TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 77/2020/DSPT
Ngày: 28/8/2020
V/v: Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Bình

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tính.

Ông Trần Văn Chinh.

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Nguyễn Văn Phúc -Thư ký, Tòa án nhân dân tỉnh BN.

- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN*: Bà Thân Thanh Huyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh BN xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 70/2020/TLPT- DS ngày 08/6/2020 về "Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án". Do bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2020/DS-ST ngày 12/3/2020 của Tòa án nhân dân thành phố BN, tỉnh BN bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 63/2020/QĐ-PT ngày 24/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh BN giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1971. (Có mặt).
Ông Nguyễn Công Ch, sinh năm 1967. (Có mặt).
Ông Nguyễn Công Ch ủy quyền cho Bà Nguyễn Thị T tham gia tố tụng.
Cùng địa chỉ: Khu S, phường Hạp L, thành phố BN, tỉnh BN
- Bị đơn: Ông Trương Ngọc T, sinh năm 1968.(Vắng mặt).
Bà Trần Thị K, sinh năm 1970.(Vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Khu S, phường Hạp L, thành phố BN, tỉnh BN.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. Chị Đặng Thị T, sinh năm 1980.
Địa chỉ: Khu S, phường Hạp L, thành phố BN, tỉnh BN

Người đại diện theo ủy quyền của Chị T: Anh Trương Ngọc Q, sinh năm 1978.(Có mặt).

2. Anh Trương Ngọc Q, sinh năm 1978. (Có mặt).

Địa chỉ: Khu S, phường Hạp L, thành phố BN, tỉnh BN.

3. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thúy Nga.

Người đại diện theo pháp luật : Bà Nguyễn Thị Thúy Nga - Trưởng văn phòng (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ : Số 170 đường Âu Cơ, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành, tỉnh BN.

4. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố BN.

Người đại diện theo pháp luật : Ông Nguyễn Vũ K - Giám đốc (vắng mặt).

5. Chi cục thi hành án dân sự thành phố BN.

Người đại diện theo pháp luật : Ông Nguyễn Đắc Hùng - Chi cục trưởng.

Địa chỉ : Số 80 Lê Văn Thịnh, phường Suối Hoa, thành phố BN, tỉnh BN. (Có đơn xin vắng mặt)

Người có kháng cáo: Bà Nguyễn Thị T, Ông Nguyễn Công Ch.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau: *Theo đơn khởi kiện ngày 20/11/2018, các lời khai tiếp theo tại Toà án và tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn là Ông Nguyễn Công Ch, Bà Nguyễn Thị T trình bày*: Vợ chồng Ông Trương Ngọc T, Bà Trần Thị K vay nợ của vợ chồng ông bà số tiền 475.000.000 đồng, nhưng không trả được, nên ông bà đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố BN. Tại quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 20/2017/QĐST-DS ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố BN đã quyết định:

Ông Trương Ngọc T, Bà Trần Thị K có trách nhiệm trả cho Ông Nguyễn Công Ch, Bà Nguyễn Thị T số tiền gốc là 475.000.000 đồng.

Phương án trả nợ cụ thể như sau:

- Ngày 30/9/2017 trả số tiền 100.000.000 đồng;
- Ngày 30/11/2017 trả số tiền 200.000.000 đồng;
- Ngày 31/12/2017 trả nốt số tiền còn lại là 175.000.000 đồng;

Nếu Ông T, Bà K vi phạm bất kỳ phân kỳ trả nợ nào thì Ông Ch, Bà T có quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật. Nhưng Ông T và Bà K không thực hiện như đã cam kết được ghi nhận trong quyết định nêu trên, nên ông bà đã làm đơn yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự thành phố BN thi hành quyết định số 20/2017/QĐST-DS ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố BN. Ngày 07/11/2017 Chi cục thi hành án dân sự thành phố BN đã ban hành quyết định

