

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ A**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 1068/2017/DSPT  
Ngày: 29/11/2017  
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán  
nhà

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ A**

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

*Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ 2Đ T.

*Các Thẩm phán:*

1. Ông Lưu Ngọc TH
2. Bà Trịnh Thị A1

***Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:*** Bà Lê Đoàn Thực Tr – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố A

***Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân Thành phố A tham gia phiên tòa:*** Ông Phan Văn K - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14, 22 và 29 tháng 11 năm 2017, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố A xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 406/DSPT ngày 14 tháng 9 năm 2017, về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 347/2017/DS-ST ngày 26/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện CC, Thành phố A bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2111/2017/QĐPT ngày 25 tháng 9 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 2691/2017/QĐPT ngày 25 tháng 10 năm 2017 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Phan Thị KP, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ: 132 ST, phường QT, quận PT, Thành phố A.

Tạm trú: 395/1 VQ, phường HT, Quận A2, Thành phố A.

*Bị đơn:* Ông Trần Văn H1, sinh năm 1948 (vắng mặt).

Địa chỉ: 82 BB, Phường 8, Quận A3, Thành phố A.

Tạm trú: Tổ 5, ấp 1A, xã 3T, huyện CC, Thành phố A.

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

1. Bà Lê Thị K2, sinh năm 1958 (vắng mặt);  
Địa chỉ: 82 **BB**, Phường 8, Quận A3, Thành phố A.  
Tạm trú: Tổ 5, Ấp 1A, xã **3T**, huyện CC, Thành phố A.
2. Ông Nguyễn Văn H4, sinh năm 1956 (có mặt);  
Địa chỉ: 132 ST, phường QT, quận PT, Thành phố A.  
Tạm trú: 395/1 VQ, phường HT, Quận A2, Thành phố A.
3. Bà Trần Ngọc C3 sinh năm 1958 (có mặt);  
Địa chỉ: Số 11 đường 39, khu phố 6, phường TB, Quận A4 , Thành phố A.
4. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1958 (vắng mặt);
5. Bà Nguyễn K2 S, sinh năm 1963 (vắng mặt);  
Cùng địa chỉ: 8/19 Đ, phường E, Quận A5, Thành phố A.  
Đại diện theo uỷ quyền của ông V và bà S: Ông Nguyễn Thanh L2, sinh năm 1964 (vắng mặt khi tuyên án).  
Địa chỉ : 4A Nguyễn OV, khu phố 2, thị trấn CC, huyện CC, Thành phố A.
6. Ông Nguyễn Văn T7, sinh năm 1964 (vắng mặt);  
Địa chỉ: 2/5B, ấp T8, xã Z, huyện 2Z, Thành phố A.
7. Ông Phạm Hữu 2Đ, sinh năm 1964 (vắng mặt);  
Địa chỉ: 4/3 khu phố 2, phường X, Quận A2, Thành phố A.
8. Ông Nguyễn Văn Ph, sinh năm 1959 (vắng mặt);  
Địa chỉ: Ấp 8, xã J, huyện CC, Thành phố A.
9. Công ty Trách nhiệm hữu hạn KN(vắng mặt);  
Địa chỉ trụ sở: 826 TG, Phường 11, quận VG, Thành phố A.
10. Ông Nguyễn Thanh 2H, sinh năm 1981 (vắng mặt);  
Địa chỉ: 18 Nguyễn K2 2C, Tổ 5, Ấp 2A, xã **3T**, huyện CC, Thành phố A.  
Tạm trú: 1219 ấp TA, xã TrA, huyện CC, Thành phố A.
11. Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC, Thành phố A (vắng mặt);  
Địa chỉ trụ sở: Khu phố 7, thị trấn CC, huyện CC, Thành phố A.  
Đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Ngọc S4 (vắng mặt).
12. Văn phòng công chứng BC (vắng mặt);  
Địa chỉ trụ sở: 526-528 YY, Phường 13, Quận A6X, Thành phố A.  
Đại diện uỷ quyền: Bà Trần HX (vắng mặt).
13. Ngân hàng Thương mại AP (vắng mặt).

Địa chỉ: 442 MK, Phường 5, Quận A6, Thành phố A.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Thanh S4 (vắng mặt).

Địa chỉ: 134 NP, Phường 9, Quận A7, Thành phố A.

*Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn K2 S.

### **NỘI 2D VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn - bà Phan Thị KP trình bày tại đơn khởi kiện ngày 08 tháng 11 năm 2011 và trong quá trình giải quyết vụ án:*

Qua giới thiệu của người môi giới bà được biết ông Trần Văn H1 đang kẹt tiền cần bán căn nhà và đất tại thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 05, địa chỉ số 1219, ấp TA, xã TrA, huyện CC, Thành phố A. Căn nhà trên có đầy đủ giấy tờ hợp lệ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y216707, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 302 QSDĐ/CQ ngày 15 tháng 3 năm 2002 đứng tên ông Trần Văn H1 và Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 42/CP-UB ngày 20 tháng 3 năm 2002 của Ủy ban nhân dân huyện CC cấp đứng tên ông H1. Khi bà gặp ông H1 thì được biết căn nhà hiện nay đang thế chấp cho Ngân hàng Thương mại AP - chi nhánh KN, nếu mua thì bà KP đi cùng vợ chồng ông đến Ngân hàng trả tiền để giải chấp lấy giấy tờ nhà ra để hai bên đi công chứng, giá bán là 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng). Vì thấy rẻ nên bà đồng ý mua.

