

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 21/2018/DS-PT

Ngày: 15 - 3 - 2018

V/v: “*Tranh chấp HĐCNQSDĐ
liên quan đến tài sản để thi hành án*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Nguyễn Viết Hùng

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nhân

Ông Nguyễn Đình Loan

- Thư ký phiên tòa: Ông Dương Quốc Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Bà Đàm Thị Vang- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12/3 đến ngày 15/3/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 108/2017/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản để thi hành án*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2017/DS-ST ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 125/2017/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Thế A, sinh năm 1990 (Có mặt).

Trú tại: Tổ 2, ấp Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Kim O, sinh năm 1976 (Vắng mặt).

Bà Hồ Thị Hải Y, sinh năm 1989 (Vắng mặt).

Bà Hồ Thị Nhã P, sinh năm 1990 (Vắng mặt).

Bà Hồ Thị Thanh H, sinh năm 1997 (Vắng mặt).

Cùng trú tại: Tổ 2, ấp Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

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

Bà Hồ Thị Thanh Th, sinh năm 1991 (Có mặt).

Cùng trú tại: Tổ 2, ấp Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1968 (Vắng mặt).

Ông Đỗ Quốc S, sinh năm 1968 (Vắng mặt).

Cùng trú tại: Tổ 5, khu phố P, phường P, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Bà Nguyễn Thị Mộng T, sinh năm 1975 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ 1, ấp T, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Bà Nguyễn Thị Thanh M, sinh năm 1978 (Vắng mặt).

Ông Phạm Ngọc P1, sinh năm 1973 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 2, ấp Đ, T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

4. Ngày 05 tháng 5 năm 2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Mộng T kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện nguyên đơn ông Trần Thế A và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Thanh Th thống nhất trình bày:

Vào ngày 07/01/2012 chúng tôi có giao dịch mua bán thửa đất diện tích 54m² tọa lạc tại tổ 2, ấp Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước với vợ chồng ông HC và bà Trần Thị Kim O. Các bên thống nhất giá trị chuyển nhượng của thửa đất là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng). Do là chỗ người nhà (Hồ Thị Thanh Th là cháu ông HC) nên thời gian dài chúng tôi chưa làm thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Phần đất này đứng tên ông HC nhưng vào tháng 11/2012 ông HC lại thế chấp Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh TK huyện H vay số tiền 200.000.000đ. Thời điểm đó ông HC có hứa làm thủ tục rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và làm thủ tục sang tên cho chúng tôi, do đó chúng tôi cũng chờ. Khi sang nhượng các bên có viết giấy tay sang nhượng nội dung tôi được quyền sử dụng thửa đất đó. Chúng tôi đã đưa trước cho ông HC số tiền 100.000.000đ, số tiền còn lại chờ làm thủ tục sang tên sẽ giao hết, có sự chứng kiến của trưởng ấp T. Từ năm 2012 tôi đã quản lý sử dụng thửa đất và xây dựng đầu tư trên đất.

Sau thời gian dài ông HC không chuyển nhượng đất, đến năm 2014 ông HC chết. Tôi đã gặp trực tiếp bà O để đề nghị bà O thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên bà O không thực hiện, do các thủ tục chuyển nhượng còn vướng vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng. Vì vậy, bà O yêu cầu chúng tôi trả tiền cho Ngân hàng từ năm 2012 đến nay. Để dễ dàng thực hiện cho việc chuyển nhượng, vào ngày 19/12/2016 chúng tôi đã trực tiếp xuống Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh TK để giải ngân. Vợ chồng tôi đã phải trả thay cho bà O số tiền 200.000.000đ tiền gốc và 146.766.667đ tiền lãi kể từ tháng 11/2012 đến 12/2016 có giấy xác nhận của Ngân hàng.

Hiện nay chúng tôi là chủ sử dụng ổn định, hợp pháp; bà O và ông HC theo chúng tôi được biết đang phải thi hành rất nhiều bản án. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp chúng tôi khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 54m² tọa lạc tại tổ 2, ấp Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước là hợp pháp và phần đất này không phải là tài sản để kê biên thi hành án của các bản án mà bà O, ông HC và các con của bà O phải thực hiện. Đối với số tiền định giá tài sản và án phí tôi tự nguyện chịu theo quy định pháp luật. Ngoài ra chúng tôi không yêu cầu gì thêm.

Bị đơn bà Trần Thị Kim O trình bày:

Bà thống nhất với ông Thế A về vấn đề hai vợ chồng bà là ông HC và bà có sang nhượng thửa đất như nội dung trình bày của phía nguyên đơn là đúng. Ông Thế A đã nhận đất và đầu tư trên đất, hiện đang kinh doanh. Về số tiền ông Thế A đã giao

cho vợ chồng chúng tôi là 100.000.000đ. Số tiền còn lại 200.000.000đ khi nào chuyển nhượng sang tên xong ông Thế A sẽ giao nốt số tiền còn lại. Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn ở Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh TK, huyện H do ông HC thế chấp nên chúng tôi chưa thực hiện chuyển nhượng được. Năm 2014 ông HC chết, chúng tôi có 03 con chung là Hồ Thị Hải Y, Hồ Thị Nhã P, Hồ Thị Thanh H vì vậy thủ tục sang tên còn đang vướng mắc. Ngoài ra, chúng tôi còn phải thi hành 03 bản án, tuy nhiên đối với phần đất này không phải chúng tôi bán nhằm mục đích tẩu tán tài sản và hiện nay ông Thế A đã thực hiện xong nghĩa vụ đối với Ngân hàng và rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện ông Thế A đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay trước đơn yêu cầu khởi kiện của ông Thế A gia đình chúng tôi và các đồng thừa kế đồng ý đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất của chúng tôi.

Các đồng bị đơn là người thừa kế của ông HC là bà Hồ Thị Hải Y, Hồ Thị Nhã P, Hồ Thị Thanh H thống nhất trình bày:

Hợp đồng sang nhượng giữa cha mẹ chúng tôi là ông HC, bà Trần Thị Kim O ký kết với ông Thế A chúng tôi không được biết. Tuy nhiên, do cha chúng tôi đã mất, việc sang nhượng đối với thửa đất 54m² đứng tên cha tôi là ý chí tự nguyện của cha mẹ chúng tôi, không bị ép buộc và không nhằm mục đích tẩu tán tài sản. Do đó, chúng tôi đồng ý với ý kiến của phía nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất do cha mẹ chúng tôi đã ký kết với ông Thế A. Giao phần đất cho ông Thế A quản lý sử dụng và đứng tên. Về nghĩa vụ với ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh TK, huyện H, tỉnh Bình Phước ông Thế A có nghĩa vụ trả nợ lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để được làm thủ tục chuyển nhượng theo quyết định của Tòa án.

Đại diện Chi cục thi hành án dân sự huyện H trình bày tại văn bản nêu ý kiến ngày: Hiện tại cơ quan thi hành án đã kê biên tài sản là thửa đất 54m² tọa lạc tại tổ 2, ấp Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước của ông HC, bà O để thi hành 03 bản án đã có hiệu lực pháp luật buộc ông HC và bà O phải trả cho bà C, ông P1, bà T tổng số tiền 6.688.250.000đ và tiền án phí là 234.863.000đ. Do đó đối với yêu cầu khởi kiện của ông Thế A, Chi cục thi hành án đề nghị Tòa án xem xét tránh tình trạng vợ chồng ông HC, ông Thế A cố tình tẩu tán tài sản ảnh hưởng đến thi hành án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mộng T trình bày tại bản lấy lời khai ngày 1/11/2016 như sau:

Bà là người được Thi hành theo bản án số 09/2014/DSST ngày 10/06/2014 của Tòa án nhân dân huyện H, theo bản án thì ông HC và bà Trần Thị Kim O phải hoàn trả cho bà số tiền 369.250.000đ. Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông Thế A với bà O và các đồng thừa kế bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc P1 và bà Nguyễn Thị Thanh M trình bày tại bản lấy lời khai ngày 21/02/2017 như sau:

Ông bà là người được Thi hành theo bản án số 24/2015/DSST ngày 27/07/2015 của Tòa án nhân dân huyện H, theo bản án buộc bà Trần Thị Kim O và các đồng thừa kế phải hoàn trả cho ông, bà số tiền 4.569.000.000đ. Nay trước yêu cầu khởi kiện của

ông Thế A với bà O và các đồng thừa kế ông, bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông HC đã thế chấp Ngân hàng nên ông Thế A không có quyền mua bán.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Quốc S và bà Nguyễn Thị C, tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Quang H trình bày:

Ông là người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Quốc S và bà Nguyễn Thị C để thi hành theo bản án số 08/2015/DSST ngày 13/04/2015 của Tòa án nhân dân huyện H. Theo nội dung bản án thì bà Trần Thị Kim O và các đồng thừa kế phải hoàn trả cho ông S, bà C số tiền 1.750.000.000đ. Nội dung nhận định của bản án số 08/2015/DSST ngày 13/04/2015 là đúng, chúng tôi không kháng cáo. Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông Thế A với bà O và các đồng thừa kế ông H1 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo đúng quy định pháp luật tránh tình trạng gia đình ông HC tẩu tán tài sản để thi hành án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện H đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thế A đối với bà Trần Thị Kim O và các đồng thừa kế của ông HC.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/01/2012 giữa ông Trần Thế A và ông HC, bà Trần Thị Kim O đối với thửa đất số 313, tờ bản đồ số 25, diện tích 54m² tọa lạc tại Ấp Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Thửa đất số 313, tờ bản đồ số 25, diện tích 54 m² tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước không phải là tài sản để kê biên, cưỡng chế thi hành án theo các bản án Dân sự số 24/2015/DSST ngày 27/07/2015, bản án Dân sự số 09/2014/DSST ngày 10/06/2014 và bản án Dân sự số 08/2015/DSST ngày 13/04/2015 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

Kiến nghị UBND huyện H, tỉnh Bình Phước thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng số AP 732255 ngày 20/07/2008, thửa đất số 313, tờ bản đồ số 25, diện tích 54 m² tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Thế A. Hộ ông Trần Thế A có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

Ngày 05/5/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Mộng T nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm vụ án nêu trên theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thế A, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/01/2012 giữa ông Trần Thế A và ông HC, bà Trần Thị Kim O đối với thửa đất số 313, tờ bản đồ số 25, diện tích 54 m² tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước. Thửa đất số 313, tờ bản đồ số 25, diện tích 54 m² tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước là tài sản để kê biên, cưỡng chế thi hành án theo các bản án Dân sự số 24/2015/DS-ST ngày 27/07/2015, bản án Dân sự số 09/2014/DS-ST ngày 10/06/2014 và bản án Dân sự số 08/2015/DS-ST ngày 13/04/2015 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Mộng T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Mộng T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện H đã tuyên.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, trên cơ sở xem xét đầy đủ những tài liệu, chứng cứ được thẩm vấn công khai các đương sự tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của Kiểm sát viên và của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bà Nguyễn Thị Mộng T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Xét yêu cầu kháng cáo của bà T Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định: Căn cứ giấy sang nhượng đất lập ngày 07/01/2012 (BL số 14a, 14b) thể hiện ông HC và bà O có sang nhượng cho ông Trần Thế A thửa đất 54m² tọa lạc tại tổ 2, ấp Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, theo đó ông Thế A đưa trước cho ông HC số tiền là 100.000.000 đồng. Số tiền còn lại 200.000.000 đồng các bên thỏa thuận ông Thế A có trách nhiệm trả cho Ngân hàng 200.000.000 đồng để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thì ông HC mới thực hiện việc làm thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông Thế A. Lý do các bên chưa thực hiện được cam kết là do người trong gia đình nên tin tưởng chưa kịp rút hồ sơ về để ông HC làm thủ tục sang tên thì năm 2014 ông HC chết nên mọi giao dịch bị dừng lại.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao dịch bằng giấy tay xác lập ngày 07/01/2012. Do không tuân thủ theo đúng quy định của Luật đất đai 2003, khoản 2 Điều 689 và Điều 692 Bộ luật Dân sự 2005 nên vi phạm về hình thức. Ngoài ra, trong nội dung giấy sang nhượng đất ngày 07/01/2012 ông HC còn ghi rõ đang thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam phòng giao dịch TK chi nhánh huyện H, tỉnh Bình Phước (gọi tắt là Ngân hàng) là ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của người thứ ba, lẽ ra cần tuyên bố giao dịch dân sự này vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại khoản 2, Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005. Tuy nhiên, xét về ý chí của các bên khi thực hiện giao dịch là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, có sự thống nhất với nhau về trách nhiệm thực hiện giao dịch là nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời điểm giao dịch vào ngày 07/01/2012 là đúng vì có sự chứng kiến của ông Vũ Văn C1 ấp trưởng ấp T. Ngoài ra, căn cứ giấy xác nhận lập ngày 19/12/2016 (BL:47) và biên bản xác minh ngày 09/3/2018 tại Ngân hàng thể hiện ông Trần Thế A đã đứng ra trả hết số tiền mà vợ chồng ông HC, bà O đã vay Ngân hàng

theo đúng sự thỏa thuận ngày 07/01/2012. Vì vậy, quyền lợi của người thứ ba là Ngân hàng đã được đảm bảo. Hơn nữa, ngay sau khi các bên thực hiện việc chuyển nhượng đất ngày 07/01/2012 vợ chồng ông HC, bà O đã giao diện tích đất 54m² cho hộ ông A quản lý, sử dụng. Ông A đã xây dựng nhà trên toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng và việc xây dựng nhà ở không bị ai tranh chấp, sử dụng ổn định từ 2012 đến nay. Như vậy, kể từ thời điểm Bộ luật dân sự 2015 có hiệu lực, thì giao dịch về quyền sử dụng đất của ông Trần Thế A đang thực hiện phù hợp khoản 1, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 *“Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này”*. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay giữa của ông Trần Thế A với hộ gia đình ông HC tuy vi phạm về hình thức nhưng được điều chỉnh theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015: *Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức, trừ trường hợp 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. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*. Việc ông Trần Thế A đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho Ngân hàng đúng theo thỏa thuận trong giao dịch, đã được nhận đất và xây nhà ở sử dụng ổn định từ năm 2012 đến nay nên các bên đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở chấp nhận. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ phù hợp quy định pháp luật.

[3] Đối với kháng cáo thửa đất số 313, tờ bản đồ số 25, diện tích 54m² tọa lạc tại Ấp Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước là tài sản để kê biên, cưỡng chế thi hành án theo các bản án Dân sự số 24/2015/DSST ngày 27/07/2015, bản án Dân sự số 09/2014/DSST ngày 10/06/2014 và bản án Dân sự số 08/2015/DSST ngày 13/04/2015 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định: Bản án Dân sự số 09/2014/DSST ngày 10/06/2014 về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” (BL 66,67, 68) đã nhận định nội dung vay tài sản của ông HC, bà Trần Thị Kim O với bà Nguyễn Thị Mộng T là vào ngày 10/03/2013. Bản án Dân sự số 08/2015/DSST ngày 13/04/2015 (BL 84,85,86) về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” đã nhận định nội dung vay tài sản của ông HC, bà Trần Thị Kim O với bà Nguyễn Thị C bắt đầu từ 25/11/2012 và 15/01/2013. Bản án số Dân sự số 24/2015/DSST ngày 27/7/2015 (BL 76, 77, 78, 79) về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đã nhận định nội dung giao dịch giữa ông HC, bà Trần Thị Kim O sang nhượng cho ông Phạm Ngọc P1 thửa đất 95.522m² là vào ngày 11/03/2013. Đối chiếu với giấy sang nhượng đất lập ngày 07/01/2012 giữa ông HC và ông Thế A thì thấy các giao dịch của ông HC, bà Trần Thị Kim O với những người được thi hành án đều sau thời điểm ông HC, bà O sang nhượng đất cho ông Trần Thế A. Mặt khác, khi thực hiện giao dịch cho vợ chồng ông HC, bà O vay mượn

nợ các đương sự cũng không thực hiện việc cầm cố hay thế chấp nhằm đảm bảo các khoản nợ đã vay.

Do đó, yêu cầu kháng cáo của bà T về thửa đất số 313, tờ bản đồ số 25, diện tích 54m² tọa lạc tại Ấp Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước là tài sản để kê biên, cưỡng chế thi hành án là không có căn cứ nên kháng cáo không được chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Mộng T phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện H không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ 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.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mộng T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng khoản 12 điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 184, khoản 2, Điều 244, các điều 264; 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 .

Áp dụng các điều 689, 692 Bộ luật dân sự năm 2005. Áp dụng khoản 2, Điều 129, Điều 500, Điều 502, khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015.

Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thế A đối với bà Trần Thị Kim O và các đồng thừa kế của ông HC. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/01/2012 giữa ông Trần Thế A và ông HC, bà Trần Thị Kim O đối với thửa đất số 313, tờ bản đồ số 25, diện tích 54m² tọa lạc tại Ấp Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

[2] Thửa đất số 313, tờ bản đồ số 25, diện tích 54m² tọa lạc tại Ấp Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước không phải là tài sản để kê biên, cưỡng chế thi hành án theo các bản án Dân sự số 24/2015/DSST ngày 27/07/2015, bản án Dân sự số 09/2014/DSST ngày 10/06/2014 và bản án Dân sự số 08/2015/DSST ngày 13/04/2015 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

[3] Kiến nghị UBND huyện H, tỉnh Bình Phước thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AP 732255 ngày 20/07/2008, thửa đất số 313, tờ bản đồ số 25, diện tích 54m² tọa lạc tại Ấp Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước để cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Thế A. Hộ ông Trần Thế A có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng khác.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Thế A tự nguyện chịu 200.000đ được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ theo biên lai thu số 0011593 ngày 28/06/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Mộng T phải chịu số tiền 300.000đ được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo Biên lai thu số 0012308 ngày 19/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước.

- Chi phí tố tụng khác: Chi phí định giá tài sản 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) ông Trần Thế A tự nguyện chịu 5.000.000 đồng được khấu trừ vào số tiền đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện H.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện H;
- CCTHA dân sự huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu (HS, TNV, TDS).

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

Nguyễn Viết Hùng

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
TÒA**

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN

Lê Viết Phong

Nguyễn Đình Loan

Nguyễn Viết Hùng

