TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 147/2024/DS-PT
Ngày 23-8-2024
"V/v *Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Ái Loan

Các Thẩm phán: Ông Ngô Đê

Bà Ngô Thị Kim Châu

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Diễm Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 145/2024/TLPT–DS, ngày 11/7/2024 về *"Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 85/2023/DS-ST ngày 05/9/2023 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 75/2024/QĐ-PT, ngày 29/7/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị N, sinh năm 1963 (có mặt)
Địa chỉ: 9C, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Phạm Minh T - Luật sư của Văn phòng L thuộc Đoàn luật sư tỉnh T (có mặt)

- *Bị đơn*:

1. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1969 (có mặt)
2. Bà Nguyễn Hồng T1, sinh năm 1977 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: ấp I, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh.
Chỗ ở hiện nay: Số F, tổ A, ấp B, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Hồng T1: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1969; Địa chỉ: ấp I, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Chỗ ở hiện nay: Số F, tổ A, ấp B, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Lê Thị Hương G, sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: Số I, đường A, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. Chổ ở hiện nay: số D, khu vực 3, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị Hương G: ông Nguyễn Hoàng O – Luật sư của Văn phòng luật sư Sáu Đen thuộc Đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Mai Văn D, sinh năm 1967 (vắng mặt)
2. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1961 (có mặt)
3. Chị Mai Thị T2, sinh năm 1988 (vắng mặt)
4. Anh Mai Văn T3, sinh năm 1991 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp H, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của chị Mai Thị T2, anh Mai Văn T3: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1961, địa chỉ: ấp H, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người kháng cáo: Bà Lê Thị N là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị N trình bày: Ngày 15/11/2012, Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm bản án số 537/2012/DS-ST về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn Lê Thị N với bị đơn Phạm Văn H, Nguyễn Hồng T1. Tại bản án 537/2012/DS-ST tuyên buộc ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Hồng T1 có nghĩa vụ trả 384.725.000 đồng cho bà. Ngày 27/11/2012, bị đơn Phạm Văn H, Nguyễn Hồng T1 có đơn kháng cáo bản án 537/2012/DS-ST. Ngày 02/4/2013 Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh ra Quyết định số 04/2013/QĐ-PT đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án do người kháng cáo đã tự nguyện rút toàn bộ kháng cáo. Bản án số 537/2012/DS-ST có hiệu lực pháp luật. Ngày 06/5/2013, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C ra Quyết định số 1854/QĐ-CCTHA thi hành án theo đơn yêu cầu đối với Bản án số 537/2012/DS-ST, ngày 15/11/2012 của Tòa án nhân dân huyện C và Quyết định số 04/2013/DS-PT ngày 02/4/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh. Ngày 03/5/2013, ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Hồng T1 và bà Lê Thị Hương G lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 86, diện tích 510m^2, tờ bản đồ số 10, loại đất ở quả và thửa số 61E diện tích 110m^2, tờ bản đồ số 1, cùng tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh, được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 1913, quyển số I/2013/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 03/5/2013. Do Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đã gửi văn bản ngăn chặn nên bà Hương G không thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất. Việc vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Hồng T1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Hương G đối với các thửa số 86 và thửa số 61E tại thời điểm bản án sơ thẩm 537/2012/DS-ST, ngày 15/11/2012 của Tòa án nhân dân huyện C và Quyết định số 04/2013/DS-PT ngày 02/4/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà và số tiền chuyển nhượng không sử dụng vào

mục đích trả nợ. Căn cứ công văn số 11/VPĐK ngày 24/3/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C về việc cung cấp thông tin thửa số 86, diện tích 510m^2, tờ bản đồ số 10, loại đất ở quả và thửa số 61E diện tích 110m^2, tờ bản đồ số 1 cùng tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh do ông Phạm Văn H đứng tên. ngày 30/6/2014 Chi cục Thi hành án dân sự huyện C ra Thông báo số 290/TB-CCTHA về việc cưỡng chế thi hành đối với ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Hồng T1 bằng biện pháp kê kiên xử lý, tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên. Khi thực hiện cưỡng chế, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C xác định bà Lê Thị Hương G có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 86 và thửa số 61E. Do tài sản bị kê biên có phát sinh tranh chấp nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện C tạm ngừng việc cưỡng chế. Ngày 08/6/2020, chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện C ra thông báo số 175/TB-CCTHADS thông báo cho bà biết, bà có quyền khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T1, anh N1 với bà Hương G vô hiệu.