Ngày 12 tháng 8 năm 2011, bà đã giao cho vợ chồng ông H1, bà K2 toàn bộ số tiền mua nhà là 1.300.000.000 đồng, khi giao tiền ông H1 có viết giấy nhận đặt cọc tiền bán nhà, ghi rõ là dùng số tiền này đi giải chấp ở Ngân hàng để lấy giấy tờ nhà ra đi công chứng, bà K2 và ông H1 ký tên lẫn tay vào giấy nhận tiền.

Ngày 13 tháng 8 năm 2011, hai bên đã đến Văn phòng công chứng BC ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất (tại thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại địa chỉ số 1219, ấp TA, xã TrA, huyện CC, Thành phố A) số công chứng 012003, quyển số 01 ngày 13 tháng 8 năm 2011 giữa bên nhận chuyển nhượng là bà Phan Thị KP với bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Trần Văn H1, bà Lê Thị K2. Nội 2D hợp đồng đã ghi rõ là giá mua bán, chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng). Ông H1, bà K2 đã nhận đủ số tiền bán nhà và giao lại toàn bộ bản C3 giấy tờ nhà cho bà đi đăng bộ. Khi đó cũng thỏa

thuận nếu ông H1, bà K2 muốn chuộc lại nhà thì trong thời hạn 02 tháng phải trả bà tiền vốn và lãi, nếu quá thời hạn trên thì bà đăng bộ đứng tên căn nhà.

Sau đó Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC, Thành phố A ra quyết định kê biên ngăn chặn, không cho bà đăng bộ đứng tên nhà. Bà đã làm đơn KH1 nại thì được Chi cục thi hành án dân sự huyện CC cho biết do vợ chồng ông Trần Văn H1, bà Lê Thị K2 đang phải thi hành các bản án, quyết định trước đó nên phải ngăn chặn căn nhà để phát mãi tài sản của ông H1, bà K2 để thi hành án theo quy định pháp luật.

Nay bà KP khởi kiện yêu cầu Tòa án xử: công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số 012003, quyền số 01 ngày 13 tháng 8 năm 2011 do Văn phòng công chứng BC lập giữa bên nhận chuyển nhượng là bà KP với bên chuyển nhượng là vợ chồng ông H1, bà K2 là hợp pháp, đúng quy định pháp luật; yêu cầu cho phép bà được làm thủ tục đăng bộ đứng tên căn nhà vì nhà bà đã quản lý sử dụng từ năm 2012 cho đến nay ổn định; yêu cầu hủy Quyết định số 11/QĐ-CCTHA ngày 06/12/2011 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CC về việc cưỡng chế, kê biên nhà ở, quyền sử dụng đất.

*Bị đơn - ông Trần Văn H1 trong quá trình giải quyết vụ án đã trình qua bản tự khai ngày 30 tháng 11 năm 2011, 30 tháng 10 năm 2013 và 25 tháng 5 năm 2015:*

Qua yêu cầu khởi kiện của bà KP thì vợ chồng ông xác định là hai bên có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số 012003, quyền số 01 ngày 13 tháng 8 năm 2011 do Văn phòng công chứng BC lập. Nay vợ chồng ông vẫn đồng ý tiếp tục bán nhà tọa lạc tại địa chỉ số 1219, ấp TA, xã TrA, huyện CC, Thành phố A cho bà KP vì hiện nay vợ chồng ông không có khả năng chuộc lại nhà. Trong quá trình vợ chồng ông ký hợp đồng bán nhà cho bà KP thì vợ chồng ông hoàn toàn không nhận được bất cứ quyết định ngăn chặn nào của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC.

Nguyên trước đây vì tH1 vốn làm ăn nên ông có nhờ bà KP trả tiền giải chấp lấy tài sản là căn nhà và đất tại thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 05, địa chỉ số 1219, ấp TA, xã TrA, huyện CC, Thành phố A đang thế chấp tại cho Ngân hàng Thương mại AP - chi nhánh KN, với số tiền nợ là khoảng 1.060.000.000 đồng (một tỷ không trăm sáu mươi triệu đồng) để ông lấy hồ sơ nhà đất ra ông sẽ vay chỗ khác được cao hơn, vì vậy ông có hứa với bà KP là trong 02 tháng ông sẽ trả hết vốn và lãi cho bà KP để chuộc lại nhà. Tuy nhiên sau đó căn nhà đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC kê biên

nên ông không có tiền trả lại cho bà KP. Sau đó ông và bà KP có thỏa thuận là cho bà KP bán nhà thì bà KP chỉ lấy lại số tiền vốn là 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng), phần tiền còn dư thì cho lại ông để ông mua lại nhà ở. Ngoài ra ông cũng đã đề nghị bà KP trả thêm cho ông một số tiền là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) vì căn nhà thực tế có giá cao hơn số tiền của bà KP cho vay, nhưng không giải quyết được vì nhà đã bị kê biên.

