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

Bản án số: 32/2022/DS-PT
Ngày: 13 – 01 – 2023
V/v "Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Phạm Văn Tâm.

Các Thẩm phán: ông Phan Thanh Tùng; bà Dương Thúy Hằng

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Tuyết Minh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Bé Thi - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 454/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2022, 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".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2022/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 428/2022/QĐ-PT ngày 07 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Võ Thị L, sinh năm 1949; địa chỉ: Tổ X, ấp KT, xã CK, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bà L: ông Nguyễn Thế Tân, sinh năm 1976; địa chỉ: 69C Trương Quyền, Khu phố 1, Phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (*theo văn bản ủy quyền ngày 16-3-2021*), có mặt.

2. Bị đơn: chị Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1970; địa chỉ: Hẻm Y, Đường HK, Khu phố Z, Phường V, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, có đề nghị xét xử vắng mặt.

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

3.1. Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Thành Thảo, chức vụ: Chi cục trưởng.

Ông Lê Thành Thảo ủy quyền cho: ông Đoàn Văn Muôn – Chấp hành viên sơ cấp, Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu (văn bản ủy quyền ngày 11-11-2021); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1960; địa chỉ: Số XX, ĐTD, Khu phố Y, Phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bà Loan: ông Nguyễn Văn Vui, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 8B, Hẻm 31, Đường Trần Hưng Đạo, Khu phố 1, Phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (*theo ủy văn bản ủy quyền ngày 12-11-2021*), vắng mặt.

3.3. Chị Phạm Thị Hồng G, sinh năm 1973; địa chỉ: ấp B, xã TB, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của chị Gấm: bà Nguyễn Thị Liên, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 73 Đường Trần Hưng Đạo, Khu phố 4, Phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, (*theo văn bản ủy quyền ngày 18-11-2021*), vắng mặt.

3.4. Anh Phạm Công Th, sinh năm 1981; địa chỉ: X, Đường Y, Khu phố Z, phường A, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

3.5. Chị Phạm Thị Kim C, sinh năm 1975; địa chỉ: Số X, đường Y, Tổ 23, Khu phố Z, phường L, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, vắng mặt.

3.6. Bà Trần Thị Thanh C, sinh năm 1963; địa chỉ: khu phố L, phường T, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

3.7. Chị Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp X, xã Y, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

3.8. Chị Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1978; địa chỉ: D, Hẻm X0, Quốc lộ 22, khu phố H, phường HT, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

3.9. Văn phòng Công chứng Bùi Quốc Toàn, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ: Số 353, Đường Nguyễn Chí Thanh, Khu phố 1, Thị trấn Dương Minh Châu, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Bùi Quốc Toàn – chức vụ: Trưởng văn phòng, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Võ Thị L – là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16 tháng 3 năm 2021 và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Võ Thị L là ông Nguyễn Thế Tân trình bày:

Ngày 28-11-2009, bà Võ Thị L có làm hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) với chị Nguyễn Thị Kim P. Theo đó, chị P đồng ý chuyển nhượng toàn bộ phần đất có diện tích 119 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) do UBND Huyện Dương Minh Châu cấp ngày 20-11-2009 cho chị P đứng tên; đất tọa lạc tại ấp KT, xã CK, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; giá chuyển nhượng 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng, bà L đã trả đủ tiền và chị P bàn giao toàn bộ diện tích đất cùng GCNQSDĐ nêu trên cho bà L quản lý, sử dụng cho đến nay. Tuy nhiên, ngày 28-11-2009 là Thứ 7, các cơ quan quản lý nhà nước không làm việc nên chị P hẹn lại Thứ 2 ngày 30-11-2009 sẽ đến UBND xã Cầu Khởi để thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật. Đến hẹn chị P không thực hiện như đã thỏa thuận mà bỏ đi nơi khác, bà L không liên hệ được. Đến đầu năm 2020, sau nhiều lần cố gắng tìm kiếm, liên lạc, bà L đã tìm gặp được chị P và yêu cầu đến Phòng Công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là: HĐCNQSDĐ) theo đúng thủ tục pháp luật quy định. Ngày 20-02-2020, tại Văn phòng Công chứng Bùi Quốc Toàn, bà L và chị P đã cùng ký HĐCNQSDĐ. Sau đó, bà L đã tiến hành các thủ tục để đăng ký sang tên tại UBND xã Cầu Khởi và được xác nhận thửa đất chuyển nhượng không bị kê biên. Đồng thời, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Dương Minh Châu đã tiếp nhận hồ sơ yêu cầu cấp lại, sang tên trên GCNQSDĐ tại biên nhận hồ sơ ngày 27-02-2020. Ngày 28-02-2021, bà L nhận được Thông báo số 83/CCTHADS ngày 18-02-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu về việc bà L không làm thủ tục được, vì phần đất này đã bị kê biên và hường dẫn bà L thực hiện quyền khởi kiện theo Điều 75 Luật Thi hành án dân sự.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án bảo vệ các quyền và lợi ích hợp pháp của bà, cụ thể yêu cầu công nhận và cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị L với chị Nguyễn Thị Kim P, tạo điều kiện để bà L hoàn thành thủ tục pháp lý đăng ký sang tên trên GCNQSDĐ theo quy định pháp luật. Bởi lẽ: từ năm 2009 sau khi thanh toán đủ tiền thì chị P đã giao toàn bộ diện tích đất cùng GCNQSDĐ cho bà L quản lý sử dụng ổn định cho đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng từ chị P thì sang năm 2010, bà L có dựng một căn nhà lợp mái tole, cột thép trên đất này, tứ cận xung quanh đều giáp chung với các phần đất khác của bà L và được bao bọc bởi hàng rào lưới B40. Tại biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 12-6-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu thể hiện tài sản trên đất gồm: 01 cây dừa, 01 cây mít, 01 cây ổi; ngoài ra, không còn ghi nhận tài sản nào khác là do khoảng năm 2018 bà L có tháo dỡ nhà ra để đổ đất làm nền đến khoảng năm 2019 mới làm mái che lớn nối liền phần đất đang tranh chấp với các phần đất lân cận của bà L và xây tường rào kiên cố xung quanh như hiện nay. Quá trình Chi cục Thi hành án kê biên đối với phần đất đang tranh chấp thì bà L hoàn toàn không biết.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 06 tháng 12 năm 2021 bị đơn chị Nguyễn Thị Kim P trình bày:

Giữa chị và bà Võ Thị L không có mối quan hệ họ hàng. Ngày 28-11-2009, chị có chuyển nhượng cho bà L phần đất có diện tích 119 m^2, thuộc thửa số 2434, tờ bản đồ số 6; tọa lạc tại ấp KT, xã CK, Huyện Dương Minh Châu, giá chuyển nhượng 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng. Cùng ngày chị đã nhận đủ tiền và giao đất cũng như giấy tờ đất cho bà L quản lý, sử dụng. Bà L tự làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ. Khi đó hai bên có lập hợp đồng mua bán đất viết tay. Mục đích của việc chuyển nhượng là có tiền trả nợ. Tuy nhiên, từ năm 2009 đến năm 2020, bà L có điện thoại và liên lạc nhiều lần yêu cầu chị ký hồ sơ làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ nhưng chị đi làm xa, điều kiện đi lại và kinh tế khó khăn nên không về được. Đến ngày 20-02-2020, chị mới về và ký HĐCNQSDĐ tại Văn phòng Công chứng Bùi Quốc Toàn để bà L làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ.

Ngoài ra, chị có nghĩa vụ phải thi hành án cho bà Nguyễn Thị Kim L số tiền 300.000.000 đồng, ông Phạm Xuân V số tiền 210.000.000 đồng, chị Nguyễn Thị Ph số tiền 40.000.000 đồng, chị Nguyễn Thị Ch số tiền 40.000.000 đồng. Tuy nhiên, chị không biết việc Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu kê biên phần đất nêu trên do chị đi làm xa, không có mặt trong quá trình thi hành án.

