

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 58/2017/DS-PT

Ngày: 12/9/2017.

V/v: “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế 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 BẮC GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Gia Lương.

Các thẩm phán: Ông Lương Xuân Lộc.

Bà Phạm Thị Minh Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Tô Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Bà Nguyễn Thị Tuyết - Kiểm sát viên trung cấp, tham gia phiên tòa.

Ngày 12/9/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 58/2017/TLDS- PT ngày 04/8/2017 về “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2017/DS-ST ngày 16/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố BG bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 67/2017/QĐ-PT ngày 21/8/2017, quyết định hoãn phiên tòa số: 77a /2017/ QĐ-PT ngày 05/9/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Vũ Thị B, sinh năm 1962 (Có mặt)

Địa chỉ: Số nhà A, đường LL, phường LL, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang.

2. Bị đơn: Ông Phạm Thanh B, sinh năm 1969 (Có mặt)

Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1970 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà B, đường NGT, phường NQ, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Thanh B là bị đơn: Ông Nguyễn Văn Q - Luật sư, Công ty luật D - Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang. (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

3 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Văn T, sinh năm 1962 (Vắng mặt) Ủy quyền cho bà Vũ Thị B (Có mặt) Giấy ủy quyền ngày 16/11/2016.

Địa chỉ: Số nhà A, đường LL, phường LL, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang

3.2. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BG.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Nguyễn K - Chấp hành viên (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Đường XG, phường NQ, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang.

3.3. Phòng công chứng số V tỉnh Bắc Giang: Do bà Đặng Thị Q - Đại diện (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Đường LL, phường DK, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Thị Thu T là đồng bị đơn.

5. Người kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/12/2014, nguyên đơn là bà Vũ Thị B trình bày: Ngày 05/10/2009 vợ chồng bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại lô số 30 (C8), tờ bản đồ: Theo sơ đồ quy hoạch khu dân cư số 1- Tiểu khu C8, địa chỉ: Tiểu khu dân cư C8, phường HVT, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang của vợ chồng ông Phạm Thanh B và Nguyễn Thị Thu T. Việc chuyển nhượng được lập thành văn bản (hợp đồng chuyển nhượng) và công chứng tại Phòng công chứng số V tỉnh Bắc Giang ngày 05/10/2009. Giá chuyển nhượng trong hợp đồng các bên thỏa thuận là 300.000.000 đồng, các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng bên ngoài là 3.000.000.000 đồng, nhưng thực tế bà chỉ phải trả cho Ông B và bà T số tiền 1.200.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thì ông B, bà T đã bàn giao nhà đất cho vợ chồng bà, từ khi nhận chuyển nhượng đến nay thì nhà đất này do vợ chồng bà quản lý và sử dụng. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Phòng Công chứng số V tỉnh Bắc Giang, sau khi công chứng xong bà đã nộp hồ sơ ra bộ phận một cửa của UBND thành phố BG để làm thủ tục sang tên. Hiện nay hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này vẫn đang ở UBND thành phố BG với lý do bà chưa thực hiện nghĩa vụ nộp thuế chuyển nhượng nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình bà đã nhận được thông báo “Cưỡng chế thi hành án” số: 912/TB/-THA ngày 10/12/2014, Quyết định “Cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản” số: 23/QĐ-CCTHA ngày 10/12/2014 và Thông báo về việc “Khởi kiện tranh chấp tài sản” số: 915/TB-THA ngày 10/12/2014 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BG. Việc Chi cục Thi

hành án dân sự thành phố BG ra Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản là không đúng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà có cho Ông B vay tiền vài lần, tổng số tiền khoảng 460.000.000 đồng. Bà có viết giấy hẹn cho Ông B với nội dung: *“Giấy vay nợ của vợ chồng B sau này lấy giấy đất về tôi bán và tính toán vào tiền nhà. Chị B”*. *“(Nếu giấy tờ không dứt thì tờ giấy này không có giá trị) (Giấy B vay 300.000.000đồng)”*. Tờ giấy này do bà viết và ký tên xác nhận là số tiền vợ chồng bà cho Ông B vay, sau này bà được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì số tiền này sẽ thanh toán tiền nhà đất cho Ông B bà T.

Năm 2011, Ông B có khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố BG về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, năm 2013 thì Ông B rút đơn khởi kiện. Tại thời điểm này Ông B cũng có đơn gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BG đề nghị tạm dừng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Văn phòng có mời bà và Ông B đến làm việc. Sau đó Ông B đã rút đơn ở Văn phòng và đề nghị các cấp làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà.

