TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 96/2018/DS-PT.

Ngày 26/11/2018.

V/*v: "Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về THADS; Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ toạ phiên toà: Bà Phạm Thị Minh Hiền.

Các thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thu Hiền;

Ông Thân Quốc Hùng.

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hồng Vân - Cán bộ Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Nguyễn Đức Sơn– Kiểm sát viên.

Ngày 26/11/2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 78/2018/TLPT-DS ngày 16/8/2018 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; Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DSST ngày 19/6/2018 của Toà án nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Giang có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 100/2018/QĐ-PT ngày 09/10/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 97/2018/QĐ-PT ngày 02/11/2018 giữa:

****Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Tiến D, sinh năm 1966, có mặt.

Địa chỉ: Số nhà X, đường Lý Thái T, phường Trần Ph, thành phố B, tỉnh Bắc

Giang.

*__*Bị đơn*__: Ông Lưu Văn G - Sinh năm 1966, vắng mặt;

Bà Nguyễn Thị L - Sinh năm 1968, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn S, xã Đồng S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Khánh H, sinh năm 1974, vắng mặt.

Địa chỉ: Số nhà X, đường Lý Thái T, phường Trần Ph, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiến D, sinh năm 1966, có mặt.

2. Bà Hoàng Thị H1, sinh năm 1969, vắng mặt.

3. Ông Đặng Anh Đ, sinh năm 1975, chồng bà H1, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số nhà Y, đường Nguyễn Thị L, phường Ngô Q, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

4. Bà Ngụy Thị Tr, sinh năm 1973, vắng mặt.

5.Ông Nguyễn Mạnh Q, sinh năm 1971, chồng bà Tr, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Phố Cốc, xã Dĩnh Trì, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

6. UBND thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H2 - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B, vắng mặt.

7. Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành B - Chi Cục trưởng, vắng mặt.

8. Văn phòng công chứng Thiên L.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Đình T - Trưởng văn phòng, vắng mặt.

Địa chỉ: Số A, đường Hoàng Văn Th, phường Hoàng Văn Th, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

9. Công ty Bảo hiểm Xuân Thành Bắc L.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng L - Giám Đốc, vắng mặt.

Địa chỉ: Số B, đường Nguyễn Thị Minh Kh, phường Ngô Q, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

10. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Văn H3 - Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh X, Bắc Giang II, có đơn xin xét xử vắng mặt;

Địa chỉ: Số C, đường Nguyễn Thị L, phường Trần Ph, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

11. Bà Giáp Thị Th, sinh năm 1966, vắng mặt;

Địa chỉ: Số D, đường Xương G, phường Ngô Q, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

12. Bà Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1976, vắng mặt;

Địa chỉ: Lô số N, đường Trần Quốc T, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Nơi công tác: Ngân hàng C, tỉnh Bắc Giang.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

1. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1972, vắng mặt.

Địa chỉ: Số nhà M, đường Nguyễn Thị L, phường Ngô Q, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

2. Bà Dương Thị Ng, sinh năm 1967, vắng mặt.

Địa chỉ: Số nhà M, đường Tân N, phường Trần P, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ng:** Luật sư Trần Xuân T1 - Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Đồng Đ- Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: P, Tòa nhà VP3, Bán đảo L, phường H, quận H, thành phố Hà Nội.

3. Bà Thân Thị Th1, sinh năm 1953, có mặt.

HKTT: Số nhà V, tổ 1, đường Châu X, phường L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Chỗ ở hiện nay: Số phòng P, NƠ 9B, bán đảo L, phường H, quận H, thành phố Hà Nội.

4. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1964, vắng mặt.

Địa chỉ: Số nhà O, đường L, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

5. Ông Vũ Quốc Nh, sinh năm 1956, vắng mặt.

Địa chỉ: Số nhà K, đường Nguyên H, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

6. Ông Đinh Xuân M, sinh năm 1952, có mặt.

Địa chỉ: Số nhà B, ngõ L, đường Á, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

7. Ông Bùi Văn S, sinh năm 1960, có mặt.

HKTT: Số nhà F, đường L, phường L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Chỗ ở hiện nay: Lô K, khu đấu giá Ng, phường H, quận H, thành phố Hà Nội.

Những người kháng cáo: Bà Ng, bà Th1, ông S.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Nguyễn Tiến D trình bày: Ngày 08/8/2012, vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Hoàng Thị H1, ông Đặng Anh Đ và vợ chồng bà Ngụy Thị Tr, ông Nguyễn Mạnh Q nhà đất tại địa chỉ: Lô số 28 (N6), Làn 1, đường N, phường H (nay thuộc phường N), thành phố B; Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BK 952100 do UBND thành phố B

cấp ngày 11/07/2012 mang tên Ngụy Thị Tr và Hoàng Thị H1, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số: H00935/QĐ số 1899/QĐ-UB, diện tích 90,1m^2, đất ở đô thị, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Thiên L Giá chuyển nhượng là 4 tỷ đồng, vợ chồng ông đã thanh toán đầy đủ số tiền mua nhà đất cho bà H1, bà Tr. Việc chuyển nhượng này là đúng trình tự theo quy định của pháp luật. Ngày 21/8/2012, UBND thành phố B đã cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN: 032150; số vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ: H00993/QĐ 2464/QĐ-UBND mang tên ông là Nguyễn Tiến D và vợ ông là bà Nguyễn Thị Khánh H.

Một thời gian sau thì vợ chồng ông nhận được Thông báo số 284/TB-CCTHA đề ngày 07/05/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B về việc Chi cục Thi hành án dân sự đã có Quyết định cưỡng chế thi hành án và Quyết định kê biên nhà và đất trên để trả khoản nợ của vợ chồng ông Lưu Văn G, bà Nguyễn Thị L cho một số các chủ nợ khác vì nguồn gốc nhà và đất này là của vợ chồng ông G, bà L. Bà H1 và bà Tr đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông G, bà L trước đó. Nay, ông khởi kiện đến Tòa án về các nội dung sau:

Đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tại địa chỉ Lô số 28 (N6), Làn 1, đường N, phường H (nay là số 154, đường Nguyễn Thị Minh Kh, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang thuộc phường N), thành phố B giữa vợ chồng ông với vợ chồng bà Hoàng Thị H1, ông Đặng Anh Đ và vợ chồng bà Ngụy Thị Tr, ông Nguyễn Mạnh Q (được công chứng tại Văn phòng công chứng Thiên L) là hợp pháp;

Xác nhận vợ chồng ông được quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp đối với tài sản là nhà và đất nêu trên.

