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

Bản án số: **06**/2025/DS-PT
Ngày: 10-01-2025
V/v: Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Nam Tiến

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trường Du

Bà Lê Thu Hương

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Văn Tài - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Chùy - Kiểm sát viên**.**

Ngày 10 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 121/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2024 về "Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Thanh Hóa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 114/2024/QĐ-PT ngày 04/12/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn*:* Bà Tống Thị T, sinh năm 1971; địa chỉ: thôn X, xã D, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Huyền T1, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn 1, xã V, huyện T1, tỉnh Thanh Hóa (theo văn bản ủy quyền ngày 31/01/2024); có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Tống Văn L, sinh năm 1970;

2.2. Bà Vũ Thị L1, sinh năm 1973;

Cùng địa chỉ: thôn X, xã D, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; đều vắng mặt.

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

3.1. Ông Vũ Trọng Đ, sinh năm 1977;

3.2. Bà Trần Thị B, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố x, thị trấn T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; ông Đ có mặt, bà B vắng mặt.

3.3. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị D; địa chỉ: Số 762 đường L, phố G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị D - Trưởng văn phòng; vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.4. Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Thanh Hóa

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T2 - Trưởng chi cục.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Xuân Đ1 - Phó trưởng Chi cục (theo văn bản ủy quyền ngày 10/5/2024); vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Tống Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/3/2024, các văn bản tố tụng và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Tống Thị T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 05/01/2024 Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Thanh Hóa ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2024/QĐST-DS. Theo quyết định, ông Tống Văn L và bà Vũ Thị L1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Tống Thị T số tiền 365.750.000 đồng và tiền lãi 0,85%/tháng kể từ khi bà T có đơn yêu cầu thi hành án.

Ngày 08/01/2024, bà T có đơn yêu cầu thi hành án. Cùng ngày, Chi cục Thi hành án dân sự (THADS) huyện T đã ra Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 48 TĐ/QĐ-CCTHADS.

Ngày 09/01/2024, bà T nộp đơn đến Chi cục THADS huyện T yêu cầu ngăn chặn các giao dịch chuyển nhượng đất đối với thửa đất số 2130, tờ bản đồ số 21, diện tích 108m^2, địa chỉ LK xx-xx khu Dân cư X, xã D, huyện T, tỉnh Thanh Hóa. Chi cục THADS tiến hành xác minh tại các Văn phòng công chứng về giao dịch chuyển nhượng của ông Tống Văn L và bà Vũ Thị L1. Xác minh tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị D, thị trấn T, huyện T thì thửa đất trên đã được ông L và bà L1 chuyển nhượng cho ông Vũ Trọng Đ và bà Trần Thị B theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) ngày 12/12/2023. Ngày 11/01/2024 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (VPĐKĐĐ) huyện T có công văn số 68/CNVPĐKĐĐ, cung cấp thông tin Văn phòng chưa tiếp nhận hồ sơ đăng ký giao dịch liên quan đến thửa đất trên.

Ngày 19/01/2024, Chi cục THADS huyện T ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 01/QĐ-CCTHADS đối với thửa đất số 2130, tờ bản đồ số 21, đồng thời ban hành Thông báo số 30/TB-CCTHADS về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án cho các đương sự thực hiện quyền khởi kiện giải quyết tranh chấp liên quan đến thửa đất trên.

Thực hiện Thông báo số 30/TB-CCTHADS ngày 19/01/2024 của Chi cục THADS huyện T về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án, bà Tống Thị T khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện T: Tuyên bố văn bản công chứng là Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 80, quyển số 01/2023 ngày 12/12/2023 của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị D vô hiệu và xác định thửa đất số 2130, tờ bản đồ số 21 thuộc quyền sở hữu của ông L và bà L1 để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho bà được THADS, do ông L và bà L1 bán đất để tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

Việc ông L, bà L1 chuyển nhượng QSDĐ là tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ, thể hiện:

- Ngày 08/12/2023, mặc dù đã làm việc với Công an xã D nhưng ông L, bà L1 vẫn rao bán đất có dấu hiệu tẩu tán tài sản.

