TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THÁI NGUYÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 43/2023/DSPT
Ngày: 21/7/2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Quế.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thuỷ và ông Lê Quý My

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thu Thuỷ - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 20/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2023/DSST ngày 06 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 31/QĐPT-DS ngày 08 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Đồng nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Đình L, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường C, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt).

1.2. Anh Lương Anh T, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Xóm T, phường L, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông L, anh T: Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Đồng bị đơn:

2.1. Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Tổ dân phố Q, phường B, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt).

2.2. Ông Dương Quốc C, sinh năm 1958 (chồng bà H);

Địa chỉ: Tổ dân phố Q, phường B, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền cho ông C: Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1960 (vợ ông C vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Đỗ Thị H: Bà Muộn Thị Ánh H1, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Tổ D, phường C, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Tạ Minh H2, sinh năm 1974 (vợ ông L);

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường C, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền cho bà H2: Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.2. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành L1 - Chi cục trưởng

Địa chỉ: Phường T, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên.

(vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Dương Thế C1, chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên (có mặt).

3.3. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố S, tỉnh Thái Nguyên.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Đức H3 - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố S.

Địa chỉ: Số B, đường T, phường T, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đặng Tuấn A1, chức vụ Phó giám Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố S (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.4. Công ty Cổ phần L2.

Địa chỉ: Tổ A, Ngõ H, đường D, phường H, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Bá H4 - Giám đốc Công ty Cổ phần L2.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình C2, sinh năm 1984, chức vụ: Phó trưởng phòng Kế hoạch kinh doanh Công ty Cổ phần L2.

Địa chỉ: Tổ B, Phường G, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (văn bản uỷ quyền ngày 10/12/2020, ông C2 vắng mặt).

3.5. Ông Dương Văn S, sinh năm 1958;

3.6. Bà Đinh Thị H5, sinh năm 1964 (vợ ông S);

Đều trú tại: Tổ dân phố Đ, phường B, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên (đều vắng mặt)

3.7. Bà Lại Thị N, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Tổ dân phố E, phường M, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt tại phiên toà).

3.8. Bà Dương Thị N1, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường B, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn trình bày: Khoảng tháng 8 năm 2019, thông qua các website giao dịch về bất động sản, nhà đất, ông Nguyễn Đình L và ông Lương Anh T biết Ngân hàng T1 đang thanh lý toàn bộ đất và tài sản trên đất của vợ chồng ông Dương Quốc C, bà Đỗ Thị H đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA648544 do UBND thị xã S cấp ngày 15/01/2011 mang tên bà Đỗ Thị H và ông Dương Quốc C và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A232539 do UBND thị xã S cấp ngày 12/02/1991 mang tên ông Dương Quốc C. Ngày 10/9/2018, Công ty T1 đã có Thông báo số 31034/2018/TB-AMC về việc yêu cầu tự nguyện bàn giao tài sản đảm bảo phát mại, thu hồi nợ. Gia đình bà H đồng ý giao hai khối tài sản trên cho Công ty T1 phát mại thu hồi nợ và không có ý kiến gì. Sau khi xem xét tài sản, ông L, ông T thống nhất với Ngân hàng, đồng ý mua cả hai khối tài sản trên với giá 1.680.000.000đ (một tỷ, sáu trăm tám mươi triệu đồng), bằng đúng số tiền gốc bà Đỗ Thị H và ông Dương Quốc C nợ ngân hàng TMCP K.

- Ông L mua khối tài sản thứ nhất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 648544 do UBND thị xã S cấp ngày 15/01/2011) với giá: 1.260.000.000đ (một tỷ, hai trăm sáu mươi triệu đồng);

- Ông Lương Anh T mua khối tài sản thứ hai (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A232539 do UBND thị xã S cấp ngày 12/02/1991) với giá 420.000.000đ (bốn trăm hai mươi triệu đồng).

Ngày 07/11/2019, hai bên ký văn bản thoả thuận về việc sẽ thanh toán trước khoản tiền nhận chuyển nhượng hai khối trên vào tài khoản của bà Đỗ Thị H tại Ngân hàng TMCP K. Sau khi thực hiện xong các thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông L, ông T sẽ hỗ trợ thêm cho bà H 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) để tìm chỗ ở mới và ổn định cuộc sống. Sau khi ký văn bản, ông L, ông T nộp vào tài khoản Ngân hàng số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) để đặt cọc, làm căn cứ cán bộ Ngân hàng đề xuất hồ sơ.