Một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất giữa vợ chồng ông với bà H1, bà Tr và hủy hủy Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên vợ chồng ông thì ông không đồng ý vì việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông và bà H1, bà Tr là có thật và đúng quy định của pháp luật.

Ban đầu ông đề nghị Tòa án hủy một phần Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 38/QĐ-CCTHA ngày 07/05/2013 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đối với thửa đất và ngôi nhà nêu trên. Nay, ông xin rút yêu cầu này.

Bị đơn là ông Lưu Văn G trình bày: Vợ chồng ông có vay của bà Hoàng Thị H1 số tiền cả gốc và lãi là 1.150.000.000 đồng để làm ăn. Do làm ăn thua lỗ, vợ chồng ông không có khả năng thanh toán, bà H1 đã gặp vợ chồng ông và đề nghị vợ chồng ông chuyển nhượng nhà, đất của vợ chồng ông ở địa chỉ: Lô 28(N6), tờ bản đồ

theo quy hoạch phân lô khu dân cư số 1, làn 1 đường N, phường H (nay thuộc phường N), thành phố B, tỉnh Bắc Giang; trên đất có một ngôi nhà 03 tầng khép kín. Do vợ chồng ông đã thế chấp nhà đất này tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam- Chi nhánh X để vay tiền, bà H1 đã cam kết sẽ chịu trách nhiệm trả nợ Ngân hàng thay cho vợ chồng ông để ông rút Giấy chứng nhận QSDĐ của vợ chồng ông đã thế chấp tại Ngân hàng ra. Ông đã đồng ý với đề nghị của bà H1 và sau đó ngày 15/9/2011, vợ chồng ông đã làm thủ tục chuyển nhượng nhà và đất này cho bà H1 và bà Tr với giá thỏa thuận bằng miệng là 4.500.000.000 đồng, nhưng trên giấy tờ mua bán chỉ thể hiện giá chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng. Số tiền này bà H1 và bà Tr đã thanh toán cho vợ chồng ông cụ thể như sau:

Bà H1 đã trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam- Chi nhánh X hơn 2 tỷ đồng;

Bà H1 đã trừ nợ số tiền 1.150.000.000 đồng do trước đó vợ chồng ông đã nợ tiền của bà H1;

Số tiền còn lại thì ông đề nghị bà H1 trả trực tiếp cho vợ chồng ông để vợ chồng ông trả nợ cho những người khác. Nhưng trên thực tế thì bà H1 vẫn chưa trả cho vợ chồng ông số tiền còn thừa này mà bà H1 đã trả cho 1 số chủ nợ khác của ông. Việc bà H1 đã khấu trừ hết số tiền 4 tỷ đồng của vợ chồng ông (số tiền bán nhà) thì ông hoàn toàn nhất trí và không có ý kiến gì.

Việc mua bán chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông với bà H1, bà Tr đã xong; bà H1, bà Tr đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, vợ chồng ông cũng không có ý kiến gì. Nay, bà H1, bà Tr đã bán nhà đất này cho người khác thì vợ chồng ông xác định là mình không có quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với nhà đất này nữa.

Nay ông D khởi kiện vợ chồng ông thì ông không đồng ý vì vợ chồng ông không có quan hệ gì với vợ chồng ông D. Vợ chồng ông cũng không có tranh chấp gì với vợ chồng ông D, bà H. Việc chuyển nhượng nhà và đất giữa các bên là hợp pháp. Theo ông thì ông D là chủ sở hữu hợp pháp của nhà và đất nói trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

1- Bà Nguyễn Thị Khánh H trình bày: Bà là vợ ông D, bà nhất trí với ý kiến của ông D và không bổ sung gì thêm. Bà ủy quyền cho ông D đại diện tham gia tố tụng và toàn quyền quyết định các vấn đề có liên quan.

2- Bà Hoàng Thị H1 đã trình bày: Bà đã cho vợ chồng ông bà Giang, Lụa vay số tiền 1.150.000.000 đồng. Do ông G, bà L làm ăn thua lỗ nên không có khả năng trả nợ cho bà nên vợ chồng ông G đồng ý chuyển nhượng cho bà và bà Ngụy Thị Tr nhà và đất của vợ chồng ông G tại địa chỉ: Lô 28(N6), tờ bản đồ theo quy hoạch phân lô khu dân cư số 1, làn 1 đường N, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc

Giang với giá 4.000.000.000 đồng để trừ nợ. Do ông G đã thế chấp nhà và đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam- Chi nhánh X để vay tiền nên bà phải trả nợ cho Ngân hàng thay cho vợ chồng ông G hơn 2 tỷ đồng để xóa chấp, rút Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên vợ chồng ông G ra khỏi Ngân hàng. Ngày 15/9/2011, vợ chồng bà và vợ chồng bà Tr với vợ chồng ông G đã lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng ông G tại Văn phòng Công chứng Thăng Long. Khi thanh toán tiền nhà cho vợ chồng ông G thì bà đã trả tiền cho Ngân hàng hộ ông G hơn 2 tỷ đồng, ngoài ra bà đã trả cho 1 số các chủ nợ của vợ chồng ông G, bà L cụ thể là:

Trả cho bà Giáp Thị Th 650.000.000 đồng; trả bà Nguyễn Thị Trà 200.000.000 đồng, trả bà Trịnh Thị Kim 20.000.000 đồng, trả cho Ngân hàng hơn 2 tỷ đồng; khấu trừ khoản tiền nợ của ông G 1.150.000.000 đồng.