Tại biên bản làm việc ghi nhận ý kiến ngày 10 tháng 10 năm 2014, ông H1 xác nhận trước đây vợ chồng ông H1 và bà KP đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số 012003, quyển số 01 ngày 13 tháng 8 năm 2011 do Văn phòng công chứng BC lập là đúng, nhưng đây là hợp đồng giả tạo để ông vay tiền của bà KP.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Lê Thị K2 trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:*

Bà là vợ của ông Trần Văn H1, bà thống nhất với toàn bộ nội 2D ông H1 đã trình bày.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn H4 trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:*

Ông là chồng của bà Phan Thị KP, ông thống nhất với toàn bộ nội 2D bà KP đã trình bày, không bổ sung gì thêm và đề nghị Tòa án xem xét xử theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Ngọc C3 trình bày tại bản ghi lời khai ngày 16 tháng 9 năm 2013:*

Vợ chồng ông H1, bà K2 hiện nay còn nợ bà số tiền phải thi hành án là 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng) căn cứ theo Quyết định số 106/2007/QĐST ngày 03 tháng 7 năm 2007 của Tòa án nhân dân huyện CC, vì vậy bà yêu cầu tiếp tục duy trì kê biên tài sản của ông H1 bà K2 là căn nhà và đất tại thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 05, địa chỉ số 1219, ấp TA, xã TrA, huyện CC, Thành phố A để thu hồi nợ trả cho bà.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn T7 do bà Trần Ngọc C3 là đại diện theo ủy quyền trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:*

Vợ chồng ông H1 và bà K2 hiện nay còn nợ ông T7 số tiền phải thi hành án là 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng) căn cứ theo Quyết định số

106/2007/QĐST ngày 03 tháng 7 năm 2007 của Tòa án nhân dân huyện CC, vì vậy ông T7 yêu cầu tiếp tục duy trì kê biên tài sản của ông H1, bà K2 là căn nhà và đất tại thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 05, địa chỉ số 1219, ấp TA, xã TrA, huyện CC, Thành phố A để thu hồi nợ trả cho ông T7.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Hữu 2Đ trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:*

Vợ chồng ông H1, bà K2 hiện nay còn nợ ông số tiền phải thi hành án là 141.627.302 đồng (một trăm bốn mươi một triệu sáu trăm hai mươi bảy nghìn ba trăm lẻ hai đồng) căn cứ theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2006/QĐST ngày 04 tháng 01 năm 2006 của Tòa án nhân dân huyện CC, vì vậy ông yêu cầu tiếp tục duy trì kê biên tài sản của ông H1, bà K2 là căn nhà và đất tại thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 05, địa chỉ số 1219, ấp TA, xã TrA, huyện CC, Thành phố A để thu hồi nợ trả cho ông.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn Ph trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:*

Vợ chồng ông H1, bà K2 hiện nay còn nợ ông số tiền phải thi hành án là 9.826.755 đồng (chín triệu tám trăm hai mươi sáu nghìn bảy trăm năm mươi lăm đồng) căn cứ theo Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2007/DSST ngày 23 tháng 8 năm 2007 của Tòa án nhân dân huyện CC, ông yêu cầu tiếp tục duy trì kê biên tài sản của ông H1, bà K2 là căn nhà và đất tại thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 05, địa chỉ số 1219, ấp TA, xã TrA, huyện CC, Thành phố A để thu hồi nợ trả cho ông. Ông yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn K2 S do ông Nguyễn Thanh L2 làm đại diện theo ủy quyền trình bày tại văn bản ngày 04 tháng 12 năm 2013:*

Vợ chồng ông H1, bà K2 và bà Trần Thị Mỹ 2D hiện nay còn nợ ông V, bà S tổng số tiền là 2.263.980.000 đồng (hai tỷ hai trăm sáu mươi ba triệu chín trăm tám mươi nghìn đồng), ngoài ra ông H1 và bà K2 còn phải trả số tiền nợ là 42.000.000 đồng (bốn mươi hai triệu đồng) theo Bản án dân sự phúc thẩm số 1062/2011/DSPT ngày 29 tháng 8 năm 2011 của Tòa án nhân dân Thành phố A, vì vậy ông V, bà S yêu cầu tiếp tục duy trì kê biên tài sản của ông H1 bà K2 theo Quyết định số 11/QĐ-CCTHA ngày 06 tháng 12 năm 2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC,

Thành phố A để thu hồi nợ trả cho ông V, bà S và yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Thanh 2H trình bày tại văn bản ngày 03 tháng 7 năm 2017:*

Ông là người thuê căn nhà số 1219, ấp TA, xã TrA, huyện CC, Thành phố A của bà Phan Thị KP từ năm 2012 cho đến nay, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này, việc thuê nhà giữa ông và bà KP ông đề nghị tự giải quyết sau này, hiện nay ông bận việc và đã làm đơn đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại các cấp Tòa án theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Chi cục thi hành án dân sự huyện CC, Thành phố A trình bày tại văn bản số 3747/CCTHA ngày 14 tháng 8 năm 2015:*

Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC, Thành phố A hiện đang tổ chức thi hành các bản án, quyết định sau:

1/ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 01/2006/QĐST ngày 04 tháng 01 năm 2006 của Tòa án nhân dân huyện CC, người phải thi hành án là ông Trần Văn H1, người được thi hành án là ông Phạm Hữu 2Đ, nội 2Đ thi hành: Buộc ông H1 trả cho ông 2Đ số tiền là 538.748.410 đồng và tiền lãi là 46.951.590 đồng. Kết quả thi hành: Ông H1 đã trả cho ông 2Đ số tiền là 444.072.698 đồng;