Theo nội dung công văn phúc đáp số 14 của Chi nhánh văn phòng đăng ký thì bà Nguyễn Thị Thu H (do bà Nguyễn Thị H là đại diện theo ủy quyền) bà Nguyễn Thị M, ông Thân Văn S, bà Nguyễn Thương H, bà Đinh Thị Yên O, bà Thân Thị T thì chỉ là chỗ quen biết ngoài xã hội chứ không có quan hệ làm ăn hay nợ nần gì.

Giữa bà với ông Phạm Thanh B, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thương H, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Xuân T, bà Đinh Thị Yên O có lập văn bản thỏa thuận đề ngày 02/10/2009 có xác nhận của UBND phường HVT, thành phố BG với nội dung:

“1. Sau khi sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 30 khu C8 cho anh Phạm Thanh B, anh B làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị B, địa chỉ số nhà 87, đường NVC, phường HVT, thành phố BG.

2. Bà Vũ Thị B có trách nhiệm trả anh B số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng chẵn). Sau khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Vũ Thị B.

3. Bà B có trách nhiệm chủ trì bán thừa đất số 30 khu C8. Số tiền bán nhà được bao nhiêu trừ đi 1.200.000.000 đồng trả ông B, còn lại bao nhiêu chia đều theo tỷ lệ % số tiền cho vay của 6 ông bà ở trên”.

Trước khi mở phiên tòa bà không xuất trình văn bản thỏa thuận trên vì bà xác định đây chỉ là thỏa thuận bên ngoài xã hội với nhau. Giữa bà và những ông bà này không có quan hệ vay mượn hay nợ nần gì nhau, không liên quan gì đến việc chuyển nhượng giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông Phạm Thanh B bà Nguyễn Thị Thu T. Khi nào làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì bà sẽ thanh toán cho Ông B số tiền 1.200.000.000 đồng, số

tiền 1.800.000.000 đồng còn lại bà sẽ tự thu xếp, thỏa thuận với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thương H, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Xuân T, bà Đinh Thị Yến O.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Bà rút hai yêu cầu khởi kiện đã trình bày tại Tòa án:

1, Xác định quyền sử dụng 113,6m² đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất của lô số 30 (C8), tờ bản đồ theo sơ đồ quy hoạch khu dân cư số 1 – tiểu khu C8, địa chỉ: Tiểu khu dân cư C8, phường HVT, thành phố BG là tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của vợ chồng bà là ông Trần Văn T và bà Vũ Thị B.

2, Yêu cầu Tòa án hủy Quyết định “cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản” số 23/QĐ-CCTHA ngày 10/12/2014 của Chi cục thi hành án dân sự TP. Bắc Giang.

Nay bà yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại lô số 30 (C8), tờ bản đồ theo sơ đồ quy hoạch khu dân cư số 1- tiểu khu C8, địa chỉ: Tiểu khu dân cư C8, phường HVT, thành phố BG giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông Phạm Thanh B, bà Nguyễn Thị Thu T có hiệu lực pháp luật.

Bà không đồng ý với yêu cầu của Ông B về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng bà với Ông B bà T là vô hiệu với lý do bà chưa thanh toán tiền nhà đất.

Bị đơn là ông Phạm Thanh B trình bày: Ngày 05/10/2009, ông cùng vợ là bà Nguyễn Thị Thu T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng bà Vũ Thị B và ông Trần Văn T với giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 300.000.000 đồng. Thực tế các bên thỏa thuận với nhau giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng. Có sự chênh lệch về giá như vậy là do ông tin tưởng bà B sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong sẽ thanh toán tiền theo thỏa thuận. Nhưng thực tế từ khi chuyển nhượng đến nay bà B chưa thanh toán tiền cho ông. Ông đã nộp đơn khởi kiện và được Tòa án thụ lý giải quyết vào tháng 12/2011, đến tháng 01/2013 ông rút đơn khởi kiện vì bà B hứa sẽ thanh toán tiền cho ông. Nhà đất do bà B trực tiếp quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông xác định các bên không bị lừa dối, ép buộc gì mà do các bên tự nguyện thỏa thuận với nhau.

Việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng bà B không liên quan gì đến bà Nguyễn Thị Thu H (do bà Nguyễn Thị H là đại diện theo ủy quyền), bà Nguyễn Thị M, ông Thân Văn Sử, bà Nguyễn Thương H, bà Đinh Thị Yến O, bà Thân Thị T. Vợ chồng ông không vay mượn của những người này. Nguồn gốc nhà đất là trước đây vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H ông Hoàng Văn T, việc mua bán chuyển nhượng đã xong, không có tranh chấp gì, không có ai khởi kiện gì về việc chuyển nhượng này, cơ quan có thẩm quyền đã sang tên Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông. Nay giữa vợ chồng ông và vợ chồng bà H, ông T không còn nợ nần gì nhau.

Ông có vài lần vay tiền của bà B, tổng số tiền khoảng hơn 400.000.000 đồng. Khoản vay này là của cá nhân ông. Ông sẽ trả cho bà B khi có yêu cầu. Số tiền này là tiền ông vay chứ không liên quan gì đến việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên. Đối với số tiền 300.000.000 đồng, bà B đã hẹn với ông là khi nào lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà B thì bà B sẽ trừ vào tiền mua nhà của vợ chồng ông.

Giá chuyển nhượng vợ chồng ông và vợ chồng bà B thỏa thuận bên ngoài hợp đồng là 3.000.000.000 đồng, bà B phải trả cho ông số tiền 1.200.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.800.000.000 đồng sẽ được chia đều theo tỷ lệ % cho các ông bà Vũ Thị B, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thương H, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Xuân T và bà Đinh Thị Yến O theo thỏa thuận, nội dung thỏa thuận được thể hiện trong văn bản đề ngày 02/10/2009 có xác nhận của UBND phường HVT, thành phố BG mà ông đã nộp cho Tòa án.

Lý do ông không xuất trình với Tòa án các văn bản về việc thỏa thuận giải quyết đất đai giữa ông với bà Vũ Thị B, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thương H, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Xuân T và bà Đinh Thị Yến O, vì ông nghĩ không có quan hệ vay mượn gì đối với những người này mà chỉ là tranh chấp giữa vợ chồng ông với vợ chồng bà B. Thực tế giữa ông với những ông bà này không nợ nần gì nhau. Việc các bên cùng lập và ký vào biên bản thỏa thuận giải quyết đất đai đề ngày 02/10/2009 tại trụ sở UBND phường HVT, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang là do ông Hoàng Hải L là cán bộ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố BG giải thích và tư vấn cho, vì lúc đó ông nhận chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng bà Hà ông T, thủ tục sang tên cho vợ chồng ông đã hoàn tất nhưng do những ông bà trên có đơn kiện bà H và không đồng ý với việc sang tên cho ông, sau đó ông và những người này phải lập và ký vào biên bản thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng nhà đất của bà Hà ông T thì họ sẽ rút đơn để Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Nay ông yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng bà B vô hiệu. Lý do là đến nay vợ chồng bà B chưa trả cho vợ chồng ông tiền chuyển nhượng nhà đất theo như thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết. Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả trong trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị Thu T là đồng bị đơn trình bày: Bà nhất trí với ý kiến của chồng bà là ông Phạm Thanh B. Bà đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BG, do ông Phạm Nguyễn K đại diện theo ủy quyền trình bày: Căn cứ bản án số 14A/2014/DSST ngày 29/4/2014 và Quyết định số 09/2014/QĐST-DS ngày 13/6/2016 của Tòa án nhân dân thành phố BG và đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án. Quá trình tổ chức thi hành án, Chấp hành viên đã tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của vợ chồng ông Phạm Thanh B, bà Nguyễn Thị Thu T thì thấy hiện tại trên địa bàn thành phố BG Ông B bà T chỉ còn duy nhất tài sản là quyền sử dụng 113,6m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số Lô số 30 (C8), tờ bản đồ số: Theo sơ đồ quy hoạch khu dân cư số 1- Tiểu khu C8, địa chỉ: Tiểu khu dân cư C8, phường HVT, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chủ sử dụng là vợ chồng ông B, bà T. Trong quá trình giải quyết vụ việc bà Vũ Thị B có xuất trình hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng Ông B bà T và vợ chồng bà B ông Thành được lập ngày 05/10/2009 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bắc Giang. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BG xác định tài sản trên vẫn thuộc quyền sở hữu của Ông B bà T. Căn cứ Điều 75- Luật thi hành án dân sự năm 2008; Khoản 2 Điều 6 của Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010. Ngày 10/12/2014 chấp hành viên đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 23/QĐ-CCTHA kê biên khối tài sản trên, đồng thời ban hành thông báo số 915 ngày 10/12/2014, thông báo quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định quyền sở hữu đối với tài sản trong thời hạn 30 ngày cho vợ chồng ông Thành bà B. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BG sẽ xử lý tài sản theo quyết định của Tòa án nhân dân thành phố BG.

