

Số: 402/2021/DS-PT

Ngày 04 -11-2021

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đ.M.H

Các Thẩm phán: Ông V.T.G

Bà N.T.H

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Tuấn - Thẩm tra viên
TAND Thành phố H.N

Đại diện VKSNDTP H.N: Bà Lê Thị Hồng Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 04/11/2021, tại trụ sở TAND Thành phố H.N xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 241/2021/TLPT-DS ngày 14/6/2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 37/2021/DSST ngày 02/4/2021 của TAND huyện H.Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 322/2021/QĐXX-PT ngày 16/7/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Vợ chồng ông Phạm Tuấn Đ, sinh năm 1968 - bà Trịnh Thị P, sinh năm 1976. Nơi cư trú: Thôn 3 xã Lại Yên, huyện H.Đ, H.N. *Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị Mỹ Hà, sinh năm 1958 (Hợp đồng ủy quyền ngày 27/10/2020). Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị D, sinh năm 1953. Nơi cư trú: Thôn 4 xã Lại Yên, huyện H.Đ, H.N. Vắng mặt.

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

3.1. Ông Phan Trọng S, sinh năm 1948. Nơi cư trú: Thôn 3 xã Lại Yên, huyện H.Đ, H.N. *Đại diện theo ủy quyền của ông S* là bà Phạm Thị Hà, sinh năm 1990. Cư trú tại: Số 60 phố Thái Hà, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, H.N. Có mặt ông S, bà Phạm Thị Hà.

3.2. Văn phòng công chứng Tây Đô. Địa chỉ: Khu 5 thị trấn Tràm Trôi, huyện H.Đ, H.N. *Người đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Thị Hồng Thu - Trưởng văn phòng. Vắng mặt.

3.3. Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.Đ. Địa chỉ: Khu 5 thị trấn Tràm Trôi, huyện H.Đ, H.N. *Người đại diện theo pháp luật:* Bà Ngô Thu Hương - Chi cục trưởng. *Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Hoàng Thị Thư - Chấp hành viên.

4. Người kháng cáo: Ông Phan Trọng S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Có mặt ông S và bà Phạm Thị Hà (*Người được ông S ủy quyền*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Hồ sơ vụ án sơ thẩm:

1. Nguyên đơn và đại diện theo uỷ quyền thống nhất trình bày:

Ngày 20/3/2018, bà D thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ- bà P nhà đất tại thửa đất số 116, tờ bản đồ số 01, diện tích 93,4m²; tại địa chỉ: Thôn 4, xã Lại Yên, huyện H.Đ, H.N (Sau đây viết tắt là: nhà & thửa đất số 116); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR 946402 do UBND huyện H.Đ cấp ngày 24/01/2014 (Sau đây viết tắt là: GCNQSDĐ số BR 946402) đứng tên chủ sử dụng là bà Phạm Thị D: Theo “Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” (Sau đây viết tắt là: HĐMBQSH nhà ở và TSKGLVĐ) và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” công chứng số 1286.2018/HĐ-CN tại Văn phòng công chứng Tây Đô (Sau đây viết tắt là: HĐCNQSDĐ số 1286). Ngay sau ký Hợp đồng, vợ chồng ông Đ đã thanh toán đầy đủ tiền cho bà D; bà D đã bàn giao nhà và thửa đất số 116 cho vợ chồng ông Đ. Sau khi nhận, vợ chồng ông Đ quản lý sử dụng; làm cổng, xây tường bao, nộp thuế theo quy định và đăng ký kê khai xin cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại GCNQSDĐ số BR 946402. Nhưng chưa được cấp và nhận được Thông báo số 77/TB-CNHHĐ ngày 06/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai H.N - Chi nhánh huyện H.Đ (Sau đây viết tắt là: VPĐKĐĐ-CN H.Đ) về việc hồ sơ không đủ điều kiện giải quyết với lý do có đơn của ông S đề nghị ngăn chặn giao dịch. Sau đó nguyên đơn mới biết ngày 23/4/2018, Chi cục thi hành án dân sự huyện H.Đ ban hành Quyết định số 153/DS/QĐ-CCTHADS thi hành án theo đơn của ông S buộc bà D trả 1.270.000.000đồng. Ngày 06/6/2019, Chi cục thi hành án dân sự huyện H.Đ ra Quyết định số 89 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà D đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ. Vợ chồng ông Đ- bà P đã có Đơn đề nghị Chi cục thi hành án xem xét vì tài sản bị cưỡng chế thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông bà.

Nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án:

- Công nhận HĐCNQSDĐ số 1286 là đúng quy định pháp luật; Vợ chồng ông Đ được quyền sở hữu hợp pháp nhà ở, tài sản khác gắn liền thửa đất số 116.

- Tuyên hủy: Quyết định số 25/QĐ-CCTHADS ngày 02/6/2020 và Quyết định số 89/QĐ-CCTHADS ngày 06/06/2019 của Chi cục thi hành án huyện H.Đ.

Tại phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đề nghị hủy: Quyết định số 25/QĐ-CCTHADS ngày 02/6/2020 và Quyết định số 89/QĐ-CCTHADS ngày 06/06/2019 của Chi cục thi hành án huyện H.Đ. Chi đề nghị Tòa án Công nhận HĐCN số 1286 là đúng quy định pháp luật và vợ chồng ông Đ được sử dụng hợp pháp 93m² đất đã nhận chuyển nhượng theo HĐCNQSDĐ số 1286;

2. Bị đơn - bà Phạm Thị D trình bày:

Bà đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và quyền sử dụng thửa đất số 116 cho vợ chồng ông Đ, đã tự nguyện ký HĐCNQSDĐ số 1286 và HĐMBQSH nhà ở và TSKGLVĐ; đã nhận đủ tiền, giao nhà và thửa đất số 116 cùng GCNQSDĐ số BR 946402 cho cho vợ chồng ông Đ

đúng như vợ chồng ông Đ trình bày. Bà khẳng định nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và thửa đất số 116 là thuộc quyền của bà theo GCNQSDĐ số BR 946402, bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ là tự nguyện và hợp pháp. Bà nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đ. Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đ.

Bà thừa nhận còn nợ tiền ông S, bà sẽ có trách nhiệm trả nợ, không nhất trí với yêu cầu độc lập của ông S.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Phan Trọng S trình bày: Ông là người được thi hành án Bản án số 04/2018/DS-ST ngày 13/3/2018 của TAND huyện H.Đ theo Quyết định thi hành án số 153/DS/QĐ-CCTHA ngày 23/4/2018. Ngày 06/6/2019, Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.Đ ra Quyết định cưỡng chế kê biên nhà & thửa đất số 116 của bà D là người phải thi hành án.

Quá trình giải quyết và tiến hành các thủ tục bán đấu giá tài sản để thi hành án thì ngày 26/8/2020, ông Đ (cháu bà D) là người đã nhận chuyển nhượng nhà & thửa đất số 116 của bà D đề nghị hoãn buổi làm việc và đưa ra lộ trình thanh toán thay bà D. Tuy nhiên đến hạn theo thỏa thuận, ông Đ đã không thực hiện thanh toán.

Theo ông: Ông Đ là người hiểu rất rõ nghĩa vụ của bà D đối với ông S, biết nhà và quyền sử dụng thửa đất số 116 Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên để thi hành án, chính ông Đ đã đề xuất lộ trình thực hiện thay nghĩa vụ trả nợ của bà D nhưng không thực hiện; thể hiện động cơ kéo dài, gây khó khăn cho quá trình thi hành án nhằm để không bị phát mại đấu giá nhà và thửa đất số 116. Khi biết vợ chồng ông Đ giao dịch nhận chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 116 với bà D, ông đã có đơn đề nghị ngăn chặn chuyển nhượng tại VPĐKĐĐ- CN H.Đ. Nay ông được TAND huyện H.Đ thông báo thụ lý vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Ông có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án xem xét tuyên: HĐCNQSDĐ số 1286 là vô hiệu do có yếu tố giả tạo nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba là ông S.