2/ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 106/2007/QĐST ngày 03 tháng 7 năm 2007 của Tòa án nhân dân huyện CC, người phải thi hành án là ông Trần Văn H1 và bà Lê Thị K2, người được thi hành án là bà Trần Ngọc C3 và ông Nguyễn Văn T7, nội 2Đ thi hành: Buộc ông H1 trả cho ông T7 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 281/QSDĐ/TTH/1B do UBND huyện 2Z cấp cho Kiệm và đã Sang nhượng lại cho ông T7 ngày 23/9/2002, ông H1 và bà K2 liên đới trả lại cho bà C3 số tiền vay là 140.000.000 đồng, bà C3 trả lại cho ông H1 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H1 và bà K2 liên đới trả lại cho ông T7 để ông T7 trả lại cho bà C3 số tiền vay là 150.000.000 đồng và tiền lãi là 50.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng, bà C3 trả lại cho ông H1 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã Sang nhượng lại cho ông T7 ngày 23/9/2002 để ông H1 trả lại cho ông T7 như đã nói ở phần trên, ông H1, bà K2 liên đới trả cho ông T7 số tiền là 146.943.747 đồng, ông T7 đã trả lại cho bà C3 số tiền là 146.943.747 đồng;

3/ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 1054/QĐKDTMST ngày 26 tháng 6 năm 2007 của Tòa án nhân dân Thành phố A, người phải thi hành án là Doanh nghiệp Tư nhân chăn nuôi bò sữa W - ông Trần Văn H1 là chủ doanh nghiệp, người được thi hành án là Công ty Trách nhiệm Vận tải Thương mại W2, nội 2D thi hành: Buộc Doanh nghiệp Tư nhân chăn nuôi bò sữa W do ông Trần Văn H1 là chủ doanh nghiệp trả cho Công ty Trách nhiệm KN số tiền là 166.882.000 đồng. Kết quả thi hành án: Ông Trần Văn H1 là chủ doanh nghiệp đã trả cho Công ty Trách nhiệm KN số tiền là 53.927.221 đồng;

4/ Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2007/DSST ngày 23 tháng 8 năm 2007 của Tòa án nhân dân huyện CC, người phải thi hành án là ông Trần Văn H1, người được thi hành án là ông Nguyễn Văn Ph, nội 2D thi hành: Buộc ông Trần Văn H1 trả cho ông Ph số tiền tổng cộng là 27.782.083 đồng. Kết quả thi hành: Ông H1 trả cho ông Ph số tiền là 17.955.328 đồng;

5/ Bản án dân sự phúc thẩm số: 1062/2011/DSST ngày 29 tháng 8 năm 2011 của Tòa án nhân dân Thành phố A, người phải thi hành án là ông Trần Văn H1 và bà Lê Thị K2, người được thi hành án là ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn K2 S, nội 2D thi hành: Ông Trần Văn H1 và bà Lê Thị K2 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn V số tiền là 42.000.000 đồng, ông Trần Văn H1 và bà Trần Thị Mỹ 2D có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Ngọc S số tiền là 2.263.980.000 đồng, ông H1, bà K2 và bà 2D liên đới trả cho ông V, bà S số tiền 150.000.000 đồng. Kết quả chưa thi hành khoản nào;

6/ Quyết định số 341/2012/QĐST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2012 của Tòa án nhân dân huyện CC, người phải thi hành án là ông Trần Văn H1 và bà Trần Thị Mỹ 2D, nội 2D thi hành: Buộc ông H1, bà 2D phải nộp 5.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Kết quả chưa thi hành được khoản nào;

7/ Quyết định số 2217/2007/QĐST-KDTM ngày 12/12/2007 của Tòa án nhân dân Thành phố A, người phải thi hành án là ông Trần Văn H1, nội 2D thi hành: Buộc ông H1, bà 2D phải nộp 6.110.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Kết quả chưa thi hành được khoản nào.

Trong quá trình thi hành án, Chi cục thi hành án dân sự huyện CC đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật. Cụ thể: ngày 24/06/2011 có Công văn số 617/THA gửi Sở Tư pháp Thành phố A, Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất

huyện CC (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện CC), Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện CC về việc đề nghị hỗ trợ ngăn chặn Sang tên, tặng cho, thế chấp, chuyển quyền căn nhà cấp 2, tại đường Tỉnh lộ 8, ấp TA, xã TrA, huyện CC, Thành phố A diện tích là 165,5 m<sup>2</sup>, Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 42/GP-UB, do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp ngày 20/3/2002 cho ông H1 và bà K2 để bảo đảm cho việc thi hành án. Ngày 15/8/2011 có Công văn số 779/THA gửi Sở Tư pháp Thành phố A, Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện CC, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện CC, Chi cục thuế huyện CC, Ủy ban nhân dân xã TrA về việc bổ sung công văn số 617/THA nêu trên là Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1027, tờ bản đồ số 05, Bộ địa C3 xã TrA, huyện CC theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 302/QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp ngày 15/3/2002 cho ông Trần Văn H1 và Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 42/GP-UB do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp ngày 20/3/2002 cho ông Trần Văn H1 và bà Lê Thị K2. Ngày 30/9/2011 bên mua nhà là bà Phan Thị KP cung cấp thông tin: Vào ngày 13 tháng 8 năm 2011 bà đã mua căn nhà trên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất (tại thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại địa chỉ số 1219, ấp TA, xã TrA, huyện CC, Thành phố A) số công chứng 012003, quyền số 01 ngày 13 tháng 8 năm 2011 giữa bên nhận chuyển nhượng là bà KP với bên chuyển nhượng là vợ chồng ông H1, bà K2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 302/QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp ngày 15/3/2002 cho ông Trần Văn H1 và Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 42/GP-UB, do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp ngày 20/3/2002 cho ông Trần Văn H1 và bà Lê Thị K2.