2. Ông Trần Văn T trình bày: Ông không đồng ý với quyết định kê biên tài sản của cơ quan thi hành án. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông.

3. Phòng Công chứng số V tỉnh Bắc Giang do bà Đặng Thị Q - Trưởng phòng làm đại diện trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 970/2009 giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Thanh B, vợ là bà Nguyễn Thị Thu T và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn T, vợ là bà Vũ Thị B được công chứng viên Phòng Công chứng số V tỉnh Bắc Giang chứng nhận ngày 05/10/2009 là hoàn toàn đúng pháp luật. Khi giao kết hợp đồng các bên đã được nghe Công chứng viên giải thích rõ về quyền lợi và nghĩa vụ, các bên tự nguyện nhất trí ký vào hợp đồng trước sự có mặt của công chứng viên. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật. Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng phù hợp với pháp luật và đạo đức xã hội.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BG, ông Nguyễn Quang T - Giám đốc cho biết: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BG hiện đang quản lý hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan

đền lô đất số 30 (C8) theo sơ đồ quy hoạch khu dân cư số 1- Tiểu khu C8 thuộc phường HVT, thành phố BG do bà Vũ Thị B nộp. Hồ sơ gồm có *Giấy chứng quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.*

Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong quá trình thụ lý hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Vũ Thị B, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BG liên tục nhận được đơn của bà Nguyễn Thị H (là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu H), bà Nguyễn Thị M, ông Thân Văn Sử, bà Nguyễn Thương H, bà Đinh Thị Yến O, bà Thân Thị Thành đề nghị tạm dừng các thủ tục về việc chuyển nhượng nhà đất tại lô số 30 (C8), phường HVT, thành phố BG. Việc này Chi nhánh có mời các ông bà đến làm việc vào ngày 01/3/2013 và hướng dẫn nếu có việc tranh chấp dân sự giữa các bên thì khởi kiện ra Tòa án theo quy định của pháp luật. Kể từ sau ngày 27/5/2014 cho đến nay thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BG không nhận được đơn thư nào của các ông bà trên về việc đề nghị tạm dừng các thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho bà B ông Thành.

Với nội dung nêu trên, bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2017/DS-ST ngày 16/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố BG đã quyết định:

Áp dụng khoản 1 Điều 106- Luật đất đai năm 2003 (được sửa đổi bổ sung năm 2009). Điều 75- Luật Thi hành án dân sự năm 2008. Các Điều 163, Điều 165, Điều 167, Điều 182, Điều 184, Điều 192, Điều 195, Điều 197- Bộ Luật dân sự năm 2005. Khoản 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273- Bộ luật tố tụng Dân sự. Điều 27- Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị B: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Vũ Thị B, ông Trần Văn T với ông Phạm Thanh B, bà Nguyễn Thị Thu T ký ngày 05/10/2009 đã được Phòng Công chứng số V tỉnh Bắc Giang công chứng ngày 05/10/2009 (theo Hợp đồng công chứng số 970/2009, quyển số 06/TP/CC/HĐGD) có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 21/6/2017 và ngày 23/6/2017 ông Phạm Thanh B và bà Nguyễn Thị Thu Thủy là bị đơn kháng cáo, ngày 28/6/2017 ông B, bà T nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Nội dung kháng cáo đề nghị Tòa phúc thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại lô số 30 (C8), tờ bản đồ theo sơ đồ quy hoạch khu dân cư số 1- tiểu khu C8, địa chỉ: Tiểu khu dân cư C8, phường HVT, thành phố BG, đã được công chứng tại phòng công chứng số 1, thành phố BG giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng bà Vũ Thị B, ông Trần Văn T vô hiệu.

