TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 301/2024/DS-GĐT
Ngày 27 - 12 - 2024
V/v 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.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Thiện

Bà Huỳnh Thanh Duyên

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Anh Tuấn - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Dũng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 27 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về "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", giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân L1, sinh năm 1988; bà Vũ Thị T1, sinh năm 1988; cùng cư trú tại: Tổ 7, ấp TH, xã TP, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

2. Bị đơn: Ông Đoàn Văn N1, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1968; cùng cư trú tại: Tổ 11, ấp TN, xã TĐ, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

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

3.1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ trụ sở: Khu phố 4, thị trấn TC, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

3.2. Phòng Công chứng số 3, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ trụ sở: Khu phố 3, thị trấn TC, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

3.3. Bà Phan Thị Ngọc T2, sinh năm 1978 và ông Nguyễn Thành N2, sinh năm 1982; cùng cư trú tại: Ấp TH, xã TP, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

3.4. Bà Đỗ Thị A, sinh năm 1963; địa chỉ cư trú: Tổ 5, Khu phố 1, thị trấn TC, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

3.5. Bà Vũ Thị L2, sinh năm 1984; cư trú tại: Tổ 15, khu phố 1, thị trấn TC, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05-7-2023 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân L1, bà Vũ Thị T1 và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 26-01-2023, vợ, chồng ông Nguyễn Xuân L1 và bà Vũ Thị T1 có đặt cọc cho vợ, chồng ông Đoàn Văn N1 và bà Nguyễn Thị X 1.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.077,2 m^2, trong đó đất ở diện tích 400 m^2, đất trồng cây lâu năm diện tích 1.677,2 m^2, tại thửa đất số 207, tờ bản đồ 28, tọa lạc tại ấp TH, xã TP, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số phát hành CS 154273, số vào sổ cấp GCN: CS 03562, cho ông Bùi Quang N3 đứng tên ngày 08-7-2019 và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, Chi nhánh TC chỉnh lý trang 4 cho ông Đoàn Văn N1 và bà Nguyễn Thị X đứng tên ngày 15-4-2021. Giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng.

Đến ngày 10-3-2023, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đấy viết tắt là HĐCNQSDĐ) nhưng do mục đích sử dụng đất chuyển nhượng hết hạn nên ông N1, bà X phải xin gia hạn. Sau khi gia hạn xong, ông N1, bà X không làm thủ tục chuyển nhượng cho ông L1, bà T1 mà thế chấp GCNQSDĐ trên cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện TC, tỉnh Tây Ninh (sau đây viết tắt là Ngân hàng) để vay vốn.

Do ông N1 và bà X không có khả năng trả tiền lãi và tiền nợ gốc cho Ngân hàng nên ngày 08-6-2023, ông L1, bà T1 đã trả nợ Ngân hàng thay cho ông N1, bà X số tiền 2.049.756.000 đồng (bao gồm tiền gốc và lãi) để lấy GCNQSDĐ ra xóa thế chấp và hai bên đã ký HĐCNQSDĐ ngày 09-6-2023 tại Phòng Công chứng số 3, tỉnh Tây Ninh. Sau đó, ông L1, bà T1 nộp hồ sơ đăng ký để được cấp GCNQSDĐ. Ngày 13-6-2023, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, Chi nhánh TC có văn bản số: 1042/CN-VPĐKĐĐ trả hồ sơ cho ông L1, bà T1 với lý do Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất chuyển nhượng nêu trên. Ngày 23-06-2023, Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 42/2023/QĐST-DS, ông N1 và bà X có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị A số tiền vay 10.390.000.000 đồng và phải chịu 87.950.000 đồng tiền án phí. Sau đó,

Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC ban hành Quyết định thi hành án và Quyết định kê biên quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông L1, bà T1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông N1, bà X.

Ông L1, bà T1 không đồng ý với Quyết định kê biên quyền sử dụng đất nêu trên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC vì HĐCNQSDĐ giữa ông L1, bà T1 và ông N1, bà X được công chứng hợp pháp, đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng và giao nhận QSDĐ và tài sản trên đất chuyển nhượng. Ông N1, bà X còn có nhiều tài sản khác để đảm bảo thi hành án cho bà A, cụ thể là phần đất diện tích 10.705,7 m^2, tại thửa đất số 110, tờ bản đồ 40; diện tích 3.938,1 m^2, tại thửa đất số 47, tờ bản đồ 39; diện tích 13.265 m^2; diện tích 2.200 m^2; diện tích 9.040,2 m^2, tại thửa đất số 126, tờ bản đồ số 40; diện tích 4.224,8 m^2, tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 49.