Vì vậy bà yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 86, tờ bản đồ số 10, diện tích 510 m^2 loại đất ở quả và thửa số 61E, tờ bản đồ số 01, diện tích 110 m^2, loại đất ở, cùng tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh, được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 1913, quyển số I/2013/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 03/5/2013 giữa ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Hồng T1, anh Phạm Minh N2 với bà Lê Thị Hương G là giao dịch vô hiệu. Đối với yêu cầu của bà G, ông D, bà K đối với ông H, bà T1 bà không ý kiến mà do Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Theo bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn Phạm Văn H trình bày: Ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Hồng T1 là vợ chồng, trước đây ông bà có nợ bà Lê Thị N, theo bản án của Tòa án nhân dân huyện C buộc ông bà trả cho bà N số tiền 384.725.000 đồng. Đối với bà H1, ông V, vợ chồng bà C ông T4 thì vợ chồng ông có nợ và có trả hiện còn nợ bao nhiêu không nhớ. Đối với hai thửa đất số 86, tờ bản đồ số 10, diện tích 510 m^2 loại đất ở quả và thửa đất số 61E, tờ bản đồ số 01, diện tích 110 m^2, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh là của ông bà, vào năm 2012 ông bà đã chuyển nhượng hai thửa đất trên cho bà Lê Thị Hương G. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C và đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất xong, hiện thửa số 86 và thửa số 61E do bà Lê Thị Hương G đứng tên quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho bà G bao nhiêu ông không nhớ, chỉ nhớ lúc chuyển nhượng hai thửa đất này là để trả tiền nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần S phòng giao dịch huyện C, số tiền gốc và lãi là hơn 400.000.000 đồng. Do trước đây ông thế chấp hai thửa đất để vay vốn tại Ngân hàng nên năm 2013 bà G và ông đến Ngân hàng, bà G trực tiếp trả tiền cho Ngân hàng, Ngân hàng giao trả lại cho ông hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 86 và thửa đất số 61E và vợ chồng ông cùng Phạm Minh N2(con) mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất này cho bà G. Đồng thời năm 2012, vợ chồng ông có chuyển nhượng cho ông Mai Văn D, bà Nguyễn Thị K thửa đất số 1700, diện tích 141 m^2, và căn nhà tường gắn liền với đất do vợ chồng ông

xây dựng sẵn. Việc chuyển nhượng đã thực hiện xong, ông D, bà K đã trả đủ tiền, vợ chồng ông đã giao nhà và đất cho ông D, bà K sử dụng từ năm 2012 đến nay.

Nay ông không đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 86, diện tích 510 m^2 và thửa số 61E, diện tích 110 m^2 giữa ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Hồng T1, Phạm Minh N2 với bà Lê Thị Hương G được Văn phòng C chứng thực ngày 03/5/2013 là vô hiệu. Ông đồng ý tiếp tục làm thủ tục sang tên hai thửa đất nêu trên cho bà Hương G. Đối với yêu cầu của ông D, bà K về việc yêu cầu Toà án công nhận ông D, bà K được quyền sử dụng phần diện tích đất gắn liền với một phần căn nhà theo kết qủa đo đạc là 24m^2 thì ông đồng ý.