3.2. Chi cục thi hành án dân sự huyện H.Đ trình bày: Căn cứ bản án số 04/2018/DS-ST ngày 13/3/2018 của TAND huyện H.Đ. Ngày 23/4/2018 Chi cục thi hành án dân sự huyện H.Đ ra quyết định thi hành án số 153/DS/QĐ-CCTHA để thi hành án đối với bà D. Ngày 06/6/2019 Chi cục thi hành án ra quyết định kê biên số 89/2020/QĐ-CCTHADS về việc kê biên tài sản. Ngày 12/06/2020, ra Thông báo số 172/TB-THADS về việc giải quyết tranh chấp việc kê biên tài sản. Ngày 30/06/2020, Chi cục thi hành án dân sự huyện H.Đ lập Biên bản kê biên, xử lý tài sản.

Ông Đ - bà P khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất, quan điểm của Chi cục thi hành án dân sự huyện H.Đ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3.3. Văn phòng công chứng Tây Đô trình bày: Theo hồ sơ công chứng HĐCN số 1286 thì thửa đất số 116 là tài sản riêng của bà D, bà D có quyền định đoạt. Ngày 30/3/2020 bà D đã đến Văn phòng công chứng Tây Đô lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 116 cho vợ chồng ông Đ - bà P. Quy trình tiếp nhận hồ sơ và chứng nhận của Công chứng viên Văn phòng công chứng Tây Đô tuân theo quy

định của Luật công chứng; Bộ luật dân sự; Luật Hôn nhân và gia đình; người yêu cầu công chứng đủ năng lực hành vi dân sự; các bên hoàn toàn tự nguyện và không ai bị ép buộc lừa dối khi tham gia giao dịch. Xác định việc Văn phòng công chứng Tây Đô công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1286.2018 ngày 30/3/2018 là đúng quy định pháp luật. Văn phòng xin vắng mặt tại các buổi hòa giải, lấy ý kiến, tham gia phiên tòa liên quan đến vụ án.

Bản án sơ thẩm số 37/2021/DSST ngày 02/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện H.Đ, Thành phố H.N, quyết định :

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Tuấn Đ, bà Trịnh Thị P về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phan Trọng S về việc tuyên hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1286.2018/HĐ-CN ngày 30/3/2018 giữa vợ chồng ông Phạm Tuấn Đ và bà Nguyễn Thị D vô hiệu.

Xử: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1286.2018/HĐ-CN ngày 30/03/2018 tại Văn phòng công chứng Tây Đô. Giữa vợ chồng ông Phạm Tuấn Đ, bà Trịnh Thị P và bà Phạm Thị D đối với quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất số 116, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất: thôn 4, xã Lại Yên, huyện H.Đ, thành phố H.N có hiệu lực pháp luật.

Ông Phạm Tuấn Đ, bà Trịnh Thị P có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động (cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đối với thửa đất thửa đất số 116, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất: thôn 4, xã Lại Yên, huyện H.Đ, thành phố H.N.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền thỏa thuận thi hành án và nghĩa vụ thi hành án theo quy định.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm.

Ông S kháng cáo: Đề nghị hủy bản án sơ thẩm hoặc bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông - Tuyên HĐCN số 1286 vô hiệu.

Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm:

- Ông S có nhiều đơn kêu cứu gửi đến Tòa cấp phúc thẩm đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông.

- Nguyên đơn gửi đơn trình bày: Chỉ đề nghị Tòa án công nhận HĐCN số 1286 là đúng quy định pháp luật và được sử dụng hợp pháp 93m² đất đã nhận chuyển nhượng theo HĐCN số 1286.

Theo yêu cầu của VKSND Thành phố H.N. Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xác minh và được UBND xã Lại Yên cung cấp: Ngoài thửa đất 116 bà D còn được giao hai thửa đất dịch vụ theo quyết định của UBND huyện H.Đ gồm thửa 173/5a diện tích 42 m² và thửa 173/5b, diện tích 38,4 m². Nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do có đơn đề nghị của ông S. UBND xã không nắm được thông tin giao dịch biến động.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo trình bày: Bà D phải trả cho ông S số tiền nợ gốc là 1.270.000.000 đồng theo bản án số 04/2018/DSST ngày

13/3/2018 của TAND huyện H.Đ. Chi cục thi hành án dân sự huyện H.Đ đã ban hành quyết định thi hành án; Quyết định cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 116. Ngày 30/3/2018 bà D chuyển nhượng thửa đất số 116 cho vợ chồng ông Đ nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền đăng ký đất đai chấp nhận nên chưa có hiệu lực vì không tuân theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 - việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính; không sử dụng số tiền thu được để trả nợ cho ông S; theo xác minh của cơ quan thi hành án thì thửa đất số 116 là tài sản duy nhất của bà D. Đề nghị cấp phúc thẩm tuyên HĐCNQSDĐ số 1286 giữa bà D với vợ chồng ông Đ vô hiệu do giả tạo, có dấu hiệu tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ thi hành án trả tiền cho ông S.