Nay chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L, không đồng ý với yêu cầu của bà L về việc hủy HĐCNQSDĐ giữa chị với bà L.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim Loan là ông Nguyễn Văn Vui trình bày:

Căn cứ Quyết định số 104/2015/QĐST-DS ngày 03-6-2015 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh thì chị Nguyễn Thị Kim P có nghĩa vụ trả cho bà L số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng. Sau đó, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, bà L chỉ được thi hành số tiền 34.560.000 đồng. Tuy nhiên, mỗi lần vay tiền chị P đều giao GCNQSDĐ số AP 761415 đối với thửa đất số 2434, tờ bản đồ số 6; tọa lạc tại ấp KT, xã CK, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh để làm tin. Do đó, khi xác minh tài sản của chị P ở thành phố Tây Ninh không còn để thi hành thì bà L mới có đơn yêu cầu và cung cấp thông tin đối với phần đất nêu trên để tiếp tục thi hành án cho bà Loan.

Về giấy tay chuyển nhượng ngày 28-11-2009 giữa chị P và bà L với giá chuyển nhượng 70.000.000 đồng. Đây là HĐCNQSDĐ không hợp lệ, không đáp ứng về nội dung cũng như hình thức theo quy định của Luật Đất đai. Như trình bày nêu trên, khi vay tiền bà L, cụ thể vào năm 2014 thì chị P đều giao GCNQSDĐ đối với phần đất nêu trên cho bà Loan giữ làm tin. Do đó, giấy tay ngày 28-11-2009 có nội dung chị P giao đất cùng giấy tờ đất cho bà L giữ cùng ngày là không đúng sự thật. Đồng thời, theo HĐCN QSDĐ ngày 20-02-2020 giữa chị P và bà L có giá trị chuyển nhượng 20.000.000 đồng được xác lập tại Văn phòng Công chứng Bùi Quốc Toàn là đã vi phạm khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18-7-2015 của Chính Phủ. Có cơ sở xác định Hợp

đồng chuyển nhượng giữa chị P và bà L là nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án của chị P.

Nay bà Loan yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ giữa chị Nguyễn Thị Kim P và bà Võ Thị L được xác lập tại Văn phòng Công chứng Bùi Quốc Toàn ngày 20-02-2020 vô hiệu để đảm bảo quyền và lợi ích của bà Loan cũng như những người được thi hành án.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Phạm Thị Hồng Gấm là bà Nguyễn Thị Liên trình bày:

Chị G là con của ông Phạm Xuân V (đã chết năm 2020). Căn cứ Quyết định số 17/2010/QĐST-DS ngày 22-01-2010 của Tòa án nhân dân thị xã Tây Ninh (nay là Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh) thì chị P có nghĩa vụ trả cho ông V số tiền 205.000.000 đồng. Sau đó, chị P có trả cho ông V được một khoản tiền. Hiện theo Quyết định số 125/QĐ-CCTHADS ngày 26-3-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu thì chị P còn phải thi hành cho ông Viên số tiền 139.079.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Ngày 30-5-2029, cơ quan thi hành án ban hành Quyết định số 17/QĐ-CCTHADS cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản là QSDĐ diện tích 119 m^2, thuộc thửa 2434, tờ bản đồ số 6; tọa lạc tại xã CK, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh để thi hành án cho ông V. Nay bà L cho rằng chị P đã chuyển nhượng phần đất nêu trên, có hợp đồng được lập tại Văn phòng Công chứng Bùi Quốc Toàn là không có căn cứ, nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Vì vậy, chị G yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho người được thi hành án.

Anh Phạm Công Th, chị Phạm Thị Kim C là con của ông Phạm Xuân V thống nhất với lời trình bày và ý kiến của chị G.

Bà Trần Thị Thanh C là vợ của ông Phạm Xuân V không có ý kiến gì về nội dung vụ án.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 17 tháng 6 năm 2021, chị Nguyễn Thị Ch trình bày:

Năm 2018, Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh xét xử vụ án giữa chị và chị P; theo đó, chị P có trách nhiệm trả cho chị tiền mua gà với số tiền 23.263.000 đồng và chi phí giám định chữ ký với số tiền 2.040.000 đồng. Từ đó, chị làm đơn yêu cầu thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh. Sau đó, chị được Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu mời làm việc liên quan đến yêu cầu thi hành án của chị. Qua quá trình làm việc với cơ quan thi hành án, chị được biết chị P có 01 phần đất tọa lạc tại xã CK và cơ quan thi hành án đang xử lý tài sản này để thi hành án cho chị cùng vài người khác. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L, chị có ý kiến như sau: nếu có việc chuyển nhượng giữa bà L với chị P từ năm 2009 đến nay đã hơn 10 năm nhưng vì sao hai bên không làm thủ tục sang tên theo đúng quy định, vì sao bà L không khởi kiện ra Tòa nếu cho rằng chị P không thực hiện thủ tục sang tên mà đến nay mới khởi kiện. Ngoài ra, khi mua bán không thể nào thanh toán hết số tiền

cho bên bán mà chưa thực hiện xong thủ tục sang tên. Do đó, chị yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết theo đúng quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho chị.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 22 tháng 6 năm 2021, chị Nguyễn Thị Ph trình bày:

Năm 2010, Tòa án nhân dân thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh) giải quyết vụ án giữa chị và chị P; theo đó, chị P có trách nhiệm trả cho chị tiền gốc 40.000.000 đồng và tiền lãi 2.400.000 đồng. Từ đó, chị làm đơn yêu cầu thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh. Quá trình thi hành án thì chị có nhận tiền 02 lần với tổng số tiền 8.715.000 đồng. Số tiền còn lại chị P phải trả tiếp tục thi hành án cho chị là 33.685.000 đồng. Sau đó, chị được Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu mời làm việc liên quan đến yêu cầu thi hành án của chị. Quá trình làm việc với cơ quan thi hành án, chị được biết chị P có 01 phần đất tọa lạc tại xã CK và cơ quan thi hành án đang xử lý tài sản này để thi hành án cho chị cùng vài người khác. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L, chị có ý kiến như sau: nếu có việc chuyển nhượng giữa bà L với chị P từ năm 2009 thì đến nay đã hơn 10 năm nhưng vì sao hai bên không làm thủ tục sang tên theo đúng quy định, vì sao bà L không khởi kiện ra Tòa an nếu cho rằng chị P không thực hiện thủ tục sang tên mà đến nay mới khởi kiện. Ngoài ra, từ khi chị khởi kiện chị P vào năm 2010 cho đến những năm về sau nhiều người khác khởi kiện, chị P vẫn còn sinh sống tại địa chỉ X, Đường Y, Hẻm 15, Khu phố 4, Phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Do đó, chị yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết theo đúng quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho chị.

Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu (viết tắt Chi cục) trình bày:

Chi cục hiện đang tổ chức thi hành các Quyết định số 17/2010/QĐST-DS ngày 22-01-2010, số 126/2010/QĐST-DS ngày 15-7-2010 của Tòa án nhân dân thị xã Tây Ninh nay là thành phố Tây Ninh, Quyết định số 104/2015/QĐST-DS ngày 03-6-2015, Bản án số 10/2018/DS-ST ngày 08-3-2018 của TAND thành phố Tây Ninh, Bản án số 150/2017/DS-PT ngày 29-8-2017 của TAND tỉnh Tây Ninh. Vụ việc do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh ủy thác.

Theo đó, chị Nguyễn Thị Kim P có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Kim L, ông Phạm Xuân V, chị Nguyễn Thị Ph, chị Nguyễn Thị Ch với tổng số tiền 413.507.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Ngoài ra, chị P còn phải chịu 4.567.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trong quá trình thi hành án, chị P không tự nguyện và không hợp tác với cơ quan thi hành án. Qua xác minh, ngày 30-5-2019 Chấp hành viên ban hành Quyết định số 17/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản và Thông báo số 93/TB-THADS về việc cưỡng chế thi hành án vào lúc 08 giờ ngày 12-6-2019. Tài sản kê biên gồm: quyền sử dụng đất diện tích 119 m^2 (trong đó đất ONT 100 m^2, CLN 19 m^2) thuộc thửa số 2434, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp Khởi Trung, xã Cầu Khởi, Huyện Dương

Minh Châu, tỉnh Tây Ninh và tài sản gắn liền với đất. Giá tài sản đưa ra bán đấu giá lần thứ nhất 201.210.000 đồng, không có khách hàng đăng ký mua.