- Về mức giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng không đúng với thực tế số tiền hai bên mua bán ở ngoài là vi phạm Luật thuế, Luật công chứng, thiếu tính khách quan, trung thực nhằm trốn tránh nghĩa vụ.

- Theo quy định của Luật THADS, Luật đất đai thì ông Đ, bà B chưa đăng ký vào sổ địa chính nên QSDĐ vẫn thuộc về ông L, bà L1.

2. Tại bản tự khai, các văn bản tố tụng và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Tống Văn L và bà Vũ Thị L1 trình bày:

Ông, bà có nghĩa vụ thanh toán cho bà Tống Thị T số tiền 365.750.000đ và tiền lãi 0,85%/tháng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2024/QĐST-DS ngày 05/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện T.

Trước khi vay tiền của bà T, ông, bà có thửa đất số 2130, tờ bản đồ số 21, diện tích 108m^2, địa chỉ LK xx-xx khu Dân cư X, xã D, huyện T, tỉnh Thanh Hóa thế chấp cho Quỹ tín dụng M, huyện T để vay 400.000.000 đồng. Do làm ăn thua lỗ bị phá sản không có tiền trả nợ nên ông, bà lên tiếng bán thửa đất 2130 và có nói với bà T mua thì ông, bà sẽ trừ nợ cho bà T và trả nợ cho Quỹ tín dụng M nhưng bà T không mua, nên ông, bà đã chuyển nhượng thửa đất số 2130 giá 730.000.000 đồng cho vợ chồng ông Vũ Trọng Đ và bà Trần Thị B. Ông Đ, bà B đồng ý mua và mang tiền đến Quỹ tín dụng M trả 400.000.000 đồng và tiền lãi 1.800.000 đồng. Sau khi tất toán hợp đồng tín dụng với Quỹ tín dụng M và nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), ông, bà cùng với ông Đ, bà B đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thị D làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Trước đó, vào năm 2020, ông, bà có vay vợ chồng ông Đ số tiền 300.000.000 đồng nên ông bà trừ nợ 200.000.000 đồng vào tiền bán đất. Vợ chồng ông Đ còn đưa cho ông, bà số tiền 130.000.000 đồng, ông, bà sử dụng số tiền này trả Ngân hàng nông nghiệp, Ngân hàng chính sách và một số cá nhân khác, đến nay đã hết số tiền bán đất.

Ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T về việc đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản công chứng là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 80, quyển số 01/2023 ngày 12/12/2023 của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị D vô hiệu và xác định thửa đất thuộc quyền sở hữu của ông, bà, vì thửa đất

này ông, bà đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ để trả nợ. Ông, bà đã nhận đủ tiền bán đất và đã giao đất cho vợ chồng ông Đ.

Hiện nay, ông, bà có một ngôi nhà 2 tầng là nơi ở hiện tại của gia đình xây dựng trên đất của bố mẹ ông L là ông Tống Văn L2 và bà Nguyễn Thị B1 tại thôn X, xã D, huyện T. Ông, bà không trốn tránh nghĩa vụ trả nợ và sẽ cố gắng làm việc để trả nợ cho bà T.

3. Tại bản tự khai và các văn bản tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Trọng Đ và bà Trần Thị B trình bày:

Năm 2020, ông, bà có cho vợ chồng ông Tống Văn L và bà Vũ Thị L1 vay số tiền 300.000.000 đồng. Đến ngày 23/6/2023, bà L1 viết giấy nhận nợ số tiền 300.000.000 đồng. Tháng 11/2023, ông, bà đòi nợ nhưng ông L, bà L1 nói đang gặp khó khăn về kinh tế nên không có tiền trả nợ và nói muốn bán thửa đất số 2130, tờ bản đồ số 21, địa chỉ LK xx-xx khu Dân cư X, xã D, huyện T giá 730.000.000 đồng để trả nợ. Ông, bà đồng ý mua đất nên hai bên thoả thuận thống nhất chuyển nhượng đất cho nhau. Ngày 12/12/2023 ông bà mang tiền đến Quỹ tín dụng M trả số tiền ông L, bà L1 vay 400.000.000 đồng và tiền lãi hơn 1.800.000 đồng. Ông, bà cùng với ông L, bà L1 đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thị D làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất theo đúng quy định của pháp luật. Ông, bà đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông L và đã nhận đất, cụ thể: ông, bà đưa cho ông L, bà L1 400.000.000 đồng để trả cho Quỹ tín dụng M, trừ tiền nợ 200.000.000 đồng, đưa tiền mặt 130.000.0000 đồng, trong đó đưa trước 30.000.000 đồng, ngày 12/12/2023 đưa 100.000.000 đồng. Hiện nay, vợ chồng ông L vẫn còn nợ ông, bà 100.000.000 đồng.

Ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản công chứng là Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 80, quyển số 01/2023 ngày 12/12/2023 là vô hiệu và xác định thửa đất 2130 thuộc quyền sở hữu của ông L, bà L1, vì ông, bà đã nhận chuyển nhượng QSDĐ đúng quy định của pháp luật. Ông, bà có hỏi thủ tục để nộp hồ sơ đăng ký chuyển QSDĐ nhưng vì đang có văn bản ngăn chặn nên ông, bà chưa nộp hồ sơ. Đối với giá đất trong hợp đồng chuyển nhượng là do ông, bà và vợ chồng ông L thỏa thuận thống nhất ghi giá 200.000.000 đồng. Trường hợp, cơ quan Thuế tính thuế theo giá quy định của nhà nước thì ông, bà đồng ý nộp thuế theo quy định.

4. Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 10/5/2024, đại diện Văn phòng công chứng Nguyễn Thị D trình bày:

Ngày 12/12/2023, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị D, công chứng viên Nguyễn Thị D đã tiếp nhận yêu cầu công chứng hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ của các bên gồm bên chuyển nhượng là ông Tống Văn L và bà Vũ Thị L1, bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Trọng Đ và bà Trần Thị B. QSDĐ chuyển nhượng là thửa đất số 2130, tờ bản đồ số 21, diện tích 108m², địa chỉ tại: LK xx-xx khu Dân cư X, xã D, huyện T, tỉnh Thanh Hóa, theo GCNQSDĐ số phát hành DD 896626 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 21/01/2022.

Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng về hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ, Công chứng viên đã tiến hành kiểm tra, xác minh giấy tờ gốc chứng minh về nhân thân và tài sản. Sau khi kiểm tra nhận thấy hồ sơ yêu cầu công chứng việc chuyển nhượng QSDĐ nêu trên là đủ điều kiện để thực hiện việc công chứng theo quy định của pháp luật. Công chứng viên đã soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng QSDĐ đã tự thỏa thuận và thống nhất toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, tự nguyện giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 80, quyển số 01/2023 ngày 12/12/2023. Tại thời điểm ký và điểm chỉ vào hợp đồng này, những người giao kết có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật. Các bên cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này. Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Thị D đã thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 80, quyển số 01/2023, ngày 12/12/2023 theo đúng trình tự, quy định của pháp luật về công chứng.

Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

5. Tại văn bản ngày 10/5/2024, người đại diện theo ủy quyền của Chi cục THADS huyện T trình bày:

Căn cứ Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 01/2024/QĐST-DS ngày 05/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện T về việc ông Tống Văn L và bà Vũ Thị L1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Tống Thị T số tiền gốc 350.000.000 đồng, tiền lãi 15.750.000 đồng, tổng cộng là 365.750.000 đồng, ngày 08/01/2024, bà T nộp đơn yêu cầu thi hành án. Cùng ngày, Chi cục THADS huyện T đã ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu đối với ông L, bà L1 về nghĩa vụ thanh toán cho bà T tổng số tiền cả gốc và lãi là 365.750.000 đồng.