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn Lê Thị Hương G trình bày: Vào ngày 03/5/2013, do nhu cầu cần tiền để thanh toán nợ tại Ngân hàng TMCP S phòng giao dịch huyện C số tiền gốc là 300.000.000 đồng nên ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Hồng T1 thỏa thuận chuyển nhượng cho bà thửa đất số 86, diện tích 510 m^2 và thửa đất số 61E, diện tích 110 m^2, đất tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Lúc đó, các tài sản trên còn đang thế chấp Ngân hàng nên bà bỏ tiền ra để thanh toán nợ thay cho ông H, bà T1 để lấy 02 sổ đỏ ra. Đến ngày 03/5/2013, phía ông H, bà T1 và bà tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C để chuyển nhượng 02 thửa đất số 86, diện tích 510 m^2 và thửa đất số 61E, diện tích 110 m^2 cho bà và đã được Văn phòng C công chứng theo quy định của pháp luật. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Hồng T1 đối với thửa đất số 86, diện tích 510 m^2 và thửa đất số 61E, diện tích 110 m^2 là hoàn toàn tự nguyện và đúng pháp luật, tại thời điểm ký hợp đồng không có phát sinh tranh chấp nên mới được Văn phòng C công chứng. Mặt khác tại thời điểm hai bên giao dịch thì tài sản trên không bị phong tỏa hay kê biên để đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ khác của ông H, bà T1.

Bà không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị N về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 86, diện tích 510 m^2 và thửa đất số 61E, diện tích 110 m^2 được công chứng tại Văn phòng C là vô hiệu. Bà yêu cầu Toà án xem xét buộc ông H, bà T1 tiếp tục làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 86, và thửa đất số 61E cho bà đứng tên. Đối với yêu cầu của ông D, bà K về việc yêu cầu Toà án công nhận cho ông D, bà K được quyền sử dụng phần diện tích đất gắn liền với một phần căn nhà của ông D, bà K theo kết quả đo đạc là 24m^2 bà đồng ý cho ông D, bà K được tiếp tục sử dụng 24m^2 vì ông H, bà T1 đã chuyển nhượng cho ông D, bà K. Tuy nhiên, ông H, bà T1 phải trả lại cho bà giá trị của 24m^2 đất này.

Theo bản tự khai bà Lê Thị Ngọc H2 -Trưởng Văn phòng C có lời trình bày như sau: Ngày 03/5/2013, hộ ông Phạm Văn H và bà Lê Thị Hương G có đến Văn phòng C tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 86 tờ bản đồ số 10, diện tích 510 m^2 mục đích sử dụng đất ở quả và thửa đất số 61E, tờ bản đồ số 01, diện tích 110 m^2 mục đích sử dụng đất ở, cùng địa chỉ xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Hai bên đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyề sử dụng đất, Văn

phòng C đã chứng nhận, số công chứng 1913, quyển số I/2013 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/5/2013, Văn phòng công chứng Phú Vinh tỉnh T đã làm đúng theo Luật Công chứng và các quy định khác.

Đại diện Chi cục thi hành án dân sự huyện C có lời trình bày như sau: Căn cứ các quyết định số 04/2013/QĐ-PT ngày 02/4/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh; các Quyết định số 419/2012/QĐST-DS ngày 04/9/2012; 428/2012/QĐST-DS ngày 14/9/2012; 447/2012/QĐST-DS ngày 02/10/2012 của Tòa án nhân dân huyện C và các Quyết định thi hành án số 1854/QĐ-CCTHA ngày 06/5/2013; 1977, 1978, 1979/QĐ-CCTHA cùng ngày 05/6/2013 của Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Theo quyết định thi hành án trên thì ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Hồng T1 phải có nghĩa vụ trả tiền cho bà Lê Thị N; ông Võ Văn V1; bà Phạm Thị H3; bà Dương Thị C1 và ông Phạm Anh T5. Quá trình tổ chức thi hành án, ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Hồng T1 cùng với con là Phạm Minh N2 đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 86, tờ bản đồ số 10, diện tích 510 m^2 loại đất ở quả và thửa số 61E, tờ bản đồ số 01, diện tích 110 m^2, cùng tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho bà Lê Thị Hương G. Hợp đồng được Văn phòng C chứng thực ngày 03/5/2013 và tiến hành đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C nhưng do có văn bản ngăn chặn của Chi cục thi hành án dân sự huyện C nên hiện tại 02 thửa đất nêu trên vẫn đứng tên hộ ông H, bà T1. Ngày 08/7/2014, Chi cục thi hành án dân sự huyện C tiến hành kê biên thửa đất số 86 và thửa đất số 61E của ông H, bà T1. Theo kết quả kê biên thì trên thửa đất số 61E hiện nay có một phần căn nhà tường cấp 4 của hộ ông Mai Văn D. Xét thấy việc ông H bà T1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà G nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 86 và thửa số 61E giữa ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Hồng T1, anh Phạm Minh N2 với bà Lê Thị Hương G được Văn phòng C chứng thực ngày 03/5/2013 là giao dịch vô hiệu.