Ngày 21/11/2019, ông L đã uỷ quyền cho vợ là bà Tạ Thị Minh H6 đến Ngân hàng nộp số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) vào số tài khoản 140.245.801.950.15 của bà Đỗ Thị H tại Ngân hàng T1. Ngày 30/11/2019, ông L trực tiếp đến Ngân hàng nộp 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng) vào

tài khoản của bà Đỗ Thị H. Ngày 09/12/2019, ông L đến Ngân hàng nộp số tiền còn lại: 660.050.000 (Sáu trăm sáu mươi triệu, không trăm năm mươi nghìn đồng) vào tài khoản của bà Đỗ Thị H. Sau khi nộp đủ số tiền gốc và được tất toán xong khoản vay của bà H thì ông L, ông T, bà H cùng nhau đến Ngân hàng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai khối tài sản trên, thực hiện xoá thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S. Ngày 10/12/2019, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C3.

Ngày 11/12/2019, ông Nguyễn Đình L đã nộp toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng QSD đất trên tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S. Khoảng hơn một tuần sau thì ông nhận được Thông báo số 3684/TB-CN VPĐĐ ngày 23/12/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S về việc trả lại hồ sơ với lý do ngày 17/12/2019 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sông Công nhận được Công văn số 576/CV-THA ngày 16/12/2019 của Chi cục Thi hành án thành phố Sông Công về việc không xác nhận, không làm thủ tục chuyển quyền đối với các thửa đất trong 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Ngày 21/5/2020, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sông Công có Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản, đối với hai khối tài sản ông L, ông T đã mua.

Ngày 15/10/2020, ông Nguyễn Đình L và ông Lương Anh T có đơn khởi kiện yêu cầu:

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Đỗ Thị H và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Đình L, bà Tạ Thị Minh H6. Tài sản chuyển nhượng là: Toàn bộ diện tích các thửa đất ghi trong "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất", số phát hành: BA 648544 do UBND thị xã S (nay là thành phố S), tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 15/01/2011; Chủ sử dụng đất: Bà Đỗ Thị H và ông Dương Quốc C có hiệu lực pháp luật.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là bà Đỗ Thị H và bên nhận chuyển nhượng là ông Lương Anh T. Tài sản chuyển nhượng là: Toàn bộ diện tích quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ghi trong "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", số phát hành: A232539 do UBND thị xã S (nay là thành phố S), tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 12/02/1991 mang tên chủ sử dụng đất: Ông Dương Quốc C.

3. Buộc Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sông Công phải thu hồi hoặc huỷ bỏ Quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số: 01/QĐ-CCTHADS ngày 21/5/2020.

4. Buộc bà Đỗ Thị H và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố

S phải thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để sang tên quyền sử dụng đất trên cho ông L, ông T.

Bị đơn bà Đỗ Thị H trình bày: Bà và chồng bà là ông Dương Quốc C (hiện đang chấp hành án tại Đội 31, K3 Trại giam P Bộ C4) là chủ sở hữu 02 khối tài sản đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã nêu trên. Năm 2011, vợ chồng bà đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP K (T1) để vay số tiền 1.680.000.000đ (một tỷ, sáu trăm tám mươi triệu đồng). Tuy nhiên, do mất khả năng thanh toán nên khoản vay của vợ chồng bà bị Ngân hàng T1 đưa vào nhóm nợ loại 5, là nợ xấu theo quy định của Nghị quyết số 42/2017/QH14 của Quốc Hội. Hiện Ngân hàng T1 đã uỷ thác cho Công ty TNHH một thành viên Q và khai thác tài sản - Ngân hàng K (T1) xử lý, thu hồi.

Ngày 10/9/2018, Công ty T1 đã có Thông báo số: 31034/2018/TB-AMC về việc yêu cầu tự nguyện bàn giao tài sản đảm bảo phát mại, thu hồi nợ. Bà đã đồng ý giao hai khối tài sản trên cho Ngân hàng phát mại theo quy định của pháp luật. Sau đó Công ty TNHH MTV Q và khai thác tài sản đã đăng thông tin rao bán hai khối tài sản trên các trang web giao dịch về bất động sản và mua bán nhà đất. Một thời gian sau, cán bộ Ngân hàng đưa ông L đến xem đất, sau khi xem xét hiện trạng hai khối tài sản trên, ông L, ông T đã thỏa thuận với Ngân hàng mua hai tài sản trên với giá 1.680.000.000đ (một tỷ, sáu trăm tám mươi triệu đồng) bằng đúng số tiền gốc mà vợ chồng bà vay Ngân hàng TMCP K. Tuy nhiên do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên chủ sử dụng là ông C, bà H nên theo hướng dẫn của cán bộ Ngân hàng thì ông T, ông L nộp tiền vào tài khoản của ông C tại Ngân hàng để giải chấp hai khối tài sản trên và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Theo thỏa thuận, ông T, ông L hứa sau khi làm xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L và ông T sẽ hỗ trợ thêm cho bà số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) để ổn định cuộc sống.