Do đó, ông L1, bà T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh cho lưu thông HĐCNQSDĐ ngày 09-6-2023 giữa vợ chồng ông bà với ông N1, bà X. Tài sản trên đất gồm: 01 nhà cấp 4, diện tích 22,26 m^2, lợp tôn có la phông, vách tường, nền gạch men, cửa sắt kéo, có nhà vệ sinh trong; 01 nhà cấp 4 diện tích 127,5 m^2, lợp tôn có la phông, vách tường, nền gạch men, cửa sắt kính, có nhà vệ sinh trong; 01 mái che tiền chế khung sắt, lợp tôn, nền xi măng, diện tích 34,45 m^2; 01 cổng rào có 03 trụ xây gạch, khung sắt, lưới B40 diện tích 10,4 m^2; 01 hàng rào lưới B40, xây chân và cột bằng gạch chiều cao 1,6 m, chiều dài 198,61 m, diện tích 317,776 m^2; 01 giếng khoan

Đối với số tiền chuyển nhượng trả dư cho ông N1, bà X là 49.756.000 đồng, ông L1, bà T1 không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện thì ông L1, bà T1 đồng ý để cho bà Phan Thị Ngọc T2 và ông Nguyễn Thành N2 tiếp tục thuê nhà, đất đến ngày 15-5-2024. Ngoài ra, ông L1, bà T1 không yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Đoàn Văn N1, bà Nguyễn Thị X và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Trước đây, vợ chồng ông Đoàn Văn N1, bà Nguyễn Thị X có vay tiền của bà Vũ Thị L2 số tiền 2.300.000.000 đồng, đã trả 700.000.000 đồng, còn nợ lại 1.600.000.000 đồng. Nhiều lần bà L2 đi cùng với ông Nguyễn Xuân L1 đến nhà đòi tiền ông N1, bà X thì bà X nói không có tiền trả nhưng có GCNQSDĐ đang thế chấp tại Ngân hàng có thể vay thêm được để trả nợ cho bà L2 thì ông L1 cho ông N1, bà X vay 2.050.000.000 đồng trả nợ Ngân hàng. Sau đó, ông N1 và bà X lấy GCNQSDĐ ra vay thêm thì bị bà Đỗ Thị A ngăn chặn. Lúc này, bà L2 và ông L1 yêu cầu ông N1 và bà X chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.077,2 m^2, tại thửa đất số 207, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp TH, xã TP, huyện TC, tỉnh Tây Ninh cho vợ chồng ông L1, bà T1, với giá chuyển nhượng là 3.050.000.000 đồng, mục đích là cấn trừ nợ cho ông L1 2.050.000.000 đồng và trừ nợ của bà L2 1.000.000.000 đồng. Do bà Đỗ Thị A đã yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp phong tỏa toàn bộ tài sản của ông N1, bà X nên việc chuyển nhượng giữa ông N1, bà X và ông L1, bà T1 không hoàn tất.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên nhằm che đậy hợp đồng vay tài sản giữa bà L2, ông L1, bà T1 với ông N1, bà X, giữa các bên có sự ép buộc; các thủ tục đặt cọc, xóa thế chấp và công chứng vi phạm quy định của pháp luật. Ngoài ra, ngày 12-6-2023 Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2023/QĐ-BPKCTT, phong tỏa tài sản trên và sau đó, Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh kê biên tài sản trên để đảm bảo thi hành án cho bà A nên ông N1 và bà X không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L1, bà T1, đồng thời yêu cầu Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh tuyên bố HĐCNQSDĐ, ngày 09-6-2023 tại Phòng Công chứng số 3, tỉnh Tây Ninh giữa ông N1, bà X với ông L1, bà T1, đối với quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh trình bày:

Căn cứ Quyết định số 42/2023/QĐST-DS ngày 23-6-2023 của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh, Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định Thi hành án số 380/QĐ-CCTHADS ngày 23-6-2023 để buộc ông Đoàn Văn N1, bà Nguyễn Thị X có nghĩa vụ thi hành án, trả cho bà Đỗ Thị A số tiền 10.390.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

Theo bản tự kê khai về tài sản, điều kiện thi hành án ngày 26-6-2023 của ông N1 và bà X thì tài sản của ông N1 và bà X có 09 thửa đất tại xã Thạnh Đông và xã Tân Phú, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. Cùng ngày 26-6-2023, ông N1, bà X và bà A đã thỏa thuận thi hành án với nội dung ông N1, bà X đồng ý giao 09 thửa đất nêu trên để thi hành án cho bà A.