Ông S trình bày: Nhất trí toàn bộ quan điểm trình bày của bà Phạm Thị Hà. Bổ sung thêm: Bà D nợ tiền của tôi nhưng không chịu trả, đã bán tài sản cho cháu của mình một cách giả tạo để tẩu tán tài sản. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của tôi.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên các quan điểm trình bày tại cấp sơ thẩm. Vợ chồng nguyên đơn nhận chuyển nhượng giao kết và thực hiện HĐCNQSDĐ số 1286 được tiến hành trước khi bản án sơ thẩm số 04/2018/DSST ngày 13/3/2018 có hiệu lực pháp luật và trước khi cơ quan thi hành án có quyết định thi hành án. Bà D phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông S, không liên quan đến việc vợ chồng nguyên đơn giao kết và thực hiện HĐCNQSDĐ số 1286 với bà D. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông S; Công nhận HĐCN số 1286 là đúng quy định pháp luật, vợ chồng ông Đ được sử dụng hợp pháp 93m² đất đã nhận chuyển nhượng theo HĐCN số 1286.

Các đương sự khác không kháng cáo, vắng mặt tại phiên tòa không có văn bản bổ sung ý kiến, quan điểm với Tòa án.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H.N phát biểu quan điểm:

- ***Về tố tụng:*** Hội đồng xét xử phúc thẩm; các đương sự đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Người kháng cáo nộp đơn kháng cáo và Biên lại nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định.

- ***Về nội dung:*** Kháng cáo của ông S không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận. Tuy nhiên do nguyên đơn đã rút yêu cầu đề nghị Tòa án hủy Quyết định số 25/QĐ-CCTHADS ngày 02/6/2020 và Quyết định số 89/QĐ-CCTHADS ngày 06/6/2019 của Chi cục thi hành án huyện H.Đ nên cần sửa án sơ thẩm về cách tuyên: Đình chỉ giải quyết vụ án đối phần mà nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra, tranh tụng công khai tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về Tố tụng:

- Cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn xét xử sơ thẩm.

- Người kháng cáo nộp đơn kháng cáo trong hạn luật định, được xác định là kháng cáo hợp lệ.

- Các đương sự không kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa, không gửi bổ sung văn bản ý kiến, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa vắng mặt họ theo quy định Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

2.1. Xét kháng cáo của ông Phan Trọng S. Hội đồng xét xử thấy:

Ngày 30/03/2018 vợ chồng ông Phạm Tuấn Đ - bà Trịnh Thị P và bà Phạm Thị D là những người có đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký HĐCNQSDĐ số 1286 được công chứng tại Văn phòng công chứng Tây Đô. Với nội dung: Bà D chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ- bà P toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 116, GCNQSDĐ số BR 946402 đứng tên chủ sử dụng là bà Phạm Thị D. Tại thời điểm giao dịch và ký hợp đồng chuyển nhượng thì quyền sử dụng thửa đất số 116 không bị bất kỳ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấm chuyển nhượng; không thuộc trường hợp bị cấm nhận chuyển nhượng theo khoản 1 Điều 188 và Điều 191 Luật đất đai năm 2013. Bà D và vợ chồng ông Đ- bà P đều thừa nhận: Bên mua đã trả đủ tiền và bên bán đã chuyển giao toàn bộ tài sản cho bên mua quản lý, sử dụng cho đến nay cả hai bên đều đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng do hai bên đã giao dịch. Cùng ngày 30/3/2018, bên mua đã nộp hồ sơ và thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng và kê khai biến động sang tên chủ sử dụng đất tại VPĐKĐĐ H.N - CN H.Đ được hẹn trả kết quả giải quyết vào ngày 18/4/2018. Nhưng ngày 06/4/2018, VPĐKĐĐ H.N - CN H.Đ ban hành Thông báo số 77/TB-CNHHĐ về việc hồ sơ không đủ điều kiện giải quyết do ngày 05/4/2018 đã nhận được đơn đề nghị ngăn chặn của ông S.