Nay ông Nguyễn Đình L, Lương Anh T có đơn khởi kiện yêu câu công nhận 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, ông L và đề nghị Tòa án buộc ông L, ông T phải trả cho bà số tiền 50.000.000đ khoản tiền hỗ trợ như đã hứa.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Người đại diện cho Công ty Cổ phần L2 trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng bà H đã thanh toán toàn bộ số tiền phải thi hành án cho Công ty L2 1.666.576.450đ (một tỷ, sáu trăm sáu mươi sáu triệu, năm trăm bảy mươi sáu nghìn, bốn trăm năm mươi đồng) nên Công ty đã rút đơn đề nghị thi hành án, Chi cục Thi hành án Sông công đã ra Quyết định đình chỉ thi hành án. Công ty L2 không có yêu cầu đề nghị gì khác tại Tòa án.

2. Bà H5, ông S trình bày: Ông C và bà H còn nợ tiền bà 109.000.000đ. Trong quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng bà H đã thanh toán toàn bộ số tiền

nợ cho gia đình bà nên ông bà không còn yêu cầu nữa.

3. Người đại diện theo ủy quyền cho Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Sông Công trình bày: Ngày 23/7/2020, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sông Công đã ban hành Quyết định số 20/QĐ - CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất đối với 02 khối tài sản trên để thi hành án theo 03 quyết định thi hành án số 72/QĐ - CCTHADS ngày 09/11/2018, số 170/QĐ - CCTHADS ngày 14/01/2019 và số 311/QĐ - CCTHADS ngày 26/3/2019. Do ông C, bà H đã thi hành xong 03 quyết định thi hành án này nên ngày 20/5/2022, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sông Công đã ban hành Quyết định số 05/QĐ - CCTHADS về việc giải tỏa kê biên tài sản nhưng không ban hành Quyết định về việc chấm dứt tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản.

Ngày 23/5/2022, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sông Công tiếp tục ban hành Quyết định số 16/QĐ - CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 30 và thửa 30A, tờ bản đồ 25-I (phần đất vợ chồng ông C, bà H chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà H6) để đảm bảo thi hành đối với 02 Quyết định thi hành án số 199/QĐ - CCTHADS ngày 29/01/2021, số 03/QĐ - CCTHADS ngày 08/10/2021. Nay khoản thi hành án của bà Lại Thị N đã thực hiện xong, cơ quan Thi hành án đã ra Quyết định đình chỉ Thi hành án. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sông công không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Các Quyết định của cơ quan Thi hành án dân sự thành phố S đã ra trong vụ án này, thì Chị cục Thi hành án dân sự thành phố Sông Công sẽ tự xử lý, giải quyết không yêu cầu Tòa án giải quyết.

4. Bà N trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng bà H đã thanh toán toàn bộ số tiền phải thi hành án cho bà nên bà đã rút đơn đề nghị thi hành án, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sông công đã ra Quyết định đình chỉ thi hành án. Bà không có yêu cầu đề nghị gì.

5. Bà N1 trình bày: Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà yêu cầu bà H phải trả cho bà số tiền 233.500.000đ (hai trăm ba mươi ba triệu, năm trăm nghìn đồng) theo quyết định thi hành án số 03/QĐ-CCTHADS ngày 08/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên. Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với nội dung nêu trên tại bản án sơ thẩm số 04/2023/DSST ngày 06 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

Áp dụng khoản 3, khoản 12 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 158, 166, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 3; khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự 2015; điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Đỗ Thị H (sinh năm 1960; Hộ khẩu thường trú: Tổ dân phố Q, phường B, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên). Bà Đỗ Thị H đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của ông Dương Quốc C theo Hợp đồng uỷ quyền lập ngày 31/10/2019); Bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đình L (sinh năm 1967) và bà Tạ Thị Minh H6 (sinh năm 1974), cùng trú tại: Tổ dân phố A, phường C, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên. Tài sản chuyển nhượng là: Toàn bộ diện tích các thửa đất ghi trong giấy "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất", số phát hành: BA 648544 do UBND thị xã S (nay là thành phố S), tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 15/01/2011; Chủ sử dụng đất: Bà Đỗ Thị H và ông Dương Quốc C, được lập ngày 10/12/2019 tại Văn phòng C3, có số công chứng 4069, quyển số 01.CCTT/2019 có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là bà Đỗ Thị H (Sinh năm 1960; Hộ khẩu thường trú: Tổ dân phố Q, phường B, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên). Bà Đỗ Thị H đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của ông Dương Quốc C theo Hợp đồng uỷ quyền lập ngày 31/10/2019); Bên nhận chuyển nhượng là ông Lương Anh T (sinh năm 1975; hộ khẩu thường trú: Phường L, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên). Tài sản chuyển nhượng là: Toàn bộ diện tích quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ghi trong "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", số phát hành: A232539 do UBND thị xã S (nay là thành phố S), tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 12/02/1991, số vào sổ cấp GCN: 03738QSDĐ/03, đăng ký biến động diện tích vào các ngày: 20/9/1993; 13/7/2011, mang tên chủ sử dụng đất: Ông Dương Quốc C, được lập ngày 10/12/2019 tại Văn phòng C3, có số công chứng 4071, quyển số 01.CCTT/2019 có hiệu lực pháp luật.

- Bà H có trách nhiệm phối hợp với vợ chồng ông Nguyễn Đình L, bà Tạ Minh H6, ông Lương Anh T để liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc sang tên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình L và ông Lương Anh T về việc buộc Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sông Công phải thu hồi hoặc huỷ bỏ Quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số: 01/QĐ-CCTHADS ngày 21/5/2020.

3. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Đình L và ông Lương Anh T về việc chịu chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 25.000.000đ đã nộp theo Biên bản quyết toán chi phí tại Tòa án.

4. Án phí: Ông C, bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm .Hoàn trả cho ông L, anh T mỗi người là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp ngày 16/10/2020 theo biên lai số 0008045 và biên lai số 0008046 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sông Công.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/3/2023 bà N1 có đơn kháng cáo cho rằng gia đình bà H, ông C còn nợ tiền bà 233.500.000đ (hai trăm ba mươi ba triệu, năm trăm nghìn đồng) theo quyết định thi hành án số 03/QĐ - CCTHADS ngày 08/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sông Công, Thái Nguyên. Yêu cầu của bà buộc bà H trả tiền cho bà sau đó mới làm thủ tục chuyển nhượng số tài sản cho ông L và anh T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm bà N1 vẫn giữ nguyên nội dung đã kháng cáo.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của các đương sự; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử nhận xét:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đều có đơn xin xét xử vắng mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác như Công ty Cổ phần L2, vợ chồng ông Dương Văn S và bà Đinh Thị H5, bà Lại Thị N đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người đã được Toà án triệu tập hợp lệ.

[2] Xét kháng cáo của bà N1 thấy rằng: Theo Quyết định thi hành án số 03/QĐ - CCTHADS ngày 08/10/2021, của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sông Công thì người phải thi hành án là bà H có trách nhiệm trả cho bà Dương Thị N1 tổng số tiền 233.500.000đ (hai trăm ba mươi ba triệu, năm trăm nghìn đồng). Ngày 23/5/2022, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sông Công ban hành Quyết định số 16/QĐ - CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 30 và thửa 30A, tờ bản đồ 25-I (Phần đất vợ chồng ông C, bà H chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà H6) để đảm bảo thi hành án cho quyết định số 03/QĐ - CCTHADS ngày 08/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sông Công thì thấy rằng: Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/12/2019, bên chuyển nhượng là ông Dương Quốc C vợ là bà Đỗ Thị H bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đình L vợ là bà Tạ Minh H6, các bên làm đầy đủ thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật. Thửa đất của ông C, bà H thực chất là thuộc quyền quản lý, định đoạt của Ngân hàng, do ông L và ông T mua của Ngân hàng qua giao dịch, số tiền bà H đã trả cho Ngân hàng đầy đủ thì Ngân hàng mới giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông L, anh T vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H và chồng bà H.

[3] Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 03/QĐ - CCTHADS ngày 08/10/2021, người phải thi hành án là bà H có trách nhiệm trả cho bà Dương Thị N1 tổng số tiền 233.500.000đ (hai trăm ba mươi ba triệu, năm trăm nghìn đồng) và Quyết định số 16/QĐ - CCTHADS ngày 23/5/2022về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 30 và thửa 30A, tờ bản đồ 25-I (Phần đất vợ chồng ông C, bà H chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà H6) để đảm bảo thi hành án thì thấy rằng: Cả hai quyết định số 03 và số 16 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sông Công đều được ban hành sau thời điểm ông Dương Quốc C vợ là bà Đỗ Thị H chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà H6, mặt khác hai khối tài sản này thuộc quyền định đoạt của Ngân hàng. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sông Công ban hành hai quyết định này là không đúng quy định của pháp luật. Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà N1 đề nghị huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C, bà H với vợ chồng ông L, bà H6 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4] Tại phiên tòa phúc đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh phát biểu về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Dương Thị N1, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 04/2023/DSST ngày 06 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 148, 158 và Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 502 Bộ luật dân sự 2015; điểm a khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Dương Thị N1.

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DSST ngày 06 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

2. Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho bà Dương Thị N1. Bà N1 được trả lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0001033 ngày 28/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7a, 7b và Điều 9 của 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND thành phố Sông Công;
- Chi cục THADS TP Sông Công;
- UBND thành phố Sông Công;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Quế