Ngoài ra bà còn thanh toán cho các chủ nợ khác của ông G. Số tiền bà đã trả nợ thay cho ông G và khấu trừ nợ của ông G đã vượt quá số tiền 4 tỷ đồng mà bà phải trả cho vợ chồng ông G khi mua nhà. Nhưng việc bà đã phải bỏ ra số tiền hơn 4 tỷ đồng thì bà cũng không yêu cầu gì đối với vợ chồng ông G, bà L. Việc thanh toán tiền mua bán nhà giữa bà, bà Tr với vợ chồng ông G, bà L đã xong. Ngày 16/9/2011, bà đã nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận QSDĐ tại bộ phận Một cửa của UBND thành phố B. Bà đã được biết là Tòa án nhân dân thành phố B đã thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp Hợp đồng vay tài sản giữa Nguyên đơn bà Giáp Thị Th với Bị đơn là vợ chồng ông G, bà L. Bà Thoa đã đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Ngày 06/10/2011, Tòa án nhân dân thành phố B đã có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc cấm vợ chồng ông G, bà L chuyển nhượng nhà và đất của ông G, bà L. Do Tòa án có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên UBND thành phố B đã dừng việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà và bà Tr. Sau đó bà đã đến gặp bà Thoa, bà và bà Thoa đã thỏa thuận về việc bà sẽ trả trả cho bà Thoa số tiền 650.00.000 đồng thay cho vợ chồng ông G. Bà Thoa đã đồng ý và bà Thoa đã có đơn đề nghị Tòa án hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Ngày 10/7/2012, Tòa án đã ban hành Quyết định hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Ngày 11/7/2012, bà và bà Tr đã được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông G. Ngày 08/08/2012, bà và bà Tr lại chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho vợ chồng ông D, bà H. Việc mua bán giữa 2 bên đã tuân thủ theo đúng quy định về trình tự, thủ tục của pháp luật. Ngày 21/8/2012, ông D, bà H đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với nhà và đất nêu trên. Bà đề nghị Tòa án công nhận quyền sở hữu hợp pháp nhà đất nêu trên cho vợ chồng ông D, bà H.

3- Bà Ngụy Thị Tr trình bày: Bà có mối quan hệ làm ăn quen biết với bà Hoàng Thị H1. Trong quá trình làm ăn bà H1 có rủ bà chung tiền mua nhà đất của vợ chồng anh Giang tại Lô 28(N6), tờ bản đồ theo quy hoạch phân lô khu dân cư số 1, làn 1 đường N, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang như bà H1 đã trình bầy. Ngày 11/7/2012 UBND thành phố B đã cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà và bà H1. Ngày 08/08/2012, bà và bà H1 lại chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho vợ chồng ông D, bà H. Việc mua bán đã được công chứng, chứng thực và thực hiện đúng quy định của pháp luật. Vợ chồng ông D, bà H cũng đã được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với nhà và đất nêu trên. Nay, nhà và đất này bị kê biên để đảm bảo việc thi hành án của vợ chồng ông G, bà L và ông D đã khởi kiện đến Tòa án thì bà đề nghị Tòa án công nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với nhà và đất nêu trên cho vợ chồng ông D, bà H.

4- Ông Đặng Anh Đ trình bày: Ông là chồng của bà H1, việc bà H1 và bà Tr nhận chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng ông G, bà L và sau đó chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà H thế nào thì ông cũng không biết. Khi các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng thì bà H1 đã yêu cầu ông ký thì vào Hợp đồng thì ông ký chứ ông không liên quan gì. Ông nhất trí với quan điểm của bà H1 đã trình bày, không bổ sung gì thêm.

5-Ông Nguyễn Mạnh Q trình bày*:* Ông là chồng của bà Tr, việc bà Tr và bà H1 nhận chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng ông G, bà L và sau đó chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà H thế nào thì ông cũng không biết. Khi các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng thì bà Tr đã yêu cầu ông ký thì vào Hợp đồng thì ông ký chứ ông không liên quan gì. Ông nhất trí với quan điểm của bà Tr đã trình bày, không bổ sung gì thêm.

6- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B do ông Dương Văn C đại diện theo ủy quyền trình bày: Tại Quyết định số 12/2011/QĐST- DS ngày 16/11/2011 của Tòa án nhân dân thành phố B và 11 Bản án, Quyết định khác của Tòa án nhân dân thành phố B thì vợ chồng ông Lưu Văn G, bà Nguyễn Thị L ở thôn S, xã Đồng S, thành phố B phải thi hành với tổng số tiền là 11.143.000.128 gồm: Tiền án phí: 375.500.347 đồng; trả cho Ngân hàng TMCP Đ, chi nhánh Bắc Giang 654.799.895đ; trả 11 công dân khác với tổng số tiền là: 10.143.000.128 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã ban hành 12 Quyết định thi hành án chủ động và 12 Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu của người được thi hành án trong các bản án. Qua quá trình giải quyết việc thi hành án đối với vợ chồng ông G, bà L thì Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B được biết vợ chồng ông G, bà L có những tài sản sau:

- Quyền sử dụng 155,4m^2 đất ở tại nông thôn, thửa 287, tờ bản đồ số 39 cùng tài sản gắn liền với đất đang thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền;

- Quyền sử dụng 64,1m^2 đất ở tại nông thôn, thửa 287a, tờ bản đồ số 39 tại thôn S, xã Đồng S, thành phố B.

- Quyền sử dụng 90,1m^2 đất ở đô thị ở địa chỉ: Lô 28(N6), tờ bản đồ theo quy hoạc phân lô khu dân cư số 1, làn 1 đường N, phường H (nay thuộc phường N), thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Phần đất này thì vợ chồng ông G, bà L đã chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị H1 và bà Ngụy Thị Tr nhưng ông G, bà L không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án. Hiện nay bà H1 và bà Tr đã chuyển nhượng phần đất này cho vợ chồng ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị Khánh H.

Căn cứ Khoản 5 Điều 20, Khoản 3 Điều 71, Điều 90, Điều 91, Điều 111- Luật Thi hành án dân sự năm 2008; 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, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã ban hành Quyết định số 38/QĐ-CCTHA ngày 07/05/2013 kê biên toàn bộ quyền sử dụng 03 thửa đất và tài sản gắn liền với các thửa đất nói trên để thi hành án, đồng thời Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã có Thông báo cưỡng chế kê biên và hướng dẫn người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khởi kiện tại Tòa án (theo Thông báo số 284/TB-CCTHA ngày 07/5/2013) để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo quy định của Luật thi hành án dân sự. Việc Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên QSDĐ và tài sản gắn liền với đất nói trên là đúng quy định của pháp luật. Để đảm bảo lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của mọi công dân, đảm bảo tổ chức việc thi hành án được đúng các quy định của pháp luật, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đề nghị Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết việc vụ án theo quy định của pháp luật.

Nay, ông Nguyễn Thành B - Chi Cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B là người đại diện theo pháp luật trực tiếp tham gia tố tụng. Ông Bắc giữ nguyên quan điểm như ông Cường đã trình bầy và không bổ sung gì thêm.

