TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 47/2020/DS-PT
Ngày 15 - 5 - 2020
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Hiếu

Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Hồng Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Thiên – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 14/2020/DS-PT ngày 09-01-2020 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 45/2019/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2020/QĐ-PT ngày 24-02-2020 và Thông báo mở lại phiên tòa 34/2020/QĐ-PT ngày 20-4-2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Cao B, sinh năm 1959 (có mặt) và bà Đỗ Thị L, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ C, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Phi L, là luật sư (có mặt), thuộc Công ty Luật TNHH P, Đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1971 (có mặt) và bà Đinh Thị Cẩm H1, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ C, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

3.1. Ông Đinh Quang T, sinh năm 1966 (vắng mặt) và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ C, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.2. Bà Trương Thị H, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ G, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.3. Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1973 (có mặt) và bà Trần Thị H, sinh năm 1978 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn - ông Trần Cao B, sinh năm 1959.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 06/5/2016 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn - ông Trần Cao B và bà Đỗ Thị L trình bày:

Vào năm 2008, vợ chồng ông Trần Cao B, bà Đỗ Thị L có cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc C, bà Đinh Thị Cẩm H1 vay 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), lãi suất thoả thuận 0,2%/ tháng. Do làm ăn thất bại không trả được nợ, nên ngày 05/10/2010, vợ chồng ông C, bà H1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông B, bà L thửa đất số 667, tờ bản đồ địa chính số 21 xã B, có diện tích 383m^2, đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông C, bà H1, cùng căn nhà cấp 4 được xây dựng tại thửa đất trên để trừ nợ. Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay với nhau, nhưng giấy tay không được chính quyền địa phương xác nhận hay chứng thực. Sau khi thoả thuận chuyển nhượng xong, do vợ chồng ông C, bà H1 không có chỗ ở nên ông B, bà L cho vợ chồng ông C, bà H1 mượn nhà để ở. Khi cho mượn hai bên chỉ thoả thuận miệng không làm giấy tờ gì.

Ngoài ra, ông B, bà L còn cho vợ chồng ông C, bà H1 mượn giấy chứng nhận QSD đất trên để vay tiền của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn – Chi nhánh huyện X. Sau đó, đến năm 2011, ông C, bà H1 không có tiền trả nợ cho Ngân hàng nên có nhờ ông B vay giúp của ông Trần Minh D 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) cho ông C, bà H1 để trả nợ cho Ngân hàng. Sau đó, số tiền vay của ông D tính cả tiền lãi thành 265.000.000đ (Hai trăm sáu mươi lăm triệu đồng). Do không có tiền trả nên vợ chồng ông C, bà H1 chuyển nhượng tiếp cho vợ chồng ông B, bà L thửa đất số 132, tờ bản đồ địa chính số 09 xã B có diện tích 5.020m^2, đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông C, bà H1. Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay với nhau, có ông Trần Minh D làm chứng, nhưng giấy tay không được chính quyền địa phương xác nhận hay chứng thực.

Thửa đất số 667, tờ bản đồ địa chính số 21 xã B cùng căn nhà thì ông B, bà L nhận lại và sử dụng từ năm 2010.

Thửa đất số 132, tờ bản đồ địa chính số 09 xã B thì ông B, bà L nhận và sử dụng từ năm 2012.

Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng thì Chi cục thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tiến hành kê biên hai thửa đất trên cùng căn nhà. Thửa đất số 132, tờ bản đồ địa chính số 09 xã B, Chi cục thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã giao cho ông Nguyễn Văn A, bà Trần Thị H. Ông A, bà H đã được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận QSD đất với số thửa đất mới là thửa đất số 183 tờ bản đồ địa chính số 09 xã B, diện tích 4.314m^2.

Vì vậy, ông B, bà L không thực hiện được việc chuyển nhượng theo quy định. Do đó, ông B, bà L khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông C, bà H1 hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 667, tờ bản đồ địa chính số 21 xã B cùng căn nhà trên đất và thửa đất số 132 (nay là thửa số 183), tờ bản đồ địa chính số 09 xã B cho vợ chồng ông B, bà L.

Quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn – ông Nguyễn Ngọc C, bà Đinh Thị Cẩm H1 trình bày:

Ông C, bà H1 công nhận quá trình chuyển nhượng thửa đất số 667, tờ bản đồ địa chính số 21 xã B cùng căn nhà trên đất và thửa đất số 132 (nay là thửa số 183), tờ bản đồ địa chính số 09 xã B từ vợ chồng ông C, bà H1 cho vợ chồng ông B, bà L như lời trình bày của ông B, bà L là đúng.

Sau khi chuyển nhượng xong thì Toà án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời với hình thức kê biên 02 thửa đất cùng căn nhà nêu trên để đảm bảo việc thi hành án trong một vụ kiện khác mà ông C, bà H1 là bị đơn. Do không hiểu biết pháp luật nên ông C, bà H1 đã không thông báo cho Toà án biết việc đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông B, bà L.

Tại Toà án ông C, bà H1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đề nghị Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận của các bên để công nhận việc chuyển nhượng 02 thửa đất cùng căn nhà nêu trên giữa vợ chồng ông C, bà H1 và vợ chồng ông B, bà L là hợp pháp, nhằm tạo điều kiện cho hai bên làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định.

Quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn A, bà Trần Thị H trình bày:

Vợ chồng ông A, bà H không phải là người nhận chuyển nhượng thửa đất số 183, tờ bản đồ địa chính số 09 xã B. Thửa đất này là tài sản để thi hành án trong vụ kiện: Tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa ông A, bà H và ông C, bà H1. Cụ thể: Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật do vợ chồng ông C, bà H1 không có tiền trả cho vợ chồng ông A, bà H; nên, cơ quan thi hành án tiến hành bán đấu giá thửa đất số 132, tờ bản đồ địa chính số 09 xã B của vợ chồng ông C, bà H1 để lấy tiền thi hành án cho vợ chồng ông A, bà H. Do không có ai mua nên vợ chồng ông A, bà H đồng ý nhận thửa đất số 132, tờ bản đồ địa chính số 09 xã B để khấu trừ tiền thi hành án tương đương số tiền 181.098.690 đồng. Đến năm 2015, vợ chồng ông

A, bà H được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận QSD đất cho thửa đất trên với số thửa 183, tờ bản đồ địa chính số 09 xã B, diện tích 4.320m^2.

Tại Toà án vợ chồng ông A, bà H có ý kiến: Việc vợ chồng ông A, bà H sử dụng thửa đất này là hợp pháp, quá trình cấp giấy chứng nhận QSD đất đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, không đồng ý với yêu cầu của vợ chồng ông B, bà L.

Ngoài ra, thửa đất 667, tờ bản đồ số 21, diện tích 383 m^2 thuộc quyền sử dụng của ông C, bà H1 đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện X kê biên, phong tỏa để đảm bảo thi hành án đối với số tiền còn lại của vợ chồng bà H, ông A và số tiền của bà Đinh Thị Hồng H.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B, bà L và ý kiến của ông C, bà H1.

Quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đinh Quang T, bà Nguyễn Thị L và bà Trương Thị H: dù đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt, nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DS-ST ngày 25/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã:

Áp dụng: Áp dụng điểm a khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm c, khoản 1 điều 106, khoản 1 điều 127 Luật đất đai năm 2003 và Khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Cao B, bà Đỗ Thị L.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 04 tháng 11 năm 2019, nguyên đơn ông Trần Cao B làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trần Cao B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – luật sư Nguyễn Phi L cho rằng:

Về nội dung: Vợ chồng ông C, bà H là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với 02 thửa đất số 132 và 667. Ngày 01/10/2010, Tòa án nhân dân huyện X đã ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời bằng hình thức phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ, cụ thể là phong tỏa 02 thửa đất trên để đảm bảo việc thi hành án theo đơn yêu cầu của ông A, bà H. Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án không có tài liệu nào thể hiện quyết định trên đã bị hủy bỏ. Cần thiết phải thu thập tài liệu này.

Ngày 31/5/2011, Chi cục Thi hành án dân sự huyện X ban hành quyết định số 08 về việc tạm dừng các giao dịch của 02 thửa đất và ban hành quyết định kê biên,

quyết định bàn giao tài sản đấu giá cho người được thi hành án là bà H, ông A. Căn cứ vào quyết định ban giao tài sản là thửa đất 132 của cơ quan thi hành án, UBND huyện X đã hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C, bà H1 để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 132 đứng tên ông A, bà H vào năm 2015.

