TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TUY HÒA** **TỈNH PHÚ YÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2019/DS-ST
Ngày: 25/02/2019
"V/v Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TUY HÒA - TỈNH PHÚ YÊN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Minh Quang;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lương Công Hạnh và bà Huỳnh Thị Minh Tuyết;

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Diễm Anh Trúc là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuy Hòa tham gia phiên tòa: Ông Trương Đức Cảnh – Kiểm sát viên.

Ngày 25/02/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 146/2016/TLST- DS ngày 10/10/2016 "*V/v tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 147/2018/QĐXXST - DS ngày 12/12/2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Trần Huy Đ, sinh năm 1998; Địa chỉ: Khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên; (vắng mặt)

Người Đ diện theo ủy quyền: Nguyễn Võ Duy K, sinh năm 1974; Địa chỉ: đường N, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên, (*Theo văn bản ủy quyền ngày 22/10/2018*); (có mặt)

2. *Bị đơn*:

1/ Nguyễn Thanh X, sinh năm 1973; 2/ Trần Thị Kim T, sinh năm 1977; Cùng địa chỉ: Khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên; (ông X, bà T đều vắng mặt)

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

1/ Chi cục T; Địa chỉ: 12 Tố Hữu, phường C, thành phố T, tỉnh Phú Yên; *Người được ủy quyền*: Bà Phan Thị Tuyết H, sinh năm 1974, là Chấp hành viên (*Theo văn bản ủy quyền ngày 25/10/2017*); (có đơn xin vắng mặt)

2/ NLQ2, sinh năm 1981; Địa chỉ: đường N, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên; (có mặt)

3/ NLQ3, sinh năm 1975; Địa chỉ: Khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên; (có mặt)

4/ Văn phòng C; *Người đại diện*: Ông Trần Đặng Ngọc H - Là công chứng viên; Địa chỉ: đường L, thị trấn C, huyện T, tỉnh Phú Yên; (Xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 20/11/2015 nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà trên thửa đất số 78, tờ bản đồ 84, tại khu phố H, phường P, thành phố T, với giá 110.000.000đ, nhưng các bên giao dịch thực tế là 600.000.000đ, nguyên đơn đưa trước 550.000.000đ, còn nợ 50.000.000đ. Lúc này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên bị đơn thế chấp tại Ngân hàng Đầu tư & Phát triển chi nhánh Phú Yên (BIDV Phú Yên), nên nguyên đơn trả thay cho bị đơn số tiền nợ gốc 400.000.000đ và lãi 38.775.000đ để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm thủ tục sang tên. Sau khi giao nhận nhà nguyên đơn đã tiến hành sửa chữa nhà chi phí hết 88.340.000đ. Sau đó nguyên đơn nhận được thông báo của Phòng Tài nguyên & Môi trường thành phố Tuy Hòa, theo yêu cầu của Chi cục T tạm ngưng việc đăng ký chuyển nhượng. Lúc bán nhà bà T có nói nhà chỉ có thế chấp vay tại Ngân hàng chứ không nợ ai khác, nên nguyên đơn tin và ký hợp đồng chuyển nhượng.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn xác lập ngày 20 tháng 11 năm 2015 là hợp pháp; Và yêu cầu Tòa hủy Quyết định cưỡng chế kê biên xử lý tài sản số 28/QĐ-CCTHADS ngày 16 tháng 5 năm 2016 và các văn bản thủ tục kê biên của Chi cục T đối với nhà, đất thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ 84 tại khu phố H, phường P, thành phố T.

Bị đơn ông X trình bày: Ngày 20/11/2015 nguyên đơn và vợ chồng bị đơn có ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất và giao nhận tiền như nội dung nguyên đơn trình bày. Ông X không biết đến khoản nợ giữa chị NLQ2 và chị T (Vợ ông X). Đến nay vợ chồng ông X đã ly hôn, nên ông không còn trách nhiệm đối với căn nhà và thửa đất nói trên và đề nghị Tòa công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn xác lập ngày 20 tháng 11 năm 2015 là hợp pháp.

Bị đơn chị T trình bày: Vào ngày 20/11/2015 giữa anh Đ và vợ chồng bà có ký hợp đồng chuyển nhượng và giao nhận tiền như nội dung nguyên đơn trình bày. Đối với việc kê biên tài sản của Cơ quan thi hành án dân sự thành phố Tuy Hòa, bà T có biết, nhưng sau khi có việc chuyển nhượng giữa vợ chồng bà với anh Đ, bà T đề nghị Tòa công nhận hợp đồng chuyển nhượng nói trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị NLQ3 trình bày: Chị NLQ3 thống nhất với lời trình bày của anh Đ, anh Đ là con chị NLQ3, mặc dù anh Đ là người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng chị NLQ3 là người bỏ tiền ra, do đó chị NLQ3 yêu cầu Tòa công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Đ và vợ chồng ông X, bà T là hợp pháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị NLQ2 trình bày: Căn cứ theo bản án số 29/2015/DSST, ngày 11/9/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Tuy