Sau khi nhận được Quyết định thi hành án, bà T có đơn đề nghị Chi cục Thi hành án ngăn chặn các giao dịch chuyển nhượng đối với các thửa đất 2130 và 1134, tờ bản đồ số 21. Nội dung đơn đề cập việc ông L, bà L1 có hành vi tẩu tán tài sản là 02 thửa đất nêu trên. Trên cơ sở đó, Chi cục đã tiến hành xác minh tại Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện T, đồng thời có văn bản đề nghị Chi nhánh VPĐKĐĐ tạm dừng tất cả các giao dịch liên quan đến 02 thửa đất này.

Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện T xác định: thửa đất số 1134, tờ bản đồ số 21, diện tích 125,1m^2 tại thời điểm cung cấp thì Chi nhánh VPĐKĐĐ đã tiếp nhận hồ sơ và đang trong quá trình giải quyết cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Hoàng P và bà Nguyễn Thị T3. Hồ sơ được đăng ký giao dịch vào lúc 08 giờ 14 phút, ngày 14/12/2023. Còn thửa đất số 2130, tờ bản đồ số 21 tính đến ngày cung cấp thông tin thì Chi nhánh Văn phòng chưa tiếp nhận hồ sơ nào.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì: *"Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp QSDĐ, góp vốn bằng QSDĐ phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu*

lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính". Do đó, ngày 19/01/2024, Chi cục đã ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 01/QĐ-CCTHADS đối với thửa đất số 2130, tờ bản đồ số 21, diện tích 108m^2, địa chỉ thửa đất: LK xx-xx khu dân cư X, xã D, huyện T, theo GCNQSDĐ số DD 896626, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 005039 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 21/01/2022 mang tên ông Tống Văn L và bà Vũ Thị L1.

Tại các buổi làm việc, ông L và bà L1 khẳng định việc chuyển nhượng các thửa đất nêu trên đã được các cơ quan nhà nước thừa nhận và đã được xác lập bằng Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng, việc Chi cục tiến hành cưỡng chế kê biên là vi phạm pháp luật. Đồng thời, ông Vũ Trọng Đ và bà Trần Thị B là người nhận chuyển nhượng tài sản cho rằng việc ông, bà mua thửa đất số 2130, tờ bản đồ số 21, diện tích 108m^2 của ông L và bà L1 là đúng quy định của pháp luật, không có bất kỳ vi phạm nào.

Ngày 19/01/2024, Chi cục THADS huyện T ban hành Thông báo số 30/TB-CCTHADS về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án là thửa đất số 2130, tờ bản đồ số 21 của ông L và bà L1, đương sự có quyền khởi kiện tại Toà án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định tại Điều 75 Luật THADS đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 80/2023, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2023 của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị D.

Đối với việc giải quyết tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu: Mặc dù các bên đã thực hiện việc chuyển nhượng và được xác lập bằng Hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 2130, tờ bản đồ số 21, diện tích 108m^2 tại Văn phòng Công chứng, nhưng các bên chưa đăng ký các giao dịch đất đai đối với thửa đất nêu trên tại cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên chủ sở hữu theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy, theo quy định của pháp luật, Chi cục đã ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 01/QĐ-CCTHADS ngày 19/01/2024 để xử lý tài sản. Đồng thời, để đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ cho các bên, Chi cục đã Thông báo cho các bên đương sự có quyền khởi kiện tại Toà án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp để xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án.

Đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

6. Tài liệu chứng cứ do Tòa án tiến hành thu thập:

6.1. Biên bản xác minh ngày 19/8/2024, đại diện UBND xã D, huyện T cung cấp: Ông Tống Văn L và bà Vũ Thị L1 đăng ký hộ khẩu thường trú tại thôn X, xã D, huyện T. Hiện nay, vợ chồng ông L và bà L1 vẫn đang sinh sống tại thôn X, xã D, làm nghề nông nghiệp và xay sát lúa gạo, điều kiện kinh tế bình thường. Ông L, bà L1 có 01 ngôi nhà 2 tầng xây dựng trên đất của bố mẹ ông L là ông Tống Văn L2 và bà Nguyễn Thị B1. Vợ chồng ông L có 02 thửa đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng P, bà Nguyễn Thị T3 01 thửa và ông Vũ

Trọng Đ, bà Trần Thị B 01 thửa. Ngoài ra, ông L và bà L1 không còn tài sản có giá trị lớn khác trên địa bàn xã D.