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị K trình bày: Vào ngày 21 tháng 5 năm 2012, vợ chồng bà có sang nhượng của ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Hồng T1 thửa đất số 1700, diện tích 141m^2 và căn nhà tường cấp 4 gắn liền với đất. Khi sang nhượng ông H, bà T1 có nói rõ thửa đất này có diện tích từ lộ tới mé sông. Sau đó, Cơ quan thi hành án mời làm việc bà mới biết thửa đất 1700 của bà chuyển nhượng liền kề với thửa đất có diện tích 110m^2 của ông H, bà T1 và theo Cơ quan thi hành án cho biết thì căn nhà trên thửa đất 1700 của bà có một phần nằm trên thửa đất có diện tích 110m^2 của ông H, bà T1. Theo kết quả đo đạc khảo sát thực tế của cơ quan chuyên môn xác định phần phía trước căn nhà tường cấp 4 của bà nằm bên thửa đất số 61E có diện tích là 24m^2, hiện nay gia đình bà không có đường đi vô căn nhà trên thửa đất 1700. Do khi chuyển nhượng căn nhà trên đất phía ông H, bà T1 xây dựng sẵn và chuyển nhượng cho vợ chồng bà nên bà yêu cầu Toà án công nhận cho bà và ông Mai Văn D được quyền sử dụng phần diện tích đất gắn liền với một phần căn nhà theo kết qủa đo đạc là 24m^2. Đối với yêu cầu ông H, bà T1 mở lối đi vô căn nhà

trên thửa đất 1700, lối đi nằm trên thửa đất 61E với diện tích chiều ngang 02 mét chiều dài từ lộ cho đến phần tiếp giáp căn nhà của bà. Nay bà xin rút lại toàn bộ yêu cầu này không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa.

Theo bản tự khai bà Phạm Thị H3, ông Võ Văn V1, bà Dương Thị C1 trình bày: Do ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Hồng T1 nợ tiền các ông bà nên tháng 9/2012 của Tòa án huyện C đã giải quyết bằng các quyết định có hiệu lực pháp luật buộc ông H, bà T1 phải trả tiền, vàng cho các ông bà, nhưng ông H, bà T1 chỉ trả được một phần. Việc ông H, bà T1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 86 và thửa số 61E cho bà Lê Thị Hương G nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả tiền nợ cho các ông, bà. Vì vậy các ông, bà yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 86 và thửa số 61E giữa ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Hồng T1, anh Phạm Minh N2 với bà Lê Thị Hương G được Văn phòng C chứng thực ngày 03/5/2013 là vô hiệu.

Tại bản án số 85/2023/DS-ST ngày 05/9/2023 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thị N.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 86, tờ bản đồ số 10, diện tích 510 m^2, loại đất ở quả và thửa đất số 61E, tờ bản đồ số 01, diện tích 110 m^2, loại đất ở; hai thửa đất tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh, Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 1913, quyển số I/2013/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 03/5/2013 giữa ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Hồng T1, anh Phạm Minh N2 với bà Lê Thị Hương G là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Hồng T1 hoàn trả cho bà Lê Thị Hương G số tiền 657.400.000 đồng (sáu trăm năm mươi bảy triệu, bốn trăm nghìn đồng) (trong này 300.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và 357.400.000 đồng là giá trị đất trượt giá).

Ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Hồng T1 được tiếp tục sử dụng thửa đất số 86, tờ bản đồ số 10, diện tích 510 m^2(đo đạc thực tế được 543,3m^2) loại đất ở quả và thửa đất số 61E, tờ bản đồ số 1, diện tích 110 m^2(đo đạc thực tế được 70,3m^2), loại đất ở; hai thửa đất tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Bà Lê Thị Hương G có nghĩa vụ giao trả cho ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Hồng T1 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 86, tờ bản đồ số 10, diện tích 510 m^2, loại đất ở quả và thửa đất số 61E, tờ bản đồ số 1, diện tích 110 m^2, loại đất ở; hai thửa đất tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh(Bản chính).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Hương G tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 1913, quyển số I/2013/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 03/5/2013 làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 86, diện tích 510 m^2 và thửa đất số 61E, diện tích 110 m^2 cho bà đứng tên.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn D, bà Nguyễn Thị Kiều .

