TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ THỌ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập -Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 64/2023/DS-PT
Ngày: 06 - 9 - 2023
"V/v: *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất liên quan đến việc cưỡng chế thi hành án"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phạm Văn Toàn

Các thẩm phán: Ông Hoàng Tiến Dũng

Ông Nguyễn Quang Vũ

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hương Giang - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà Tôn Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11, ngày 29 tháng 8 và ngày 06 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 35/2023/TLPT - DS ngày 04 tháng 5 năm 2023 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất liên quan đến việc cưỡng chế thi hành án"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2023/ST-DS ngày 15 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 45/2023/QĐXX-DSPT ngày 15 tháng 6 năm 2023 và các Quyết định hoãn phiên tòa, Quyết định ngừng phiên tòa và Thông báo mở lại phiên tòa giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Phan Văn N, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Khu A, xã T, huyện T, tỉnh Phú Thọ; anh N vắng mặt ngày 11/8/2023, có mặt ngày 29/8/2023, vắng mặt khi tuyên án.

Bị đơn: Bà Phan Thị H, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Khu T, xã M, huyện T, tỉnh Phú Thọ; có mặt ngày 11 và 29/8/2023, vắng mặt khi tuyên án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Vũ Thị T, sinh năm 1987;

Địa chỉ: Khu A, xã T, huyện T, tỉnh Phú Thọ; vắng mặt

2. Chị Nguyễn Thu T1, sinh năm 1996;

Địa chỉ: Thôn I, xã Y, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ;

3. Chị Nguyễn Thị T2, sinh năm 2003;

Địa chỉ: Xóm T, xã M, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T2, chị T1: Bà Phan Thị H, sinh năm 1966; có mặt ngày 11 và 29/8/2023, vắng mặt khi tuyên án.

4. Cụ: Bùi Thị H1, sinh năm 1934;

Địa chỉ: Khu L, xã H, Thị xã P, tỉnh Phú Thọ.

5. Chi Cục Thi Hành án dân sự huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Ngọc L – Chức Vụ Chi Cục trưởng – Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mạnh H2 – Chi cục phó Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ. Có mặt

6. Anh Nguyễn Mạnh T3, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Khu Minh Tâm, xã Minh Đài, huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ

7. Chị Trần Thị L1, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Khu T, xã M, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

8. Ông Trần Văn K, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Khu M, xã M, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

(anh T3, chị L1, ông K đều có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

[1]. Tại đơn khởi kiện đề ngày 13/6/2022, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 13/11/2022, những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Nguyên đơn anh Phan Văn N trình bày:

Ngày 05/5/2014, anh đã nhận chuyển nhượng từ bà Phan Thị H một thửa đất cùng toàn bộ tài sản trên đất thuộc khu T, xã M, huyện T, tỉnh Phú Thọ. Hai bên chưa thực hiện thủ tục công chứng hoặc chứng thực Hợp đồng tại cơ quan, tổ chức có thẩm quyền mà chỉ viết ***"Giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất"*** và ***"Giấy bán đất + nhà",*** với nội dung chính như sau:

Diện tích chuyển nhượng: 125m^2; thửa số 99-5, tờ bản đồ số 16, được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận ngày 13/9/2006; tài sản trên đất là 01 ngôi nhà xây 02 (hai) tầng; giá chuyển nhượng là 500.000.000 VNĐ *(năm trăm triệu đồng);* bên bán đã nhận đủ tiền và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua. Thời điểm bà H bán nhà và đất, chồng bà là ông Nguyễn Trường S (Nguyễn Văn S1) đang làm việc ở Miền nam nên không có mặt tại địa phương để tham gia giao kết hợp đồng, nhưng bà H có thông báo cho ông S1 bằng điện thoại biết việc bán nhà. Sau khi mua, do chưa có nhu cầu sử dụng nên anh N vẫn cho bà H và các con mượn để ở. Các bên đã ký **"Hợp đồng mượn nhà"** vào ngày 10/6/2014, tiếp đó, ngày 10/7/2014, anh N và bà H chuyển từ việc mượn nhà sang **"Hợp đồng thuê nhà"**, thời hạn thuê đến ngày 10/7/2022, anh N yêu cầu bà H cùng ông S1 xác nhận vào mục ký nhận của bên thuê. Kể từ thời điểm mua và vợ

chồng ông S1, bà H thuê lại nhà, các bên không phát sinh tranh chấp với nhau, không tranh chấp với những hộ liền kề. Ngày 06/02/2022, ông Nguyễn Trường S chết, cùng với đó, khoảng tháng 5/2022, anh N nhận được thông tin bà H đang phải thi hành các Quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ liên quan đến các khoản nợ của bà H trong giai đoạn từ năm 2018 – 2019. Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Tân Sơn đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, anh N đã có đơn đề nghị gửi Chi cục Thi hành án, ngày 19/5/2022, Chi cục ra thông báo số 21/TB – THA hướng dẫn anh N khởi kiện vụ việc tranh chấp đến Tòa án.Vì vậy, anh N đã khởi kiện vụ án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, nay anh yêu cầu Tòa án: Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 05/5/2014 giữa anh và bà H có hiệu lực pháp luật.