7-Ủy ban nhân dân thành phố B do ông Phí Thanh B- Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B là đại diện theo ủy quyền đã trình bày: Ngày 16/9/2011, bà Hoàng Thị H1 và bà Ngụy Thị Tr nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với Lô 28(N6), tờ bản đồ theo quy hoạch phân lô khu dân cư số 1, làn 1 đường N, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang tại bộ phận một cửa UBND thành phố B. Phần đất này của vợ chồng ông Lưu Văn G và bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho bà H1 và bà Tr. Ngày 06/10/2011, Tòa án nhân dân thành phố B

có Quyết định số 06/2011/QĐ-BPKCTT về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là phong tỏa tài khoản của người có nghĩa vụ đối với QSDĐ mang tên ông Lưu Văn G theo đơn đề nghị của bà Giáp Thị Th. Ngày 10/10/2011, Văn phòng Đăng ký QSDĐ đã có phiếu trả lại hồ sơ cho bà H1 và bà Tr. Ngày 10/7/2012, Tòa án nhân dân thành phố B có Quyết định số 02/2012/QĐ-BPKCTT về việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời là phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ là nhà và đất tại số 28, làn 1, đường Minh Khai, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố B của ông Lưu Văn G. Cùng ngày 10/7/2012, bà H1 và bà Tr tiếp tục nộp hồ sơ đăng ký QSDĐ. Ngày 11/7/2012, UBND thành phố B có Quyết định số 1899/QĐ-UBND cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà H1 và bà Tr đối với lô đất trên; Giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành BK 952100, số số vào sổ H 00935/QĐ số 1899/QĐ-UBND. Ngày 08/8/2012, vợ chồng ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị Khánh H đã nộp hồ sơ xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với lô đất trên do ông D, bà H đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà H1, vợ chồng bà Tr. Ngày 21/8/2012, UBND thành phố B đã ban hành Quyết định số 2464/QĐ-UBND cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông D, bà H; Giấy chứng nhận có số phát hành BM 032150, số vào sổ H 00993/QĐ số 2464/QĐ- UBND.

Căn cứ Luật đất đai năm 2003; Quyết định số 1177/2008/QĐ-UBND ngày 20/12/2008 của UBND thành phố B ban hành về quy định, thủ tục hành chính và trình tự, thủ tục hành chính thực hiện cơ chế một cửa liên thông của UBND thành phố B và hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ, UBND thành phố B thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà H1 và bà Tr; cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho vợ chồng ông D, bà H (đối với Lô số 28-N6 tờ bản đồ theo quy hoạch phân lô khu dân cư số 1, làn 1 đường N, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang) theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân thành phố B không đồng ý với các yêu cầu độc lập về việc đề nghị hủy các Giấy chứng nhận QSDĐ của vợ chồng ông D, bà H.

Nay, Ủy ban nhân dân thành phố B ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Hùng - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B tham gia tố tụng, ông Hùng giữ nguyên quan điểm như trên và không bổ sung gì thêm.

8- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam do ông Lê Ánh H3 - Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam-Chi nhánh X đại diện đã trình bày: Ngày 28/03/2011, vợ chồng ông Lưu Văn G và bà Nguyễn Thị L đã ký Hợp đồng tín dụng số 100010158 vay Ngân hàng 2.000.000.000 đồng, khi vay tiền có tài sản bảo đảm là QSDĐ của vợ chồng ông G. Ngày 15/9/2011, vợ chồng ông G, bà L đã trả cho Ngân hàng tiền gốc và tiền lãi là 2.025.555.556 đồng. Vợ chồng ông G đã giải chấp tài sản thế chấp tại Ngân hàng.

Hiện tại vợ chồng ông G, bà L không còn dư nợ tại Ngân hàng. Nay, Ngân hàng không còn liên quan gì đến vợ chồng ông G, bà L.

9- Bà Giáp Thị Th trình bày: Ngày 25/02/2011, bà đã cho vợ chồng ông G, bà L vay số tiền 1.168.000.000 đồng. Do vợ chồng ông G không trả được tiền cho bà nên bà đã khởi kiện ông G đến Tòa án nhân dân thành phố B. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà đã có đơn đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc cấm ông G, bà L chuyển nhượng nhà và đất của ông G, bà L tại Lô 28 (N6), tờ bản đồ theo quy hoạch phân lô khu dân cư số 1, làn 1 đường N, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, (nay là số 154, đường Nguyễn Thị Minh Kh, phường N, thành phố B). Ngày 06/10/2011, Tòa án nhân dân thành phố B có Quyết định số 06/2011/QĐ-BPKCTT về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là phong tỏa tài khoản của người có nghĩa vụ đối với QSDĐ mang tên ông Lưu Văn G theo đơn đề nghị của bà. Ngày 10/7/2012, bà Hoàng Thị H1 đã trả hộ ông G, bà L cho bà số tiền 650.000.000 đồng, bà đã có đơn đề nghị Tòa án hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Cùng ngày 10/7/2012, Tòa án nhân dân thành phố B có Quyết định số 02/2012/QĐ-BPKCTT về việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời. Ngày 14/5/2012, Tòa án nhân dân thành phố B đã có Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa bà với vợ chồng ông G về việc vợ chồng ông G phải trả cho bà số tiền là 365.000.000 đồng.

10- Bà Nguyễn Thị Tr trình bày: Ngày 10/7/2012 bà có nhận số tiền 200.000.000 đồng do bà Hoàng Thị H1 trả nợ thay cho vợ chồng ông Lưu Văn G, bà Nguyễn Thị L và được trừ vào khoản tiền 420.000.000 đồng ông G, bà L đã vay của bà theo giấy biên nhận vay tiền đề ngày 01/9/2011. Bà khẳng định việc trả tiền trên giữa bà với bà Hoàng Thị H1 không liên quan gì đến việc tranh chấp giữa ông Nguyễn Tiến D và ông Lưu Văn G, bà Nguyễn Thị L, cũng như những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án.