Quyết định kháng nghị số: 16/2017/QĐKNPT- VKS-DS ngày 14/7/2017 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang kháng nghị đối với bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2017/DS-ST ngày 16/6/2017 của Toà án nhân dân thành phố BG theo thủ tục phúc thẩm. Đề nghị huỷ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Tại phiên Toà phúc thẩm, bà Vũ Thị B là nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, ông Phạm Thanh B, bà Nguyễn Thị Thu Thủy là bị đơn không rút kháng cáo kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang không rút Quyết định kháng nghị. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Luật sư Nguyễn Văn Q bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Phạm Thanh B trình bày: Ngày 9/11/2008 vợ chồng ông Phạm Thanh B, bà Nguyễn Thị Thu Thủy ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với vợ chồng ông Hoàng Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H, hợp đồng được UBND phường HVT chứng thực với giá chuyển nhượng là 4,8 tỷ đồng. Vợ chồng Ông B đã thanh toán đủ số tiền trên và nhận bàn giao nhà đất, ngày 28/9/2009 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố BG đã ký xác nhận quyền sử dụng nhà đất cho ông B, bà T. Như vậy kể từ ngày 28/9/2009 nhà và đất số 30 C8 phường HVT, thành phố BG thuộc quyền sở hữu và sử dụng của Ông B bà T.

Theo biên bản thỏa thuận ngày 02/10/2009 Ông B bà B ký biên bản thỏa thuận với ông T, bà H, bà M, ông T, bà O và ông S, nội dung thỏa thuận là Ông B làm thủ tục bán nhà đất số 30, C8 cho bà B, bà B có trách nhiệm trả Ông B 1,2 tỷ đồng. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà B thì bà B có trách nhiệm chủ trì bán nhà đất số 30, C8 được bao nhiêu trừ đi 1,2 tỷ đồng trả Ông B còn lại chia theo tỷ lệ % số tiền cho vay của 6 ông bà nêu trên. Biên bản thỏa thuận có chứng thực của UBND phường HVT. Việc Ông B ký biên bản thỏa thuận với bà B và 6 người trên là không đúng quy định của pháp luật, không phải là căn cứ để các bên thực hiện theo nội dung thỏa thuận này, không phải là căn cứ để xác định đây là thỏa thuận việc thanh toán tiền chuyển nhượng nhà đất theo hợp đồng ngày 05/10/2009 giữa vợ chồng Ông B bà T với vợ chồng bà B ông Thành. Mặt khác nhà đất số 30 C8 là tài sản chung của Ông B bà T, khi ký biên bản thỏa thuận không có mặt bà T và bà T không ký vào biên bản thỏa thuận. Ông B bà T không có nghĩa vụ gì về tài sản đối với ông T, bà H, bà M, ông T, bà O và ông S.

Ngày 05/10/2009 Ông B bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 30 C8 cho bà B ông Thành có chứng thực tại phòng công chứng số V tỉnh Bắc Giang giá chuyển nhượng là 300 triệu đồng, nhưng thực tế bà B và Ông B đều thừa nhận giá trị chuyển nhượng là 3,5 tỷ đồng. Tại phiên toà phúc thẩm bà T khai việc ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 05/10/2009 là do Ông B

ép buộc. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng có dấu hiệu gian dối. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay bà B ông Thành là người quản lý nhà đất nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán trả tiền cho vợ chồng Ông B bà T. Sau khi ký hợp đồng, bà B tự ý phá khoá vào nhà để ở không được sự đồng ý bàn giao của Ông B bà T. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa Ông B bà T với bà B ông Thành vi phạm các Điều 692, 697, 701 Bộ luật dân sự năm 2005 nên chưa có hiệu lực pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông B, sửa án sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông B, bà T với bà B ông Thành là vô hiệu.

Ngoài ra án sơ thẩm còn một số thiếu sót như nội dung Quyết định kháng nghị đã nêu nhưng không làm thay đổi bản chất của vụ án và không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, nên không cần huỷ án sơ thẩm.