Căn cứ theo quy định của Luật Thi hành án năm 2008 và Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong Thi hành án dân sự tại Khoản 1 Điều 6 Thông tư quy định: “Kể từ thời điểm có bản án quyết định sơ thẩm mà người phải thi hành án bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cầm cố tài sản của mình cho người khác, không thừa nhận tài sản là của mình mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác...”. Sau đó bên mua nhà là bà KP đã nộp đơn khởi kiện bên bán nhà là ông H1, bà K2 về tranh chấp “Hợp đồng mua bán nhà” do tài

sản đang bị kê biên và đã được Tòa án nhân dân huyện CC thụ lý giải quyết. Do đó, Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC đã ra Quyết định hoãn thi hành án đối với các hồ sơ thi hành án nêu trên, chờ kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân huyện CC. Nay, Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC đề nghị vắng mặt không tham gia trong quá trình giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng BC trình bày tại Công văn số 07/CCTB ngày 03 tháng 3 năm 2012:*

Theo hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng công chứng 3X, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 05, tại ấp TA, xã TrA, huyện CC, Thành phố A được ký kết giữa ông Trần Văn H1 (CMND số 021072488) và bà Lê Thị K2 (CMND số 021072400) với bà Phan Thị KP (CMND số 020234732) được thực hiện tại Văn phòng công chứng BC ngày 13/8/2011. Tại thời điểm công chứng, Văn phòng công chứng BC đã kiểm tra thông tin ngăn chặn ngày 13/08/2011. Thông qua tra cứu thông tin ngăn chặn của Sở Tư pháp Thành phố A thì thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 05, tại ấp TA, xã TrA, huyện CC, Thành phố A không có thông tin ngăn chặn. Văn phòng công chứng BC đã chứng nhận theo Hợp đồng số 012003, quyền số 01 ngày 13 tháng 8 năm 2011 giữa bên nhận chuyển nhượng là bà Phan Thị KP với bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Trần H1, bà Lê Thị K2.

Tại Công văn số 15/CV-VPCCTB ngày 06 tháng 5 năm 2014 trả lời như sau: Theo hồ sơ thể hiện tại thời điểm ký công chứng hợp đồng nêu trên, thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 5, xã TrA, huyện CC không bị ngăn chặn trên hệ thống.

Tại Công văn số 18/CV-VPCCTB ngày 19 tháng 5 năm 2014 Văn phòng công chứng BC tiếp tục trả lời như sau: Theo hồ sơ thể hiện tại thời điểm ký công chứng hợp đồng nêu trên, thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 05, có tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 2, đường Tỉnh lộ 8, xã TrA, huyện CC, Thành phố A không bị ngăn chặn. Tuy nhiên, tại thời điểm ký công chứng giao dịch, tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên không có sổ nhà. Do đó, Văn phòng công chứng BC không tìm được thông tin ngăn chặn liên quan đối với tài sản là nhà không sổ, đường Tỉnh lộ 8, ấp TA, xã TrA, huyện CC, Thành phố A mà chỉ kiểm tra được thông tin ngăn chặn đối với thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 05, xã TrA, huyện CC, Thành phố A (kèm theo photo chi tiết ngăn chặn Sở Tư pháp Tp. A ngày 13/8/2011).

Tại bản tự khai ngày 10 tháng 10 năm 2014, đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng BC là bà Trần HX đã trình bày việc chứng thực hợp đồng là đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng BC đã có đơn đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại các cấp Tòa án theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng Thương mại AP đã trình bày tại Công văn số 07/CCTB ngày 03 tháng 3 năm 2012 và tại Công văn số 15/CV-VPCTB ngày 06 tháng 5 năm 2014:*

Trước đây, ông Trần Văn H1 và bà Lê Thị K2 có ký hợp đồng vay tiền và thế chấp giấy tờ là căn nhà và thửa đất 1027, tờ bản đồ số 05, ấp TA, xã TrA, huyện CC, Thành phố A tại Ngân hàng Thương mại AP là đúng. Ngày 12/08/2011 ông H1 đã trả hết tiền vay Ngân hàng cũng đã trả lại toàn bộ bản C3 giấy tờ nhà, chấm dứt hợp đồng. Ngân hàng cũng đã pho tô hồ sơ cung cấp cho Tòa án theo yêu cầu. Ngân hàng đã có đơn đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại các cấp Tòa án theo quy định pháp luật.

*Trung tâm Thông tin và Tư vấn Công chứng của Sở Tư pháp Thành phố A trả lời xác minh tại Công văn số 221/TTCC ngày 12 tháng 6 năm 2014:*

Ngày 30 tháng 6 năm 2011, Sở Tư pháp nhận được công văn số 617/THA ký ngày 24 tháng 6 năm 2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC đề nghị hỗ trợ ngăn chặn, không xác nhận, không công chứng cho mua bán, Sang nhượng, Sang tên, tặng cho, thế chấp, chuyển quyền sử dụng đối với tài sản là căn nhà cấp 2 tại đường Tỉnh lộ 8, ấp TA, xã TrA, huyện CC, Thành phố A cho đến khi có ý kiến bằng văn bản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC. Theo yêu cầu của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC, ngày 30 tháng 6 năm 2011, Sở Tư pháp đã thông tin đến các công chứng viên đang hành nghề tại Thành phố A về việc ngăn chặn không xác nhận, không công chứng cho mua bán, Sang nhượng, Sang tên, tặng cho, thế chấp, chuyển quyền sử dụng đối với tài sản là căn nhà cấp 2 tại đường Tỉnh lộ 8, ấp TA, xã TrA, huyện CC, Thành phố A thông qua chương trình tra cứu thông tin ngăn chặn (một phần mềm sử dụng trong hoạt động công chứng tại Thành phố). Theo hồ sơ do Tòa án nhân dân huyện CC cung cấp thì vào ngày 13 tháng 8 năm 2011, Văn phòng công chứng BC đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số: 012003 ngày 13 tháng 08 năm 2011, đối tượng của hợp đồng là “toàn bộ quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 05, tại địa chỉ ấp