Tuy nhiên: Không có căn cứ xác định ông S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến HĐCNQSDĐ số 1286 được ký kết giữa bà D với vợ chồng ông Đ- bà P; không có căn cứ xác định ông S đã phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với quyền sử dụng thửa đất số 116 (*đối tượng chuyển nhượng*). Bởi lẽ:

Tại thời điểm giao dịch, ký và thực hiện HĐCNQSDĐ số 1286 thì bản án sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 13/3/2018 của TAND huyện H.Đ (*về việc buộc bà D trả nợ ông S*) chưa có hiệu lực pháp luật, chưa phát sinh quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự. Đến ngày 23/4/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.Đ mới ban hành quyết định thi hành án số 153/DS/QĐ-CCTHA theo đơn yêu cầu thi hành án của ông S, buộc bà D phải thi hành trả ông S 1.270.000.000 đồng theo bản án sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 13/3/2018. Nhưng theo bản án này thì Tòa án căn cứ vào “Giấy vay tiền và thế chấp đất dịch vụ” ngày 6/9/2011 giữa ông S với bà D để buộc bà D trả tiền cho ông S. Quyền sử dụng thửa đất số 116 của bà D không liên quan đến quan hệ vay nợ được giải quyết trong vụ án, bản án cũng không quyết định Quyền sử dụng thửa đất số 116 là đối tượng đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

Mặt khác:

- Theo Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ hướng dẫn: “*Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác...*”.

- Tại “Biên bản về việc xác minh điều kiện thi hành án” do Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.Đ tiến hành ngày 6/9/2018 có kết quả: “...2/ *Thửa đất số 167, tờ bản đồ số 01, thôn 4, xã Lai Yên có diện tích 95,8 m² đứng tên bà Phạm Thị D.*

3/ *Thửa đất dịch vụ số 173/5a, tờ bản đồ số 03 có diện tích 42 m² đứng tên hộ bà Phạm Thị D theo quyết định số 8778/QĐ-UBND ngày 11/10/2017.*

4/*Thửa đất dịch vụ số 173/5b,... khu đất dịch vụ, có diện tích 38,4 m², đứng tên hộ bà Phạm Thị D theo quyết định số 8778/QĐ-UBND ngày 11/10/2017”.*

Tại Biên bản làm việc ngày 21/10/2021, UBND xã Lai Yên cung cấp: Ngoài thửa đất 116 bà D còn được giao hai thửa đất dịch vụ theo quyết định của UBND huyện H.Đ gồm thửa 173/5a diện tích 42 m² và thửa 173/5b, diện tích 38,4 m². Nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do có đơn đề nghị của ông S. UBND xã không nắm được thông tin giao dịch biến động.

Như vậy theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có đủ căn cứ để xác định tại thời điểm chuyển nhượng:

- Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 116 giữa bà D với vợ chồng ông Đ không thuộc trường hợp “*Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật*”.

- Quyền sử dụng thửa đất số 116 mà bà D chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ không phải là tài sản duy nhất của bà D; không bị kê biên để thi hành án; không có tranh chấp và đã được UBND huyện H.Đ là “Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền” cấp GCNQSDĐ số BR 946402 hợp pháp cho bà D – Vợ chồng ông Đ nhận chuyển nhượng thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình, được pháp luật bảo vệ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Việc bị tạm dừng, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do có khiếu nại của ông S, không phải ý chí của các bên ký hợp đồng chuyển nhượng.

- Trong đơn trình bày về yêu cầu kháng cáo, ông S còn viện dẫn điểm 11 Điều 1 và Điều 3 Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 để đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông. Tuy nhiên: Điều 4 của Nghị định này quy định: “*Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01/5/2020*”. Giao dịch chuyển nhượng thực hiện từ ngày 30/3/2018, không có căn cứ xem xét áp dụng hồi tố.