Ngày 28-6-2023, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh tiến hành xác minh, Chi nhánh TC cung cấp thông tin đến thời điểm ngày 28-6-2023 thì ông N1, bà X hiện đang đăng ký sử dụng các thửa đất gồm:

- Quyền sử dụng đất thuộc tờ bản đồ 40, thửa đất số 132, diện tích theo GCNQSDĐ 6.752,9 m^2; thửa đất số 110, diện tích theo GCNQSDĐ 10.705 m^2; thửa đất số 126, diện tích theo GCNQSDĐ 9.040,2 m^2; thửa đất số 208, diện tích theo GCNQSDĐ 2.535,8 m^2.

- Quyền sử dụng đất thuộc tờ bản đồ 39, thửa đất số 63, diện tích theo GCNQSDĐ 4.224,8 m^2; thửa đất số 42, diện tích theo GCNQSDĐ 581,8 m^2; thửa đất số 47, diện tích theo GCNQSDĐ 3.938,1 m^2.

- Quyền sử dụng đất thuộc tờ bản đồ 33, thửa đất số 115, diện tích theo GCNQSDĐ 480,2 m^2.

Tất cả các thửa đất nêu trên tọa lạc tại ấp TN, xã TĐ, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

- Quyền sử dụng đất thuộc tờ bản đồ 28, thửa đất số 207, diện tích theo GCNQSDĐ 2.077,2 m^2, tọa lạc tại ấp TH, xã TP, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ kết quả xác minh và sự thỏa thuận của các đương sự ông N1, bà X, bà A và quy định tại các Điều 110, 111, 112 của Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014, Chấp hành viên ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 38/QĐ.CCTHADS ngày 28-6-2023 để kê biên đối với các quyền về tài sản nêu trên của ông N1, bà X. Ngày 30-6-2023, ông Nguyễn Xuân L1 có đơn khiếu nại đề nghị xem xét giải quyết tranh chấp tài sản đối với ông N1, bà X. Xét thấy yêu cầu tranh chấp tài sản của ông L1 là phù hợp theo quy định của pháp luật, Chấp hành viên đã ban hành Thông báo số 156/TB-CCTHADS ngày 03-7-2023 để ông L1 khởi kiện tại Tòa án theo quy định.

Quan điểm của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh đối với vụ kiện như sau: Nhằm bảo đảm các *bản án, quyết định của Tòa án nhân dân có hiệu lực pháp luật và phải được cơ quan, tổ chức, cá nhân tôn trọng; nghiêm chỉnh chấp hành*. Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh yêu cầu Toà án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh trong quá trình giải quyết vụ kiện "Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án" cần xem xét và bảo đảm việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh xử lý tài sản theo Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 38/QĐ.CCTHADS ngày 28-6-2023, nhằm thi hành dứt điểm Quyết định số 42/2023/QĐST-DS ngày 23-6-2023 của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng số 3, tỉnh Tây Ninh trình bày:

Về hình thức, nội dung, thành phần hồ sơ HĐCNQSDĐ số 4077, quyển số 06/2023 chứng nhận ngày 09-6-2023 giữa bên chuyển nhượng ông Đoàn Văn N1, bà Nguyễn Thị X với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân L1, bà Vũ Thị T1 thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Tại thời điểm công chứng các hợp đồng trên, công chứng viên đã kiểm tra thông tin dữ liệu ngăn chặn lưu trữ tại đơn vị và phần mềm dữ liệu công chứng, không có thông tin ngăn chặn đối với tài sản trên. Đồng thời, Phòng Công chứng số 3, tỉnh Tây Ninh không nhận được bất kỳ yêu cầu ngăn chặn giao dịch của cơ quan có thẩm quyền nào. Người yêu cầu công chứng tự nguyện yêu cầu công chứng văn bản trên, không bị ép buộc. Do đó, Phòng Công chứng số 3, tỉnh Tây Ninh đề nghị Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Ngọc T2 và ông Nguyễn Thành N2 trình bày:

Ngày 15-5-2022, vợ chồng ông, bà có ký hợp đồng thuê nhà, đất của vợ, chồng ông N1, bà X. Giá thuê là 2.500.000 đồng/tháng, trả tiền thuê theo từng năm là 30.000.000 đồng/năm và ông, bà đã trả tiền thuê nhà, đất cho ông N1, bà X được 02 năm, tức là đã trả tiền thuê đến ngày 15-5-2024. Ông, bà đồng ý

chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn đến ngày 15-5-2024 và sẽ trả nhà, đất trên cho chủ sở hữu hợp pháp. Về yêu cầu khởi kiện của ông L1, bà T1 đối với ông N1 và bà X thì ông, bà không có ý kiến gì, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị A trình bày:

Bà có cho ông N1, bà X vay tiền nhưng đến hạn không có khả năng trả nợ nên bà khởi kiện ông N1 và bà X tại Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà có yêu cầu và ngày 12-6-2023, Tòa án nhân dân huyện TC đã ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của ông N1 và bà X, gồm 03 quyền sử dụng đất:

- Quyền sử dụng đất diện tích 480,2 m^2, tại thửa đất số 115, tờ bản đồ 33, tọa lạc tại ấp TN, xã TĐ, huyện TC, tỉnh Tây Ninh,

- Quyền sử dụng đất diện tích 2.535,8 m^2, tại thửa đất số 208, tờ bản đồ 40, tọa lạc tại ấp TN, xã TĐ, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

- Quyền sử dụng đất diện tích 2.077,2 m^2, tại thửa đất số 207, tờ bản đồ 28, tọa lạc tại ấp TH, xã TP, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

Đến ngày 23-6-2023, Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 42/2023/QĐST-DS. Theo Quyết định trên thì ông N1 và bà X có nghĩa vụ trả cho bà số tiền vay 10.390.000.000 đồng và phải chịu 87.950.000 đồng tiền án phí. Sau đó, Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định thi hành án và Quyết định kê biên tài sản của ông N1 và bà X trong đó có các quyền sử dụng đất đã được phong tỏa. Do đó, bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân L1 và bà Vũ Thị T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị L2 trình bày:

Vợ, chồng ông N1 và bà X có vay tiền của bà 05 lần, từ tháng 12-2022 đến tháng 6-2023, tổng số tiền 2.000.000.000 đồng nhưng ông N1 và bà X đã trả cho bà nhiều lần được 1.400.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền vay ngày 08-6-2023 là 600.000.000 đồng, bà đã khởi kiện và ông N1, bà X đã ký xác nhận đúng số nợ trên.

Nay ông N1 và bà X cho rằng ông, bà chuyển nhượng đất cho ông L1, bà T1 để cấn trừ nợ của bà số tiền 1.000.000.000 đồng là không đúng vì tại thời điểm ông N1 và bà X chuyển nhượng đất cho ông L1, bà T1 thì ông N1, bà X không có nợ tiền của bà. Hơn nữa, ông N1 và bà X vay tiền để đáo hạn Ngân hàng của ông N1, bà X và cho khách nên khi có tiền là bà X trả tiền cho bà, việc làm ăn giữa bà với ông N1 và bà X là giao dịch độc lập nên không có việc ông N1 và bà X chuyển nhượng đất cho ông L1, bà T1 để cấn trừ nợ của bà. Về yêu cầu khởi kiện của ông L1, bà T1 đối với ông N1 và bà X thì bà không có ý kiến gì, Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Tại Bản án 149/2023/DS-PT ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân L1 và bà Vũ Thị T1 về "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" đối với ông Đoàn Văn N1 và bà Nguyễn Thị X.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-6-2023 tại Phòng Công chứng số 3, tỉnh Tây Ninh có hiệu lực pháp luật, giữa bên chuyển nhượng là ông Đoàn Văn N1 và bà Nguyễn Thị X với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Xuân L1 và bà Vũ Thị T1 đối với quyền sử dụng đất diện tích 2.077,2 m^2, trong đó đất ở diện tích 400 m^2, đất trồng cây lâu năm diện tích 1.677,2 m^2, tại thửa đất số 207, tờ bản đồ 28, tọa lạc tại ấp TH, xã TP, huyện TC, tỉnh Tây Ninh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS 154273, số vào sổ cấp GCN: CS 03562, cho ông Bùi Quang N3 đứng tên ngày 08-7-2019 và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, Chi nhánh TC chỉnh lý trang 4 cho ông Đoàn Văn N1 và bà Nguyễn Thị X đứng tên ngày 15-4-2021, *(có tứ cận và Sơ đồ thửa đất kèm theo)*. Tài sản trên đất.

1.2. Ông Nguyễn Xuân L1 và bà Vũ Thị T1 được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo mục 1.1 phần quyết định của bản án đã tuyên và ghi nhận, ông Nguyễn Xuân L1 và bà Vũ Thị T1 đồng ý để cho bà Phan Thị Ngọc T2 và ông Nguyễn Thành N2 quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo mục 1.1 phần quyết định của bản án đã tuyên đến ngày 15-5-2024, bà Phan Thị Ngọc T2 và ông Nguyễn Thành N2 có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo mục 1.1 phần quyết định của bản án đã tuyên cho ông Nguyễn Xuân L1 và bà Vũ Thị T1.