TA, xã TrA, huyện CC, Thành phố A”. Tuy nhiên, vào thời điểm này công văn số 617/THA của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC chỉ yêu cầu ngăn chặn giao dịch đối với căn nhà cấp 2 tại đường Tỉnh lộ 8, ấp TA, xã TrA, huyện CC, Thành phố A chứ không yêu cầu ngăn chặn giao dịch đối với thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 05, tại địa chỉ ấp TA, xã TrA, huyện CC, Thành phố A. Ngoài ra, Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 42/GP-UBND ngày 20 tháng 3 năm 2002 do Tòa án nhân dân huyện CC cung cấp cũng không ghi địa chỉ nhà căn nhà cấp 2 tại đường Tỉnh lộ 8, ấp TA, xã TrA, huyện CC, Thành phố A như yêu cầu ngăn chặn của Chi cục thi hành án dân sự huyện CC để Công chứng viên có thể tra cứu thông tin liên quan. Đến ngày 18 tháng 8 năm 2011 (sau khi Văn phòng công chứng BC công chứng hợp đồng số 012003), Sở Tư pháp mới nhận được công văn số 779/THA ngày 15 tháng 8 năm 2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC bổ sung thông tin về ngăn chặn quyền sử dụng đất, có nội dung 2D “bổ sung thông tin về tài sản ngăn chặn là: đất thuộc thửa 1027, tờ bản đồ số 05, tại địa chỉ ấp TA, xã TrA, huyện CC, Thành phố A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 302 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp ngày 15/3/2012”. Cùng ngày, Sở Tư pháp cũng đã thông tin bổ sung về thửa đất, tờ bản đồ đến các công chứng viên đang thi hành nghề tại Thành phố trên Chương trình tra cứu thông tin ngăn chặn (là một phần mềm sử dụng trong hoạt động công chứng tại Thành phố, công chứng viên đăng ký sử dụng chương trình được cung cấp tài khoản để tra cứu thông tin trực tuyến). Trung tâm đính kèm thông tin liên quan đến căn nhà cấp 2 tại đường Tỉnh lộ 8, ấp TA, xã TrA, huyện CC, Thành phố A và thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 05, ấp TA, xã TrA, huyện CC Thành phố A được in ra từ phần mềm này để Tòa án nhân dân huyện CC tham khảo.

*Sở Tư pháp Thành phố A trả lời xác minh tại Công văn số 696/STP-BTTP ngày 21 tháng 12 năm 2011 như sau:*

Ngày 30/6/2011, Sở Tư pháp nhận được văn bản số 617/THA ngày 24/6/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC về việc đề nghị hỗ trợ việc ngăn chặn không xác nhận, không công chứng cho mua bán, Sang nhượng, Sang tên, tặng cho, thế chấp, chuyển quyền sử dụng đất đối với tài sản là căn nhà cấp 2 tại đường Tỉnh lộ 8, ấp TA, xã TrA, huyện CC, Thành phố A (không ghi rõ số thửa đất 1027, tờ bản đồ số 05). Sở Tư pháp đã đưa thông tin lên chương trình ngăn chặn ngày 30/6/2011. Đến ngày 18/8/2011, Sở Tư pháp mới nhận được Văn bản số 779/THA ngày 15/8/2011 của Chi

cục Thi hành án dân sự huyện CC đề nghị bổ sung thông tin về ngăn chặn quyền sử dụng đất tại Văn bản số 617/THA ngày 24/6/2011 với nội 2D bổ sung: Đất thuộc thửa 1027, tờ bản đồ số 05, bộ địa C3 xã TrA, huyện CC, Thành phố A, Sở Tư pháp đã đưa thông tin lên chương trình ngăn chặn ngày 18/8/2011. Tuy nhiên, theo thông tin của Tòa án nhân dân huyện CC, ông Trần Văn H1 (bên chuyển nhượng) và bà Phan Thị KP (bên nhận chuyển nhượng) thực hiện giao dịch ngày 13/8/2011, tức là thời điểm chưa có thông tin bổ sung về địa chỉ thửa đất của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC.

*Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện CC, nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CC, Thành phố A trả lời xác minh tại Công văn số 827/VPĐK ngày 07 tháng 12 năm 2011:*

Ngày 19 tháng 10 năm 2011 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện CC có nhận được công văn số 617/THA ngày 24 tháng 5 năm 2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC, với nội 2D đề nghị quý cơ quan hỗ trợ việc ngăn chặn không xác nhận, không công chứng cho mua bán, Sang nhượng, Sang tên, tặng cho, thế chấp, chuyển quyền sử dụng nhà đất của ông Trần Văn H1, tài sản tọa lạc tại Tỉnh lộ 8, xã TrA, huyện CC, diện tích là 165,5 m<sup>2</sup>, theo giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 42/GP-UB ngày 20/3/2002 của Ủy ban nhân dân huyện CC.