Bà B trình bày: Bà không đồng ý với kháng cáo của Ông B bà T cũng như kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xét xử.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tổ tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã được đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 BLTTDS xử: Chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Thanh B, bà Nguyễn Thị Thu T, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang huỷ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Sau khi nghe ý kiến phát biểu Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang. Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của ông Phạm Thanh B, bà Nguyễn Thị Thu T, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang, Hội đồng xét xử thấy bản án sơ thẩm có những vi phạm thiếu sót như sau:

Về tố tụng:

Đối với kháng nghị về nội dung: Ngày 10/12/2014 Chi cục thi hành án dân sự thành phố BG (Chi cục THADS) đã có quyết định số 23/QĐ-CCTHA về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản nhà đất tại lô số 30 (C8), tờ bản đồ theo sơ đồ quy hoạch khu dân cư số 1- tiểu khu C8, địa chỉ: Tiểu khu dân cư C8, phường HVT, thành phố BG, để đảm bảo cho việc thi hành Quyết định công nhận thỏa

thuận giữa các đương sự số 09/2014/QĐST-DS ngày 13/6/2014 và Bản án số 14A/2014/DS-ST ngày 29/4/2014 của Tòa án nhân thành phố BG buộc Ông B bà T phải trả cho bà Phan Thị H, ông Ngô Hữu K 9.533.013.000đồng và lãi suất chậm thi hành án, trả cho bà Lê Thị Hiền 319.800.000đồng và lãi suất chậm thi hành án. Ngày 10/12/2014 Chi cục THADS thành phố BG đã có thông báo số 915/TB-CCTHA cho bà B ông T biết có quyền khởi kiện tranh chấp liên quan đến tài sản cưỡng chế thi hành án nhà đất tại lô số 30 (C8), tờ bản đồ theo sơ đồ quy hoạch khu dân cư số 1- tiểu khu C8, địa chỉ: Tiểu khu dân cư C8, phường HVT, thành phố BG. Tòa sơ thẩm không thông báo thụ lý vụ án cho bà Hằng, ông Kê, bà Hiền và đưa họ tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không đúng quy định tại khoản 4 Điều 56 Bộ luật tố tụng dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2011 nay là khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ngày 02/10/2009 tại trụ sở UBND phường HVT, thành phố BG, ông B, bà B đã ký biên bản thỏa thuận với ông Nguyễn Quang T, bà Nguyễn Thị Thương H, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Xuân T, bà Đinh Thị Yên O, ông Thân Văn S. Nội dung các bên thỏa thuận là: Ông B làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất tại lô số 30 (C8), tờ bản đồ theo sơ đồ quy hoạch khu dân cư số 1- tiểu khu C8 cho bà B, bà B có trách nhiệm trả Ông B 1 tỷ 200 triệu đồng. Sau khi giấy CNQSDĐ mang tên bà B thì bà B có trách nhiệm chủ trì bán nhà đất tại lô số 30 (C8), tờ bản đồ theo sơ đồ quy hoạch khu dân cư số 1- tiểu khu C8, được bao nhiêu trừ đi 1 tỷ 200 triệu trả ông B, còn lại chia đều theo tỷ lệ % số tiền cho vay của 6 ông bà trên. Biên bản thỏa thuận có chứng thực của UBND phường HVT, thành phố BG. Nhưng khi giải quyết vụ án, Tòa sơ thẩm không xem xét làm rõ ông T, bà H, bà M, ông T, bà O và ông S có liên quan đến việc Ông B bà T chuyển nhượng nhà đất cho Bà B ông Thành hay không để đưa họ tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không đúng quy định tại khoản 4 Điều 56 Bộ luật tố tụng dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2011 nay là khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với việc bà B rút yêu cầu đề nghị xác định nhà đất số lô số 30 (C8), tờ bản đồ theo sơ đồ quy hoạch khu dân cư số 1- tiểu khu C8 thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của vợ chồng bà B. Nhưng Tòa sơ thẩm không quyết định đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu bà B đã rút là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tòa sơ thẩm giải quyết vụ án có liên quan đến việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nhưng không thụ lý đối với tranh chấp về mối quan hệ pháp luật này và không viện dẫn áp dụng các điều luật của Bộ luật dân sự quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để giải quyết là không đúng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tòa sơ thẩm viện dẫn áp dụng Điều 75 Luật thi hành án dân sự năm 2008 để làm căn cứ giải quyết vụ án là không đúng. Vì khoản 32 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự ngày 25/11/2014 đã sửa đổi bổ sung Điều 75 Luật thi hành án dân sự năm 2008.

Đối kháng nghị của Viện kiểm sát về yêu cầu Ông B đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa Ông B bà T với bà B ông Thành vô hiệu. Tòa án đã thụ lý yêu cầu này của Ông B (Ông B đã nộp tiền tạm ứng án phí). Tòa sơ thẩm nhận định yêu cầu của Ông B là không có căn cứ và không được chấp nhận. Hội đồng xét xử thấy, do đây không phải là yêu cầu phản tố của Ông B do vậy, không cần tuyên trong phần Quyết định của bản án là có căn cứ. Do vậy Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát.