1.3. Kiến nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh sửa đổi Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 38/QĐ.CCTHADS, ngày 28-6-2023 cho phù hợp với quyết định của bản án.

1.4. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như phần quyết định đã tuyên khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Cùng ngày 02-10-2023, bị đơn - ông N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Đỗ Thị A, có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 44/2024/DS-PT ngày 30/01/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, ông Đoàn Văn N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Đỗ Thị A; giữ nguyên án dân sự sơ thẩm số 149/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh (có điều chỉnh cách tuyên án).

Căn cứ các Điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 75 của Luật Thi hành án dân sự; các 228, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân L1, bà Vũ Thị T1 về "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" đối với ông Đoàn Văn N1 và bà Nguyễn Thị X.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-6-2023 tại Phòng Công chứng số 3, tỉnh Tây Ninh có hiệu lực pháp luật, giữa bên chuyển nhượng là ông Đoàn Văn N1 và bà Nguyễn Thị X với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Xuân L1 và bà Vũ Thị T1 đối với quyền sử dụng đất diện tích 2.077,2 m^2, trong đó đất ở diện tích 400 m^2, đất trồng cây lâu năm diện tích 1.677,2 m^2, tại thửa đất số 207, tờ bản đồ 28, tọa lạc tại ấp TH, xã TP, huyện TC, tỉnh Tây Ninh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS 154273, số vào sổ cấp GCN: CS 03562, cho ông Bùi Quang N3 đứng tên ngày 08-7-2019 và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, Chi nhánh TC chỉnh lý trang 4 cho ông Đoàn Văn N1 và bà Nguyễn Thị X đứng tên ngày 15-4-2021, có tứ cận:

Hướng Đông giáp thửa đất số 268 từ cạnh số 12 đến số 13 dài 54,84 m; Hướng Tây giáp thửa đất số 215 từ cạnh số 14 đến số 1 dài 3,8 m, giáp đường ĐT 785. Nhựa từ cạnh số 2 đến số 3 dài 3,64 m, từ cạnh số 3 đến số 4 dài 7,44 m, giáp thửa đất số 212 từ cạnh số 5 đến số 6 dài 9,25 m, giáp thửa đất số 211 từ cạnh số 8 đến số 9 dài 7 m, giáp thửa đất số 205 từ cạnh số 9 đến số 10 dài 22,10 m, giáp thửa đất số 206 từ cạnh số 10 đến số 11 dài 4,99 m; Hướng Nam giáp thửa đất số 215 từ cạnh số 1 đến số 2 dài 55,45 m, giáp thửa đất số 216 từ cạnh số 13 đến số 14 dài 29,90 m; Hướng Bắc giáp thửa đất số 212, từ cạnh số 4 đến số 5 dài 55,50 m, giáp thửa đất số 211 từ cạnh số 6 đến số 7 dài 0,28 m và từ cạnh số 7 đến số 8 dài 9,72 m, giáp thửa đất số 269 từ cạnh số 11 đến số 12 dài 25,83 m *(có Sơ đồ thửa đất kèm theo)*.

Tài sản trên đất: 01 (một) Nhà cấp 4 diện tích 22,26 m^2 (chiều ngang 4,2 m x chiều dài 5,3 m), lợp tôn có la phông, vách tường, nền gạch men, cửa sắt kéo, có nhà vệ sinh trong; 01 (một) Nhà cấp 4 diện tích 127,5 m^2 (chiều ngang 05 m x chiều dài 25,5 m), lợp tôn có la phông, vách tường, nền gạch men, cửa sắt kính, có nhà vệ sinh trong; 01 (một) Mái che tiền chế khung sắt, lợp tôn, nền xi măng, diện tích 34,45 m^2 (chiều ngang 6,5 m x chiều dài 5,3 m); 01 (một)

Cổng rào có 03 (ba) trụ xây gạch, khung sắt, lưới B40 diện tích 10,4 m^2 (chiều dài 6,5 m x chiều cao 1,6 m); 01 (một) Hàng rào lưới B40, xây chân và cột bằng gạch, diện tích 317,776 m^2 (tổng chiều dài 198,61 m (cụ thể, chiều dài hàng rào hướng Đông từ cạnh số 12 đến số 13 dài 54,84 m + chiều dài hàng rào hướng Tây từ cạnh số 14 đến số 01 dài 3,8 m, từ cạnh số 8 đến số 9 dài 7 m, từ cạnh số 9 đến số 10 dài 22,10 m, từ cạnh số 10 đến số 11 dài 4,99 m + chiều dài hàng rào hướng Nam một phần cạnh số 1 đến số 2 dài 50,15 m, từ cạnh số 13 đến số 14 dài 29,90 m + chiều dài hàng rào hướng Bắc từ cạnh số 11 đến số 12 dài 25,83 m) x chiều cao 1,6 m); 01 (một) Giếng khoan.