Hòa thì bà T có trách nhiệm trả cho chị NLQ2 số tiền 350.000.000đ và lãi suất phát sinh. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật bà T vẫn không thực hiện nghĩa vụ, nên ngày 26/10/2015 chị NLQ2 có đơn yêu cầu thi hành án. Chị NLQ2 không biết việc chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng anh X, chị T với anh Đ. Nay tôi yêu cầu Tòa án giữ nguyên quyết định kê biên tài sản số 28 ngày 16 tháng 5 năm 2016 để buộc bà T trả cho tôi 350.000.000đ tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H trình bày: Tính đến thời điểm ngày 20/11/2015 Văn phòng C chưa nhận được đơn yêu cầu ngăn chặn hay cấm chuyển nhượng đối với nhà đất thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ 84, thuộc Khu phố H, phường P, thành phố T. Văn phòng Công chứng nhận thấy các bên cung cấp giấy tờ và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên công chứng hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/11/2015 là đúng theo quy định pháp luật. Ông H yêu cầu Tòa xét xử theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Chi cục T trình bày: Ngày 26/10/2015 Chi cục T nhận được đơn yêu cầu thi hành án của chị NLQ2, đề nghị thi hành bản án số 29/2015/DSST ngày 11/9/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Tuy Hòa đối với khoản nợ 350.000.000đ của bà Trần Thị Kim T. Ngày 16/11/2015 Thi hành án dân Sự Thành phố Tuy Hòa có quyết định số 268/QĐ-CCTHA thi hành theo đơn yêu cầu; Tiếp đến thực hiện các bước thủ tục xác minh điều kiện thi hành án và ngày 16/5/2016 ra Quyết định cưỡng chế kê biên xử lý tài sản. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất giữa vợ chồng ông X, bà T với anh Đ có sau khi bản án có hiệu lực và đơn yêu cầu của chị NLQ2. Do đó Chi cục T thực hiện các thủ tục để ra Quyết định kê biên căn nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ 84, tại Khu phố H, phường P (nay là khu phố B) là đúng theo quy định của pháp luật.

Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần các đương sự trong vụ án, các đương sự không có mặt đầy đủ, nên Tòa không tiến hành hòa giải được. Căn cứ vào các Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự vắng mặt.

Tại phiên tòa:

-Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày nội dung vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 20/11/2015 và yêu cầu hủy các thủ tục kê biên thi hành án đối với nhà, đất thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ 84, tại khu phố H, phường P, thành phố T.

-Chị NLQ3 yêu cầu Tòa công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 20/11/2015 và yêu cầu hủy các thủ tục kê biên thi hành án đối với nhà, đất thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ 84, tại khu phố H, phường P, thành phố T.

-Chị NLQ2 yêu cầu Tòa giữ nguyên Quyết định và các thủ tục kê biên xử lý tài sản đối với nhà, đất thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ 84, tại khu phố H, phường P, thành phố T để bảo đảm quyền lợi của chị theo bản án số 29/2015/DSST, ngày

11/9/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Tuy Hòa. Chị NLQ2 cho rằng cha của anh Đ là anh của bà T, nên việc chuyển nhượng nói trên là nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho chị.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuy Hòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng là đúng theo quy định của pháp luật và đề nghị Tòa tạm dừng phiên tòa để xác minh làm rõ các vấn đề: Xác định tài sản của bà T trong khối tài sản chung của vợ chồng bà T, ông X; Xác định giá trị tài sản của nguyên đơn bỏ ra sửa chữa nhà trên thửa đất sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng; Xác định năng lực hành vi dân sự của anh Đ tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 20/11/2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa hủy bỏ các văn bản kê biên của Chi cục T đối với căn nhà, quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ 84, tại khu phố H, phường P và yêu cầu Tòa công nhận hợp đồng chuyển nhượng tài sản nhà đất nói trên giữa nguyên đơn và bị đơn, là tranh chấp, yêu cầu về dân sự thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên theo quy định tại khoản 3, khoản 12 Điều 26; Khoản 10 Điều 27; Điều 35 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về hủy bỏ văn bản thủ tục kê biên thi hành án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 11/9/2015 Tòa án nhân dân Thành phố Tuy Hòa xét xử vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản, nguyên đơn là chị NLQ2; Bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn Thanh X, bà Trần Thị Kim T. Tại phiên tòa ông X vắng mặt, bà T có mặt. Nội dung bản án Tòa buộc bà T có trách nhiệm trả số tiền 350.000.000đ cho chị NLQ2. Ngày 26 tháng 10 năm 2015 chị NLQ2 có đơn yêu cầu thi hành án, nên ngày 16/11/2015 Chi cục T ra quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu và tiếp đến ngày 20/11/2015 Chấp hành viên lập biên bản xác minh điều kiện thi hành án. Nội dung biên bản xác minh xác định bà T có tài sản đủ điều kiện để thi hành án là tài sản chung thuộc ngôi nhà cấp 4, xây dựng trên thửa đất số 78, tờ bản đồ 84, thuộc khu phố H, phường P. Biên bản xác minh bà T có mặt, biết và ký tên. Đồng thời trong ngày 20/11/2015 giữa vợ chồng bà T, ông X và ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nói trên. Như vậy tại thời điểm xác lập ký hợp đồng bà T biết rõ tài sản chung của mình là nhà, đất bị kê biên để thi hành án, nên việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng của bà T là nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho chị NLQ2.