Nhận thấy, nếu thu thập được chứng cứ chứng minh quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngày 01/10/2020 chưa bị hủy bỏ thì quyết định này đang có hiệu pháp luật nên việc Chi cục Thi hành án huyện X ban hành các quyết định tạm dừng, kê biên, cưỡng chế 02 thửa đất trên là hoàn toàn trái quy định của pháp luật; nên không có giá trị pháp lý.

Về hình thức: Trong hồ sơ vụ án, có đơn yêu cầu tham gia tố tụng của bà Đinh Thị Hồng H, tuy nhiên, cấp sơ thẩm không đưa bà H tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H.

Từ những vi phạm nghiêm trọng về nội dung và hình thức trên, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát:

Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng cáo:

Các thửa đất 132, 667 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà H1. Cả hai thửa đất này đã bị Tòa án phong tỏa để đảm bảo việc thi hành án vào ngày 01/10/2010. Đồng thời năm 2011, Chi cục Thi hành án dân sự huyện X ban hành quyết định tạm dừng các giao dịch, quyết định kê biên tài sản để thi hành án cho khoản nợ của ông A, bà H và bà Đinh Thị Hồng H. Đồng thời vào năm 2014, thửa đất 132 đã bị Cơ quan Thi hành án ban hành quyết định giao tài sản để khấu trừ vào số tiền 181.098.690 đồng của ông A, bà H. Đến năm 2015, ông A, bà H đã được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 132. Hiện nay, thửa đất 667 đang bị kê biên để đảm bảo việc thi hành án. Do đó, có đủ cơ sở để xác định 02 thửa đất (số 132 và 667) mà ông C, bà H1 chuyển nhượng, gán nợ cho ông B, bà L đã và đang bị kê biên để đảm bảo việc thi hành án; ông C, bà H1 không có khả năng thi hành án; nên việc chuyển nhượng, gán nợ của các đương sự không có giá trị pháp lý vì vi phạm về điều kiện thực hiện giao dịch chuyển nhượng; cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B, bà L là hoàn toàn có căn cứ.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trần Cao B; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xét đơn kháng cáo của ông Trần Cao B đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ; Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Các ông (bà): Đinh Quang T, Nguyễn Thị L, Trương Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai; căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Cao B thì thấy:

[2.1] Xét tính hiệu lực của giấy chuyển nhượng ngày 05/10/2010 và giấy giao quyền sử dụng tài sản ngày 12/10/2012 giữa vợ chồng ông Trần Cao B, bà Đỗ Thị L và vợ chồng ông Nguyễn Ngọc C, bà Đinh Thị Cẩm H1 thì thấy:

[2.1.1] Về hình thức:

Theo xác nhận của nguyên đơn - ông Trần Cao B, bà Đỗ Thị L và bị đơn - ông Nguyễn Ngọc C, bà Đinh Thị Cẩm H1 thì giấy chuyển nhượng ngày 05/10/2010 và giấy giao quyền sử dụng tài sản ngày 12/10/2012 thể hiện mục đích là chuyển nhượng nhà đất của bị đơn cho nguyên đơn. Xét các giao dịch chuyển nhượng giữa các bên chỉ làm giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực, vi phạm quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự 2005. Tuy nhiên, tính đến ngày xảy ra tranh chấp (năm 2016) đã quá 02 năm; do đó, căn cứ vào Điều 136 Bộ luật dân sự 2005 thì thời hiệu để tuyên bố giao dịch chuyển nhượng bị vô hiệu về hình thức là đã hết; vì vậy, giấy chuyển nhượng ngày 05/10/2010 và giấy giao quyền sử dụng tài sản ngày 12/10/2012 có hiệu lực pháp luật.

[2.1.2] Về nội dung:

Giấy chuyển nhượng ngày 05/10/2010, có nội dung: "Tài sản là thửa đất có diện tích 383 m^2, căn nhà xây cấp 4 70 m^2, trong đó có 50 m^2 đất thổ cư thuộc số thửa 667, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp 2 xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với giá là 150.000.000 đồng. Với lý do vợ chồng tôi (tức ông Nguyễn Ngọc C, bà Đinh Thị Cẩm H1) nợ của ông bà (tức ông Trần Cao B, bà Đỗ Thị L) đã lâu mà ông bà không lấy lãi, nên tôi đã tự gán để trừ cho xong nợ. Vậy từ nay trở đi, ông bà được toàn quyền sử dụng và chịu mọi trách nhiệm quản lý trong coi và mọi vấn đề liên quan đến tài sản này".