về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 08/QĐ-CCTHADS. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bị kê biên gồm: Quyền sử dụng thửa đất số 196 tờ bản đồ số 18 diện tích 105m^2 đứng tên người sử dụng đất là Ông Trương Ngọc T, Bà Trần Thị K; Địa chỉ thửa đất: Khu S, phường Hạp L, thành phố BN, tỉnh BN; Tài sản rên đất là 01 ngôi nhà trần 03 tầng. Thửa đất nêu trên Ông T và Bà K đã chuyển nhượng cho vợ chồng Anh Trương Ngọc Q và Chị Đặng Thị T và được chứng thực sang tên ngày 16/10/2017. Việc Ông T và Bà K không thực hiện nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông bà số tiền nợ là 475.000.000 đồng theo Quyết định của Tòa án mà còn tiến hành chuyển nhượng nhà và đất ở của mình cho vợ chồng Anh Q, Chị T là nhằm mục đích tẩu tán tài sản, nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Do vậy ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2017 giữa Ông Trương Ngọc T, Bà Trần Thị K với Anh Trương Ngọc Q và Chị Đặng Thị T được công chứng tại Văn Phòng Công chứng Nguyễn Thị Thúy Nga.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 313986 do UBND thành phố BN cấp ngày 05/6/2009 mang tên Ông Trương Ngọc T, Bà Trần Thị K đã được chứng thực sang tên cho Anh Trương Ngọc Q và Chị Đặng Thị T ngày 16/10/2017.

Phía bị đơn là Ông Trương Ngọc T, Bà Trần Thị K trình bày:

Khoảng năm 2010-2011 Ông Ch có nhờ ông làm thủ tục vay vốn Ngân hàng với số tiền hơn 100.000.000 đồng, ông đồng ý và có làm thủ tục vay vốn cùng với Xí nghiệp xây dựng Tuấn Đạt (nay là Công ty TNHH MTV Thương mại và xây dựng Tuấn Đạt). Ban đầu làm thủ tục vay của Ngân hàng VPBANK BN, vợ chồng Ông Ch và Bà T có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất đối với đất ở của vợ chồng ông, bà. Năm 2014 Xí Ngiệp xây dựng Tuấn Đạt chuyển sang vay vốn của Ngân hàng SHB BN; Hợp đồng vay vốn có hạn mức 6.000.000.000 đồng, được thế chấp bởi 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm: 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trương Ngọc Tuấn và Trần Thị Kiên, 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trương Ngọc Hiếu và Đinh Thị Lý, 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn Đạm, 01 giấy chứng nhận quyền ử dụng đất mang tên Nguyễn CÔng Ch và Nguyễn Thị Thắm. Cuối năm 2016 Xí nghiệp xây dựng Tuấn Đạt đã chuyển vào tài khoản của Ngân hàng SHB số tiền 1.300.000.000 đồng để giải chấp rút sổ đỏ mang tên Nguyễn CÔng Ch và Nguyễn Thị Thắm, nhưng do số tiền đó chưa đủ để làm thủ tục giải chấp nên đầu năm 2017 Ông Nguyễn Công Ch và Bà Nguyễn Thị T nộp thêm số tiền 600.000.000 đồng; Trong số đó Ông Ch và Bà T trả số tiền vay là 125.000.000 đồng, số còn lại là 475.000.000 đồng vợ chồng ông phải viết nhận nợ đối với Ông Ch, Bà T và hẹn đến 30/6/2017 sẽ trả hết, nhưng do làm ăn thua lỗ nên ông không