Công nhận cho ông Mai Văn D bà Nguyễn Thị K được quyền sử dụng diện tích đất gắn liền với phần nhà phía trước của ông D, bà K có diện tích 24m^2 thuộc một phần thửa đất số 61E. Vị trí theo công văn số 130 ngày 05/4/2023 của Văn phòng Đ chi nhánh huyện C;

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu mở lối đi của ông Mai Văn D, bà Nguyễn Thị Kiều .

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, tứ cận thửa đất, cấm các bên làm thay đổi hiện trạng đất, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 20/9/2023 bà Lê Thị N làm đơn kháng cáo yêu cầu Toà án phúc thẩm: Sửa bản án sơ thẩm buộc ông Mai Văn D, bà Nguyễn Thị K tháo dỡ phần nhà xây dựng lấn chiếm qua thửa đất số 61E, giữ nguyên hiện trạng phần đất 110m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Hương G để đảm bảo thi hành án; Ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Hồng T1 không phải trả cho bà Lê Thị Hương G số tiền 300.000.000 đồng và tiền trượt giá 357.400.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Thửa đất số 1700 diện tích 141m^2 cấp quyền sử dụng cho hộ ông Mai Văn D và thửa đất số 61E diện tích 110m^2 cấp quyền sử dụng cho ông Phạm Văn H. Chi cục Thi hành án đã kê biên diện tích đất 110m^2 của thửa số 61E; thửa 61E đã chuyển nhượng qua ba đời chủ đều có diện tích 110m^2; hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D, bà K với ông H, bà T1 chỉ chuyển nhượng đất, không có chuyển nhượng nhà; Tòa án sơ thẩm giải quyết giao 24m^2 thuộc thửa số 61E cho ông D, bà K là hành vi tẩu tán tàn sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án; thửa số 61E nếu trừ đi 24m^2 cho ông D, bà K thì diện tích còn lại chỉ có 70,4m^2. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, bà K, giữ nguyên diện tích 110m^2 thuộc thửa số 61E.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H, bà T1 cho bà G, Cơ quan Thi hành án, Tòa án đã thu thập được chứng cứ chứng minh ông H trả tiền vay cho Ngân hàng hai lần, cả hai lần đều trả bằng ủy nhiệm chi từ tài khoản có của ông Phạm Văn H, lần một trả vào ngày 03/5/2013 và lần hai vào ngày 07/5/2013 thể hiện tại ý kiến của Ngân hàng là ông Phạm Văn H đã tất toán hồ sơ vay ngày 07/5/2013 và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, không có việc bà G trả tiền cho Ngân hàng trong ngày 03/5/2013 và cùng ngày lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng. Đề nghị Hội đồng xét xử không buộc ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Hồng T1 phải trả cho bà Lê Thị Hương G số tiền 300.000.000 đồng và tiền trượt giá 357.400.000 đồng.

Ý kiến người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị Hương G: Bà Lê Thị Hương G đã trả tiền thay cho ông H tại Ngân hàng vào ngày 03/5/2013 để