6.2. Văn bản ngày 01/8/2024 và ngày 05/9/2024 của Quỹ tín dụng nhân dân M, huyện T, tỉnh Thanh Hóa cung cấp:

- Ngày 04/4/2023, ông Tống Văn L và vợ là bà Vũ Thị L1 ký kết Hợp đồng tín dụng số 2023-2-00023 với Quỹ tín dụng vay số tiền: 400.000.000đ. Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tiền vay bằng Hợp đồng thế chấp bất động sản số 2023-01-00085 ngày 04/04/2023 thửa đất 2130, tờ bản đồ số 21, công chứng tại Văn phòng công chứng huyện T. Ngày 12/12/2023, Hợp đồng tín dụng số 2023-2-00023 được tất toán, tổng số tiền lãi trong thời gian vay là 38.110.500đ.

- Ngày 20/12/2022, ông L, bà L1 ký kết Hợp đồng tín dụng số 2022-2-00640 với Quỹ tín dụng số tiền vay là 850.000.000đ. Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tiền vay bằng Hợp đồng thế chấp bất động sản số 2022-02-00640 ngày 14/12/2022, thửa đất số 1134 tờ 21 diện tích 125,1m² địa chỉ thửa đất thôn X, xã D, huyện T công chứng tại Văn phòng công chứng T, huyện T, tỉnh Thanh Hoá. Ngày 26/10/2023 Hợp đồng tín dụng số 2022-2-00640 được tất toán, tổng số tiền lãi trong thời gian vay là 103.956.000đ.

6.3. Văn bản ngày 01/8/2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh T, tỉnh Thanh Hóa cung cấp: Năm 2021, khách hàng Tống Văn L và Ngân hàng có ký kết hợp đồng tín dụng số 3516LAV202105538 ngày 02/12/2021, ông L vay số tiền 200.000.000đ và không ký kết hợp đồng thế chấp. Thời điểm trả lãi: định kỳ hàng tháng ngân hàng thu nợ tự động. Thời điểm trả gốc: Ngày 01/12/2023: trả nợ gốc một phần. Ngày 21/06/2024, ông L tất toán hợp đồng vay.

6.4. Tại Biên bản xác minh ngày 12 tháng 9 năm 2024, đại diện Ngân hàng chính sách xã hội Việt Nam- Chi nhánh T, tỉnh Thanh Hóa cung cấp: ông Tống Văn L và bà Vũ Thị L1 vay các khoản sau:

- Ngày 04/11/2022, ông Tống Văn L ký hợp đồng tín dụng số 33903/HĐ-TD vay số tiền 50.000.000đ, mục đích vay hỗ trợ tạo việc làm, lãi suất 7,92/năm, thời hạn vay 36 tháng tính đến ngày 08/5/2023, ông L trả tiền gốc 3.000.000đ. Hàng tháng, ông L vẫn trả lãi đầy đủ số tiền từ trên 200.000đ đến trên 300.000đ/tháng. Đến ngày 12/9/2024, ông L đã trả được tiền gốc 3.000.000đ, tiền lãi 6.950.721đ, còn nợ tiền gốc 47.000.000đ, tiền lãi phát sinh từ ngày 09/9/2024.

- Ngày 08/4/2021, ông Tống Văn L vay số tiền 20.000.000đ, mục đích xây dựng công trình nước sạch, công trình vệ sinh, lãi suất 9%/năm, thời hạn vay 5 năm. Hàng tháng ông L vẫn trả lãi đầy đủ trung bình 150.000đ/tháng. Đến ngày 12/9/2024, ông L đã trả được 6.159.458đ tiền lãi, ông L còn nợ tiền gốc 20.000.000đ và lãi phát sinh từ ngày 09/9/2024.