Từ các căn cứ và nhận định trên, đối chiếu với quy định tại các Điều: 117,118,119,430,500,501,502 và khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015; khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 và Điều 191 Luật Đất đai năm 2013. Cấp sơ thẩm tuyên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông S là đúng quy định pháp luật.

2.2. Quan điểm của hội đồng xét xử:

- Căn cứ các nhận định tại mục 2.1 nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Phan Trọng S.

Tuy nhiên, nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện đề nghị hủy: Quyết định số 25/QĐ-CCTHADS ngày 02/6/2020 và Quyết định số 89/QĐ-CCTHADS ngày 06/6/2019 của Chi cục thi hành án huyện H.Đ; bị đơn không phản tố, người có quyền lợi liên quan không có yêu cầu độc lập về nội dung này. Tòa án cấp sơ thẩm không căn cứ quy định tại Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ giải quyết vụ án đối với nội dung mà nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện là không đúng. Nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố sung: Đình chỉ giải quyết vụ án đối với nội dung khởi kiện mà nguyên đơn đã rút yêu cầu.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là đúng quy định pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3] Về án phí:

Giữ nguyên quyết định của cấp sơ thẩm về án phí sơ thẩm. Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều: 147,148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
- Các Điều: 117,118,119,430,500,501,502 và khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 và Điều 191 Luật đất đai năm 2013.
- Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Thủ tướng Chính phủ; Luật thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014.
- Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; Điều 2 Luật người cao tuổi.

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Trọng S. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 37/2021/DSST ngày 02/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện H.Đ, Thành phố H.N và quyết định cụ thể như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông ông Phạm Tuấn Đ - bà Trịnh Thị P:

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1286/2018/HĐ-CN ngày 30/3/2018 tại Văn phòng công chứng Tây Đô giữa bà Phạm Thị D với vợ chồng ông Phạm Tuấn Đ - bà Trịnh Thị P có hiệu lực pháp luật.

1.2. Vợ chồng ông Phạm Tuấn Đ - bà Trịnh Thị P có quyền sử dụng thửa đất số 116 tờ bản đồ số 01, diện tích 93,4m² tại địa chỉ: Thôn 4, xã Lại Yên, huyện H.Đ, Thành phố H.N; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR 946402 do UBND huyện H.Đ cấp ngày 24/01/2014 đứng tên chủ sử dụng là bà Phạm Thị D.

1.3. Vợ chồng ông Phạm Tuấn Đ - bà Trịnh Thị P có quyền, nghĩa vụ chủ động đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoàn thành thủ tục đăng ký kê khai, xin cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất hoặc đăng ký biến động chủ sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR 946402 do UBND huyện H.Đ cấp ngày 24/01/2014 đối với thửa đất thửa đất số 116, tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ: Thôn 4, xã Lai Yên, huyện H.Đ, Thành phố H.N.

2. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu đề nghị hủy quyết định số 25/QĐ-CCTHADS ngày 02/06/2020 và Quyết định số 89/QĐ-CCTHADS ngày 06/06/2019 của Chi cục thi hành án huyện H.Đ do vợ chồng ông Phạm Tuấn Đ - bà Trịnh Thị P đã rút yêu cầu.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phan Trọng S về việc đề nghị Tòa án tuyên: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1286/2018/HĐ-CN ngày 30/3/2018 tại Văn phòng công chứng Tây Đô, giữa bà Phạm Thị D với vợ chồng ông Phạm Tuấn Đ - bà Trịnh Thị P là vô hiệu do giả tạo, nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án của bà Phạm Thị D.

4. Về án phí:

4.1. Vợ chồng ông Phạm Tuấn Đ - bà Trịnh Thị P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm được hoàn trả lại 600.000 (*Sáu trăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo các “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số 0000054 và số 0000055 ngày 20/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H.Đ.

4.2. Bà Phạm Thị D và ông Phan Trọng S được miễn án phí dân sự sơ thẩm; ông Phan Trọng S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều: 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Tp.H.N ;
- Chi cục THADS huyện H.Đ ;
- TAND huyện H.Đ;
- Lưu: VP/ Hồ sơ vụ án.

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

Đ.M.H