Giấy giao quyền sử dụng tài sản ngày 12/10/2012, có nội dung: "Anh chị Cường Huyền làm giấy giao lại cho anh chị B L quyền quản lý và chăm thu số đất rẫy là 5.030 m^2 với số cây cao su là 298 cây với giá trị tiền nợ 265 triệu với giá hiện tại 30 triệu/sào; nhưng vì còn có cây cao su đã cạo 02 năm nên giá trị được tính là 53 triệu/sào và từ giờ này trở đi thì anh chị B L có quyền trông nom và thu lợi nhuận và số tiền sẽ không còn được tính là nữa".

Theo xác nhận của ông B, bà L và ông C, bà H1 thì: Năm 2010, để thanh toán cho khoản nợ 150.000.000 đồng, vợ chồng ông C, bà H1 đồng ý chuyển nhượng cho ông B, bà L diện tích đất 383 m^2 thuộc thửa 667, tờ bản đồ số 21, trên đất có căn nhà cấp 4 tọa lạc tại xã B, huyện X (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 391726 ngày 07/02/2005 của UBND huyện X cấp cho ông C, bà H1). Đồng thời, năm 2012, để thanh toán cho khoản nợ 265.000.000 đồng, vợ chồng ông C, bà H1 đồng ý gán cho ông B, bà L diện tích đất 5.032 m^2 thuộc thửa 132, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại xã B, huyện X (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 391731 ngày 07/02/2005 của UBND huyện X cấp cho ông C, bà H1).

Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 01/10/2010, Tòa án nhân dân huyện X đã ban hành Quyết định số 03/2010/QĐ-BPKCTT với nội dung: Phong tỏa quyền sử dụng đất thửa số 667 tờ bản đồ số 21 và thửa số 132 tờ bản đồ số 09, tổng diện tích đất 5.415 m^2 đều tọa lạc tại xã B, huyện X để đảm bảo việc thi hành án theo đơn yêu cầu của ông A, bà H. Quyết định này có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

Ngày 22/02/2011, Tòa án nhân dân huyện X ban hành bản án số 02/2011/DSST tuyên xử: Buộc ông C, bà H1 phải trả cho ông A, bà H số tiền 318.000.000 đồng và tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03 ngày 01/10/2010 để đảm bảo việc thi hành án; bản án này không bị cáo cáo, kháng nghị.

Ngày 20/6/2011, Tòa án nhân dân huyện X ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 02/2011/QĐST-DS theo đó ông C, bà H1 có trách nhiệm trả cho bà Đinh Thị Hồng H, ông Nguyễn Xuân M số tiền 153.600.000 đồng.

Để thi hành bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật ở trên, ngày 05/8/2011, Chi cục Thi hành án dân sự huyện X ban hành quyết định số 13/2011/QĐ-CCTHA về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 132, tờ bản đồ số 09 để đảm bảo thi hành án cho khoản nợ của bà H, ông A. Ngày 16/7/2012, Chi cục Thi hành án dân sự huyện X tiếp tục ban hành quyết định số 33/QĐ-CCTHA về việc cương chế kê biên, xử lý tài sản là diện tích đất 383 m^2 thuộc thửa 667, tờ bản đồ số 21 để thi hành bản án số 02 và quyết định số 20 của Tòa án nhân dân huyện X cho người được thi hành án là ông A, bà H và ông M, bà H.

Sau đó, cơ quan Thi hành án đã bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa 132, tờ bản đồ số 09, do không có người mua đấu giá nên bà H, ông A đã tự nguyện nhận để khấu trừ một phần nợ tương đương số tiền 181.098.690 đồng và ngày 31/12/2015, ông A, bà H được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này.