*Ủy ban nhân dân xã TrA, huyện CC, Thành phố A tại văn bản số 91/TTR-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2011 và công văn số 879/UBND ngày 19 tháng 7 năm 2017 trả lời xác minh như sau:*

Trước đây, vào ngày 19/10/2011 Ủy ban nhân dân xã TrA, huyện CC có giải quyết KH1 nại về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà giữa bà Phan Thị KP với ông Trần Văn H1 đã được Văn phòng công chứng BC lập. Tuy nhiên bà KP trong thời gian làm thủ tục Sang tên thì có giấy triệu tập của Chi cục thi hành án dân sự huyện CC ra quyết định kê biên ngăn chặn không cho bà KP đăng bộ Sang tên nhà. Ủy ban nhân dân xã TrA đã tiến hành hòa giải ngày 31/10/2011 và ngày 07/11/2011 nhưng hai bên không thống nhất và bà KP cũng đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án cho đến nay là đúng. Tại công văn số 879/UBND ngày 19 tháng 7 năm 2017 của Ủy ban nhân dân xã TrA, huyện CC tiếp tục bổ sung thông tin căn nhà hiện nay ông Nguyễn Thanh 2H là người thuê lại căn nhà này của bà KP sử dụng từ năm 2012 cho đến nay.

*Bản án dân sự sơ thẩm số 347/2017/DS-ST ngày 26/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện CC đã tuyên như sau:*

- Căn cứ vào các Điều 4, Điều 6, Khoản 3 và 11 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a, c Khoản 1 Điều 39, các Điều 70, 72, 73, 91, 147, 201, 227, 228, 244, 273 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 121; 122; 124; 388; 401; 405; 439 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ vào các Điều 106, 235, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 13, 91, 92, 93, 147 của Luật Nhà ở năm 2005;

- Căn cứ vào các Điều 10, 97, 117, 118, 119, 122, 177 của Luật Nhà ở năm 2014;

- Căn cứ vào Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào các Điều 6, 47 của Luật Công chứng năm 2006;

- Căn cứ vào Điều 95 Luật Thi hành án dân sự năm 2008;

- Căn cứ vào các Điều 37, 75, 105 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi bổ sung năm 2014;

- Căn cứ vào các Điều 8, 24 và 27 của Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ vào Nghị định số: 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 6 năm 2012 Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ vào Điều 48 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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;

- Căn cứ vào Thông tư số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC, ngày 26 tháng 7 năm 2010 Hướng dẫn thi hành một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án.

*Tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Phan Thị KP.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất là căn nhà số 1219, thửa đất số: 1027, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại địa chỉ: ấp TA, xã TrA, huyện CC, Thành phố A số công chứng 012003, quyền số 01/TPCC ngày 13 tháng 8 năm 2011 do Văn phòng công chứng BC lập là đúng quy định pháp luật và có hiệu lực pháp luật thi hành.

Bà Phan Thị KP được quyền tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với tài sản là căn nhà và đất tọa lạc địa chỉ số 1219, thuộc thửa số 1027, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp TA, xã TrA, huyện CC, Thành phố A theo quy định pháp luật.

Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Phan Thị KP về việc hủy Quyết định số 11/QĐ-CCTHA ngày 06/12/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC về việc cưỡng chế, kê biên nhà ở, quyền sử dụng đất.

Thời gian thi hành án là sau khi án có hiệu lực pháp luật, các bên thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/8/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn K2 S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn – bà Phan Thị KP trình bày: Đề nghị Toà sơ thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn K2 S có đại diện theo uỷ quyền ông Nguyễn Thanh L2 trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, huỷ hợp đồng mua bán nhà giữa ông H1 và bà KP và kê biên, phát mãi căn nhà tại xã TrA, huyện CC theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 302 QSDĐ/CQ của Ủy ban nhân dân huyện CC cấp cho ông H1 ngày 15/3/2002 để trả nợ cho ông V, bà S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn H4 trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của bà KP.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Ngọc C3 trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, huỷ hợp đồng mua bán nhà giữa ông H1 và bà KP và kê biên, phát mãi căn nhà tại xã TrA, huyện CC theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 302 QSDĐ/CQ của Ủy ban nhân dân huyện CC cấp cho ông H1 ngày 15/3/2002.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố A phát biểu quan điểm vụ án:

1. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của các đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

2. Về nội 2D kháng cáo: Hai bên mua bán trong trường hợp tài sản đang được thế chấp tại ngân hàng. Khoản tiền mua bán được dùng để thanh toán cho khoản nợ của Ngân hàng Thương mại AP, do đó không thuộc trường hợp theo Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong Thi hành án dân sự. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn K2 S. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện CC.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

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

1. Về tố tụng:

1.1. Đơn kháng cáo của các ông, bà Nguyễn Văn V, Nguyễn K2 S làm trong hạn luật định, các ông, bà V, S đã làm thủ tục kháng cáo đúng theo quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

1.2. Bị đơn – ông Trần Văn H1 vắng mặt tại phiên tòa thuộc trường hợp đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia phiên tòa, có đơn xin vắng mặt tại Tòa án nhân dân các cấp trong quá trình giải quyết vụ án. Do đó theo khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

1.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – các ông, bà Lê Thị K2, Nguyễn Văn T7, Phạm Hữu 2Đ, Nguyễn Văn Ph, Nguyễn Thanh 2H, Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC, Văn phòng công chứng 3X, Công ty Trách nhiệm hữu hạn KN và Ngân hàng Thương mại AP vắng mặt tại phiên tòa thuộc trường hợp đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia phiên tòa, có đơn xin vắng mặt tại Tòa án nhân dân các cấp trong quá trình giải quyết vụ án. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan này.