[2]. Phía bị đơn, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Phan Thị H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất là do vợ chồng bà mua từ ông Nguyễn Thế Q, được UBND huyện T (nay là huyện T) cấp Giấy chứng nhận năm 2006, chủ sử dụng mang tên Nguyễn Văn S1 và Phan Thị H. Bà xác nhận, khi chuyển nhượng nhà và đất do một mình bà đứng ra, lúc đó ông S1 đang làm việc trong Miền nam nên chỉ biết việc bà bán nhà nhưng không ký vào các hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, vợ chồng bà cùng thuê lại nhà của anh N để ở. Ngoài ra, bà H thừa nhận trong khoảng năm 2018 – 2019 bà vay tiền của ông Trần Văn K, anh Nguyễn Mạnh T3 và chị Trần Thị L1 để làm ăn, kinh doanh nhưng bị thua lỗ, đến nay chưa trả được; việc vay tiền đều phát sinh sau khi bà đã bán nhà, đất, cho anh N, đồng thời khi vay không dùng tài sản này để thế chấp cho các chủ nợ.

Hiện ông S1 đã chết, nên không thể hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng cho anh N được. Do đó, bà đề nghị Tòa án: Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 05/5/2014 giữa bà và anh N có hiệu lực pháp luật.

[3]. Phần trình bày của những Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

[3.1] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đứng về phía Nguyên đơn, chị Vũ Thị T trình bày:

Chị T là vợ của anh N, năm 2014, chị biết việc anh N đã nhận chuyển nhượng nhà và đất từ bà H, chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh N.

[3.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn trình bày:

Cụ Bùi Thị H1 khai: Cụ là mẹ đẻ ông Nguyễn Trường S, cụ biết năm 2014, vợ chồng bà H, ông S bán nhà, đất cho anh Phan Văn N hiện ông S đã chết, anh N đang khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng tại Tòa án nhân dân huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ. Cụ đề nghị: *Công nhận hiệu lực các giao dịch đã được ký giữa anh N và bà H vào ngày 05/5/2014.*

Chị Nguyễn Thị T2, Nguyễn Thị T4 khai: Hai chị là con ruột của ông S, bà H, khi mẹ bán nhà, các chị và ông S đều biết và không phản đối. Các chị đồng ý với quan điểm và ủy quyền toàn bộ cho bà H để giải quyết vụ án.

[3.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng độc lập trình bày:

Quan điểm của ông Nguyễn Mạnh H2 – Đại diện theo ủy quyền của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ*:* Căn cứ vào các Quyết định Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự của Tòa án nhân dân huyện Tân Sơn, gồm: số 04/2020/QĐDS – ST ngày 26/02/2020, số 05/2020/QĐDS – ST ngày 02/3/2020 và số 07/2020/QĐDS – ST ngày 18/3/2020, đồng thời đương sự có đơn yêu cầu thi hành án, Chi cục đã ban hành các Quyết định thi hành án, tiến hành xác minh về điều kiện thi hành án, ra Quyết định Cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất của bà Phan Thị H.

Trong quá trình thi hành án, Chi cục nhận được văn bản đề nghị của anh Phan Văn N về việc tài sản của bà H đã được chuyển nhượng cho anh từ thời điểm năm 2014. Nay anh N khởi kiện vụ án, Chi cục đề nghị : Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

Anh Nguyễn Mạnh T3 trình bày: Tại Quyết định số 04/2020/QĐDS ngày 26/02/2020 đã ghi nhận bà H có nghĩa vụ phải trả cho anh số tiền nợ là 190.000.000VNĐ *(một trăm chín mươi triệu đồng)*. Do bà H không trả được nợ, nên anh đã yêu cầu Cơ quan thi hành án, thi hành Quyết định của Tòa án buộc bà H phải trả nợ cho anh. Nay anh N khởi kiện bà H, anh *đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.*

Chị Trần Thị L1 trình bày: Tại Quyết định số 05/2020/QĐDS – ST ngày 02/3/2020 đã ghi nhận bà H có nghĩa vụ phải trả cho chị số tiền nợ gốc và lãi là 70.000.000VNĐ *(bảy mươi triệu đồng)*. Do bà H không trả được nợ, nên chị đã yêu cầu Cơ quan thi hành án, thi hành Quyết định của Tòa án buộc bà H phải trả nợ cho chị. Nay anh N khởi kiện bà H, chị *đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.*

Ông Trần Văn K trình bày: Tại Quyết định số 07/2020/QĐDS – ST, ngày 18/3/2020 đã ghi nhận bà H có nghĩa vụ phải trả cho ông số tiền nợ gốc và lãi là 172.000.000VNĐ *(một trăm bảy mươi hai triệu đồng)*. Do bà H không trả được nợ, nên ông đã yêu cầu Cơ quan thi hành án, thi hành Quyết định của Tòa án buộc bà H phải trả nợ cho ông. Nay anh N khởi kiện bà H, ông *đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 15/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ đã:

Căn cứ khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối Cao.

Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối Cao.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40,

khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 và Danh mục được ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất liên quan đến việc cưỡng chế thi hành án"* giữa anh Phan Văn N và bà Phan Thị H.

Công nhận hiệu lực của các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 99 – 5, tờ bản đồ số 17, diện tích 125m^2, mục đích sử dụng: đất ở tại khu T, xã M, huyện T, tỉnh Phú Thọ được giao kết ngày 05/5/2014 giữa anh Phan Văn N với bà Phan Thị H. Vợ chồng anh N có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất.

2. *Về chi phí tố tụng khác:* Ghi nhận sự tự nguyện của anh Phan Văn N, anh N phải nộp 7.000.000VNĐ *(bảy triệu đồng)* tiền chi phí tố tụng khác, xác nhận anh N đã nộp đủ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà H phải nộp 300.000VNĐ *(ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho anh N số tiền 1.000.000VNĐ (một triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2020/0007437 ngày 28/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ.

4. Quyền kháng cáo: Anh N, bà H, chị T2, Chị T4, ông K, chị L1, anh T3 có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, những người vắng mặt tại phiên Tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm.

5. Trong 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 án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thi hành theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Ngày 28/3/2023 ông Trần Văn K, anh Nguyễn Mạnh T3 và chị Trần Thị L1 kháng cáo bản án sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 15/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ với nội dung: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ hủy bản án sơ thẩm, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa anh N và bà H.

Tại Công văn số 50/CV-CCTHADS ngày 30/3/2023 của Chi cục thi hành án huyện Tân Sơn đề nghị xem xét lại toàn bộ Quyết định của bản án số 03/2023/DS-ST ngày 15/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

giữa bà Phan Thị H và anh Phan Văn N là vô hiệu , đảm bảo quyền, lợi ích cho các khoản thu ngân sách Nhà nước cũng như những người có quyền lợi liên quan.

Quá trình chuẩn bị xét xử Chi cục thi hành án đề nghị bổ sung:

+ Căn cứ Bản án số: 04/2020/DS-ST ngày 26 tháng 2 năm 2020 củaTòaán nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ, + Căn cứ Bản án số: 05/2020/DS-ST ngày 02 tháng 3 năm 2020 của Tòaán nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ;

+ Căn cứ Bản án số: 07/2020/DS-ST ngày 18 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ;

+ Căn cứ Quyết định Thi hành án số: 16QĐ-CCTHADS ngày 09 tháng 10năm 2020 của Chi cục THADS huyện T, tỉnh Phú Thọ

+ Căn cứ Quyết định Thi hành án số 140/QĐ-CCTHADS ngày 06 tháng03 năm 2020 của Chi cục THADS huyện T, tỉnh Phú Thọ

+ Căn cứ Quyết định Thi hành án số: 119/QĐ-CCTHADS ngày 07 tháng01 năm 2021 của Chi cục THADS huyện T, tỉnh Phú Thọ + Căn cứ Quyết định Thi hành án số: 151/QĐ-CCTHADS ngày 23 tháng03 năm 2020 của Chi cục THADS huyện T, tỉnh Phú Thọ; + Căn cứ Quyết định Thi hành án số: 163/QĐCCTHADS ngày 10 tháng03 năm 2021 của Chi cục THADS huyện T, tỉnh Phú Thọ;

+ Căn cứ Quyết định sửa đổi bổ sung số: 07/QĐ-CCTHADS ngày 19 tháng 05 năm 2022 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ.

Theo các quyết định trên thì bà Phan Thị H – địa chỉ: Xóm T, xã M, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

+ Phải có nghĩa vụ nộp khoản tiền án phí dân sự sơ thẩm tổng số tiền là: 6.906.000,đ (Sáu triệu chín trăm linh sáu nghìn đồng)

+ Thanh toán trả nợ cho các ông, bà: Nguyễn Mạnh T3 190.000.000,đ (Một trăm chín mươi triệu đồng); bà Trần Thị L1 60.000.000, đ(Sáu mươi triệu đồng); ông Trần Văn K 172.500.000, đ(Một trăm bảy mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng) và lãi suất chậm trả.

Ngay sau khi ban hành các Quyết định về thi hành án.Chấp hành viên đượcphân công tổ chức thi hành đã tiến hành tống đạt các quyết định về thi hành áncho bà Phan Thị H3 – địa chỉ: Xóm T, xã M, huyện T,tỉnh Phú Thọ.

+ Ngày 20/10/2020 Chấp hành viên xác minh tại UBND xã M được biết bà Phan Thị H4 đang sở hữu 01 quyền sử dụng đất số 83, tờ bản đồ số 28, diện tích đang sử dụng 197,4m^2 (theo tờ bản đồ số).

+ Về thu nhập bà H là giáo viên nghỉ hưu có mức lương hưu hàng tháng là 6.300.000,đ (Sáu triệu ba trăm nghìn đồng) nhưng khoản lương nảy Ngân hàng L2 đang khấu trừ cho khoản vay 185.000.000,đ.

