

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **149/2023/DS-PT**

Ngày 26-8-2023

V/v: “Tranh chấp HĐCNQSDĐ đất
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 HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Văn Nhân

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Hiệp
Bà Đinh Thị Quý Chi

- Thư ký phiên toà: Ông Trần Lê Minh-Thư ký Toà án nhân dân tỉnh
Bình Phước

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên
toà:** Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền-Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 77/2023/TLPT- DS ngày 23 tháng 5 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 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 05/2023/DS-ST ngày 02 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 133/2023/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Nguyễn Đăng H**, sinh năm 1990 “có mặt”

2. Bà **Lê Thị Thiên T**, sinh năm 1995 “vắng mặt”

Cùng nơi cư trú tại địa chỉ: Thôn 3, xã LH, huyện P, tỉnh Bình Phước

- Bị đơn:

1. Ông **Mai Văn A**, sinh năm 1988 “có mặt”

2. Bà **Bùi Thị Lam L**, sinh năm 1992 “vắng mặt”

Cùng nơi cư trú tại địa chỉ: Thôn 7, xã LH, huyện P, tỉnh Bình Phước

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước

Trụ sở tại địa chỉ: Thôn TB, xã BN, huyện P, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Văn T1**, chức vụ: Chi cục trưởng

Ủy quyền tham gia tố tụng cho ông **Trần Đăng T2**, sinh năm 1976, chức vụ: Chấp hành viên “có yêu cầu vắng mặt”

2. Bà Võ Thị H1, sinh năm 1962 “có mặt”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Thôn TH 2, xã BN, huyện P, tỉnh Bình Phước

- *Người kháng cáo:* Các nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H, bà Lê Thị Thiên T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2021/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện P quyết định buộc các bị đơn ông Mai Văn A, bà Bùi Thị Lam L phải có nghĩa vụ liên đới phải trả cho nguyên đơn bà Võ Thị H1 tổng số tiền vay gốc và tiền lãi là 862.400.000 đồng. Không đồng ý với Bản án dân sự sơ thẩm trên, các bị đơn kháng cáo theo thủ tục phúc thẩm đến Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước. Trong thời gian chờ xét xử phúc thẩm, ngày 08 tháng 10 năm 2021, các bị đơn tiến hành chuyển nhượng cho các nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H, bà Lê Thị Thiên T 01 Thửa đất số 25-Diện tích 326,6m²-Tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại thôn 6 (nay thôn 7), xã LH, huyện P, tỉnh Bình Phước (sau đây gọi tắt là Thửa đất số 25) đã được cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số CO 036582, số vào sổ cấp GCN: CS 04373/CN ngày 19 tháng 10 năm 2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường, tỉnh Bình Phước cho ông Mai Văn A và vợ là bà Bùi Thị Lam L (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ số CS 04373), thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được công chứng số 00004545, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng S (sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 00004545). Đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm, quyết định buộc các bị đơn ông Mai Văn A, bà Bùi Thị Lam L phải có nghĩa vụ liên đới phải trả cho nguyên đơn bà Võ Thị H1 tổng số tiền vay gốc và tiền lãi là 849.072.000 đồng. Sau đó, người được thi hành án là bà Võ Thị H1 đã làm đơn gửi Chi cục Thi hành án dân sự huyện P yêu cầu thi hành án đối với các bị đơn ông Mai Văn A, bà Bùi Thị Lam L nhưng các bị đơn không tự nguyện thi hành án nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện P đã tiến hành xác minh điều kiện thi hành án và áp dụng biện pháp đảm bảo thi hành án đối với tài sản của các bị đơn, Chi cục thi hành án dân sự huyện P cho rằng việc các bị đơn chuyển nhượng Thửa đất số 25 trên là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà Võ Thị H1 nên đề nghị tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng số 00004545. Tuy nhiên, các nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H, bà Lê Thị Thiên T cho rằng Hợp đồng số 00004545 được các bên ký kết đều tự nguyện, ngay tình, đúng quy

