

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 91/2018/DS-PT

Ngày: 26-4-2018

V/v Tranh chấp liên quan đến
tài sản bị cưỡng chế thi hành án
theo quy định của pháp luật về thi
hành án dân sự.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Phượng.

Các thẩm phán:

Bà Phạm Thị Hồng Vân;

Bà Lê Thị Thu Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Hòa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 14 tháng 03 và ngày 26 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 15/2018/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2018 về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2017/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 23/2018/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Huỳnh Thị C** (tên gọi khác là K), sinh năm 1935; cư trú tại: Tổ A1, ấp A2, xã A3, huyện A4, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đỗ Hải B của Văn phòng Luật sư Quốc A thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (Luật sư có mặt phiên tòa ngày 14/3, tại phiên tòa ngày 26/4 luật sư vắng mặt).

- *Bị đơn:*

1. Anh **Lê Văn Đ** (H), sinh năm 1962, (có mặt);

2. Chị **Nguyễn Thị P**, sinh năm 1965, (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Tổ A1, ấp A2, xã A3, huyện A4, tỉnh Tây Ninh.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

Ngân hàng T – Chi nhánh Tây Ninh – Phòng giao dịch Trảng Bàng.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Ông **Hà Văn S**, sinh năm 1978, Địa chỉ: Ấp B1, huyện A4, tỉnh Tây Ninh; Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch, (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Huỳnh Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 22/2/2017 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Huỳnh Thị C trình bày:

Năm 2014, vợ chồng anh Đ kinh doanh thua lỗ nên anh Đ nhiều lần vay tiền của bà để trả nợ. Bà không nhớ rõ đã cho anh Đ, chị P vay bao nhiêu lần, do bà là mẹ ruột anh Đ nên việc vay tiền không làm giấy tờ. Bà chỉ nhớ vợ chồng anh Đ nợ bà 1,1 tỷ đồng. Ngày 01-3-2014, vợ chồng anh Đ ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà toàn bộ tài sản trên phần đất diện tích 1.900 m², thửa số 3135, tờ bản đồ K12, tọa lạc ấp A1, ấp A2, xã A3, huyện A4, tỉnh Tây Ninh do anh Lê Văn Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt giấy CNQSDĐ) gồm: 01 căn nhà ở mái thái, diện tích 185 m²; 01 căn nhà lợp ngói chữ L, diện tích 58 m²; 01 căn nhà lợp ngói diện tích 108 m²; 01 nhà kho lợp thiếc, diện tích 96 m²; 01 nhà vệ sinh; 05 mái che; Hàng rào; 22 cây cao su.

Hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất trên không công chứng. Khi ký hợp đồng, anh Đ cho bà biết chỉ thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng T (gọi tắt là Ngân hàng T1) mà không thế chấp tài sản trên đất nên bà đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng anh Đ. Từ khi ký hợp đồng đến nay, vợ chồng anh Đ đã trả cho bà được 800.000.000 đồng, còn nợ 300.000.000 đồng. Anh Đ chưa giao tài sản cho bà. Hiện nay, Chi cục Thi hành án dân sự huyện A4, tỉnh Tây Ninh đang kê biên, xử lý bán đấu giá tài sản của anh Đ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà.

Do đó, bà khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất ngày 01/3/2014 giữa bà và vợ chồng anh Đ nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của bà. Trường hợp anh Đ, chị P không giao tài sản cho bà thì bà yêu cầu vợ chồng anh Đ trả cho bà 300.000.000 đồng; không yêu cầu bồi thường.

Tại Bản tự khai ngày 15/6/2017 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Lê Văn Đ, chị Nguyễn Thị P trình bày:

Anh, chị thừa nhận lời trình bày của bà C là đúng về các tài sản ký kết trong hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất ngày 01/3/2014. Thực tế, hai bên ký kết hợp đồng trên để đảm bảo số tiền 1,1 tỷ đồng vợ chồng anh nợ bà C. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất với bà C thì anh, chị đang thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng T1 để vay tiền và đã có các tài sản trên đất. Anh, chị không thông báo cho Ngân hàng việc chuyển nhượng tài sản trên đất với bà C vì

đối với khoản vay của Ngân hàng anh chị chỉ thể chấp quyền sử dụng đất, anh và chị không thể chấp tài sản trên đất. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất với bà C để đảm bảo cho khoản tiền anh, chị nợ bà C và hai bên có thỏa thuận khi nào anh, chị có đủ tiền trả cho bà C thì vợ chồng anh chuộc lại số tài sản trên. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất đến nay, vợ chồng anh vẫn đang quản lý, sử dụng các tài sản trên.

Nay anh, chị đồng ý giao cho bà C những tài sản trên.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 3/7/2017, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng T – Chi nhánh Tây Ninh – Phòng giao dịch Trảng Bàng do ông Hà Văn S - đại diện hợp pháp của Ngân hàng trình bày:

Ngày 28/03/2016, Ngân hàng có cho anh Đ, chị P vay số tiền 1.470.000.000 đồng, mục đích vay kinh doanh. Khi vay vợ chồng anh Đ có thể chấp quyền sử dụng đất gồm các thửa số 3135, 886, 898, 200, 207, 224, 234 tờ bản đồ số K12 và 23 tại ấp A1, ấp A2, xã A3, huyện A4, tỉnh Tây Ninh và toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất. Hợp đồng thế chấp đã được đăng ký theo quy định pháp luật. Nay bà C yêu cầu anh Đ chị P giao các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất tại thửa 3135 cho bà C thì Ngân hàng không yêu cầu khởi kiện đối với vợ chồng anh Đ, đề nghị Tòa án xem xét quyền lợi của Ngân hàng khi giải quyết vụ án vì các tài sản này anh Đ chị P đã thế chấp cho Ngân hàng và Ngân hàng đã đăng ký theo quy định pháp luật.

Tại Bản án sơ thẩm số: 78/2017/DS-ST ngày 24/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 122, Điều 124 Điều 137 của Bộ luật Dân sự; Điều 122 Luật Nhà ở; khoản 1 Điều 104 Luật Đất đai.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị C đối với anh Lê Văn Đ và chị Nguyễn Thị P.

Hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất ngày 01 tháng 3 năm 2014 giữa bà Huỳnh Thị C đối với anh Lê Văn Đ chị Nguyễn Thị P vô hiệu.

Anh Lê Văn Đ chị Nguyễn Thị P có nghĩa vụ hoàn trả lại bà Huỳnh Thị C số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng. Ghi nhận bà C không yêu cầu bồi thường.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 03/12/2017, bà Huỳnh Thị C kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh hủy bản án sơ thẩm trả về cho Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng giải quyết lại để xem xét, công nhận sự thỏa thuận của đương sự, nhằm đảm bảo quyền lợi cho bà.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Anh Đ, bà C thừa nhận anh Đ có vay 1.500.000.000 đồng đã trả 800.000.000 đồng. Khi vay hai bên có viết hợp đồng chuyển nhượng thế chấp tài sản trên đất, không thể chấp quyền sử dụng đất. Bà C yêu cầu giao tài sản thế chấp cho bà, tài sản thế chấp đang bị kê biên nhưng cấp sơ thẩm không đưa Chi cục thi hành án

huyện Trảng Bàng là người có quyền lợi liên quan và không tiến hành thẩm định tài sản là vi phạm tố tụng. Quá trình giải quyết vụ án hai bên thống nhất giao tài sản thế chấp cho bà C, cần ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà C.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Xét thấy quá trình giải quyết vụ án vợ chồng anh Đ thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/3/2014 thế chấp cho bà C toàn bộ tài sản trên phần đất diện tích 1.900 m², thửa 3135, tờ bản đồ K12, tọa lạc ấp A1, ấp A2, xã A3, huyện A4, tỉnh Tây Ninh do anh Lê Văn Đ đứng tên giấy CNQSDĐ gồm 01 căn nhà mái thái, 01 căn nhà chữ L, 01 căn nhà mái lợp ngói và các tài sản 01 nhà kho, 01 nhà vệ sinh, các mái che, hàng rào, tất cả cây trồng trên đất, mục đích nhằm đảm bảo khoản tiền còn nợ 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, hợp đồng trên chưa được công chứng nên chưa phù hợp theo quy định tại Điều 122 Luật Nhà ở.

Trong khi hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 3334576.1.1 ngày 28/3/2016, vợ chồng anh Đ thế chấp cho Ngân hàng T1, có đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh - chi nhánh A4 theo đúng quy định về đăng ký giao dịch đảm bảo được quy định tại Điều 323 Bộ luật Dân sự 2005, Điều 104 Luật Đất đai.

[2] Mặc khác, diện tích đất tranh chấp trên đang được Chi cục Thi hành án dân sự huyện A4, tỉnh Tây Ninh, cưỡng chế kê biên thi hành án đối với yêu cầu của bà K1 buộc vợ chồng anh Đ thi hành án số tiền 1.379.752.500 đồng và thanh toán khoản tiền còn nợ lại của Ngân hàng T1 là 62.595.517 đồng. Tại biên bản xác minh điều kiện thi hành án và lời khai của anh Đ, chị P trong quá trình giải quyết vụ án xác định ngoài tài sản trên hiện anh Đ, chị P không còn tài sản nào khác đảm bảo thi hành án.

[3] Bà C kháng cáo yêu cầu công nhận sự thỏa giữa bà C và vợ chồng anh Đ theo Biên bản hòa giải ngày 26/9/2017. Tuy nhiên, biên bản hòa giải trên vắng mặt của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đại diện hợp pháp Ngân hàng Sacombank, nội dung việc thỏa thuận ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà theo quy định tại Điều 212 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[4] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành thẩm định không đưa cơ quan Thi hành án dân sự huyện A4, tỉnh Tây Ninh là người có quyền lợi liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng. Xét thấy, tại Biên bản ngày 19/9/2017, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thẩm định và định giá tài sản tranh chấp. Mặt khác, cơ quan Thi hành án dân sự huyện A4, tỉnh Tây Ninh có nhiệm vụ tổ chức thi hành bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án, chứ không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến tài sản bị cưỡng chế. Do đó, khi giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Thi hành án dân sự huyện A4, tỉnh Tây Ninh là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[5] Từ những nhận định trên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch dân sự hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất giữa anh Lê Văn Đ chị Nguyễn Thị P với bà Huỳnh Thị C vô hiệu về hình thức và nội dung và buộc vợ chồng anh Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho bà C 300.000.000 đồng, ghi nhận bà C không yêu cầu bồi thường là phù hợp Điều 137 Bộ luật Dân sự. Do đó không chấp nhận lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và kháng cáo của bà C cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng T –Chi nhánh Tây Ninh – Phòng giao dịch A4 là chưa phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 85 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[6] Do yêu cầu kháng cáo của bà C không được chấp nhận nên bà C phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29, Nghị quyết 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 là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ vào khoản 2 Điều 122, 124 và 137 của Bộ luật Dân sự; Điều 122 Luật Nhà ở; khoản 1 Điều 104 Luật Đất đai; Căn cứ vào Điều 12; khoản 2 Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị C.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2017/DS-ST ngày 24-11-2017 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị C đối với anh Lê Văn Đ, chị Nguyễn Thị P.

Hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất ngày 01 tháng 3 năm 2014 giữa bà Huỳnh Thị C đối với anh Lê Văn Đ, chị Nguyễn Thị P vô hiệu.

Anh Lê Văn Đ và chị Nguyễn Thị P có nghĩa vụ hoàn trả lại bà Huỳnh Thị C số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng. Ghi nhận bà C không yêu cầu bồi thường.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Chi phí thẩm định tại chỗ, định giá: Bà C chịu 1.500.000 (một triệu năm trăm nghìn) đồng, ghi nhận bà C đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm: Anh Lê Văn Đ và chị Nguyễn Thị P phải chịu 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng.

- Án phí phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị C được miễn tiền án phí phúc thẩm.

Trường hợp 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 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 và 9 Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh;
- TAND huyện;
- CCTHADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Phòng GĐKT;
- Lưu tập án;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thúy Phượng