+ Bà Huyện có chồng là ông Nguyễn Trường S (Nguyễn Văn S1 đã chết T2/2022) cùng 02 con gái (con lớn lấy chồng hiện đang sinh sống tại xã Y, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ, con gái thứ đang sống cùng bà H tại xã M, huyện T).

+ Ngày 16/3/2021 Chấp hành viên có văn bản số 93/CV-CCTHADS gửi Phòng TNMT, Văn phòng đăng ký QSD đất đề nghị phối hợp trong việc thi hành án dân sự, cung cấp việc bà H có đăng ký thế chấp tài sản bảo đảm hay không?

+ Cùng ngày Chấp hành viên có văn bản gửi UBND xã M tạm dừng các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất mà bà H đang đứng tên.

+ Ngày 19/4/2021 Chi cục THA nhận được CVsố 09/CV-VPĐK ngày 19/4/2021 của VP đăng ký QSD đất cung cấp thông tin bà Phan Thị H được UBND huyện T cấp Giấy CNQSD đất số AG 615060, số vào số H01538, cấp ngày 13/9/2006, thửa đất có diện tích 125m^2.(đất ở tại nông thôn). Giấy chứng nhận đứng tên bà Phan Thị H, ông Nguyễn Trường S; Địa chỉ thửa đất: Khu T, xã M, huyện T, tỉnh Phú Thọ.
+ Ngày 12/1/2022 Chấp hành viên tiến hành xác minh tại thực địa QSD đất và tài sản gắn liền trên đất của bà H tại Khu T, xã M, huyện T, tỉnh Phú Thọ. Qua xác minh được biết quyền sử dụng đất của bà H chưa làm thủ tục mua bán, cầm cố, thế chấp, tặng cho cá nhân nào.
+ Ngày 18/3/2022 Chấp hành viên tiến hành xác minh về nơi cư trú củaông Nguyễn Trường S tại thị xã P được biết ông S trước đây làmnghề tự do không có mặt tại địa phương đến tháng 02/2022 ông S đã chết dobệnh hiểm nghèo (có trích lục khai tử ngày 16/2/2022).
+ Qua làm việc với bà Bùi Thị H1 là mẹ của anh S bà H1 từ chối nhận phần thừa kế tài sản theo pháp luật và chuyển giao phần thừa kế cho các con của anh S theo quy định.
+ Ngày 13/4/2022 Chấp hành viên ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 04/QĐ-CCTHADS ngày 13/4/2022 kê biên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. (bà H đã nhận QĐ nêu trên)
+ Cùng ngày Chấp hành viên ban hành thông ban 16-1-THA về việc xác định quyền sở hữu, quyền theo thuận việc thi hành án, quyền khởi kiện vụ án cho các con bà H3 được biết để đảm bảo quyền lợi theo quy định pháp luật. Hết thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo các con bà H không khởi kiện thì cơ quan thi hành án sẽ kê biên tài sản đảm bảo việc thi hành án.
- Ngày 15/4/2022 Chấp hành viên ủy quyền xác minh thi hành án đến Chi cục THA huyện Đ, tỉnh Phú Thọ về việc xác minh đối với chị Nguyễn Thị Thu T5 con bà H theo quy định pháp luật. (giao thông báo số 16 cho chỉ T5)
+ Ngày 18/5/2022 Chấp hành viên làm việc với anh Phan Văn N (ngườiđược bà H cung cấp là đã bản nhà, đất cho anh N), anh N cung cấp 04loại giấy tờ viết tay chứng minh việc mua bán tài sản đối với bà H và đề nghị cơ quan thi hành án thực hiện việc thi hành án theo quy định pháp luật. + Tại buổi làm việc anh N xác nhận việc mua bản quyền sử dụng đất và tài sản trên đất chưa làm hợp đồng công chứng cũng như chứng thực tại UBNDxã Minh Đ.
+ Ngày 19/5/2022 Chấp hành viên ban hành thông báo số 21/TB-THA thông báo cho anh N và bà H3 trong thời hạn 30 ngày có quyền khởi kiện ra TAND huyện Tân Sơn đảm bảo quyền lợi trong việc mua bán tài sản nêu trên. Hết thời hạn trên thông báo nếu anh N,bà H5 khởi kiện ra TAND huyện Tân Sơn Chi cục THA sẽ tiến hành kê biên tài sản đảm bảo việc thi hành án. (Đã giao cho anh N và bà H)
+ Ngày 12/7/2022 Chấp hành viên ban hành Thông báo số 29/TB-THAngày 12/7/2022 về việc ấn định kê biên tài sản của bà Phan Thị H vào ngày26/7/2022. (tống đạt trực tiếp cho bà H). + Ngày 26/7/2022 Chấp hành viên cùng các thành phần liên quan đã tiến hành kê biên tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bà Phan Thị H theo quy định pháp luật, sau khi kê biên xong Hội đồng cưỡng chế thống nhất tạm giao toàn bộ tài sản cho bà H3 trông giữ, bảo quản đến khi có quyết định của cơ quan thi hành án.