6.5. Công văn ngày 17/9/2024 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thanh Hóa - Chi nhánh huyện T cung cấp:

- Thửa đất số 1134 tờ 21 diện tích 125,1 m², địa chỉ thửa đất thôn X, xã D, huyện T của ông Tống Văn L và bà Vũ Thị L1 đã thực hiện đăng ký biến động chuyển quyền sang tên cho ông Nguyễn Hoàng P và bà Nguyễn Thị T3 có địa chỉ thường trú: T, N, TP H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1069 quyển số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/10/2023 của Văn phòng công chứng N và đã được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện T cấp GCNQSDĐ số phát hành DN 466181, số vào sổ CN 05405, ngày cấp 21/02/2024 mang tên ông Nguyễn Hoàng P và bà Nguyễn Thị T3.

- Thửa đất số 2130 tờ 21 diện tích 108m², địa chỉ thửa đất: LK xx-xx khu dân cư thôn X, xã Dân L, huyện T mang tên ông Tống Văn L và bà Vũ Thị L1 tuy đã lập Hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/12/2023 (theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 80, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị D). Tuy nhiên ngày 05/02/2024 Chi nhánh nhận được công văn số 60/CV-CCTHADS của Chi cục THADS huyện T về việc tạm dừng tất cả các giao dịch liên quan đến thửa đất số 2130 tờ 21 của ông L và bà L1, do đó Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện T chưa tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động chuyển quyền đối với thửa đất trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Thanh Hóa quyết định:

Căn cứ vào khoản 12 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 119, 401, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai 2013; Điều 5 Luật Công chứng năm 2014; Điều 75 Luật Thi hành án dân sự; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và danh mục mức án phí ban hành kèm theo Nghị quyết:

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tống Thị T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Tống Văn L, bà Vũ Thị L1 và bên nhận chuyển nhượng ông Vũ Trọng Đ, bà Trần Thị B do Công chứng viên Nguyễn Thị D (văn phòng công chứng Nguyễn Thị D) công chứng số 80, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2023 đối với thửa đất số 2130, tờ bản đồ số 21, diện tích 108,0m², địa chỉ LK xx-xx khu dân cư X, xã D, huyện T, tỉnh Thanh Hóa là vô hiệu; không có căn cứ xác định thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Tống Văn L và bà Vũ Thị L1.

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

Ngày 09/10/2024, nguyên đơn là bà Tống Thị T làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết những vấn đề sau:

Sửa bản án số 26/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án huyện T, theo hướng: "Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bên chuyển nhượng

ông Tống Văn L, bà Vũ Thị L1 và bên nhận chuyển nhượng ông Vũ Trọng Đ, bà Trần Thị B do công chứng viên Nguyễn Thị D (Văn phòng công chứng Nguyễn Thị D) công chứng số 80, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2023 đối với thửa đất 2130, tờ bản đồ số 21, diện tích 108m²; địa chỉ: LK xx-xx khu dân cư X, xã D, huyện T, tỉnh Thanh Hóa là vô hiệu"; thửa đất số 2130, tờ bản đồ số 21, diện tích 108m² là của ông Tống Văn L, sinh năm 1970 và bà Vũ Thị L1, sinh năm 1973; địa chỉ: thôn X, xã D, huyện T, tỉnh Thanh Hóa để đảm bảo việc thi hành án theo Quyết định thi hành án số 48 TĐ/QĐ-CCTHADS ngày 08/01/2024 của Chi cục THADS huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giao nộp cho Tòa án một số lời khai của những người cho gia đình ông L, bà L1 vay tiền, đến nay ông L, bà L1 chưa trả hết; hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà L1 với ông Nguyễn Hoàng P, bà Nguyễn Thị T3 (bản phô tô) và biên bản làm việc tại Công an xã D nội dung bà Tống Thị T có đơn trình báo việc ông Tống Văn L, bà Vũ Thị L1 vay tiền không trả (bản phô tô).