1.2. Ông Nguyễn Xuân L1, bà Vũ Thị T1 được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo mục 1.1 phần quyết định này.

Ghi nhận, ông Nguyễn Xuân L1 và bà Vũ Thị T1 cho bà Phan Thị Ngọc T2 và ông Nguyễn Thành N2 quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo mục 1.1 phần quyết định của bản án đã tuyên đến ngày 15-5-2024, bà Phan Thị Ngọc T2 và ông Nguyễn Thành N2 có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo mục 1.1 phần quyết định này cho ông Nguyễn Xuân L1 và bà Vũ Thị T1.

1.3. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như phần quyết định đã tuyên khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Tại Quyết định số 257/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm, bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm, bản án dân sự phúc thẩm giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông N1, bà X là chủ sử dụng thửa đất số 207, tờ bản đồ số 28 (diện tích công nhận trên Giấy là 2.077,2 m^2, trong đó đất ở diện tích 400 m^2, đất trồng cây lâu năm diện tích 1.677,2 m^2), tọa lạc tại ấp TH, xã TP, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp Giấy CNQSDĐ số phát hành CS 154273, số vào sổ cấp GCN: CS 03562, cho ông Bùi Quang N3 đứng tên ngày 08/7/2019 và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh

Tây Ninh, Chi nhánh TC chỉnh lý trang 4 cho ông Đoàn Văn N1 và bà Nguyễn Thị X đứng tên ngày 15/4/2021. Ngày 17/5/2023, Tòa án nhân dân huyện TC thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà Đỗ Thị A với ông N1, bà X. Ngày 12/6/2023, Tòa án nhân dân huyện TC ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản (trong đó có thửa đất số 207, tờ bản đồ số 28 nêu trên) theo yêu cầu của bà A. Ngày 23/6/2023, Tòa án nhân dân huyện TC ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 42/2023/QĐST-DS, theo đó, ông N1, bà X có nghĩa vụ trả cho bà A số tiền vay còn nợ 10.390.000.000đ. Trên cơ sở Quyết định có hiệu lực pháp luật và Đơn yêu cầu thi hành án, ngày 28/6/2023, Chi cục thi hành án dân sự huyện TC ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 38/QĐ.CCTHANDS để kê biên đối với các quyền về tài sản nêu trên của ông N1, bà X.

[2] Ngày 09/6/2023, ông N1, bà X ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L1, bà T1 tại Phòng công chứng số 3, giá chuyển nhượng ghi trên Hợp đồng là 1.000.000.000đ. Việc chuyển nhượng này, phía bị đơn (ông N1, bà X) không thừa nhận và xác định đây là giao dịch giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa ông N1, bà X với ông L1, bà T1 và bà L2. Tuy nhiên, giao dịch giữa ông N1, bà X và ông L1, bà T1 chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai. Do đó, theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chưa có hiệu lực pháp luật.

Đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2023 giữa ông N1, bà X với ông L1, bà T1 đã có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2023/QĐ-BPKCCTTS ngày 12/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện TC vẫn đang còn hiệu lực. Ngày 21/6/2023, Tòa án nhân dân huyện TC còn ban hành Thông báo số 31/TB-TADS về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông L1, bà T1 đối với thửa đất tranh chấp nêu trên theo hướng "*không thụ lý giải quyết đơn khiếu nại của ông L1, bà T1 đối với yêu cầu hủy bỏ Quyết định biện pháp áp dụng khẩn cấp tạm thời*". Cơ quan thi hành án dân sự đang thi hành và đã có Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự.

[3] Ông N1, bà X đang có nghĩa vụ phải trả nợ vay cho bà Đỗ Thị A, nghĩa vụ này đã phát sinh và có tranh chấp trước khi ông L1, bà T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông N1, bà X và đến ngày 05/7/2023, ông L1, bà T1 mới chính thức khởi kiện. Số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông N1, bà X không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà A mà trả cho Ngân hàng nhằm mục đích giải chấp để lấy Giấy CNQSDĐ chuyển nhượng cho ông L1, bà T1 là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với bà A.