Từ các căn cứ nêu trên và căn cứ vào các Điều 20, 23, 35, 36, 45, 71 và Điều 95 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi năm 2014; Điều 24 của Nghị Định số 62/2015/NĐ-CP, ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính Phủ thì Chấp hành viên thuộc Chi cục T ra Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với tài sản là nhà, đất gắn liền thửa đất số 78, tờ bản đồ 84, thuộc Khu phố H, phường P để thi hành bản án số 29/2015/DSST ngày 11/9/2015 là đúng theo quy định của pháp luật. Trình tự thủ tục và nội dung các văn bản kê biên là hợp pháp, nên nguyên đơn yêu cầu hủy các thủ tục kê biên là không có cơ sở, do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[2.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn, người đại diện về công nhận hợp đồng chuyển nhượng xác lập ngày 20/11/2015 giữa nguyên đơn với vợ chồng ông X, bà T là hợp pháp, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 20/11/2015 bà T đồng thời ký biên bản xác minh điều kiện thi hành án đối với bản án số 29/2015/DSST và ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất với nguyên đơn. Như vậy khi bà T ký hợp đồng chuyển nhượng là biết được tài sản nhà, đất sẽ bị kê biên để thi hành án vì lúc này Cơ quan Thi hành án đã xác minh điều kiện thi hành án, nên hành vi của bà T trong việc thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng là nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho chị NLQ2. Do đó hợp đồng chuyển nhượng nêu trên bị vô hiệu toàn bộ do giả tạo theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2005, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Hợp đồng chuyển nhượng xác lập giữa nguyên đơn và bị đơn vào ngày 20/11/2015 là vô hiệu toàn bộ nên cần phải giải quyết hậu quả của hợp đồng, xác định lỗi của các bên để xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định các các Điều 131, Điều 584, Điều 589 Bộ luật dân sự năm 2015 bảo đảm quyền, nghĩa vụ cho các bên.

Tuy nhiên, trong đơn khởi kiện, tại bản tự khai ngày 15/11/2018 và tại biên bản hòa giải ngày 15/11/2018 nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nêu ý kiến không yêu cầu Tòa giải quyết hậu quả của hợp đồng; Từ chối nộp tiền tạm ứng định giá tài sản để Tòa án dùng làm căn cứ giải quyết hậu quả của hợp đồng. Do đó, căn cứ vào Khoản 1 Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự, Hội đồng xét xử không xem xét lỗi của các bên; Không giải quyết hậu quả của hợp đồng. Nguyên đơn có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa giải quyết tranh chấp hợp đồng và hậu quả của hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn bằng một vụ án khác.

[2.3] Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Tuy Hòa đề nghị Tòa xác minh làm rõ các vấn đề giải quyết nội dung vụ án. Hội đồng xét xử nhận thấy các vấn đề đại diện Viện kiểm sát nêu Tòa đã nhận nhận định, xem xét tại mục [2.2] và không phù hợp với Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án, nên không chấp nhận; Đối với

đề nghị của Kiểm sát viên xem xét năng lực hành vi dân sự của anh Đ, Hội đồng xét xử nhận thấy anh Đ ký hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp với Điều 20 Bộ luật dân sự 2005, nên không chấp nhận.

[3] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự đối với yêu cầu hủy thủ tục kê biên xử lý tài sản thi hành án và chịu án phí đối với yêu cầu công nhận hợp đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 5 Điều 20, khoản 1 Điều 23, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36, Điều 71, Điều 95 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; Điều 24 của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP, ngày 18/7/2015 của Chính phủ; Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

-Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn hủy Quyết định số 28/QĐ-CCTHADS, ngày 16 tháng 5 năm 2016 về cưỡng chế kê biên xử lý tài sản và các văn bản thủ tục thi hành án của Chi cục T thi hành bản án số 29/2015/DSST, ngày 11/9/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Tuy Hòa;

-Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng xác lập vào ngày 20/11/2015 giữa nguyên đơn và bị đơn.

-Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất xác lập vào ngày 20/11/2015 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu toàn bộ. Nguyên đơn được quyền khởi kiện để giải quyết tranh chấp và hậu quả của hợp đồng vô hiệu bằng một vụ kiện khác.

Về án phí: Áp dụng Điều 26, Điều 37 của Nghị quyết số 326 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, nguyên đơn phải chịu 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với hai yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, nhưng được trừ vào số tiền 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai thu số AA/2015/0001931, ngày 04/10/2016 của Chi cục T.

Nguyên đơn, đại diện nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; Người vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND TP Tuy Hòa;
-VKSND tỉnh Phú Yên;
- Chi cục THA TP Tuy Hòa;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- Lưu hồ sơ.

TM . HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Minh Quang