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo, đề nghị HĐXX phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Trọng Đ đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký Tòa án và các bên đương sự đã tuân thủ, thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) tại cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của bà Tống Thị T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX phúc thẩm thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Tống Thị T có đơn kháng cáo trong thời hạn quy định của BLTTDS, nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Tống Thị T:

[2.1] Về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Tống Văn L, bà Vũ Thị L1 và ông Vũ Trọng Đ, bà Trần Thị B:

Ngày 12/12/2023, giữa ông Tống Văn L, bà Vũ Thị L1 và ông Vũ Trọng Đ, bà Trần Thị B ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại Văn phòng công chứng

Nguyễn Thị D đối với thửa đất số 2130, tờ bản đồ số 21, diện tích 108m^2, địa chỉ: LK xx-xx khu dân cư X, xã D, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

Khi tham gia ký kết hợp đồng các bên đương sự đều có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, việc ký kết hợp đồng là tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Mục đích, nội dung giao kết hợp đồng: Không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Hình thức của hợp đồng: Hợp đồng được lập thành văn bản và được công chứng tại Văn phòng công chứng là đúng với quy định của pháp luật. Bên nhận chuyển nhượng ông Đ, bà B đã thanh toán xong số tiền mua đất là 730.000.000 đồng cho bên chuyển nhượng ông L, bà L1; các bên cũng xác nhận đã bàn giao đất, đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ dân sự của mình nêu trong hợp đồng.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đảm bảo đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại các Điều 117, 118, 119 và Điều 500, 501 và Điều 502 Bộ luật dân sự 2015; đảm bảo đầy đủ các điều kiện chuyển nhượng QSDĐ theo Điều 188 Luật đất đai.

[2.2] Về ý kiến của nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng QSDĐ là tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án:

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 01/2024/QĐST-DS ngày 05/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện T về việc ông Tống Văn L và bà Vũ Thị L1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Tống Thị T số tiền là 365.750.000 đồng và tiền lãi 0,85%/tháng kể từ khi bà T có đơn yêu cầu thi hành án. Quyết định không nêu khoản nợ 365.750.000 đồng ông L, bà L1 phải trả cho bà T được bảo đảm bằng loại tài sản nào.

Xét thấy: Việc ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông L, bà L1 với ông Đ, bà B xảy ra ngày 12/12/2023, đến ngày 19/12/2023, Tòa án mới thụ lý vụ án về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà T với ông L, bà L1. Trước đó, vào cuối tháng 11/2023, ông Đ, bà B đã thỏa thuận với ông L, bà L1 về việc mua bán đất và ứng trước cho vợ chồng ông L 30.000.000 đồng. Đến tháng 12/2023 bà T mới khởi kiện ông L, bà L1 ra Tòa án và ngày 05/01/2024, Tòa án mới ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 01/2024/QĐST-DS. Như vậy, việc ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và công chứng xảy ra trước thời điểm bà T đòi nợ và Tòa án ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự. Do đó, không có căn cứ xác định việc ông L, bà L1 ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 12/12/2023 với ông Đ, bà B là để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ và trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, tẩu tán tài sản.

Thứ hai, hợp đồng vay tài sản giữa bà T với ông L, bà L1 không có thỏa thuận về thế chấp QSDĐ đối với thửa đất số 2130. Việc ông L, bà L1 vay tiền bà T và sau đó ông L, bà L1 ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông Đ, bà B là 02 hợp đồng riêng rẽ, không liên quan đến nhau, không chịu sự ràng buộc về quyền và nghĩa vụ. Ngoài ra, pháp luật cũng không cấm việc một cá nhân đang vay nợ người khác thì không được chuyển nhượng QSDĐ cho người thứ ba.

Thứ ba, bản thân bà B cũng trình bày, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bà chỉ quan tâm đến tính pháp lý của thửa đất số 2130, ông, bà mua đất và trả tiền cho ông L, bà L1 là sự thật. Hai bên thỏa thuận tiền bán đất để trừ một phần nợ và chỉ ghi trong hợp đồng với giá là 200.000.000 đồng là sự tự nguyện của hai bên. Việc ông L, bà L1 vay nợ ai và có tẩu tán tài sản hay không thì bà không biết, bà ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là đúng quy định pháp luật và không có lỗi gì.