trả được cho Ông Ch và Bà T. Cũng trong khoảng thời gian từ cuối năm 2016 đến 2017 do ông không trả được nợ cho Ngân hàng nên khoản vay nợ đã bị chuyển thành nợ xấu; 02 tài sản bảo đảm của ông Trương Ngọc Hiếu và bà Đinh Thị Lý có nguy cơ bị phát mại để thu hồi nợ nên ông đã bắt buộc phải bán căn nhà mang tên Trương Ngọc Tuấn và Trần Thị Kiên cho Anh Trương Ngọc Q và Đặng Thị Tuyền. Anh Trương Ngọc Q và ông Trương Ngọc Hiếu đã nộp vào Ngân hàng SHB hơn 3,7 tỷ. Việc Ông Ch nhượng nhà và đất ở của vợ chồng ông cho vợ chồng Anh Trương Ngọc Q và Chị Đặng Thị T là hoàn toàn công khai có sự chứng kiến của Ngân hàng SHB.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Anh Trương Ngọc Q, Chị Đặng Thị T trình bày: Năm 2014 Ông Trương Ngọc T và vợ là Bà Trần Thị K có thế chấp tài sản là thửa đất số 196, tờ bản đồ 18 và 03 tài sản khác trong đó 01 tài sản của vợ chồng Ông Nguyễn Công Ch và Bà Nguyễn Thị T, 02 tài sản của vợ chồng ông Trương Ngọc Hiếu và bà Đinh Thị Lý tại Ngân hàng SHB Chi nhánh BN. Đầu năm 2017 do Ông T làm ăn bị thua lỗ, không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng và đã bị chuyển sang nợ xấu, nên Ông T, Bà K đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh thửa đất ở nêu trên để lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng, vợ chồng anh đã đến nộp cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội số tiền 3.705.260.000đ (Ba tỷ bẩy trăm linh năm triệu hai trăm sáu mươi nghìn đồng) để giải chấp đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 196, tờ bản đồ số 18 có diện tích 97m^2 ở Khu S, phường Hạp L, thành phố BN, tỉnh BN. Anh nộp số tiền 3.705.260.000đ (Ba tỷ bẩy trăm linh năm triệu hai trăm sáu mươi nghìn đồng) cho Ngân hàng làm 03 lần vào các ngày 11/10/2017, 24/10/2017 và 30/10/2017, riêng khoản tiền nộp ngày 24/10/2017 anh nhờ bố đẻ anh nộp hộ. Ngày 13/10/2017 Ông Trương Ngọc T đã làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất ở nêu trên cho vợ chồng anh, hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thúy Nga chứng thực và vợ chồng anh đã làm thủ tục sang tên và đã được chứng thực sang tên ngày 16/10/2017.

Tại thời điểm mà vợ chồng Ông Trương Ngọc T, Bà Trần Thị K chuyển nhượng nhà và đất ở cho vợ chồng anh, trên đất có 01 ngôi nhà trần 03 tầng làm trên toàn bộ diện tích đất, Sau khi nhận chuyển nhượng nhà và đất ở thì vợ chồng anh đã sửa lại nhà cụ thể như sau: sơn cửa, sơn chống thấm bên ngoài, đổ bê tông nền và lát lại nền, sơn na ni chân tường, sơn trần gỗ, thay mới toàn bộ hệ thống điện chiếu sáng, đóng lại tủ bếp, sửa đường nước; lát lại bậc cửa bằng đá Granít đỏ, đóng 02 bộ cửa sổ tầng trên bằng nhôm hệ, lát lại vỉa hè và nhà để xe, tổng chi phí cho việc sửa sang lại nhà hết gần 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Nay vợ chồng Ông Nguyễn Công Ch, Bà Nguyễn Thị T yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố BN tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2017 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng Ông Trương Ngọc T, Trần Thị