Lẽ ra, trong trường hợp này, Tòa án hai cấp không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L1, bà T1 về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2023 thì mới phù hợp, đảm bảo Bản án, Quyết định đã có hiệu lực phải được thi hành theo đúng quy định pháp luật.

[4] Ngoài ra, Tòa án hai cấp còn nhận định và đánh giá chứng cứ không toàn diện, khách quan. Cụ thể:

[4.1] Hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 26/01/2023, ông N1, bà X ký Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng, với giá trị chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 3.000.000.000đ. Cũng tại hợp đồng đặt cọc này, các bên còn thỏa thuận "*Mức giá tiền mua bán ghi trong hợp đồng mua bán tại Phòng công chứng là 1.000.000.000đ*". Giá này cũng thể hiện trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/6/2023 tại Phòng công chứng số 3 là không phù hợp với giá thị trường tại thời điểm giao dịch (Theo biên bản định giá tài sản ngày 20/7/2023 thì tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 2.711.498.740đ). Như vậy, các bên đã cố ý giả tạo về giá để nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước. Bên cạnh đó, trên phần đất chuyển nhượng có tài sản kiên cố, thể hiện tại Biên bản thẩm định tại chỗ là: 01 nhà cấp 4, diện tích 22,26 m^2, lợp tôn có la phông, vách tường, nền gạch men, cửa sắt kéo, có nhà vệ sinh trong; 01 nhà cấp 4 diện tích 127,5 m^2, lợp tôn có la phông, vách tường nền gạch men, cửa sắt kính, có nhà vệ sinh trong; 01 mái che tiền chế khung sắt, lợp tôn, nền xi măng, diện tích 33,45 m^2; 01 cổng rào có 03 trụ xây gạch, khung sắt, lưới B40 diện tích 10,4 m^2; 01 hàng rào lưới B40, xây chân và cột bằng gạch chiều cao 1,6m, chiều dài 198,61 m^2, diện tích 317,776 m^2; 01 giếng khoan và tài sản này hiện đang cho ông N2, bà T2 thuê nhưng trong Hợp đồng, các bên không thỏa thuận chuyển nhượng tài sản trên đất, không chuyển giao quyền và nghĩa vụ của hợp đồng thuê, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4.2] Nguyên đơn (ông L1, bà T1) cho rằng đã thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng (trong đó có 1.000.000.000đ tiền đặt cọc và 2.049.756.000đ là số tiền ông L1, bà T1 bỏ ra trả Ngân hàng để giải chấp quyền sử dụng đất). Phía bị đơn (ông N1, bà X) không thừa nhận và cho rằng chỉ vay ông L1 số tiền 2.050.000.000đ để trả Ngân hàng. Tòa án hai cấp không làm rõ về việc các bên có giao nhận số tiền cọc (1.000.000.000đ) không nhưng lại xác định nguyên đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền là không có căn cứ. Bên cạnh đó, trong hồ sơ và trong các bản trình bày, biên bản giao nộp tài liệu, chứng cứ của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đều trình bày về nguồn gốc số tiền ông N1, bà X thanh toán trả Ngân hàng là vay của bà L2. Trong hồ sơ tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà L2 và ông N1, bà X cũng thể hiện: trong 03 giấy nợ, trên mỗi giấy đều ghi dòng chữ "*chuyển cấn trừ tiền sang nhượng đất cho ông L1, bà T1 ngày 09/6/2023*". Tòa án hai cấp chưa đánh giá các chứng cứ này mà nhận định "*Giả sử có việc cấn trừ nợ thì đây cũng là thỏa thuận trả nợ vay bằng hình thức giao tài sản, không phải là hình thức lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo nhằm đảm bảo hợp đồng vay như lời trình bày của người đại diện hợp pháp của bị đơn*" là đánh giá chứng cứ không đúng, không đảm bảo tính khách quan, dẫn đến một nghĩa vụ (trả tiền vay) nhưng ông N1, bà X phải thanh toán hai lần (số tiền vay của bà L2 đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 55/2023/QĐST-DS ngày 11/7/2023).