Như vậy, từ ngày 01/10/2010 cho đến thời điểm hiện nay, thửa đất 667 tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã B đang bị kê biên để đảm bảo việc thi hành án. Thửa đất 132 (số mới 183) tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại xã B đã bị kê biên phát mãi để thi hành án, thửa đất này đã được chuyển giao đứng tên cho chủ sử dụng đất mới là

ông A, bà H. Trong khoảng thời gian này, vào ngày 05/10/2010, ông C, bà H1 lập Giấy chuyển nhượng cho ông B, bà L thửa đất số 667, tờ bản đồ số 21; đến ngày 12/10/2012, ông C, bà H1 tiếp tục ký giấy gán thửa đất số 132, tờ bản đồ số 09 cho ông B, bà L để cấn trừ nợ là vi phạm về điều kiện chuyển nhượng được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

Đồng thời, cho đến thời điểm hiện nay, Chi cục thi hành án dân sự huyện X đang tiếp tục thực hiện các thủ tục để thi hành số nợ mà ông C, bà H1 còn nợ ông A, bà H và vợ chồng bà Đinh Thị Hồng H. Như vậy, có thể thấy, số tiền từ việc chuyển nhượng, ông C, bà H1 không nhằm mục đích để thanh toán cho khoản nợ của bà H, ông A và vợ chồng bà H là hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ thi hành án.

Từ những phân tích trên, nhận thấy: Giao dịch giữa ông C, bà H1 với ông B, bà L mặc dù được ký kết trên cơ sở tự nguyện, các đương sự không có tranh chấp; nhưng có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật nên không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của ông B, bà L về yêu cầu công nhận các giao dịch chuyển nhượng ngày 05/10/2010 và ngày 12/10/2012 là hoàn toàn có căn cứ. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không tuyên bố các giao dịch dân sự ký ngày ngày 05/10/2010 và ngày 12/10/2012 được ký giữa vợ chồng ông B, bà L và vợ chồng ông C, bà H1 liên quan đến hai thửa đất trên bị vô hiệu là hoàn toàn thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

Tại cấp sơ thẩm, ông B, bà L không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của các giao dịch dân sự vô hiệu, các chi phí hợp lý mà ông B, bà L đã đầu tư sửa chữa, tu sửa căn nhà có trên thửa số 667 tờ bản đồ số 21 nên cấp sơ thẩm đã không xem xét, giải quyết là phù hợp. Trường hợp nếu phát sinh tranh chấp sẽ được Tòa án thụ lý giải quyết bằng một vụ án khác.

Do hiện nay, thửa đất 667, tờ bản đồ số 21 đang được Cơ quan Thi hành án kê biên để nhằm thi hành án đối với bà Đinh Thị Hồng H, ông Nguyễn Xuân Mvà vợ chồng ông A, bà H; nhưng khi giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm không đưa bà Hoa, ông Mạnh, Chi cục Thi hành án dân sự huyện X vào tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là sai sót. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, không có căn cứ để chấp nhận đơn khởi kiện của ông B, bà L nên sai sót của cấp sơ thẩm cũng không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H, ông M và Chi cục Thi hành án, do tài sản trên vẫn được đảm bảo để thi hành bản án, quyết định. Do đó, không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm như ý kiến của Luật sư.

[3] Về chi phí tố tụng: Cấp sơ thẩm tuyên buộc ông B, bà L phải chịu là phù hợp.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Do không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nên cấp sơ thẩm buộc ông B, bà L phải chịu án phí, nhưng do là người già nên được miễn toàn bộ là có căn cứ.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho ông B.

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 ông Trần Cao B. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DS-ST ngày 25/10/2019, Tòa án nhân dân huyện X, cụ thể như sau:

Áp dụng: Điều 122, 128 và Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Cao B;

2. Tuyên bố Giấy chuyển nhượng ngày 05/10/2010 và Giấy giao quyền sử dụng tài sản ngày 12/10/2012 được ký giữa ông Trần Cao B, bà Đỗ Thị L với ông Nguyễn Ngọc C, bà Đinh Thị Cẩm H1 bị vô hiệu.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Cao B, bà Đỗ Thị L được miễn nộp toàn bộ.

Hoàn trả lại cho ông Trần Cao B, bà Đỗ Thị L số tiền tạm tứng án phí là 10.300.000đ (Mười triệu ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0001457 ngày 26/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR - VT;
- VKSND huyện X;
- TAND huyện X;
- THADS huyện X;
- Các đương sự.
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Cao Xuân Long