lấy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra đi làm thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng C trong cùng ngày 03/5/2013. Nếu không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sao có thể công chứng hợp đồng chuyển nhượng được. Còn việc xác nhận của Ngân hàng như thế nào thì là quy trình thủ tục của Ngân hàng. Tòa án sơ thẩm đã đánh giá đầy đủ chứng cứ của vụ án. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm đối với phần của bà Lê Thị Hương G.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi quyết định đưa vụ án ra xét xử và tại phiên toà, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N thừa nhận căn nhà cất trên một phần thửa số 61E do ông H, bà T1 xây dựng trước khi chuyển nhượng cho ông D, bà K; sau khi nhận chuyển nhượng nhà, đất ông D, bà K không có sửa chữa, xây dựng thêm. Bà N cũng thừa nhận không có yêu cầu áp dụng biện pháp ngăn chặn đối với thửa số 61E. Đồng thời, ông H bà T1 cũng không có đưa 02 thửa đất này cho bà để bảo đảm khoản vay.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T1 với bà Hương G: Các bên đều thừa nhận trước khi chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 86 và thửa đất số 61E đang thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần S phòng giao dịch huyện C. Ông H, bà T1 và bà Hương G đều thừa nhận bà Hương G có trả cho Ngân hàng thay cho ông H 300.000.000 đồng, cụ thể ngày 03/5/2013 bà G trả 150.000.000 đồng (Bút lục 130) và ngày 07/5/2013 trả 150.000.000 đồng (Bút lục 133) để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và ông H, bà T1 đã giao cho bà Hương G giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 86, và thửa đất số 61E. Tòa án sơ thẩm đã đánh giá đầy đủ, toàn diện vụ án, kháng cáo của bà Lê Thị N là không có căn cứ.

Tuy nhiên về xác định lỗi: Toà án sơ thẩm chưa trừ phần diện tích 24m^2 đã công nhận cho ông D bà K để tính trượt giá đất là chưa chính xác. Vì thửa 61E sau khi công nhận cho ông D bà K 24m^2, còn lại là 70,3m^2 mới tính trượt giá. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm số: 85/2023/DS-ST ngày 05/9/2023 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Vụ án tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự, do tài sản bị cưỡng chế là đất toạ lạc tại huyện C, tỉnh Trà Vinh nên Toà án nhân dân huyện C thụ lý giải quyết là đúng

thẩm quyền quy định tại Điều 26 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà Lê Thị N về việc buộc ông Mai Văn D, bà Nguyễn Thị K tháo dỡ phần nhà xây dựng lấn chiếm qua thửa đất số 61E: Ngày 21/5/2012 ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Hồng T1 có chuyển nhượng thửa đất số 1700, diện tích 141m^2 và căn nhà tường cấp 4 gắn liền với đất cho ông D, bà K, thời điểm chuyển nhượng trên đất đã có căn nhà do ông H, bà T1 xây dựng, ông H, bà T1 không biết phần phía trước của căn nhà xây lấn qua thửa đất 61E. Ông H, bà T1, ông D, bà K đều xác định chuyển nhượng thửa đất 1700 và toàn bộ căn nhà gắn liền trên đất, do nhà chưa được cấp quyền sở hữu nên hợp đồng chuyển nhượng không ghi nhà, tại giấy tay sang nhượng đất và nhà ngày 21/5/2012 cũng thể hiện chuyển nhượng diện tích đất *"kể từ lộ tới mé sông là 141m^2 thửa đất số 1700, tờ bản đồ số 1 và một căn nhà tường"* (BL 205), hai bên đã hoàn thành xong thủ tục chuyển nhượng, ông D, bà K đã trả đủ tiền chuyển nhượng và ông H, bà T1 đã giao nhà đất cho ông D, bà K. Thửa đất 1700 đã được cấp quyền sử dụng cho hộ ông Mai Văn D (Bút lục 203). Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N cũng thừa nhận phần căn nhà cất trên một phần thửa số 61E do ông H, bà T1 xây dựng trước khi chuyển nhượng cho ông D, bà K; sau khi nhận chuyển nhượng nhà, đất ông D, bà K không có sửa chữa, xây dựng thêm. Do đó, Tòa án sơ thẩm công nhận cho hộ ông Mai Văn D, bà Nguyễn Thị K được quyền sử dụng phần diện tích đất 24m^2 thuộc một phần thửa đất số 61E là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của bà Lê Thị N yêu cầu ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Hồng T1 không phải trả cho bà Lê Thị Hương G số tiền 300.000.000 đồng và tiền trượt giá 357.400.000 đồng: Bản án số 537/2012/DS-ST ngày 15/11/2012 của Tòa án nhân dân huyện C buộc ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Hồng T1 trả cho bà Lê Thị N số tiền 384.725.000 đồng, sau khi xét xử ông H, bà T1 kháng cáo, Ngày 02/4/2013 Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đình chỉ xét xử phúc thẩm do ông H, bà T1 rút đơn kháng cáo. Bản án số 537/2012/DS-ST ngày 15/11/2012 của Tòa án nhân dân huyện C có hiệu lực từ ngày 02/4/2013. Đến ngày 03/5/2013 ông H, bà T1 chuyển nhượng thửa đất số 86, diện tích 510 m^2 và thửa đất số 61E, diện tích 110 m^2 đất tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho bà Lê Thị Hương G. Tại thời điểm chuyển nhượng, Chi cục thi hành án dân sự huyện C đã có Thông báo số 01/TB-CCTHA ngày 22/10/2012 về việc tạm dừng quyền sở hữu tài sản của ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Hồng T1 là quyền sử dụng thửa đất số 86, diện tích 510 m^2 và thửa đất số 61E, diện tích 110 m^2 do ông Phạm Văn H đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất (Bút lục 334) nên mục đích ông Phạm Văn H chuyển nhượng đất nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Tòa án sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 86, tờ bản đồ số 10, diện tích 510 m^2 và thửa số 61E, tờ bản đồ số 01, diện tích 110 m^2, cùng tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh, được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 1913, quyển số I/2013/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 03/5/2013 giữa ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Hồng T1, anh Phạm Minh N2 với bà Lê Thị Hương G vô hiệu là có căn cứ.