Kiên và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng anh là Trương Ngọc Quyền, Đặng Thị Tuyền do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thúy Nga công chứng hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 313986, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HO 112 do UBND thành phố BN cấp ngày 05/9/2009 mang tên Trương Ngọc Tuấn, Trần Thị Kiên, sang tên cho Trương Ngọc Quyền, Đặng Thị Tuyền ngày 16/10/2017, anh không đồng ý vì việc chuyển nhượng giữa vợ chồng Ông T, Bà K với vợ chồng anh là hợp pháp đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của Bà T và Ông Ch, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Ông T, Bà K với vợ chồng anh, thì anh yêu cầu vợ chồng Ông T, Bà K phải trả lại cho vợ chồng anh toàn bộ số tiền chuyển nhượng nhà và đất ở là 3.705.260.000đ (Ba tỷ bẩy trăm linh năm triệu đồng) và tiền sửa chữa nhà là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng); tổng cộng là 3.905.260.000đ (Ba tỷ chín trăm linh năm triệu hai trăm sáu mươi nghìn đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thúy Nga do bà Nguyễn Thị Thúy Nga đại diện theo pháp luật trình bày: Ngày 13/10/2017 Ông Trương Ngọc T và vợ là Trần Thị Kiên cùng với Anh Trương Ngọc Q và vợ là Đặng Thị Tuyền có đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thúy Nga đề nghị chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 18; Địa chỉ thửa đất: Khu S, phường Hạp L, thành phố BN, tỉnh BN, theo hồ sơ công chứng 1781/quyển số 01/2017/CC/TP-SCC/HĐGD; Bên chuyển nhượng là Ông Trương Ngọc T và Bà Trần Thị K, bên nhận chuyển nhượng là Anh Trương Ngọc Q và Chị Đặng Thị T. Thửa đất nêu trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 313986 số vào sổ cấp giấy chứng nhận HO112 do UBND thành phố BN cấp ngày 05/6/2009 đứng tên Ông Trương Ngọc T và Bà Trần Thị K; Giá trị chuyển nhượng do các bên yêu cầu ghi nhận là 200.000.000 đồng. Khi các bên cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý cho việc thiết lập hợp đồng và chứng nhận hợp đồng nên bà đã tiến hành theo đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Nay đương sự trong vụ án yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng Công chứng số 1781/quyển số 01/2017/CC/TP-SCC/HĐGD ngày 13/10/2017 do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thúy Nga chứng nhận hợp đồng là vô hiệu; Theo quan điểm của bà là Văn phòng của bà đã thực hiện việc chứng thực hợp đồng đã tuân thủ đúng, đủ theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục thi hành án dân sự thành phố BN do ông Nguyễn Đắc Hùng trình bày: Chi cục thi hành án dân sự thành phố BN thụ lý thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số

20/2017/QĐST-DS ngày 06/09/2017 của Tòa án nhân dân thành phố BN; Quyết định thi hành án số 19/QĐ-CCTHADS ngày 20/20/2017, đối với:
Người phải thi hành án: Anh Trương Ngọc Tuấn và chị Trần Thị Kiên; Địa chỉ: Khu S, phường Hạp L, thành phố BN, tỉnh BN; Về khoản: Anh Tuấn, chị Kiên phải có trách nhiệm trả chị Thắm, anh Chuyển số tiền 475.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án theo quy định.

Quá trình tổ chức thi hành án Quyết định trên, Chi cục thi hành án dân sự thành phố BN đã tiến hành đôn đốc, xác minh tài sản của anh Tuấn, chị Kiên có tài sản là thửa đất số 196 tờ bản đồ số 18, diện tích là 105m^2 đúng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Ông Trương Ngọc T và Bà Trần Thị K; Địa chỉ thửa đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là xã Hạp Lĩnh, thành phố BN, tỉnh BN. Do anh Trương Ngọc Tuấn và chị Trần Thị Kiên không tự nguyện thi hành án, ngày 07/11/2017 Chi cục thi hành án dân sự thành phố BN đã ra Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 08/QĐ-CCTHADS ngày 07/11/2017. Tài sản kê biên: Quyền sử dụng thửa đất số 196 tờ bản đồ số 18, diện tích là 105m^2 đúng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Ông Trương Ngọc T và Bà Trần Thị K; Địa chỉ thửa đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là xã Hạp Lĩnh, thành phố BN, tỉnh BN.

Theo quy định của pháp luật, Chi cục thi hành án dân sự thành phố BN tiếp tục tiến hành kê biên tài sản trên để thi hành án, xong trong quá trình chuẩn bị kê biên tài sản, Chi cục thi hành án dân sự thành phố BN nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án số 10/TB-TLVA ngày 17/12/2018 của Tòa án nhân dân thành phố BN về việc tranh chấp liên quan tới tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

Ngày 12/3/2019 Chi cục thi hành án dân sự thành phố BN đã ra Quyết định về việc hoãn thi hành án số 05/QĐ-CCTHADS ngày 12/3/2019 để đợi kết quả giải quyết ủa Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BN do Ông Nguyễn Vũ K trình bày:

Ngày 13/10/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BN tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Ông Trương Ngọc T và vợ là Bà Trần Thị K sang bên nhận chuyển nhượng là ông Trương Ngọc Quyền và vợ là bà Đặng Thị Tuyền tại thửa đất số 196 tờ bản đồ số 18, diện tích 97,0m^2, phường Hạp Lĩnh, thành phố BN.