Ngày 26-01-2012, Chấp hành viên ban hành Thông báo số 48/TB-THADS về việc không có người tham gia đấu giá, trả giá và niêm yết tại thửa đất trên.

Ngày 02-02-2021, Chấp hành viên làm việc với anh Tân (đại diện cho bà L) thì biết được chị P chuyển nhượng tài sản kê biên cho bà L có Hợp đồng công chứng số 469 ngày 20-02-2020 tại Văn phòng Công chứng Bùi Quốc Toàn. Do đó, Chi cục có Thông báo số 83/CCTHADS ngày 18-02-2021 cho bà L biết để khởi kiện theo Điều 75 của Luật Thi hành án dân sự.

Văn phòng Công chứng Bùi Quốc Toàn, tỉnh Tây Ninh có văn bản số 03/2022/CV-VPCCBQT ngày 10-5-2022 trình bày:

Về nội dung, trình tự, thủ tục công chứng: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị Nguyễn Thị Kim P và bà Võ Thị L, số công chứng 469, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-02-2020. Sau khi đối chiếu với hồ sơ lưu trữ tại cơ quan và hồ sơ công chứng được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Luật Công chứng và pháp luật khác có liên quan. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

* *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2022/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định;*

Căn cứ các Điều 147, 227, 228, 158, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013, các Điều 134, 138, 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 123, 133, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 12 và 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị L đối với chị Nguyễn Thị Kim P 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".

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim L về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và chị P vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng đồng mua bán đất ngày 28-11-2009 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 20-02-2020 đối với phần đất có diện tích 119 m^2, thuộc thửa số 2434, tờ bản đồ số 6 (theo Bản đồ địa chính 2010 thì phần đất có diện tích 113,8 m^2, thửa đất số 138, tờ bản đồ số 39); tọa lạc tại xã CK, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh giữa bà Võ Thị L và chị Nguyễn Thị Kim P vô hiệu.

- Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

* Ngày 29/8/2022, bà L kháng cáo yêu cầu chấp nhận khởi kiện của bà.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Tân (Người đại diện cho bà L) trình bày: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

* Trong phần tranh luận

- Ông Tân trình bày: mặc dù HĐCNQSDĐ năm 2009 không có công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, đây là nguyên nhân khách quan do nguyên đơn không tìm được bị đơn và đến năm 2020 mới khắc phục được. HĐ này là ngay tình, tự nguyện, thời điểm này bà P chưa nợ nần ai. Bà P đã giao đất cho bà L, giữa bà P và bà L không có quan hệ họ hàng.

- Theo quy định tại Nghị quyết 02/2004 thì HĐCNQSDĐ vi phạm về hình thức vẫn có thể xem xét công nhận được, cấp sơ thẩm nhận định HĐCN năm 2020 đúng về hình thức nhưng không ngay tình là không khách quan.

- Giá đất thực tế chuyển nhượng là 70.000.000 đồng nhưng giấy tay ghi giá 20.000.000 đồng nhưng không ảnh hưởng gì đến sự thật khách quan.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 117, 500 của Bộ luật dân sự, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017, Nghị định số 62/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ, Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Chấp nhận yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện của bà L.

- *Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh*:

+ Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung: tại Biên bản cưỡng chế ngày 12/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu trên đất chỉ có một số cây lâu năm, không có nhà cửa, tường rào mà những tài sản này phát sinh sau khi đất bị kê biên. Ngoài ra, HĐCNQSDĐ ngày 20/02/2020 tại Phòng Công chứng được thực hiện sau khi có quyết định kê biên đã vi phạm tại điểm c khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai.