+ Ngày 04/8/2022 Chi cục THA nhận được thông báo số 15/TB-TLVA của TAND huyện Tân Sơn "v/v thụ lý vụ án đối với tài sản đã kê biên", sau khi nhận được thông báo trên Chi cục THA huyện đã ban hành Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS ngày 08/8/2022 về việc hoãn thi hành án theo quy định. Quá trình giải quyết vụ án Chi cục THADS tham gia với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đã có bàn tự khai văn bản thể hiện quan điểm về vụ án và đề nghị xét xử vắng mặt.
+ Chi phí cho buổi kê biên và tống đạt quết định cưỡng chế tài sản là: 1.520.000,đ (Một triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng).
- Ngày 15/3/2023 TAND huyện Tân Sơn đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm, đến ngày 24/3/2023 Chi cục THADS huyện T nhận được bản án nêu trên. Qua xem xét quyết định bản án Chi cục Thi hành án nhận thấy bản án trên tuyên chưa đúng đối chiếu với các quy định pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của Nhà nước cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.
Vi phạm tại các Điều1. Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định: Việc công chứng chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất đượcthực hiện như sau:
a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này.
d) Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việcchứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã.
- Giao dịch lập giấy tờ mua bán giữa bà Phan Thị H, ông Phan Văn N có dấu hiệu trong việc trốn tránh nghĩa vụ thi hành án bởi bà H hiện tại đang phải thi hành các khoản ăn phi, thanh toán trả nợ cho những người được thi hành án theo các bản án, quyết định mà TAND huyện Tân Sơn đã đưa ra xét xử trước đây.
2. Cụ thể được quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo".
1. .....
2. Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu.
- Hợp đồng chuyển nhượng đất đai phải được lập thành văn bản, tuy nhiênhợp đồng mua bán giữa bà Phan Thị H3 và ông Phan Văn N không thểhiện đúng, đầy đủ nội dung theo quy định tại Khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự2015: Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.
"Văn bản là một trong những hình thức của việc giao kết hợp đồng. Đây là loại hình phương tiện ghi nhận, lưu giữ và truyền đạt các thông tin từ chủ thể này sang chủ thể khác.....
Vì quyền sử dụng đất là một loại tài sản đặc biệt nên hợp đồng chuyển nhượng đất đai phải tuân theo một hình thức chặt chẽ, mang tính xác thực thông tin cao nhất.
3. Tại khoản 2 Điều 210 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: về quyềnvà nghĩa vụ đối với sở hữu chung hợp nhất, theo đó các chủ sở hữu chung hợp nhất có quyền, nghĩa vụ ngang nhau đối với tài sản thuộc sở hữu chung.

4. Điều 35 Luật Hôn nhân và Gia đình 2014 quy định cụ thể: về việc quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của vợ, chồng, cụ thể:
1. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung do vợ chồng thỏathuận.
2. Việc định đoạt tài sản chung phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng trong những trường hợp sau: Bất động sản,
- Động sản mà theo quy định của pháp luật phải đăng ký, quyền sở hữu;.....
Như vậy, từ các quy định trên có thể thấy quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng nên khi định đoạt quyền sử dụng đất như chuyển nhưng quyền sử dụng đất phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của hai vợ chồng, tức là phải có sự thống nhất ý chi giữa hai vợ chồng.
Việc bà Phan Thị H3 lập giá t mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phan Văn N mà không có xác nhận (ông Nguyễn Trường S chồng bà H không có mặt không xác nhận việc mua bán, chuyện nhượng quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của hai vợ chồng). Do vậy càng không có căn cứ để xác nhận hợp đồng mua bản quyền sử dụng đất trên là đúng quy định pháp luật.
Mặt khác:
- Ngày 13/4/2022 Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Sơn đã ban hành Quyết định số 04 về việc cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất nêu trên đảm bảo cho các Quyết định thi hành án mà bà Phan Thị H3 đang phải thi hành. (Các Quyết định và tản bản nêu trên đã được Chấp hành viên tổngđạt trực tiếp cho bà H3 và các cơ quan phối hợp theo quy định pháp luật).
- Tại Khoản 1 và khoản 6 Điều 24 nghị định 33 được sửa đổi, bổ sung nghị định 62 quy định như sau:
"1. Trường hợp tài sản đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành ăn mà phát sinh các giao dịch liên quan đến tài sản đó thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án. Chấp hành viên có văn bản yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với tài sản đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với tài sản đó.
Trường hợp có giao dịch về tài sản mà người phải thi hành án không sử dụng toàn bộ khoản tiền thu được từ giao dịch đó để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc có tài sản khác nhưng không đủ để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án thì xử lý như sau:

a) Trường hợp có giao dịch về tài sản nhưng chưa hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng thì Chấp hành viên tiến hành kê biên, xử lý tài sản theo quy định. Khi kê biên tài sản, nếu có tranh chấp thì Chấp hành viên thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự, trường hợp cần tuyên bố giao dịch vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự.
Việc TAND huyện Tân Sơn không xem xét đến quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Chi cục THADS huyện T đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng sẽ dẫn đến việc gây thiệt hại cho các khoản thu ngân sách Nhà nước và thiệt hại cho những người có quyền lợi nghĩa vụ theo các bản án, quyết định mà TAND huyện Tân Sơn đã đưa ra xét xử trước đây.
Từ những căn cứ trên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Sơn đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọxem xét lại toàn bộ quyết định bản án số03 2023 DS-ST

ngày 15/3/2023 của TAND huyện Tân Sơn. Đề nghị HĐXX phúc thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị H và ông Phan Văn N là vô hiệu. Đảm bảo quyền, lợi ích cho các khoản thu Ngân sách của Nhà nước cũng như những người có quyền lợi liên quan.