Hồ sơ tiếp nhận gồm:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AP 313986. Chủ sử dụng đất là Ông Trương Ngọc T và Bà Trần Thị K (bản gốc);

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1781/quyển số 01/2017/CC/TP-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thúy Nga ngày 13/10/2017 (02 bản gốc).

Và các tờ khai nghĩa vụ tài chính liên quan.

Sau khi kiểm tra hồ sơ, đối chiếu với các quy định hiện hành. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BN nhận thấy là Ông Trương Ngọc T và Bà Trần Thị K đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử đất đối với thửa đất số 196 tờ bản đồ số 18, diện tích 97,0m^2, phường Hạp Lĩnh, thành phố BN cho bên nhận chuyển nhượng là ông Trương Ngọc Quyền và bà Đặng Thị Tuyền.

Ngày 16/10/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BN đã có phiếu chuyển thông tin số 6064/PCTTĐS sang Chi cục thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất trên.

Sau khi bên chuyển nhượng là Ông Trương Ngọc T và Bà Trần Thị K và bên nhận chuyển nhượng là ông Trương Ngọc Quyền và bà Đặng Thị Tuyền hoàn thành nghĩa vụ với Nhà nước. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BN đã xác nhận Quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Trương Ngọc Quyền và bà Đặng Thị Tuyền tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy việc thực hiện thủ tục đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Ông Trương Ngọc T và Bà Trần Thị K sang bên nhận chuyển nhượng là ông Trương Ngọc Quyền và bà Đặng Thị Tuyền đối với thửa đất trên của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BN là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Do vậy Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BN không nhất trí với việc đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trương Ngọc Quyền và bà Đặng Thị Tuyền.

Với nội dung như trên bản án sơ thẩm đã căn cứ Điều 26, 35, 39,147, 227, 228, 239, 243, 244, 248, 254, 260, 261, 262, 264, 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 147, 117; 500; 501; 503 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Công Ch và Bà Nguyễn Thị T yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1781/quyển số 01/2017/CC/TP-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thúy Nga ngày 13/10/2017 giữa bên chuyển nhượng là Ông

Trương Ngọc T và Bà Trần Thị K và bên nhận chuyển nhượng là Anh Trương Ngọc Q và Chị Đặng Thị T là vô hiệu.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AP 313986. Chủ sử dụng đất là Ông Trương Ngọc T và Bà Trần Thị K do UBND thành phố BN cấp ngày 05/6/2009, xác nhận sang tên chủ sử dụng đất là Anh Trương Ngọc Q và Chị Đặng Thị T ngày 16/10/2017

2. Kiến nghị Chi cục thi hành án dân sự thành phố BN thu hồi Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 08/QĐ-CCTHADS ngày 07/11/2017. Tài sản kê biên: Quyền sử dụng thửa đất số 196 tờ bản đồ số 18, diện tích là 105m^2 đúng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Ông Trương Ngọc T và Bà Trần Thị K; Địa chỉ thửa đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là xã Hạp Lĩnh, thành phố BN, tỉnh BN.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên xử về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xử sơ thẩm, ngày 26/3/2020 Ông Nguyễn Công Ch, Bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày, tranh luận giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Anh Q trình bày, tranh luận giữ nguyên ý kiến của mình. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án, đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự. Xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của Ông Nguyễn Công Ch, Bà Nguyễn Thị T được nộp trong hạn luật định, có nội dung phù hợp và đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng là kháng cáo hợp lệ nên được được xem xét giải quyết theo trình tự xét xử phúc thẩm.

Về tố tụng: Bản án sơ thẩm đã xem xét giải quyết đầy đủ các yêu cầu của đương sự; xác định đúng quan hệ tranh chấp; đưa đầy đủ người có quyền lợi nghĩa

vụ liên quan vào tham gia tố tụng, tiến hành lấy lời khai của các đương sự trong vụ án, mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, đồng thời, quyết định đưa vụ án ra xét xử đảm bảo theo trình tự thủ tục luật định.