11-Văn phòng Công chứng Thiên L do ông Đỗ Đình T là Trưởng Văn phòng là người đại diện trình bày: Đối với các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, số công chứng 1831/2011/HĐGD ngày 15/9/2011 và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, số công chứng 729/2012/HĐGD ngày 08/8/2012. Văn phòng Công chứng Thiên L có ý kiến:

Tại thời điểm tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng giữa bên chuyển nhượng QSDĐ là vợ chồng ông Lưu Văn G, bà Nguyễn Thị L; bên nhận chuyển nhượng là bà Hoàng Thị H1 và bà Ngụy Thị Tr. Sau đó vợ chồng bà Hoàng Thị H1, ông Đặng Anh Đ và vợ chồng bà Ngụy Thị Tr, ông Nguyễn Mạnh Q đã lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho vợ chồng ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị Khánh H. Văn phòng Công chứng đã tiến hành kiểm tra, rà soát và không thấy có văn

bản của Cơ quan có thẩm quyền cũng như đơn thư khiếu nại nào liên quan đến tài sản chuyển nhượng được gửi đến Văn phòng. Do QSDĐ này là không có tranh chấp, không bị phong tỏa, không bị hạn chế giao dịch, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và cũng không thuộc trường hợp QSDĐ đã có thông báo hay quyết định thu hồi của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Chủ thể tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, ý chí hoàn toàn tự nguyện, nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đối tượng của hợp đồng là có thật. Theo quy định của Luật công chứng thì giao dịch giữa các bên là hợp pháp. Văn phòng Công chứng Thiên L đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật khi tiến hành công chứng các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

12- Công ty Bảo hiểm Xuân Thành- Bắc L do ông Nguyễn Hoàng L đại diện theo pháp luật trình bày: Tháng 11/2012, Công ty Bảo hiểm Xuân Thành – Bắc L có ký Hợp đồng thuê nhà số 154, đường Nguyễn Thị Minh Kh, phường N, thành phố B của vợ chồng ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị Khánh H để làm trụ sở Công ty. Giá thuê nhà từ tháng 11/2015 đến nay là 10.850.000 đồng/1 tháng. Hai bên thỏa thuận trả tiền thuê nhà theo từng quý và thời hạn thuê là 05 năm. Quá trình thực hiện Hợp đồng thuê nhà, các bên thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ như Hợp đồng đã ký kết giữa các bên. Ông xác định Công ty Bảo hiểm Xuân Thành- Bắc L thuê nhà của vợ chồng ông D, bà H chứ không thuê nhà của vợ chồng ông G, bà L.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập

Bà Dương Thị Ng, ông Đinh Xuân M, bà Nguyễn Thị Y, bà Thân Thị Th1, ông Vũ Quốc Nh, ông Bùi Văn S, ông Nguyễn Văn N đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

1- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 1831/2011, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/9/2011 được Văn phòng công chứng Thăng Long chứng thực giữa ông Lưu Văn G, bà Nguyễn Thị L với bà Ngụy Thị Tr, bà Hoàng Thị H1 đối với Lô 28 (N6), tờ bản đồ theo quy hoạch phân lô khu dân cư số 1, làn 1 đường N, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, diện tích đất 90,1m^2 theo Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên Hoàng Thị H1, Ngụy Thị Tr là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

2, Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 729/2012, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Thiên L chứng thực ngày 08/08/2012 giữa bà Hoàng Thị H1, bà Ngụy Thị Tr với ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị Khánh H đối với lô đất số 28 (N6), tờ bản đồ theo quy hoạch phân lô khu dân cư số 1, làn 1 đường N, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, diện tích đất

90,1m^2 theo Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên Nguyễn Tiến D, Nguyễn Thị Khánh H là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

3, Yêu cầu hủy bỏ Giấy chứng nhận QSDĐ mà UBND thành phố B đã cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị Khánh H có số phát hành BM 032150, số vào sổ H00993/QĐ số 2464/QĐ-UBND.

Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DSST ngày 19/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Giang đã áp dụng Điều 105, khoản 1 Điều 106 của Luật đất đai năm 2003 (được sửa đổi bổ sung năm 2009); Điều 75 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008. Điều 163; Điều 165; Điều 167; Điều 169; Điều 170; Điều 182; Điều 184; Điều 192; Điều 193; Điều 195; Điều 197 của Bộ luật dân sự 2005, khoản 3, khoản 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 của Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến D:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng bà Hoàng Thị H1, ông Đặng Anh Đ, vợ chồng bà Ngụy Thị Tr, ông Nguyễn Mạnh Q với vợ chồng ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị Khánh H ký ngày 08/08/2012 đã được Văn phòng Công chứng Thiên L, thành phố B công chứng ngày 08/08/2012 (theo Hợp đồng công chứng số 729/2012/HĐGD, Quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD) có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận ngôi nhà 03 tầng (kể cả tầng chống nóng) và các tài sản khác gắn liền với QSDĐ có diện tích 90,1m^2 tại đô thị Lô số 28 (N6), dãy 1 (nay là nhà số 154, làn 1), đường Nguyễn Thị Minh Kh, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang là tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị Khánh H.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Dương Thị Nguyên, bà Thân Thị Thật, ông Bùi Văn Sâm, ông Vũ Quốc Nhân, bà Nguyễn Thị Yến, ông Đinh Xuân Mỹ về việc:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 1831/2011, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/9/2011 được Văn phòng công chứng Thăng Long (nay là Thiên L) công chứng giữa vợ chồng ông Lưu Văn G, bà Nguyễn Thị L với bà Ngụy Thị Tr, bà Hoàng Thị H1 đối với 90,1m^2 đất tại Lô 28 (N6), tờ bản đồ theo quy hoạch phân lô khu dân cư số 1, làn 1 đường Nguyễn Thị Minh Kh, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên Hoàng Thị H1, Ngụy Thị Tr là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 729/2012, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Thiên L công chứng ngày 08/08/2012 giữa bà Hoàng Thị H1, bà Ngụy Thị Tr với vợ chồng ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị Khánh H đối với diện tích đất 90,1m^2 tại lô số 28 (N6), tờ bản đồ theo quy hoạch phân lô khu dân cư số 1, làn 1 đường Nguyễn Thị Minh Kh, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên vợ chồng ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị Khánh H là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Yêu cầu hủy bỏ Giấy chứng nhận QSDĐ do UBND thành phố B cấp đã cấp cho cợ chồng ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị Khánh H có số phát hành BM 032150, số vào sổ H00993/QĐ số 2464/QĐ-UBND.

3- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn Ninh về các vấn đề sau:

Đề nghị tuyên các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông Lưu Văn G, bà Nguyễn Thị L với bà Ngụy Thị Tr, bà Hoàng Thị H1 và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Hoàng Thị H1, bà Ngụy Thị Tr với vợ chồng ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị Khánh H là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật;

Đề nghị hủy Giấy chứng nhận QSDĐ do UBND thành phố B đã cấp đã cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị Khánh H có số phát hành BM 032150, số vào sổ H00993/QĐ số 2464/QĐ-UBND

4- Về chi phí định giá: Ông Nguyễn Tiến D nhận chịu cả 1.300.000 đồng chi phí định giá tài sản. Xác nhận ông D đã nộp đủ số tiền này.