[4] Về tiền chuyển nhượng đất: Theo Hợp đồng chuyển nhượng ghi số tiền chuyển nhượng là 20.000.000 đồng, tuy nhiên các bên thừa nhận việc ghi giảm số tiền nhằm mục đích giảm số tiền thuế phải nộp. Giá chuyển nhượng thực tế các bên thỏa thuận và bà G trả cho ông H tại Ngân hàng Thương mại cổ phần S phòng S là 300.000.000 đồng, cụ thể ngày 03/5/2013 bà G trực tiếp trả Ngân hàng 150.000.000 đồng (Bút lục 130). Số tiền 150.000.000 đồng còn lại theo bà G không có tiền mặt mà vay của ông Phạm Văn Ú thể hiện biên nhận nợ ngày 07/5/2013 (BL 133) và ông Ú đã thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Thương mại cổ phần S trong cùng ngày 03/5/2013 vay số tiền 150.000.000đồng để trả cho khoản vay của ông Phạm Văn H, lời khai này phù hợp với ý kiến của Ngân hàng: "Ông Phạm Văn H đã tất toán hồ sơ vay tại S1 ngày 07/7/2013 số tiền thời điểm tất toán là 150.000.000 đồng do ông Phạm Văn Ú chuyển vào… Ông Phạm Văn Ú có phát sinh vay vốn tại S1 theo hợp đồng tín dụng số LD1312300437 ngày 03/5/2013, số tiền 150.000.000 đồng" (BL 315). Như vậy đủ cơ sở chứng minh số tiền bà G trả cho Ngân hàng là 300.000.000 đồng. Mặt khác, nếu không có sự trả tiền của bà G cho Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thì bà T1, ông H cũng không có tài sản gì để thi hành án cho bà N. Do đó Tòa án sơ thẩm buộc ông H, bà T1 trả cho bà Hương G 300.000.000 đồng, bà Hương G trả lại cho ông H, bà T1 hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 86 và thửa số 61E là có căn cứ. Xét kháng cáo của bà Lê Thị N và ý kiến của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Về xác định lỗi: Tòa án sơ thẩm xác định mỗi bên chịu 50% là có căn cứ. Tuy nhiên thời điểm chuyển nhượng đất cho bà G thì ông H, bà T1 đã chuyển nhượng một phần của thửa 61E diện tích 24m^2 cho ông D, bà K, do đó khi tính giá trị đất cấp sơ thẩm không trừ diện tích 24m^2 để tính trượt giá đất là có sai sót, cấp phúc thẩm tính lại cho phù hợp. Giá trị đất theo kết quả định giá ngày 09/3/2023 như sau: Thửa đất số 86, diện tích thực đo 543,3m^2 trị giá 543.300.000 đồng; thửa đất số 61E, diện tích thực đo 70,3m^2 trị giá 351.500.000 đồng. Tổng giá trị hai thửa đất là 894.800.000 đồng, giá trị quyền sử dụng tăng so với giá trị thời điểm giao dịch là 594.800.000 đồng. Do đó, mỗi bên phải chịu ½ của số tiền 594.800.000 đồng là 297.400.000 đồng. Ông H, bà T1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Hương G số tiền 297.400.000 đồng.