Tại phiên toà, ông Trần Văn K, anh Nguyễn Mạnh T3 và chị Trần Thị L1 đều giữ nguyên theo nội dung đơn kháng cáo.

Chị Trần Thị Lập trình b: Năm 2018, bà N1 có làm thủ tục vay tiền ngân hàng Bưu Điện Liên Việt huyện L2, có thế chấp tài sản là nhà và đất bà H đang ở, anh T6 là cán bộ ngân hàng đến thẩm định nhưng trên tầng hai nhà bà N1 có miếu thờ nên không làn thủ tục cho bà H vay tiền nữa.

Năm 2019 bà H vay tiền của ông H6 (là anh trai bà H đồng thời ông hảo là thông gia với bố mẹ chị) sáu trăm triệu đồng, ông H6 có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H.

Đề nghị xác minh trưởng khu 3 và bà Giàng ký váo giấy chuyển nhượng đất giữa anh N và bà H.

Ông K, anh T3 và chị L1 đều đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 124, Điều 129, Điều 502, Điều 503BLDS 2015; Điều 167, Điều 168, khoản 3 Điều 188, Điều 122 Luật đất đai năm 2013.

Đề nghị T7 giao dịch hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông N và bà H là vô hiệu và hợp đồng thuê nhà cũng vô hiệu (có quan điểm chi tiết kẻm theo).

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền Chi cục thi hành án dân sự cung cấp chứng cứ gồm:

01 Biên bản về việc giải quyết việt thi hành án ngày 20/01/2022 giữa Chi cụa thi hành án dân sự huyện T với bà Phan Thị H và một số bản phô tô giấy vay tiền giữa bà H và một số người vay tiền.

Biên bản xác minh điều kiện thi hành án ngày 16/8/2023 đối với ông Hà Hồng T8 hiện là Phó giám đốc ngân hàng Bưu điện Liên Việt huyện L2, nguyên là Cán bộ tín dụng ngân hàng Bưu Điện Liên Việt huyện L2.

Quan điểm của đại diện Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Sơn đề nghị cấp phúc thẩm Tuyên giao dịch hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông N và bà H là vô hiệu và hợp đồng thuê nhà vô hiệu.

Tại phiên tòa bà H trình bày, năm 2014 có vay tiền của anh N năm trăm triệu hay 6 trăm triệu, không trả được tiền cho anh nam nên viết giấy chuyển nhượng nhà đất cho anh N. Quan điểm của bà H giữa nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký phiên tòa; Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị

án đều thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Phát biểu về quan điểm nội dung vụ án:

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

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Trần Văn K, anh Nguyễn Mạnh T3 và chị Trần Thị L1 và đền nghị của đại diện Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Sơ. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ (có bài phát biểu chi tiết kèm theo).

Tòa án tạm ngừng phiên tòa để xác minh:

Ngày 25/8/2023 Tòa án xác minh nguyên Trưởng khu 3 xã M, huyện T xác nhận trong thời gian làm trưởng khu từ năm 2014 đến năm 2018 có ký vào *"Giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất"* và *"Giấy bán đất + nhà"* giữa anh nam và bà H.

Xác minh ông Triệu Thanh T9, hiện là Giám đốc đốc ngân hàng Bưu điện Liên Việt huyện L2, nguyên là Giám đốc ngân hàng Bưu Điện Liên Việt huyện L2 xác nhận trong thời gian làm giám đốc ngân hàng Bưu điện liên việt huyện L2 do nhiều khách hàng đến vay tiền thông qua cán bộ Ngân hàng nhận hồ sơ và xem xét thẩm định tài sản thế chấp, sau khi đủ điều kiện cho vay mới báo cáo lãnh đạo ngân hàng, còn không đủ điều kiện cho vay không làm hồ sơ và không phải báo cáo ngân hàng. Đối với trường hợp của bà Phan Thị H không đủ điều kiện cho vay nên không có hồ sơ lưu trữ ở ngân hàng.

Đối với bà G và ông H6 không có mặt ở nhà nên không xác minh được.

Tại phiên tòa ngày 29/8/2023, anh T3, chị L1, ông K giữ nguyên đơn kháng cáo. Bà H và anh N đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Về hình thức đơn kháng cáo của ông Trần Văn K, anh Nguyễn Mạnh T3 và chị Trần Thị L1 làm trong hạn luật định, đơn hợp lệ.

Đối với Công văn đề nghị xem xét lại Quyết định của bản án số 03/2023/DS-ST ngày 15/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Sơn và đề nghị cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị H và anh Phan Văn N là vô hiệu được xem xét giải quyết.