Thứ tư, việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông L, bà L1 với ông Đ, bà B không vi phạm Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT- BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao và Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục THADS và phối hợp liên ngành trong THADS.

Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 2130 ngày 12/12/2023 giữa ông L, bà L1 với ông Đ, bà B không phải là hành vi tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, nghĩa vụ thi hành án của ông L, bà L1 với bà T.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn giao nộp cho Tòa án một số lời khai của những người cho gia đình ông L, bà L1 vay tiền và một số văn bản khác, nhưng đây chỉ là việc giao dịch dân sự thông thường của các cá nhân với nhau, không phải là các căn cứ chứng minh về việc tẩu tán tài sản của ông L, bà L1.

[2.3] Về ý kiến của nguyên đơn về việc xác định Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 12/12/2023 không có hiệu lực do chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai:

Tại văn bản số 2087/CNVPĐKĐĐ ngày 17/9/2024 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện T về việc cung cấp thông tin cho Tòa án đã xác định: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Tống Văn L, bà Vũ Thị L1 và ông Vũ Trọng Đ, bà Trần Thị B đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị D công chứng ngày 12/12/2023.

Theo khoản 6 Điều 95 Luật đất đai năm 2013 quy định: *"6. Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, h, i, k và 1 khoản 4 Điều này thì trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động; trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất là di sản thừa kế"*. Như vậy, việc hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được công chứng từ ngày 12/12/2023 đến hiện tại đã vi phạm quy định tại khoản 6 Điều 95 của Luật đất đai. Việc khắc phục sai phạm trên thực hiện theo quy định tại Điều 17 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ. Nếu thành phần hồ sơ đảm bảo theo quy định thì việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSDĐ sẽ vẫn đảm bảo đủ điều kiện thực hiện các bước tiếp theo sau khi người sử dụng đất thực hiện nộp tiền xử phạt vi phạm và thực hiện biện pháp khắc phục theo quy định.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013: *"Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính"* chỉ là một bước tiếp theo trong quá trình thực hiện hợp đồng, bước này được thực hiện sau khi hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có hiệu lực, việc đăng ký vào sổ địa chính không phải là căn cứ xác định hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Để xác định hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phải căn cứ vào khoản 1 Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013, khoản 1 Điều 5 Luật công chứng năm 2014. Trong vụ án này, bị đơn ông L, bà L1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ, bà B đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ công chứng ngày 12/12/2023 là đúng pháp luật và vẫn đang trong quá trình thực hiện hợp đồng. Việc các bên chưa đăng ký vào sổ địa chính chỉ là lỗi trong việc thực hiện thủ tục hành chính với cơ quan Nhà nước và không ảnh hưởng tới hiệu lực của hợp đồng. Sau khi các bên ký kết hợp đồng nộp phạt vi phạm hành chính thì vẫn thực hiện được việc đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai, vào sổ địa chính và chuyển giao QSDĐ theo quy định của pháp luật. Vì vậy, ý kiến của bà T cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 12/12/2023 không có hiệu lực do chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai là không có cơ sở chấp nhận.

Ngoài ra, quá trình Tòa án xác minh, số tiền sau khi bán đất, ông L, bà L1 đã thực hiện việc trả nợ cho ngân hàng chính sách xã hội và một số cá nhân khác. Hiện nay, ông L, bà L1 vẫn tiến hành trả nợ theo định kỳ cho ngân hàng chính sách; không có dấu hiệu trốn tránh nghĩa vụ. Bà T cũng không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ nào thể hiện ông L, bà L1 sử dụng số tiền bán đất vào mục đích khác mục đích trả nợ của bị đơn.

Từ những phân tích đánh giá trên, xét thấy nội dung kháng cáo của nguyên đơn về đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ, nên HĐXX phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

[3] Về án phí: Do kháng cáo của bà Tống Thị T không được chấp nhận nên bà Thu phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, HĐXX không xem xét và đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Tống Thị T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

2. Về án phí: Bà Tống Thị T phải nộp 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004xxx ngày 09/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, bà T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án; Tòa DS.

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

Mai Nam Tiến