[6] Xét ý kiến Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị Hương G có căn cứ chấp nhận một phần.

[7] Xét thấy ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp với quy định pháp luật, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận người kháng cáo là bà Lê Thị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tuy nhiên bà N là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, nên Hội đồng xét xử miễn án phí cho bà N. Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm nên điều chỉnh lại phần án phí sơ thẩm mà ông H, bà T1 phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12, 14 của 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 bà Lê Thị N.

Sửa một phần bản án số 85/2023/DS-ST ngày 05/9/2023 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thị N.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 86, tờ bản đồ số 10, diện tích 510 m^2, loại đất ở quả và thửa số 61E, tờ bản đồ số 01, diện tích 110 m^2, loại đất ở; cùng tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh, được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 1913, quyển số I/2013/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 03/5/2013 giữa ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Hồng T1, anh Phạm Minh N2 với bà Lê Thị Hương G là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Buộc ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Hồng T1 hoàn trả cho bà Lê Thị Hương G số tiền 597.400.000 (Năm trăm chín mươi bảy triệu, bốn trăm nghìn) đồng (trong này 300.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và 297.400.000 đồng là giá trị đất trượt giá).

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm cho người được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Hồng T1 được tiếp tục sử dụng thửa đất số 86, tờ bản đồ số 10, diện tích 510 m^2 (đo đạc thực tế được 543,3m^2) loại đất ở quả và thửa đất số 61E, tờ bản đồ số 1, diện tích 110 m^2 (thực đo 70,3m^2), loại đất ở; cùng tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Vị trí theo sơ đồ khu đất kèm theo C2 vănsố 130, 131 ngày 05/4/2023 của Văn phòng Đ chi nhánh huyện C.

4. Bà Lê Thị Hương G có nghĩa vụ giao trả cho ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Hồng T1 02 giấynhận quyền sử dụng đất thửa số 86, tờ bản đồ số 10, diện tích 510 m^2, loại đất ở quả và thửa số 61E, tờ bản đồ số 1, diện tích 110 m^2, loại đất ở; cùng tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn D, bà Nguyễn Thị Kiều . Công nhận cho ông Mai Văn D bà Nguyễn Thị K được quyền sử dụng phần đất gắn liền với phần nhà phía trước của ông D, bà K có diện tích 24m^2 thuộc một phần thửa đất số 61E. Vị trí thuộc phần A của Sơ đồ khu đất kèm theo Ccôngvăn số 130/CNHCL ngày 05/4/2023 của Văn phòng Đ, có tứ cận cụ thể:

- Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 61E kích thước 6.57 mét.

- Hướng Tây giáp thửa 61 (1700) kích thước 6.49 mét.

- Hướng Bắc giáp thửa 61A kích thước 3,81 mét.

- Hướng Nam giáp thửa 61F kích thước 3,67 mét.

Để đảm bảo cho việc thi hành án, các bên đương sự có nghĩa vụ giữ nguyên hiện trạng, nghiêm cấm thay đổi hiện trạng đất dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa được sự đồng ý của cơ quan có thẩm quyền.

Các bên đương sự được quyền liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

6. *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Hồng T1 có nghĩa vụ chịu 27.896.000 đồng. Bà Lê Thị Hương G có nghĩa vụ chịu 300.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0013679 ngày 09/01/2023 do Chi cục thi hành án dân sự huyện C thu, bà G đã nộp đủ.

Hoàn trả lại cho bà Lê Thị N số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0004179 ngày 02/3/2021 do Chi cục thi hành án dân sự huyện C thu.

Hoàn trả lại cho ông Mai Văn D, bà Nguyễn Thị K số tiền 2.750.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0013887 ngày 08/5/2023 do Chi cục thi hành án dân sự huyện C thu.

7. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, không bị sửa có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn cho bà Lê Thị N.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Ái Loan