Xét nội dung kháng cáo của các đương sự thì thấy: Ngày 30/9/2014 vợ chồng Ông Trương Ngọc T, Bà Trần Thị K đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 196, tờ bản đồ số 18, diện tích 105m^2 tại địa chỉ Khu S, phường Hạp L, thành phố BN, tỉnh BN cho Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn-Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay tối đa là 1.141.875.000 đồng của Xí nghiệp xây dựng Tuấn Đạt. Ngày 11/10/2017 Anh Trương Ngọc Q đã tiến hành nộp cho Ngân hàng SHB số tiền 1.657.050.000 đồng để Ông Trương Ngọc T, Bà Trần Thị K xóa thế chấp tại Ngân hàng SHB là quyền sử dụng thửa đất số 196 tờ bản đồ số 18, diện tích 105m^2 và tài sản trên đất. Ngày 13/10/2017 Ông T, Bà K tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Quyền, bà Tuyền và đến ngày 16/10/2017 các bên đã hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng thửa đất từ Ông T, Bà K sang cho ông Quyền, bà Tuyền. Ngày 07/11/2017 Chi cục thi hành án dân sự thành phố BN đã ban hành quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 08/QĐ-CCTHADS. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bị kê biên gồm: Quyền sử dụng thửa đất số 196 tờ bản đồ số 18 diện tích 105m^2 đứng tên người sử dụng đất là Ông Trương Ngọc T, Bà Trần Thị K; Địa chỉ thửa đất: Khu S, phường Hạp L, thành phố BN, tỉnh BN; Tài sản trên đất là 01 ngôi nhà trần 03 tầng.

Như vậy, xét thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Trương Ngọc T, Bà Trần Thị K với vợ chồng ông Trương Ngọc Quyền, bà Đặng Thị Tuyền đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 18 có diện tích 105m^2 tại Khu S, phường Hạp L, thành phố BN, tỉnh BN ngày 13/10/2017 là trước khi có quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Chi cục Thi hành án thành phố BN. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Trương Ngọc Quyền và bà Đặng Thị Tuyền thì hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản, được công chứng tại Văn Phòng Công chứng Nguyễn Thị Thúy Nga ngày 13/10/2017; đến ngày 16/10/2017 thửa đất đã được cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước về quản lý đất đai tiến hành sang tên quyền sử dụng đất từ Ông T, Bà K sang tên ông Quyền, bà Tuyền. Việc giao kết hợp đồng và thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của các bên là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Tại thời điểm Ông Ch, Bà T yêu cầu thi hành án thì thửa đất số 196, tờ bản đồ số 18 có diện tích 105m^2 của vợ chồng Ông T, Bà K đang được thế chấp tại Ngân hàng SHB - Chi nhánh BN theo hợp đồng thế chấp số 360/2014/HĐTC-