định của pháp luật và đã được thực hiện, thực tế vào ngày 08/10/2021 các nguyên đơn đã giao số tiền 245 triệu đồng cho các bị đơn tại Ngân hàng NN-Chi nhánh BN-Bình Phước (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) để các bị đơn trả hết tiền cho Ngân hàng để lấy GCNQSDĐ số CS 04373 mà các bị đơn đã thế chấp cho Ngân hàng ra để các bị đơn chuyển nhượng cho các nguyên đơn. Ngày 21 tháng 02 năm 2022, các nguyên đơn nhận được Thông báo số 42/TB-CCTHADS ngày 21 tháng 02 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án Thửa đất số 25 nên các nguyên đơn tiến hành khởi kiện đối với các bị đơn yêu cầu công nhận Hợp đồng số 00004545 trên có hiệu lực, nếu Hợp đồng số 00004545 bị vô hiệu thì các bị đơn trả lại cho các nguyên đơn số tiền 245 triệu đồng và các bị đơn bồi thường thiệt hại cho các nguyên đơn tương đương tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước kể từ ngày 08/10/2021 đến khi xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 02 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện P đã quyết định:

“[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H, bà T;

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00004545, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng S công chứng ngày 08/10/2021 giữa bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đăng H, bà Lê Thị Thiên T và bên chuyển nhượng ông Mai Văn A bà Bùi Thị Lam L đối với diện tích đất 326,6m², thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại: Thôn 6 (nay thôn 7), xã LH, huyện P, tỉnh Bình Phước, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 04373/CN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/10/2018 mang tên ông Mai Văn A bà Bùi Thị Lam L vô hiệu.

Buộc các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận bao gồm:

1.1 Buộc bị đơn ông Mai Văn A, bà Bùi Thị Lam L phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Lê Thị Thiên T, ông Nguyễn Đăng H số tiền 245.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi lăm triệu đồng) và bồi thường số tiền do hợp đồng bị vô hiệu là 30.447.500.000 đồng (Ba mươi triệu, bốn trăm bốn mươi bảy nghìn đồng). Tổng cộng 275.447.500 đồng (Bằng chữ: Hai trăm bảy mươi lăm triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

1.2 Buộc nguyên đơn bà Lê Thị Thiên T, ông Nguyễn Đăng H phải hoàn trả cho bị đơn ông Mai Văn A bà Bùi Thị Lam L phần đất có diện tích 326,6m², thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại: Thôn 6 (nay thôn 7), xã LH, huyện P, tỉnh Bình Phước và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 04373/CN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/10/2018 mang tên ông Mai Văn A bà Bùi Thị Lam L.”. Ngoài ra, bản án còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/3/2023, các nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H, bà Lê Thị Thiên T có đơn kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm theo hướng chấp

nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng số 00004545 có hiệu lực.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên toà:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên toà, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H, bà Lê Thị Thiên T, sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng số 00004545 có hiệu lực.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước nhận định như sau:

[1] Vụ án này do có kháng cáo của các nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H, bà Lê Thị Thiên T theo thủ tục phúc thẩm thuộc thẩm quyền giải quyết phúc thẩm của Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước theo Điều 38 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo, thấy rằng: Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn ông Mai Văn A thừa nhận thực tế các bị đơn đã trả hết tiền vay gốc và tiền lãi cho Ngân hàng vào ngày 07/10/2021. Lời thừa nhận này của bị đơn ông Mai Văn A phù hợp với ý kiến của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P và “*Chứng từ giao dịch*” của Ngân hàng ngày 07/10/2021 mà các nguyên đơn cung cấp tại phiên toà phúc thẩm. Tuy nhiên, các nguyên đơn cho rằng vào ngày 08/10/2021 các nguyên đơn đã giao số tiền 245 triệu đồng cho các bị đơn tại Ngân hàng để các bị đơn trả hết tiền cho Ngân hàng lấy GCNQSDĐ số CS 04373 mà các bị đơn đã thế chấp cho Ngân hàng ra để các bị đơn chuyển nhượng cho các nguyên đơn là có mâu thuẫn cơ bản về thời gian nên có đủ cơ sở xác định ngày 08/10/2021 các nguyên đơn và các bị đơn ký kết Hợp đồng số 00004545 đối với Thửa đất số 25 là giả tạo nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh việc trả nợ cho người được thi hành án. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng số 00004545 vô hiệu là có căn cứ nên yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn không được chấp nhận.