[3] Xét về nội dung kháng cáo của ông Trần Văn K, anh Nguyễn Mạnh T3 và chị Trần Thị L1 và đề nghị của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Sơn, [illegible]

Ngày 13/9/2006, bà Phan Thị H và ông Nguyễn Trường S (Nguyễn Văn S1) được UBND huyện T (nay là huyện T) tỉnh Phú Thọ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG615060, thửa đất: 99 – 5, tờ bản đồ số 16, diện tích 125m^2, thuộc khu T, xã M, huyện T, tỉnh Phú Thọ. Ngày 05/5/2014, anh Phan Văn N đã

nhận chuyển nhượng từ bà Phan Thị H thửa đất trên với giá 500.000.000đồng cùng toàn bộ tài sản trên đất theo ***"Giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất"*** và ***"Giấy bán đất + nhà"***, hai bên chưa thực hiện thủ tục công chứng hoặc chứng thực Hợp đồng tại cơ quan, tổ chức có thẩm quyền, Bên bán đã nhận đủ tiền và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua. Thời điểm bà H bán nhà và đất, ông Nguyễn Trường S đang làm việc ở Miền nam nên không có mặt tại địa phương để tham gia giao kết hợp đồng, nhưng bà H có thông báo cho ông S bằng điện thoại biết việc bán nhà. Sau khi mua, do chưa có nhu cầu sử dụng nên anh N vẫn cho bà H và các con mượn để ở. Các bên đã ký **"Hợp đồng mượn nhà"** vào ngày 10/6/2014, tiếp đó, ngày 10/7/2014, anh N và bà H chuyển từ việc mượn nhà sang **"Hợp đồng thuê nhà"**, thời hạn thuê đến ngày 10/7/2022, có xác nhận của bà H và ông S. Ngày 06/02/2022, ông Nguyễn Trường S chết, cấp sơ thẩm đã tiến hành trương cầu giám định chữ ký của ông S trong hợp đồng thuê nhà và xác định là chữ ký của ông S, khoảng tháng 5/2022, anh N nhận được thông tin bà H đang phải thi hành các Quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ liên quan đến các khoản nợ của bà H trong giai đoạn từ năm 2018 – 2019. Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Tân Sơn đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, anh N đã có đơn đề nghị gửi Chi cục Thi hành án, ngày 19/5/2022, Chi cục ra thông báo số 21/TB – THA hướng dẫn anh N khởi kiện vụ việc tranh chấp đến Tòa án. Ngày 13/6/2022 anh N đã khởi kiện vụ án đến Tòa án nhân dân huyện Tân Sơn yêu cầu Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 05/5/2014 giữa anh và bà H có hiệu lực pháp luật.

Xét thấy: Thửa đất và ngôi nhà là tài sản chung của vợ chồng ông S, bà H khi thực hiện các giao dịch phải do hai người cùng thể hiện ý chí chuyển nhượng. Tuy nhiên, các đương sự đều thừa nhận, tại thời điểm giao kết hợp đồng ông S đang làm việc tại Miền nam nên không thể trực tiếp tham gia ký mà chỉ biểu đạt ý nguyện thông qua các phương tiện liên lạc. Mặt khác, ông S, biết và đồng ý việc chuyển nhượng này thể hiện sau khi bán nhà đất, ngày 10/7/2014, ông S đã ký xác nhận vào mục "bên thuê" trong **"Hợp đồng thuê nhà"** với anh Phan Văn N, cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập chứng cứ bằng biện pháp trưng cầu giám định, tại Kết luận giám định số 94/KLGĐ – KTHS ngày 02/01/2022 của Phòng K1 Công an tỉnh P đã xác định: ***"chữ ký dạng chữ viết "Sơn" và các chữ "Nguyễn Trường S" dưới mục "BÊN THUÊ, Người vay" trên "Hợp đồng thuê nhà; Giấy cho vay tiền; Giấy vay tiền" (tài liệu cần giám định ký hiệu A1, A2, A3) so với chữ ký "Sơn" và chữ viết đứng tên Nguyễn Trường S trên "Giấy yêu cầu bảo hiểm Bảo an gia đình việt; Phụ lục – Danh sách người thụ hưởng bảo hiểm Bảo an gia đình V" (tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M2) là do cùng một***

người ký và viết ra". Do đó, đủ căn cứ để xác định, mặc dù không trực tiếp ký trên các Hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông S đã biết và đồng ý cho bà H bán nhà, đất cho anh N. Cấp sơ thẩm đã vận dụng Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 thì việc định đoạt tài sản chung của vợ chồng do một người thực hiện, người còn lại biết nhưng không phản đối thì cần xác định là giao dịch có giá trị pháp lý như hai người cùng thống nhất ý chí thực hiện.