5- Án phí dân sư sơ thẩm:

- Buộc ông Lưu Văn G và bà Nguyễn Thị L phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc bà Dương Thị Ng, bà Thân Thị Th1, ông Bùi Văn S, ông Vũ Quốc Nh, bà Nguyễn Thị Y, ông Đinh Xuân M mỗi ông, bà phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố các giao dịch dân sự vô hiệu nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chị cục Thi hành án dân sự thành phố B cụ thể như sau:

+ Số tiền 400.000 đồng do bà Dương Thị Ng nộp theo Biên lai số AA/2014/0000280 ngày 03/8/2015;

+ Số tiền 400.000 đồng do bà Thân Thị Th1 nộp theo Biên lai số AA/2014/0000310 ngày 03/8/2015;

+ Số tiền 400.000 đồng do ông Bùi Văn S nộp theo Biên lai số AA/2014/0000309 ngày 03/8/2015;

+ Số tiền 400.000 đồng do ông Vũ Quốc Nh nộp theo Biên lai số AA/2014/0000307 ngày 03/8/2015;

+ Số tiền 400.000 đồng do bà Nguyễn Thị Y (Bà Ng nộp thay) nộp theo Biên lai số AA/2014/0000278 ngày 03/8/2015;

+ Số tiền 400.000 đồng do ông Đinh Xuân M (Bà Ng nộp thay) nộp theo Biên lai số AA/2014/0000279 ngày 03/8/2015;

Xác nhận bà Ng, bà Th1, ông Nh, bà Y và ông S đã thi hành xong án phí DSST.

- Sung công quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng do ông Nguyễn Văn N đã nộp đối với yêu cầu tuyên bố các giao dịch dân sự vô hiệu nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chị cục Thi hành án dân sự thành phố B, cụ thể:

+ Số tiền 400.000 đồng do ông Nguyễn Văn N nộp theo Biên lai số AA/2014/0000308 ngày 03/8/2015;

- Hoàn trả bà Dương Thị Ng, bà Thân Thị Th1, ông Bùi Văn S, ông Nguyễn Văn N, ông Đinh Xuân M, bà Nguyễn Thị Y, ông Vũ Quốc Nh mỗi người 200.000 đồng đối với yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận QSDĐ mà các ông các bà đã nộp theo những biên lai trên.

- Hoàn trả ông Nguyễn Tiến D số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng đã nộp theo biên lai số AA/2010/002846 ngày 07/10/2013 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, lãi suất chậm thi hành án và quyền thi hành án cho các bên đương sự.

Sau khi án sơ thẩm xử xong ngày 03/7/2018 bà Thân Thị Thật, bà Dương Thị Nguyên và ông Bùi Văn Sâm là những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan độc lập đều kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, Nguyên đơn là ông Nguyễn Tiến D vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bà Thân Thị Thật, và ông Bùi Văn Sâm vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Bà Dương Thị Ng vắng mặt không có lý do.

+ Bà Thân Thị Th1 và ông Bùi Văn S không đồng ý với bản án sơ thẩm đã xử và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết các vấn đề sau:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông Lưu Văn G, bà Nguyễn Thị L với bà Ngụy Thị Tr, bà Hoàng Thị H1 và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Hoàng Thị H1, bà Ngụy Thị Tr với vợ chồng ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị Khánh H đối với diện tích đất 90,1m^2 tại lô đất số 28 (N6), tờ bản đồ

theo quy hoạch phân lô khu dân cư số 1, làn 1 đường N, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Yêu cầu hủy bỏ Giấy chứng nhận QSDĐ mà UBND thành phố B đã cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị Khánh H có số phát hành BM 032150, số vào sổ H00993/QĐ số 2464/QĐ-UBND.

+ Ông Nguyễn Tiến D trình bày: Ông không đồng ý với kháng cáo của Bà Thân Thị Thật và ông Bùi Văn Sâm vì Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ Lô số 28 (N6), Làn 1, đường N, phường H (nay là số 154, đường Nguyễn Thị Minh Kh, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang thuộc phường N), thành phố B giữa vợ chồng ông với vợ chồng bà Hoàng Thị H1, ông Đặng Anh Đ và vợ chồng bà Ngụy Thị Tr, ông Nguyễn Mạnh Q được công chứng tại Văn phòng Công chứng Thiên L là hợp pháp vì vợ chồng ông đã được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BM 032150 ngày 21/8/2012.

Nguồn gốc của ngôi nhà 154, làn 1, đường Nguyễn Thị Minh Kh, phường N, thành phố B là do vợ chồng ông mua lại của vợ chồng bà Hoàng Thị H1 và vợ chồng bà Ngụy Thị Tr. Ngày 08/8/2012, vợ chồng ông với vợ chồng bà H1 và vợ chồng bà Tr đã lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nói trên tại Văn phòng Công chứng Thiên L. Trước khi tiến hành nhận chuyển nhượng thì ông đã đến UBND phường N thẩm định nhà và đất này. Đươch biết là nhà và đất này không có tranh chấp nên ông đã đồng ý nhận chuyển nhượng. Các bên thống nhất giá chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng và thanh toán bằng tiền mặt. Vợ chồng ông đã trả hết số tiền này. Ông làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng lô đất trên theo quy định pháp luật và đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BM 032150 mang tên ông và vợ ông là Nguyễn Thị Khánh H. Vợ chồng ông là người quản lý nhà đất này từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Tài sản hiện nay ông cho công ty Bảo hiểm xuân thành Bắc Lạng thuê với giá ban đầu thỏa thuận là 9.000.000 đồng/1 tháng (có điều chỉnh theo thời gian). Đến khoảng tháng 5/2013 thì ông nhận được thông báo cưỡng chế kê biên tài sản của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B để thực hiện nghĩa vụ thi hành án của ông Lưu Văn G và bà Nguyễn Thị L. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B cho rằng nguồn gốc nhà và đất này trước đây là của vợ chồng ông G và bà L và Chi cục Thi hành án cho rằng việc mua bán nhà và đất của vợ chồng ông với vợ chồng bà H1 và vợ chồng bà Tr là không hợp pháp. Sau đó ông đã được hướng dẫn ông khởi kiện vụ án tại Tòa án nhân dân thành phố B. Ông không đồng ý với yêu cầu, quan điểm của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập vì ông mua bán căn nhà trên là hợp pháp, không vi phạm pháp luật.

+ Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Sâm, bà Thật, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

+ Theo ông Nguyễn Tiến D đã trình bầy: Ngày 08/8/2012, vợ chồng ông D đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Hoàng Thị H1, ông Đặng Anh Đ và vợ chồng bà Ngụy Thị Tr, ông Nguyễn Mạnh Q nhà đất tại địa chỉ: Lô số 28 (N6), Làn 1, đường N, phường H (nay thuộc phường N), thành phố B; Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BK 952100 do UBND thành phố B cấp ngày 11/07/2012 mang tên Ngụy Thị Tr và Hoàng Thị H1, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số: H00935/QĐ số 1899/QĐ-UB, diện tích 90,1m^2, đất ở đô thị, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Thiên L Giá chuyển nhượng là 4 tỷ đồng, vợ chồng ông D đã thanh toán đầy đủ số tiền mua nhà đất cho bà H1, bà Tr. Việc chuyển nhượng này là đúng trình tự theo quy định của pháp luật. Ngày 21/8/2012, UBND thành phố B đã cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN: 032150; số vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ: H00993/QĐ 2464/QĐ-UBND mang tên ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị Khánh H.

Một thời gian sau thì vợ chồng ông D nhận được Thông báo số 284/TB-CCTHA đề ngày 07/05/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B về việc Chi cục Thi hành án dân sự đã có Quyết định cưỡng chế thi hành án và Quyết định kê biên nhà và đất nêu để trả khoản nợ của vợ chồng ông Lưu Văn G, bà Nguyễn Thị L cho một số các chủ nợ khác vì nguồn gốc nhà và đất này là của vợ chồng ông G, bà L. Bà H1 và bà Tr đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông G, bà L trước đó.

Tại đơn khởi kiện ngày 14/5/2013, ông Nguyễn Tiến D là Nguyên đơn đã khởi kiện Bị đơn là:

Bà Hoàng Thị H1; ông Đặng Anh Đ; bà Ngụy Thị Tr; Ông Nguyễn Mạnh Q;

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là: Ông Lưu Văn G; Bà Nguyễn Thị L; Bà Nguyễn Thị Khánh H; Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Đến ngày 14/5/2013, ông D đã sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện và xác định: Bị đơn là ông Lưu Văn G và bà Nguyễn Thị L;

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là: Bà Hoàng Thị H1; ông Đặng Anh Đ; bà Ngụy Thị Tr; Ông Nguyễn Mạnh Q; Bà Nguyễn Thị Khánh H; Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Theo ông D đã trình bầy: Lý do của việc ông D đã thay đổi bị đơn là vì ông D đã được cán bộ Tòa án giải thích là: "Vụ án liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án cho vợ chồng ông G, bà L nên phải xác định ông G, bà L là bị đơn".

Nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông D đều đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tại địa chỉ Lô số 28 (N6), Làn 1, đường N, phường H (nay là số 154, đường Nguyễn Thị Minh Kh, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang thuộc phường N), thành phố B giữa vợ chồng ông với vợ chồng bà Hoàng Thị H1, ông Đặng Anh Đ và vợ chồng bà Ngụy Thị Tr, ông Nguyễn Mạnh Q (được công chứng tại Văn phòng công chứng Thiên L) là hợp pháp;

- Xác nhận vợ chồng ông được quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp đối với tài sản là nhà và đất nêu trên.

+ Ông Lưu Văn G trình bày: Vợ chồng ông G có vay của bà Hoàng Thị H1 số tiền cả gốc và lãi là 1.150.000.000 đồng để làm ăn. Do làm ăn thua lỗ, vợ chồng ông G không có khả năng thanh toán, bà H1 đã gặp vợ chồng ông Giang và đề nghị vợ chồng ông G chuyển nhượng nhà, đất của vợ chồng ông G ở địa chỉ: Lô 28 (N6), tờ bản đồ theo quy hoạch phân lô khu dân cư số 1, làn 1 đường N, phường H (nay thuộc phường N), thành phố B, tỉnh Bắc Giang; trên đất có một ngôi nhà 03 tầng khép kín. Do vợ chồng ông đã thế chấp nhà đất này tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam- Chi nhánh X để vay tiền, bà H1 đã cam kết sẽ chịu trách nhiệm trả nợ Ngân hàng thay cho vợ chồng ông G để ông rút Giấy chứng nhận QSDĐ đã thế chấp cho Ngân hàng ra để làm thủ tục chuyển nhượng nhà và đất cho bà H1 và bà Tr. Vợ chồng ông G đã đồng ý chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho bà H1 và bà Tr với giá thỏa thuận bằng miệng là 4.500.000.000 đồng, nhưng trên giấy tờ mua bán chỉ thể hiện giá chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng. Số tiền này bà H1 đã thanh toán cho vợ chồng ông cụ thể như sau:

- Bà H1 đã trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam- Chi nhánh X hơn 2 tỷ đồng;

- Bà H1 đã trừ nợ cho vợ chồng ông G số tiền 1.150.000.000 đồng do trước đó vợ chồng ông G đã nợ tiền của bà H1;

-Ngoài ra bà H1 đã trả cho 1 số chủ nợ khác của ông G.

Việc bà H1 đã khấu trừ hết số tiền 4 tỷ đồng bán nhà và đất của vợ chồng ông G thì ông G hoàn toàn nhất trí và không có ý kiến gì. Việc mua bán chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông G với bà H1, bà Tr đã xong. Bà H1, bà Tr đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ và vợ chồng ông G cũng không có ý kiến gì. Sau đó bà H1, bà Tr đã bán nhà đất này cho ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị Khánh H thì vợ chồng ông G không có quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với nhà đất này nữa. Nay ông D khởi kiện vợ chồng ông G thì ông G không đồng ý vì vợ chồng ông G không có quan hệ gì với vợ chồng ông D và cũng không có tranh chấp gì với vợ chồng ông D, bà H. Việc chuyển nhượng nhà và đất giữa các bên là hợp pháp. Theo ông G thì ông D là chủ sở hữu hợp pháp của nhà và đất nói trên.