[4] Quan điểm của Kiểm sát viên đề nghị như nêu ở trên là không có căn cứ và không đúng quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

[5.1] Án phí:

[5.1.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H, bà Lê Thị Thiên T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực không được chấp nhận nên các

nguyên đơn cùng phải có trách nhiệm liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch. Các bị đơn ông Mai Văn A, bà Bùi Thị Lam L cùng phải có trách nhiệm liên đới chịu án phí dân sự có giá ngạch là 13.747.550 đồng tương ứng đối với nghĩa vụ tài sản phải thực hiện và bồi thường theo quy định của pháp luật.

[5.1.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của các nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H, bà Lê Thị Thiên T không được chấp nhận nên họ cùng phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5.2] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Các bị đơn ông Mai Văn A, bà Bùi Thị Lam L phải chịu toàn bộ với tổng số tiền 4.000.000 đồng. Số tiền 4.000.000 đồng này đã được các nguyên đơn nộp tạm ứng nên các bị đơn phải trả lại cho các nguyên đơn.

[6] Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H, bà Lê Thị Thiên T;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 02 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.

2. Căn cứ các điều 116, 117, 122, 124, 407, 288, 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015,

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H, bà Lê Thị Thiên T,

Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Mai Văn A, bà Bùi Thị Lam L và ông Nguyễn Đăng H, bà Lê Thị Thiên T được công chứng số 00004545, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08 tháng 10 năm 2021 của Văn phòng công chứng S đối với Thửa đất số 25-Diện tích 326,6m²-Tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại thôn 6 (nay thôn 7), xã LH, huyện P, tỉnh Bình Phước đã được cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số CO 036582, sổ vào sổ cấp GCN: CS 04373/CN ngày 19 tháng 10 năm 2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường, tỉnh Bình Phước cho ông Mai Văn A và vợ là bà Bùi Thị Lam L;

Buộc các bị đơn ông Mai Văn A, bà Bùi Thị Lam L phải có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền 245.000.000 đồng và bồi thường số tiền 30.447.500 đồng cho các nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H, bà Lê Thị Thiên T với tổng số tiền 275.447.500 đồng;

Buộc các nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H, bà Lê Thị Thiên T phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho các bị đơn ông Mai Văn A, bà Bùi Thị Lam L 01

Thửa đất số 25-Diện tích 326,6m²-Tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại thôn 6 (nay thôn 7), xã LH, huyện P, tỉnh Bình Phước và “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số CO 036582, sổ vào sổ cấp GCN: CS 04373/CN ngày 19 tháng 10 năm 2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường, tỉnh Bình Phước cho ông Mai Văn A và vợ là bà Bùi Thị Lam L.

3. Về án phí và các chi phí tố tụng khác: Căn cứ các điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các điểm a, b khoản 3 Điều 27 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,

3.1. Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm: Các nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H, bà Lê Thị Thiên T cùng có trách nhiệm liên đới phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015668 ngày 14 tháng 3 năm 2022 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện P. Các bị đơn ông Mai Văn A, bà Bùi Thị Lam L có trách nhiệm liên đới phải nộp 13.747.550 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Án phí dân sự phúc thẩm: Các nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H, bà Lê Thị Thiên T cùng phải nộp 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016076 ngày 27 tháng 3 năm 2023 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện P.

3.2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Các bị đơn ông Mai Văn A, bà Bùi Thị Lam L trả lại đầy đủ cho các nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H, bà Bùi Thị Lam L tổng số tiền 4.000.000 đồng.

4. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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 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. Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước;
- Toà án nhân dân huyện P;
- Chi cục Thi hành án Dân sự huyện P;
- Những người tham gia tố tụng;
- Cổng thông tin điện tử Toà án nhân dân tối cao;
- Lưu HS, TDS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Văn Nhân