Việc về hình thức khi thực hiện việc chuyển nhượng đất giữa bà H và anh N thông qua *"Giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất"* và *"Giấy bán đất + nhà"*. Theo quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì *"Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và các quy định khác của pháp luật có liên quan"*. Tiếp đó, tại điểm a và điểm d khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 quy định *"Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này"* và *"Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã"*. Như vậy, căn cứ vào những quy định của pháp luật được viện dẫn nêu trên thì ***"Giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất"*** và ***"Giấy bán đất + nhà"*** được ký giữa bà H và anh N không tuân thủ quy định về mặt hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng đối với giao dịch không tuân thủ quy định về mặt hình thức tại khoản 2, Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 có quy định *"Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó"*. Bên cạnh đó, tại Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối Cao đã xác định, đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015 nhưng bên mua đã thực hiện giao tiền mua đất cho bên bán, phía bên bán đã giao quyền sử dụng đất cho bên mua là đã thực hiện được hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì giao dịch được công nhận hiệu lực. Như vậy, căn cứ vào quy định của pháp luật được viện dẫn nêu trên, cùng với nội dung án lệ số 55/2022/AL thông qua ngày 07/9/2022 cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh N và công nhận hiệu lực của các giao dịch ngày 05/5/2014 về chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 99 – 5, tờ bản đồ số 16, diện tích 125m^2, thuộc khu T, xã M, huyện T, tỉnh Phú Thọ đứng tên bà Phan Thị H và ông Nguyễn Văn S1 là có căn cứ. Mặt khác ông Trần Văn K, chị Trần Thị L1 và anh Nguyễn Mạnh T3 khi cho bà H vay tiền không thế chấp, cầm cố, bảo lãnh tài sản này khi cho bà H vay tiền. Quá trình xét xử phúc thẩm, Tòa án đã tiến hành xác minh một số cán bộ làm việc tại ngân hàng Bưu điện Liên

Việt huyện L2 cung cấp tại thời điểm đầu năm 2018 bà H có làm thủ tục để vay ngân hàng và thế chấp nhà đất mà bà H đang ở, ngân hàng đã thẩm định nhưng không đủ điều kiện vay nên không làm thủ tục cho bà H vay tiền ngân hàng và không nhận giấy tờ gì của bà H. Tại phiên tòa bà H và anh N đều xác nhận sau khi mua bán chuyển nhượng bà H đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh N và anh N đã giao tiền cho bà H, quá trình xét xử phúc thẩm anh N đã cung cấp bản chứng thực Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hội đồng xét xử nên việc ngân hàng trình bày bà H đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến để làm thủ tục vay tiền và thế chấp tài sản là chưa có căn cứ xác thực. Đối với biên bản về việc giải quyết thi hành án giữa bà H và Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Sơn ngày 20/01/2022 tại Chi cục thi hành án huyện Tân Sơn, tại phiên tòa đại chi cục thi hành án cũng thừa nhận bà H chỉ trình bày chứ không cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vậy không có căn cứ việc bà H giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn K, anh Nguyễn Mạnh T3 và chị Trần Thị L1 và đề nghị của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Sơn, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ.

[6] Về quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên trình bầy tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Trần Văn K, anh Nguyễn Mạnh T3 và chị Trần Thị L1 không được chấp nhận nhưng ông K là người Cao tuổi nên không phải chịu án phí phúc thẩm. Anh T3 và chị L1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[9] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhân kháng cáo của ông ông Trần Văn K, anh Nguyễn Mạnh T3, chị Trần Thị L1 và đề nghị của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Sơn.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số số 03/2023/DS-ST ngày 15/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ.

Căn cứ khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối Cao.

Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối Cao.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40,

khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 và Danh mục được ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất liên quan đến việc cưỡng chế thi hành án" giữa anh Phan Văn N và bà Phan Thị H.

Công nhận hiệu lực của các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 99 – 5, tờ bản đồ số 17, diện tích 125m^2, mục đích sử dụng: đất ở tại khu T, xã M, huyện T, tỉnh Phú Thọ được giao kết ngày 05/5/2014 giữa anh Phan Văn N với bà Phan Thị H. Vợ chồng anh N có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất.

2. *Về chi phí tố tụng khác:* Ghi nhận sự tự nguyện của anh Phan Văn N, anh N phải tự nguyện chịu 7.000.000VNĐ (bảy triệu đồng) tiền chi phí tố tụng khác, xác nhận anh N đã nộp đủ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà H phải nộp 300.000VNĐ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho anh N số tiền 1.000.000VNĐ (một triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2020/0007437 ngày 28/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Trần Văn K. Chị Trần Thị L1 và anh Nguyễn Mạnh T3 mỗi người phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng). Xác nhận chị L1 đã nộp 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2020/0007516 ngày 28/3/2023 và anh T3 đã nộp 300.000đồng tạm ứng án phí theo phiếu thu số AA/2020/0007517 ngày 28/3/2023 tại Chi cục thi hành án huyện Tân Sơn, tỉnh Phú Thọ.

5. Trong 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 án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thi hành theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Phần quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm hết kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND huyện Tân Sơn;
- TAND huyện Tân Sơn;
- Chi cục THADS huyện Tân Sơn;

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

- Đương sự;
- UBND huyện Tân Sơn;
- Lưu HS, AV;

Phạm Văn Toàn