## 2. Về nội 2D:

Ông V và bà S kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có sai lầm nghiêm trọng trong việc xem xét bản chất khách quan của vụ án, dẫn đến việc tuyên bản án trái pháp luật, có lợi cho việc tẩu tán tài sản thi hành án của nguyên đơn và bị đơn, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông, bà và những người được thi hành án dân sự các bản án đã có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ông V, bà S đề nghị Hội đồng xét xử tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 012003/HĐ-CNQSDĐ được Văn phòng Công chứng BC công chứng ngày 13/8/2011 giữa ông H1, bà K2 và ông KP là vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong Thi hành án dân sự. Tại Khoản 1 Điều 6 Thông tư quy định: *“Kể từ thời điểm có bản án quyết định sơ thẩm mà người phải thi hành án bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cầm cố tài sản của mình cho người khác, không thừa nhận tài sản là của mình mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác...”*.

Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 012003/HĐ-CNQSDĐ được Văn phòng Công chứng BC công chứng ngày 13/8/2011, giữa bên chuyển nhượng ông Trần Văn H1 bà Lê Thị K2 với bên nhận chuyển nhượng bà Phan Thị KP, đối tượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là căn nhà số 1219 thuộc thửa số 1027, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp TA, xã TrA, huyện CC, Thành phố A. Theo hợp đồng, giá mua bán hai bên thỏa thuận là 1.300.000.000 đồng, bà KP đã thanh toán đủ cho ông H1, bà K2 theo Giấy nhận cọc hai bên lập ngày 12/8/2011.

Căn cứ Giấy nhận cọc ngày 12/8/2011 của ông H1, bà K2 có nội 2D: *“tôi nhận số tiền trên để giải chấp cuốn sổ vay trong Ngân hàng ACB chi nhánh KN”*.

Căn cứ Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 12/8/2012 của Ngân hàng AP - chi nhánh KN và ông H1, bà K2; Căn cứ Công văn số 604/CV-TKN.11 ngày 12/8/2011 của Ngân hàng AP - chi nhánh KN về việc Thông báo giải tỏa tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) tọa lạc tại: thửa đất số 1027, tờ bản đồ số: 05, xã TrA, huyện CC, Thành phố A có cơ sở xác định số tiền ông H1, bà K2 nhận từ bà KP theo Giấy nhận cọc ngày

12/8/2011 đã được ông H1, bà K2 thanh toán khoản vay tại Ngân hàng AP - chi nhánh KN được bảo đảm bằng tài sản là thửa đất số 1027, tờ bản đồ số: 05, xã TrA, huyện CC, Thành phố A vào cùng ngày 12/8/2011.

Từ các căn cứ trên có cơ sở xác định số tiền chuyển nhượng nhà, đất mà ông H1, bà K2 nhận từ bà KP được ông H1, bà K2 thanh toán cho khoản vay được bảo đảm bằng C3 căn nhà, đất số tại thửa đất số 1027, tờ bản đồ số: 05, xã TrA, huyện CC, Thành phố A. Do đó, trường hợp của ông H1, bà K2 không thuộc trường hợp chuyển nhượng tài sản mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án được quy định tại khoản 1 Điều 6 Thông tư 14/2010 nói trên.

Từ các lập luận nêu trên có cơ sở xác định Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật, do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông V, bà K2, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 347/2017/DS-ST ngày 26/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện CC, Thành phố A.

### 3. Về án phí:

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn K2 S mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào Nghị định số: 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 6 năm 2012 Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào Điều 48 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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;

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn K2 S, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 347/2017/DS-ST ngày 26/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện CC, Thành phố A về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

1.1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Phan Thị KP.

1.2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất là căn nhà số 1219, thửa đất số: 1027, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại địa chỉ: Ấp TA, xã TrA, huyện CC, Thành phố A số công chứng 012003, quyền số 01/TPCC ngày 13 tháng 08 năm 2011 do Văn phòng công chứng BC lập là đúng quy định pháp luật và có hiệu lực pháp luật thi hành.

1.3. Bà Phan Thị KP được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với tài sản là căn nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số 1219, thuộc thửa đất số: 1027, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại địa chỉ: Ấp TA, xã TrA, huyện CC, Thành phố A theo quy định pháp luật.

1.4. Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Phan Thị KP về việc hủy Quyết định số 11/QĐ-CCCTHA ngày 06/12/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC về việc cưỡng chế, kê biên nhà ở, quyền sử dụng đất.

1.5. Thời gian thi hành án là sau khi án có hiệu lực háp luật, các bên thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

## 2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Trần Văn H1 phải nộp án phí không có giá ngạch là 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng).

Hoàn trả cho bà Phan Thị KP số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 25.500.000 đồng (hai mươi lăm triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí số AA/2010/01665 ngày 15/11/2011 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CC.

## 3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn K2 S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng); được cản trừ với số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) bà S đã nộp theo Biên lai số AA/2016/0007203 ngày 16/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC, Thành phố A. Bà S đã nộp đủ.

Ông Nguyễn Văn V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng); được cản trừ với số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo Biên lai số AA/2016/0007232 ngày 07/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC, Thành phố A. Ông V đã nộp đủ.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

**THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA**

**Trịnh Thị Ánh**

**Lưu Ngọc TH**

**Vũ Đức T**