Đối với kháng nghị của Viện kiểm về việc bà B rút yêu cầu hủy quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 23/QĐ-CCTHA ngày 10/12/2014 của Chi cục THADS thành phố BG. Nhưng Tòa án không quyết định đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu bà B đã rút là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử thấy đối với yêu cầu đề nghị của bà B đề nghị hủy quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của Chi cục THADS thành phố BG không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nên Tòa sơ thẩm không xem xét là có căn cứ. Do vậy Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát.

Về nội dung:

Ngày 5/10/2009 vợ chồng Ông B bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại lô số 30 (C8), tờ bản đồ theo sơ đồ quy hoạch khu dân cư số 1- tiểu khu C8 cho vợ chồng bà B ông T, được Phòng công chứng số V tỉnh Bắc Giang công chứng ngày 05/10/2009. Hợp đồng có ghi giá chuyển nhượng 300.000.000đồng. Ông B khai thực tế giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 3,5 tỷ đồng, bà B khai giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 3 tỷ đồng, lời khai các đương sự không thống nhất nhưng chưa được Tòa sơ thẩm chưa xác minh làm rõ. Mặt khác Tòa sơ thẩm không xem xét tính pháp lý của Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 23/QĐ-CCTHA ngày 10/12/2014 của Chi cục THADS thành phố BG là có giá trị pháp lý hay không, vì tại thời điểm kê biên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên Ông B bà T. Việc chuyển nhượng nhà đất tại lô số 30 (C8), tờ bản đồ theo sơ đồ quy hoạch khu dân cư số 1- tiểu khu C8 giữa vợ chồng Ông B bà T cho vợ chồng bà B ông Thành đến nay bà B xác nhận là chưa thanh toán trả tiền cho vợ chồng Ông B bà T nên Tòa sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị B, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Vũ Thị B, ông Trần Văn T với ông Phạm Thanh B, bà Nguyễn Thị Thu T ký ngày 05/10/2009 có hiệu lực pháp luật là chưa đủ căn cứ.

Xét thấy: Với những vi phạm thiếu sót nêu trên Hội đồng xét xử thấy bản án của Tòa án nhân dân thành phố BG vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng cũng như về nội dung chưa điều tra thu thập đầy đủ chứng cứ mà tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do vậy cần chấp nhận kháng cáo của Ông B bà T và một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang để hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Về án phí sơ thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên án phí được xác định lại khi Tòa sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án.

Về án phí phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên ông B, bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông B, bà T mỗi người 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Thanh B, bà Nguyễn Thị Thu T.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang.

I. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số:16/2017/DS-ST ngày 16/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố BG về việc “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” giữa:

1.Nguyên đơn: Bà Vũ Thị B, sinh năm 1962

Địa chỉ: Số nhà 118, đường Lê Lợi, phường Lê Lợi, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang.

2. Bị đơn: Ông Phạm Thanh B, sinh năm 1969

Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1970

Cùng địa chỉ: Số nhà 165, đường Ngô Gia Tự, phường Ngô Quyền, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Thanh B là bị đơn: Ông Nguyễn Văn Q - Luật sư, Công ty luật trách nhiệm hữu hạn Fanci - Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang.

3 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Văn T, sinh năm 1962 Ủy quyền cho bà Vũ Thị B Địa chỉ: Số nhà 118, đường Lê Lợi, phường Lê Lợi, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang.

3.2. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BG.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Nguyễn K - Chấp hành viên.

Địa chỉ: Đường Xương Giang, phường Ngô Quyền, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang.

3.3. Phòng công chứng số V tỉnh Bắc Giang: Do bà Đặng Thị Q- Trưởng phòng đại diện.

Địa chỉ: Đường Lê Lợi, phường Đình Kế, TP. Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

II. Về án phí sơ thẩm sẽ được xác định lại khi Tòa sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án.

Án phí phúc thẩm: Hoàn trả Ông B 300.000đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2014/0001791 ngày 28/6/2017. Hoàn trả bà T 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2014/0001790 ngày 28/6/2017 đều tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố BG.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TAND thành phố BG;
- Chi cục THDS thành phố BG;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Gia Lương

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thị Minh Hiền Lương Xuân Lộc

Nguyễn Gia Lương