BTB/SHB.111000 ngày 30/9/2014 để đảm bảo cho khản vay nợ của Xí nghiệp xây dựng Tuấn Đạt (nay đổi tên là Công ty TNHH một thành viên thương mại và xây dựng Tuấn Đạt) theo hợp đồng tín dụng hạn mức tín dụng số 32/2014/HĐHM-PN/SHB.111000 và hợp đồng số 0005/2014/HĐCBLHM-SHB.11100 cùng ngày 30/9/2014. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng xí nghiệp Tuấn Đạt còn nợ của Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội tổng số tiền cả gốc và lãi là 3.705.260.000 đồng, nhưng không có khả năng thanh toán cho Ngân hàng. Theo Điều 6 của hợp đồng thế chấp nêu trên thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội có quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Như vậy, tại thời điểm ngày 10/10/2017 (Thời điểm Ông Ch, Bà T làm đơn yêu cầu thi hành án) thì quyền định đoạt đối với thửa đất ở của vợ chồng Ông T Bà K là thuộc Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (theo hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng từ năm 2014), mà tài sản không còn thuộc quyền định đoạt của Ông T và Bà K. Do vậy, Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội với vợ chồng Ông T, Bà K và vợ chồng ông Quyền, bà Tuyền đã có thỏa thuận ba bên đồng ý để cho ông Quyền, bà Tuyền trả nợ thay cho Xí nghiệp xây dựng Tuấn Đạt, đồng thời phía Ngân hàng đồng ý cho Ông T, Bà K rút tài sản thế chấp là thửa đất số 196 của vợ chồng Ông T, Bà K để làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trương Ngọc Quyền. Trên thực tế vợ chồng Anh Trương Ngọc Q đã trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền xí nghiệp Tuấn Đạt còn nợ của Ngân hàng theo thỏa thuận. Số tiền 3.705.260.000 đồng mà ông Trương Ngọc Quyền nộp cho Ngân hàng là để trả nợ thay cho khoản vay nợ của Xí nghiệp xây dựng Tuấn Đạt, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất Ông T, Bà K cũng không phải là người thụ hưởng mà số tiền mua đất đã được ông Quyền nộp vào Ngân hàng SHB. Việc bản án sơ thẩm nhận định Ông Trương Ngọc T và Bà Trần Thị K chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trương Ngọc Quyền và bà Đặng Thị Tuyền quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 196 tờ bản đố số 18 có diện tích là 105m^2 và tài sản trên đất là hợp pháp không có mục đích tẩu tán tài sản không nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ Ông Ch và Bà T từ đó bác các yêu cầu khởi kiện của Ông Ch, Bà T là có căn cứ.

Từ những nhận định và phân tích nêu trên thấy bản án sơ thẩm xử là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật. Ông Ch, Bà T kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét chấp nhận nên kháng cáo của Ông Ch, Bà T không có căn cứ chấp nhận, cần bác toàn bộ kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: Ông Nguyễn Công Ch và Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 147; Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 117, 500, 501, 503 Bộ luật dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Công Ch và Bà Nguyễn Thị T yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1781/quyển số 01/2017/CC/TP-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thúy Nga ngày 13/10/2017 giữa bên chuyển nhượng là Ông Trương Ngọc T và Bà Trần Thị K và bên nhận chuyển nhượng là Anh Trương Ngọc Q và Chị Đặng Thị T là vô hiệu.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AP 313986. Chủ sử dụng đất là Ông Trương Ngọc T và Bà Trần Thị K do UBND thành phố BN cấp ngày 05/6/2009, xác nhận sang tên chủ sử dụng đất là Anh Trương Ngọc Q và Chị Đặng Thị T ngày 16/10/2017

2. Kiến nghị Chi cục thi hành án dân sự thành phố BN thu hồi Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 08/QĐ-CCTHADS ngày 07/11/2017. Tài sản kê biên: Quyền sử dụng thửa đất số 196 tờ bản đồ số 18, diện tích là 105m^2 đúng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Ông Trương Ngọc T và Bà Trần Thị K; Địa chỉ thửa đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là xã Hạp Lĩnh, thành phố BN, tỉnh BN.

3. Về án phí, lệ phí:

3.1. Án phí: Ông Nguyễn Công Ch và Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ số tiền 300.000đ đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2018/0001523 ngày 13/12/2018 và mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000206, 0000207 ngày 26/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BN.

3.2. Lệ phí: Ông Nguyễn Công Ch và Bà Nguyễn Thị T phải chịu 5.000.000đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Xác nhận Ông Ch và Bà T đã nộp đủ.

Về chi phí thẩm định giá tài sản: Anh Trương Ngọc Q và Chị Đặng Thị T phải chịu 9.950.000đồng chi phí thẩm định giá; Xác nhận Anh Q đã nộp 4.950.000 đồng, Anh Q và Chị T phải trả cho Bà Nguyễn Thị T 5.000.000đồng tiền chi phí thẩm định giá tài sản mà Bà T đã trả cho trung tâm thẩm định giá.

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

Trường hợp quyết định, bản án 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 thoả 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 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh BN;
- TAND thành phố BN;
- Chi cục THADS thành phố BN;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Thanh Bình