. B đã ban hành Quyết định số 31/QĐ-CCTHADS ngày 01/10/2012 về việc cho thi hành khoản: bà Đoàn Thị Minh T và ông Nguyễn Ngọc C1 có nghĩa vụ trả nợ cho ông Trần Ngọc S và bà Mạc Thị C số tiền 685.000.000đ và lãi chậm trả theo mức lãi xuất cơ bản

Thi hành Quyết định trên, Chấp hành viên xác định ông C1, bà T có 765.5m² đất và tài sản gắn liền trên đất tại thôn Z, xã HT mang số thửa 87 B tờ bản đồ số 03 được UBND Tp. B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 815446 ngày 08/10/2010 nên đã tiến hành kê biên tài sản này để thi hành án theo Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 66/QĐ - CCTHADS ngày 11/6/2013 và đã lập biên bản kê biên ngày 18/7/2013. Thửa đất này là nhà số 2x đường Y, gia đình ông P, bà H đang quản lý, sử dụng. Khi kê biên, ông P, bà H tranh chấp; Cơ quan Thi hành án dân sự đã giải thích quyền khởi kiện theo Điều 75 của Luật thi hành án dân sự nhưng ông P, bà H không thực hiện quyền khởi kiện nên Chi cục Thi hành án vẫn tiến hành thủ tục để thi hành tài sản trên. Tài sản trên được xác định có giá là 434.569.293 đồng và người được thi hành án là ông Trần Ngọc S, bà Mạc Thị C đồng ý nhận tài sản trên để trừ vào tiền được thi hành án nhưng đến nay, ông P, bà H vẫn chưa giao tài sản trên.

Tại bản án số 69/2017/DS - ST ngày 29/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột quyết định:

Áp dụng khoản 2 Điều 170 và Điều 234 của Bộ luật dân sự 2005; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất giữa bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Ngọc C1 và bà Đoàn Thị Minh T với bên nhận chuyển nhượng: Ông Đoàn Văn P và bà Phạm Thị H.

Công nhận ông Đoàn Văn P, bà Phạm Thị H có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hiện trạng tại nhà số 2x đường Y, thôn Z, xã HT, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Đoàn Văn P, bà Phạm Thị H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng đang quản lý, sử dụng và trên cơ sở của thửa số 87 B tờ bản đồ số 03 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 815446 do UBND Tp. Buôn Ma Thuột ký ngày 08/10/2010 mang tên ông Nguyễn Ngọc C1 và bà Đoàn Thị Minh T.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/9/2017, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc S có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2017/DS – ST ngày 29/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại theo hướng: Bác yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn P, bà Phạm Thị H với ông Nguyễn Ngọc C1, bà Đoàn Thị Minh T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Đoàn Văn P, bà Phạm Thị H vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc S vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk giữ nguyên nội dung kháng nghị và phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 BLTTDS - Chấp nhận kháng nghị của VKSND tỉnh Đắk Lắk, chấp nhận đơn kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 69/2017/DS - ST ngày 29/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết lại theo thủ tục chung.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngày 08/4/2016, ông Đoàn Văn P và bà Phạm Thị H có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột buộc bà Đoàn Thị Minh T và những người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc C có trách

nhiệm thực hiện việc sang nhượng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 87B, tờ bản đồ số 03, diện tích 756.5m², tọa lạc tại thôn Z, xã HT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Tài sản này hiện đang bị Chi cục thi hành án dân sự Thành phố B kê biên, bán đấu giá thành công để thi hành án cho ông Trần Ngọc S, bà Mạc Thị C theo Quyết định số 31/QĐ-CCTHADS ngày 01/10/2012. Do đó, ngày 21/4/2016, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột thụ lý vụ án dân sự số 178/TB – TLVA về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và tại Bản án sơ thẩm số 69/2017/DS – ST ngày 29/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sở hữu” là không đúng. Cần xác định đây là “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự” theo quy định tại khoản 12 Điều 26 BLTTDS năm 2015.

[2]. Về tố tụng:

[2.1]. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: Cơ quan Thi hành án là cơ quan được giao quyền cưỡng chế thi hành án. Vì vậy, cơ quan Thi hành án chỉ phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu có vi phạm và xác định vi phạm đó gây thiệt hại, nếu có yêu cầu cơ quan Thi hành án bồi thường thiệt hại thì mới đưa cơ quan Thi hành án vào tham gia tố tụng trong vụ án dân sự nên trong vụ án này, không phải đưa cơ quan Thi hành án vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; do đó việc vắng mặt cơ quan Thi hành án dân sự không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Tuy nhiên HĐXX thấy rằng, quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”, Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố B đã trực tiếp thực hiện các thủ tục xác minh tài sản, cưỡng chế kê biên tài sản, bán đấu giá, hướng dẫn ông Đoàn Văn P thực hiện các quyền khởi kiện tại Tòa án hoặc yêu cầu cơ quan có Nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đối với tài sản kê biên, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không tổng đạt Bản án cho cơ quan này là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền kháng cáo của đương sự.

Hơn nữa, thời điểm Cơ quan THADS TP. B xác minh, kê biên tài sản ông P, bà H là người đang trực tiếp quản lý sử dụng tài sản. Mặc dù, cơ quan Thi hành án dân sự có lập văn bản giải thích cho ông P, bà H quyền được khởi kiện ra Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền nhưng không giải thích rõ thời hạn. Mặt khác, tại Công văn trả lời khiếu nại số 1927 ngày 21/4/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột (Bút lục số 63) có xác nhận TAND TP. Buôn Ma Thuột là đơn vị chuyển đơn của ông P, bà H. Như vậy, cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ việc cơ quan Thi hành án dân sự giải thích cho ông P, bà H quyền khởi kiện “tranh chấp liên

quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự” đã hết thời hiệu chưa, trước khi thụ lý vụ án này ông P, bà H đã nộp đơn tại TAND TP. Buôn Ma Thuột yêu cầu giải quyết chưa, yêu cầu cụ thể là gì.