+ Một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập gồm: Bà Dương Thị Ng, ông Đinh Xuân M, bà Nguyễn Thị Y, bà Thân Thị Th1, ông Vũ Quốc Nh, ông Bùi Văn S, ông Nguyễn Văn N đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

-Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông Lưu Văn G, bà Nguyễn Thị L với bà Ngụy Thị Tr, bà Hoàng Thị H1 và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Hoàng Thị H1, bà Ngụy Thị Tr với vợ chồng ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị Khánh H đối với diện tích đất 90,1m^2 tại lô đất số 28(N6), tờ bản đồ theo quy hoạch phân lô khu dân cư số 1, làn 1 đường N, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

-Yêu cầu hủy bỏ Giấy chứng nhận QSDĐ mà UBND thành phố B đã cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị Khánh H có số phát hành BM 032150, số vào sổ H00993/QĐ số 2464/QĐ-UBND.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "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; tranh chấp về Hợp đồng dân sự; yêu cầu hủy quyết định cá biệt" được quy định tại khoản 3, khoản 12 Điều 26 và Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, đối với yêu cầu khởi kiện của ông D là đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại ở địa chỉ: Lô 28(N6), tờ bản đồ theo quy hoạch phân lô khu dân cư số 1, làn 1 đường N, phường H (nay thuộc phường N), thành phố B, tỉnh Bắc Giang giữa vợ chồng ông D với vợ chồng bà H1 và vợ chồng bà Tr là có giá trị pháp luật; ngoài ra ông D đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông D đối với nhà và đất này.

Ông D cũng xác định mình không liên quan gì đến vợ chồng ông G, bà L và không có tranh chấp gì với vợ chồng ông G, bà L.

Do vậy, ông D đã khởi kiện vợ chồng ông G, bà L với tư cách là Bị đơn trong vụ án và từ đó Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định Bị đơn là vợ chồng ông G, bà L là

không đúng đối tượng khởi kiện vì: Theo các yêu cầu mà ông D đã khởi kiện thì vợ chồng ông G, bà L không có liên quan gì đến các nội dung này; tại phần quyết định của bản án sơ thẩm thì ông G, bà L cũng không phải chịu trách nhiệm gì khi các yêu cầu khởi kiện của ông D được Tòa án chấp nhận.

Như vậy, với các yêu cầu của ông D khởi kiện thì phải xác định vợ chồng bà H1 và vợ chồng bà Tr là đồng Bị đơn trong vụ án.

+ Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn thiếu sót một số vấn đề cụ thể như sau:

-Vụ án có quan hệ pháp luật là: "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" nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập các bản án của Tòa án nhân dân thành phố B và thu thập các Quyết định thi hành án của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã áp dụng 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, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B và đã ban hành Quyết định số 38/QĐ-CCTHA ngày 07/05/2013 kê biên toàn bộ quyền sử dụng 03 thửa đất và tài sản gắn liền với các thửa đất (trong đó có Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông D, bà H). Tại khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC đã nêu: " 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. Nếu có tranh chấp thì Chấp hành viên hướng dẫn đương sự thực hiện việc khởi kiện tại Toà án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Hết thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được thông báo mà không có người khởi kiện thì cơ quan thi hành án xử lý tài sản để thi hành án".

Tòa án cấp sơ thẩm cũng không đánh giá, xem xét việc Chi cục thi hành án dân sự áp dụng khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC để ra Quyết định kê biên đó có đúng không?

- Một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa vợ chồng ông G, bà L với vợ chồng bà H1 và vợ chồng bà Tr là giả tạo và nhằm mục đích tẩu tán tài sản nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng không đánh giá xem xét cụ thể việc thanh toán tiền chuyển nhượng giữa các bên như thế nào? Việc chuyển nhượng nhà và đất trên có mục đích giả tạo và nhằm mục

đích tẩu tán tài sản hay không? (Sau khi nhận chuyển nhượng nhà và đất thì vợ chồng ông G, bà L có được mang về tiêu hay không?).

- Một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án còn cho rằng: Ngày 11/7/2012, ông Nguyễn Văn N đã có đơn gửi đến UBND thành phố B đề nghị UBND thành phố B dừng việc sang tên cho bà H1 và bà Tr, UBND thành phố B đã đóng dấu tiếp nhận đơn của ông N và ghi rõ là "chuyển Thanh tra tỉnh ngày 12/7/2012" nhưng ngày 11/7/2012 UBND thành phố B lại cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho vợ chồng bà H1 và vợ chồng bà Tr. Việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho vợ chồng bà H1 và vợ chồng bà Tr là không đúng quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử hủy Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà H1 và bà Tr.

Tòa án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu của một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án nhưng Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm cũng không thu thập chứng cứ về các nội dung trên; không có văn bản đề nghị UBND thành phố B làm rõ về việc UBND thành phố B cấp chứng nhận QSDĐ cho vợ chồng bà H1 và vợ chồng bà Tr vào thời điểm nào? (trước khi UBND tiếp nhận đơn của ông N hay sau khi tiếp nhận đơn của ông Ninh?) Kết quả giải quyết của Thanh tra tỉnh về nội dung giải quyết đơn cho ông Ninh như thế nào ? Tại sao UBND thành phố B đang giải quyết đơn của ông Ninh đã cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà H1 và bà Tr?

Với những sai sót của Tòa án cấp sơ thẩm đã nêu ở trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Để thực hiện 2 cấp xét xử, cần áp dụng khoản 3 Điều 308 BLTTDS hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308 BLTTD chấp nhận kháng cáo của bà Thân Thị Th1 và ông Bùi Văn S xử:

+ Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DSST ngày 19/6/2018 của Toà án nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Giang giải quyết 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; Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ" giữa:

****Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Tiến D, sinh năm 1966, có mặt.

Địa chỉ: Số nhà 03, đường Lý Thái Tổ, phường Trần Phú, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

****Bị đơn***: Ông Lưu Văn G - Sinh năm 1966, vắng mặt;

Bà Nguyễn Thị L - Sinh năm 1968, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn Sòi, xã Đồng Sơn, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

+ Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dan thành phố B giải quyết lại theo thủ tục chung.

+ Các đương sự chưa phải chịu án phí dân sự sơ thẩm;

+ Ông Sâm và bà Nguyên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Miễn án phí cho bà Thân Thị Thật.

- Hoàn trả ông Bùi Văn Sâm 300.000đ tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo Biên lai thu tiền số AA/2012/06824 ngày 16/7/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B;

- Hoàn trả bà Dương Thị Nguyên 300.000đ tiền tạm ứng án phí kháng cáo án theo Biên lai thu tiền số AA/2012/06913 ngày 03/7/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B;

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

Nơi gửi:
-VKSND tỉnh Bắc Giang;
-Toà án nhân dân TP B;
-Chi cục THADS TP B;
-Các đương sự;
-Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Đã ký

Phạm Thị Minh Hiền