[4.3] Về hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2023, số công chứng 4077, quyển số 06/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 3 chứng thực: Tại Công văn số 78/CC3 ngày 28/8/2023, Phòng công chứng số 3 trình bày "*Khi tiến hành công chứng, công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục công chứng, thành phần hồ sơ đầy đủ, các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật và xác định việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng đúng theo quy định của pháp luật*" nhưng tại Biên bản xác minh ngày 27/9/2023, Phòng công chứng số 3 lại cung cấp thông tin "*Khoảng 18 giờ, ngày 08/6/2023, chuyên viên Phòng công chứng số 3 đến nhà riêng của bà X. Tại đây, ông N1, bà X đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và đã đọc lại toàn văn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) giữa các bên, đồng thời, ông N1, bà X tự nguyện ký tên, lăn tay và viết nội dung "Chúng tôi đã đọc và đồng ý". Ông L1, bà T1 và Phòng công chứng số 3, tỉnh Tây Ninh không ai ép buộc ông N1, bà X ký tên vào HĐCNQSDĐ... Theo quy định của pháp luật, việc Phòng công chứng lấy chữ ký, chữ viết của một trong các bên chuyển nhượng thực hiện ngoài trụ sở Phòng công chứng là được phép, không có gì sai và mặc dù tại thời điểm ông L1, bà T1 đến Phòng công chứng số 3, tỉnh Tây Ninh để yêu cầu công chứng HĐCNQSDĐ thì Giấy CNQSDĐ của ông N1 và bà X chưa xóa thế chấp nhưng ông N1, bà X đã thực hiện xong nghĩa vụ tất toán nợ đối với Ngân hàng"*. Như vậy, theo Biên bản xác minh nêu trên thì ngày giờ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng là sau ngày ông N1, bà X ký vào Hợp đồng. Tòa án hai cấp chưa làm rõ, vào ngày 09/6/2023 thì ông N1, bà X có quay lại Phòng công chứng số 3 không? Có thay đổi ý kiến không? Công chứng viên soạn lời chứng ở đâu? Trong khi Hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/3/2023 lại thể hiện lời chứng "*Ngày 09/6/2023, tại nhà riêng của bà Nguyễn Thị X, địa chỉ: Ấp TN, xã TĐ, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, bà Nguyễn Thị X đã đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và đã ký vào từng trang của hợp đồng trước mặt tôi; chữ ký trong hợp đồng đúng là chữ ký của bà Nguyễn Thị X (Do bà X mới bị tai nạn gãy chân nên không thể đến phòng công chứng số 3, tỉnh Tây Ninh được)*". Lời chứng này là mâu thuẫn với chính lời trình bày của Công chứng viên là "*Khoảng 18h ngày 08/6/2023, ông N1, bà X đồng ý việc chuyển nhượng tại nhà riêng của bà X... Đến ngày 09/6/2023, giờ phút cụ thể không rõ nhưng sau khi Giấy CNQSDĐ của ông N1, bà X được xóa thế chấp thì ông L1, bà T1 mới ký HĐCNQSDĐ và Phòng công chứng số 3 mới soạn lời chứng thực và công chứng HĐCNQSDĐ nêu trên của các bên*" và không phù hợp với hồ sơ yêu cầu công chứng, thông tin tra cứu xóa thế chấp và hồ sơ giải chấp tại Ngân hàng. Tòa án hai cấp nhận định "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2023 giữa ông N1, bà X với ông L1, bà T1... được lập thành văn bản và được công chứng tại Phòng công chứng số 3, tỉnh Tây Ninh là đảm bảo hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự và các Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai*" là chưa đảm bảo.

[4.4] Tài sản tranh chấp hiện đang phải thi hành theo Quyết định đã có hiệu lực pháp luật và đã bị áp dụng biện pháp cưỡng chế theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự. Bản án sơ thẩm tuyên xử "*Kiến nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh sửa đổi Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 38/QĐ.CCTHADS ngày 28/6/2023 cho phù hợp với quyết định của Bản án*", còn Bản án phúc thẩm nhận định "*sửa nội dung này của Bản án sơ thẩm, vì sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, cơ quan thi hành án sẽ căn cứ Điều 37 Luật Thi hành án dân sự để thu hồi, sửa đổi Quyết định về thi hành án*" là không đúng. Trong trường hợp này, căn cứ để thu hồi, sửa đổi Quyết định thi hành án và Quyết định cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất phải căn cứ vào Điều 105 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014. Tuy nhiên, đây là tài sản bị kê biên, cưỡng chế thi hành án để thực hiện Quyết định số 42/2023/QĐST-DS đã có hiệu lực pháp luật nên phải được thực hiện theo đúng trình tự quy định tại khoản 2 Điều 47 Luật Thi hành án dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 257/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 44/2024/DS-PT ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh; Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh về vụ án "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", giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Xuân L1 và bà Vũ Thị T1 với bị đơn là ông Đoàn Văn N1, bà Nguyễn Thị X và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:
- Vụ Pháp chế & Quản lý khoa học TANDTC;
- Chánh án TANDCC tại TP. HCM (để báo cáo);
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện TC, tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục THADS huyện TC, tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS (PAT).

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Văn Cường