[2.2]. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đoàn Thị Minh T xác định chồng bà là ông Nguyễn Ngọc C1 đã chết tháng 9/2013 (lúc lại là năm 2012), những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông C1 bao gồm: Bố mẹ đẻ của ông C1 là Ông Nguyễn Ngọc C2, bà Nguyễn Thị Ng; ông C2 mất khoảng năm 2009, bà Ng mất khoảng tháng 02/2016; vợ của ông C1 là bà Đoàn Thị Minh T và 04 người con gồm: anh Nguyễn Ngọc Q, chị Nguyễn Thị T1, chị Nguyễn Thị H1 và anh Nguyễn Ngọc P1. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm không yêu cầu bà T cung cấp giấy chứng tử của ông C1, ông C2 và bà Ng cũng như văn bản xác định quan hệ huyết thống của 04 người con của ông C1 để chứng minh cho lời khai của mình là thiếu sót.

[2.3]. Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa anh Nguyễn Ngọc Q, chị Nguyễn Thị T1, chị Nguyễn Thị H1 và anh Nguyễn Ngọc P1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc C1, tuy nhiên. Cấp sơ thẩm không xác minh nguyên nhân những người gồm chị Nguyễn Thị T1, chị Nguyễn Thị H1 và anh Nguyễn Ngọc P1 không tham gia tố tụng, có hộ khẩu và có sinh sống tại địa phương hay không mà chỉ tổng đạt cho bà T. Tại biên bản làm việc ngày 03/01/2018 của TAND tỉnh Đắk Lắk, bà T xác định anh P1 làm việc và sinh sống tại TP. Hồ Chí Minh từ tháng 02/2012 cho đến nay và bà T không thông báo cho anh P1. Như vậy, cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo khoản 5 Điều 177 BLTTDS.

[3]. Về nội dung:

[3.1]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc C1, bà Đoàn Thị Minh T với ông Đoàn Văn P, bà Phạm Thị H thấy rằng:

Ngày 30/3/2006, vợ chồng ông Đoàn Văn P, bà Phạm Thị H có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc C1, bà Đoàn Thị Minh T 01 lô đất có diện tích khoảng 750m² (rộng 15m x dài 50m) tọa lạc tại thôn z1, xã HT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 150m². Khi chuyển nhượng hai bên chỉ lập giấy tờ viết tay có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền và có ban tự quản thôn xác nhận, không có công chứng, chứng thực. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C1 bà T với vợ chồng ông P, bà H đã không tuân thủ về hình thức của hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 689 BLDS năm 2005. Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã có Quyết định số 100/2016/QĐ – TA ngày 10/8/2016 buộc thực hiện quy định về hình thức của giao dịch. Theo đó bà Đoàn Thị Minh T phải đến cơ quan nhà nước

có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Văn P, bà Phạm Thị H theo quy định của pháp luật trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày ký quyết định. Nếu quá thời hạn trên bà Đoàn Thị Minh T không thực hiện thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu (BL43). Tuy nhiên, trong hồ sơ không có biên bản giao nhận thể hiện bị đơn bà Đoàn Thị Minh T cũng như những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Ngọc C1 đã biết Quyết định này. Mặt khác, đối tượng của giao dịch là tài sản đang bị cưỡng chế để thi hành án nên Quyết định số 100/2016/QĐ – TA ngày 10/8/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột là không thể thực hiện được. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm vẫn tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị Minh T với vợ chồng ông Đoàn Văn P, bà Phạm Thị H mà không xác minh làm rõ việc tại thời điểm chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông P, ông C1, bà T đang thế chấp GCNQSD đất tại ngân hàng nào, vào thời điểm nào? Trước hay sau khi chuyển nhượng đất cho ông P, bà H? Tại thời điểm mua đất, ông P, bà H có biết việc GCNQSD đất của ông C1, bà T hiện đang thế chấp ở ngân hàng hay không? Sau đó thời gian nào ông C1, bà T trả nợ ngân hàng để lấy GCNQSD đất ra để từ đó xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C1, bà T với ông P, bà H có vô hiệu hay không? Nếu vô hiệu thì các bên có lỗi hay không là thiếu sót. Cấp sơ thẩm khi xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng cần áp dụng nghị quyết 02/2004/NQ - HĐTP của ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để xem xét tính hợp pháp của hợp đồng.

[4]. Do cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ pháp luật, đưa thiếu người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đánh giá chứng cứ thiếu khách quan, toàn diện làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự, nên cần chấp nhận đơn kháng cáo của người liên quan ông Trần Ngọc S. Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự: Hủy tòa bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự:

- Chấp nhận một phần đơn kháng cáo người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc S.

Tuyên xử:

[1]. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 69/2017/DSST ngày 19/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết lại theo thủ tục chung.

[2]. Về án phí và chi phí tố tụng:

[2.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại nên án phí dân sự sơ thẩm và chi phí định giá sẽ được quyết định lại khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

[2.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Ngọc S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000449 ngày 19/9/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- TAND Tp. BMT;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Đăng Công TTĐT TANDTC
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền

