

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - H1 phúc**

Bản án số: 217/2017/DS-PT

Ngày: 22 – 11 – 2017

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất liên
quan đến kê biên để thi hành án*”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Sơn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tòng
Bà Đặng Thị Đồng

Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Thị Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Ông Võ Phu – Kiểm sát viên.

Ngày 22/11/2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc
thẩm công khai vụ án thụ lý số 213/2017/TLPT –DS ngày 23 tháng 10 năm 2017
về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến kê
biên để thi hành án*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 50/2017/DS-ST ngày
22/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo. Theo quyết định
đưa vụ án ra xét xử số 212/2017/QĐPT-DS ngày 30/10/2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Đặng Thanh H, sinh năm 1966; chị Trần Thị H1, sinh
năm 1972. Địa chỉ cư trú: Tổ 6, ấp AL, xã AC, huyện CT, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

Người đại hợp pháp của nguyên đơn: Anh Nguyễn Xuân V, sinh năm
1976; Địa chỉ: Số 45, hẻm 8, NVR, khu phố 6, phường 4, thành phố TN, tỉnh Tây
Ninh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/8/2016). Có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Kh, sinh năm 1957; bà Trần Thị M, sinh năm
1960. Địa chỉ: Tổ 6, ấp V, xã AC, huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1985; Địa chỉ: Tổ 2, ấp P, xã SĐ, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh. Theo văn bản ủy quyền ngày 11/11/2017. Có mặt.

Do có kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Kh, bà Trần Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2014, ông Kh, bà M có vay của vợ chồng ông H, bà H1 số tiền 980.000.000 đồng. Ông Kh, bà M đã trả cho vợ chồng ông H được số tiền 80.000.000 đồng, còn 900.000.00 đồng không có khả năng thanh toán nên vào ngày 20/11/2015, ông Kh, bà M đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà H1 để trừ nợ.

Ngày 25/4/2016, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H và vợ chồng bà M đã được công chứng theo quy định của pháp luật. Theo hợp đồng đã ký thì vợ chồng ông Kh, bà M chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà H1 hai phần đất cụ thể như sau:

Phần đất có diện tích 9.955m², thuộc các thửa 1559, 1560, 1860, 1607, 1608, 1613, 1620, 1621; tờ bản đồ số 05; tại ấp B, xã H, huyện CT, tỉnh Tây Ninh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 114513 QSDĐ/E2 ngày 12/12/1993 do UBND huyện Châu Thành cấp cho ông Nguyễn Văn Kh.

Và phần đất có diện tích 3.200m², thuộc thửa 1862; tờ bản đồ số 05; tại ấp B, xã H, huyện CT, tỉnh Tây Ninh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05418 QSDĐ/1637/2001/HĐCN ngày 24/12/2001 do UBND huyện Châu Thành cấp cho ông Nguyễn Văn Kh. Cả hai phần đất có giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng.

Cùng ngày 25/4/2016, ông H đã nộp hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Châu Thành và nhận được phiếu hẹn trả kết quả theo quy định.

Tuy nhiên đến ngày 23/5/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành đã ra Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông Nguyễn Văn Kh và bà Trần Thị M.

Ngày 01/6/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành tiếp tục ra quyết định kê biên đối với hai phần đất nêu trên nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được.

Ông H, bà H1 yêu cầu Tòa án xác định quyền sử dụng đối với hai phần đất nêu trên.

Ngày 30/5/2017, ông H, bà H1 có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2016 giữa ông Nguyễn Văn Kh, bà Trần Thị M với ông Đặng Thanh H, bà Trần Thị H, buộc ông Kh, bà M giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký.

Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Nguyên vào năm 2014, ông Kh, bà M có vay của ông H, bà H1 số tiền 900.000.000 đồng. Năm 2015, do mất khả năng thanh toán nên ông Kh, bà M thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H, bà H1 phần đất tại xã Hảo Đức, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh để trừ nợ và thỏa thuận năm 2016 ông Kh, bà M sẽ giao đất cho ông H, bà H1.

Biết ông Kh, bà M chuyển nhượng đất cho ông H, bà H1 nên em ruột bà M là Trần Thị H2, anh Nguyễn Hoàng T (con rể của ông Kh, bà M), ông Võ Ngọc H3 (em ruột ông Kh), bà Nguyễn Thị K1 (sui gia của ông Kh, bà M) đã khởi kiện tại Tòa án huyện Châu Thành yêu cầu ông Kh, bà M trả nợ. Theo các quyết định số: 86/2016/QĐST-DS ngày 04/5/2016, 88/2016/QĐST-DS ngày 04/5/2016, 93/2016/QĐST-DS ngày 18/5/2016 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành thì ông Kh, bà M có nghĩa vụ phải trả cho anh Nguyễn Hoàng T, ông Võ Ngọc H3, bà Nguyễn Thị K1 tổng số tiền 1.250.000.000 đồng, nên ngày 23/5/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành đã ra Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông Nguyễn Văn Kh và bà Trần Thị M, trong đó có phần đất ông Kh, bà M chuyển nhượng cho ông H, bà H1.

Ngày 01/6/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành tiếp tục ra quyết định kê biên đối với hai phần đất nêu trên nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được.

Việc ông H, bà H1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Kh, bà M không có ý kiến, yêu cầu Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 50/2017/DS-ST ngày 22/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã xử:

Căn cứ vào Điều 122 BLDS 2005; Điều 228 BLTTDS 2015; Điều 27 Pháp lệnh số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/01/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, Khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số: 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Thanh H, bà Trần Thị H1.
2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 1626 ngày 25/4/2016 giữa ông Nguyễn Văn Kh, bà Trần Thị M với ông Đặng Thanh H, bà Trần Thị H1.
3. Buộc ông Nguyễn Văn Kh và bà Trần Thị M giao quyền sử dụng đất diện tích 9.955 m², thuộc các thửa 1559, 1560, 1860, 1607, 1608, 1613, 1620, 1621 và quyền sử dụng diện tích đất 3.200 m², thuộc thửa 1862; tờ bản đồ số 05,

tại ấp B, xã H, huyện CT, tỉnh Tây Ninh cho ông Đặng Thanh H, bà Trần Thị H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký số: 1626, ngày 25//4/2016.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí đo đạc, định giá, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

1. Sau khi xử sơ thẩm ngày 04 tháng 10 năm 2017 bị đơn ông Nguyễn Văn Kh, bà Trần Thị M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 50/2017/DS-ST ngày 22/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành yêu cầu phúc xử không cho hợp đồng lưu thông vì đất đã bị kê biên, để đất thanh toán nợ cho nhiều người.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp cho ông Kh, bà M là anh Nguyễn Hoàng L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không cung cấp chứng cứ gì.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Về tố tụng: Thủ tục thụ lý, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã đảm bảo theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hoàng Kh, bà Trần Thị M. Giữ y án sơ thẩm bản án dân sự số 50/2017/DS-ST ngày 22/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ tranh chấp:* Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận có việc chuyển nhượng đất để trừ nợ, hai bên đã ra công chứng, nộp hồ sơ cho cơ quan có thẩm quyền nhận phiếu hẹn trả kết quả theo quy định. Trong thời gian chờ kết quả của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thì Cơ quan Thi hành án có quyết định cho ngừng việc chuyển nhượng và có quyết định kê biên hai phần đất đang chuyển nhượng để đảm bảo cho thi hành án. Do đó nguyên đơn khởi kiện nên xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến kê biên để thi hành án” mới chuẩn xác nên điều chỉnh lại quan hệ tranh chấp cho đúng.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H, bà H1 và yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Kh, bà M thấy rằng: Về quan hệ gia đình bà H1 là em ruột bà M, hai bên nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận ông Kh, bà M nợ ông H, bà H1 900.000.000 đồng từ năm 2014 đến nay không còn khả năng trả nợ nên ngày 20/11/2015 ông Kh, bà M làm giấy tay bán phần đất 15.000m² (1,5 mẫu) cho ông H, bà H1 để trừ nợ. Giấy tay mua bán đất thể hiện rõ tứ cận, tiền đo đạc bên bán chịu, tiền thuế đã nộp rồi giao toàn bộ giấy tờ, hồ sơ đất cho bên mua làm thủ tục ở

huyện, bên bán không còn trách nhiệm. Đến ngày 25/4/2016 hai bên tiếp tục làm hợp đồng mua bán đất được công chứng theo quy định, hợp đồng có ghi rõ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 13.155m², giá chuyển nhượng đất là 900.000.000 đồng (giá theo Hội đồng định giá tháng 12/2016 là 791.990.000 đồng). Sau khi công chứng ông H, bà H1 nộp hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Châu Thành và nhận được phiếu hẹn ngày 29/4/2016 trả kết quả theo quy định. Nhưng đến ngày 23/5/2016 Cơ quan Thi hành án huyện Châu Thành có quyết định tạm dừng việc chuyển nhượng theo yêu cầu của anh Nguyễn Hoàng T vì ông Kh, bà M có nợ ông Tâm 250.000.000 đồng, có quyết định công nhận thỏa thuận của Tòa án ngày 04/5/2016. Ngày 11/6/2016 Cơ quan Thi hành án thông báo cho ông H, bà H1 khởi kiện trong thời hạn 30 ngày nên ngày 23/6/2016 ông H, bà H1 khởi kiện yêu cầu được lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông Kh, bà M. Còn ông Kh, bà M thì yêu cầu được hủy hợp đồng vì pH thanh toán nợ cho nhiều người, cụ thể anh T (con rể ông Kh) 250.000.000 đồng, ông Võ Ngọc H3 (em ruột ông Kh) 400.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị K1 (sui gia ông Kh) 600.000.000 đồng, bà Trần Thị H2 (em bà M) 340.000.000 đồng. Tất cả nợ đều có quyết định của Tòa án được cơ quan Thi hành án đưa ra thi hành. Diện tích đất kê biên và chuyển nhượng đo đạc là 13,185m² trị giá 791.990.000 đồng.

[3] Xét thấy ông Kh, bà M nợ ông H, bà H1 900.000.000 đồng từ năm 2014 do không còn khả năng trả nên ngày 20/4/2015 đã làm giấy tay bán diện tích đất do ông bà đứng tên cho ông H, bà H1 giá 900.000.000 đồng. Đến ngày 25/5/2016 thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã được công chứng, bà H1 đã nộp hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Châu Thành và đợi kết quả theo quy định nhưng ngày 23/5/2016 Cơ quan thi hành án có quyết định tạm dừng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Kh, bà M để thi hành án, về thời gian thì nợ của anh Tâm và các chủ nợ khác phát sinh sau việc chuyển nhượng đất. Do đó có căn cứ xác định ông Kh, bà M nợ ông H, bà H1 900.000.000 đồng từ năm 2014 là thật, do không còn khả năng thi hành tiền nợ nên từ 11/2015 đã làm giấy giao đất cho ông H, bà H1. Thời điểm ông Kh, bà M làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông H, bà H1 thì ông Kh, bà M chưa phát sinh nợ đối với anh T và các chủ nợ khác. Như vậy mục đích ông Kh, bà M chuyển nhượng đất cho ông H, bà H1 là để thanh toán tiền nợ 900.000.000 đồng mà ông Kh, bà M đã nợ ông H, bà H1 trước đó chứ không phải nhằm mục đích tẩu tán tài sản. Theo quy định tại Điều 6, thông tư 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VNKSNDTC ngày 26/8/2010 hướng dẫn về việc kê biên xử lý tài sản thi hành án, cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của ông H, bà H1, cho lưu thông hợp đồng là có căn cứ. Ông Kh, bà M kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới nên không có căn cứ chấp nhận, chấp nhận ý kiến đề xuất của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại Tòa, giữ y án sơ thẩm.

[6] Do kháng cáo của ông Kh, bà M không được chấp nhận ông Kh, bà M pH chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 37 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn – ông Nguyễn Văn Kh, bà Trần Thị M. Giữ y án sơ thẩm bản án dân sự số 50/2017/DS-ST ngày 22/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành:

Căn cứ vào Điều 122 BLDS 2005; Điều 228 BLTTDS 2015; Điều 27 Pháp lệnh số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/01/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, Khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số: 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012, Khoản 2 Điều 37 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Thanh H, bà Trần Thị H1.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 1626 ngày 25/4/2016 giữa ông Nguyễn Văn Kh, bà Trần Thị M với ông Đặng Thanh H, bà Trần Thị H1 được lưu thông.

3. Buộc ông Nguyễn Văn Kh và bà Trần Thị M giao quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số C714372 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 12/12/1993 có diện tích 9.955 m², thuộc các thửa 1559, 1560, 1860, 1607, 1608, 1613, 1620, 1621 và phần đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số T 899899 do UBND huyện Châu Thành cấp ngày 24/12/2001 có diện tích 3.200 m², thuộc thửa 1862. Cả hai phần đất thuộc tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện CT, tỉnh Tây Ninh cho ông Đặng Thanh H, bà Trần Thị H1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký số: 1626, ngày 25/4/2016.

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 pH trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên pH thi hành án còn pH chịu khoản tiền lãi của số tiền còn pH thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2, Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn Kh và bà Trần Thị M phải liên đới chịu tiền án phí sơ thẩm là 200.000 đồng.

Ông Đặng Thanh H, bà Trần Thị H1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 400.000 đồng theo các biên lai thu số 0016650 và 0016651 ngày 23 tháng 6 năm 2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Về chi phí tố tụng: Ông H, bà H1 tự nguyện chịu 6.000.000 đồng chi phí đo đạc, 4.000.000 đồng chi phí thẩm định giá và 1.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tổng cộng là 11.000.000 đồng, khấu trừ số tiền 11.000.000 đồng ông H, bà H1 đã nộp theo các biên bản giao nhận ngày 30/11/2016 và ngày 24/7/2017. Như vậy, ông H, bà H1 đã nộp đủ chi phí tố tụng.

4.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Kh, bà Trần Thị M phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0018277 ngày 04 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

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 pH thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án dân sự 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.

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

Nơi nhận:

- TAND.HCT;
- VKSND.TTN;
- Chi cục THADS. HCT;
- Phòng KTNV.TAT;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Sơn