Căn cứ Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà L; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Đại diện Viện Kiểm sát, xét kháng cáo của đương sự Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đương sự kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Các đương sự có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: bà L và chị P đều thống nhất trình bày ngày 28-11-2009 có lập hợp đồng mua bán đất (giấy tay). Theo đó, chị P đồng ý chuyển nhượng toàn bộ phần đất có diện tích 119 m^2 theo GCNQSDĐ do UBND Huyện Dương Minh Châu cấp ngày 20-11-2009 cho chị P đứng tên; đất tọa lạc tại ấp KT, xã CK, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; giá chuyển nhượng 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng nhưng hai bên viết giấy tay giá 20.000.000 đồng. Ngày 20-02-2020, tại Văn phòng Công chứng Bùi Quốc Toàn, bà L và chị P ký HĐCNQSDĐ theo đúng quy định của pháp luật thì cơ quan Thi hành án có Thông báo số 83/CCTHADS ngày 18-02-2021 cho bà L biết đất bà nhận chuyển nhượng đã bị kê biên để thi hành án cho người khác. Nay bà L khởi kiện theo Điều 75 của Luật Thi hành án dân sự yêu cầu lưu thông HĐCNQSDĐ đã ký với bà P những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý cho rằng bà L và chị P có dấu hiệu tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ thi hành án và yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ nêu trên vô hiệu.

[3] Xét kháng cáo của bà L thấy rằng:

[3.1] Xét hợp đồng mua bán đất ngày 28-11-2009: về hình thức của hợp đồng không có chứng nhận của công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của UBND cấp xã nơi có đất nên đã vi phạm quy định tại Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Cả bà L và chị P cho rằng sau khi ký kết hợp đồng chị P không có ở địa phương để thực hiện theo thỏa thuận, đến năm 2020 hai bên mới tiến hành lập HĐCNQSDĐ có công chứng để hợp thức hóa việc chuyển nhượng là không có căn cứ. Bởi lẽ, căn cứ vào các Quyết định số 17/2010/QĐST-DS ngày 22-01-2010, 126/2010/QĐST-DS ngày 15-7-2010 và 104/QĐST-DS ngày 03-6-2015, Bản án số 10/2018/DS-ST ngày 29-8-2017 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh và Bản án số 150/2017/DS-PT ngày 29-8-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đều thể hiện chị P có địa chỉ cư trú tại Hẻm Y, Đường HK, Khu phố Z, Phường V, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh và vẫn có mặt để tham gia giải quyết các vụ án. Bà L không chứng minh được bà là người sử dụng đất này từ năm 2009. Tại biên bản cưỡng chế kê biên ngày 12-6-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu thể hiện trên đất kê biên có 01 cây mít, 01 cây dừa và 01 cây ổi; ngoài ra không còn tài sản nào khác. Đồng thời, căn cứ biên bản xác minh ngày 14-7-2022 đối với Trưởng ấp KT, xã CK các tài sản như tường rào, nhà tạm trên đất chỉ được phát sinh sau khi đất bị cưỡng chế kê biên. Do đó, việc chuyển nhượng giữa bà L và chị P không đủ cơ sở để xác định là ngay tình (giấy tay ghi giá 70.000.000 đồng, hợp đồng ghi giá 20.000.000 đồng), không thỏa mãn điều kiện để công nhận hợp đồng quy định tại tiểu mục 2.3 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[3.2] Đối với HĐCNQSDĐ lập tại Văn phòng Công chứng Bùi Quốc Toàn vào ngày 20-02-2020. Thấy rằng, hợp đồng này được lập sau khi có Quyết định

cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của cơ quan thi hành án là vi phạm điều cấm của pháp luật cụ thể tại điểm c khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy, yêu cầu độc lập của bà Loan là có cơ sở.

[4] Xét đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm; không chấp nhận kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[5] Bà L phải chịu chi phí tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí sơ thẩm, phúc thẩm: bà L là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị L;

Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 61/2022/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 147, 227, 228, 158, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013, các Điều 134, 138, 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 123, 133, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị L đối với chị Nguyễn Thị Kim P 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".

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và chị P vô hiệu;

Tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 28-11-2009 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 20-02-2020 đối với phần đất có diện tích 119 m^2, thuộc thửa số 2434, tờ bản đồ số 6 (theo Bản đồ địa chính 2010 thì phần đất có diện tích 113,8 m^2, thửa đất số 138, tờ bản đồ số 39); tọa lạc tại ấp KT, xã CK, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh giữa bà Võ Thị L và chị Nguyễn Thị Kim P vô hiệu.

3. Về chi phí tố tụng: bà Võ Thị L chịu 2.700.000 (hai triệu bảy trăm nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (đã nộp xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: bà L được miễn.

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

Nơi nhận:
- TANDCC;
- VKSNDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện DMC;
- CCTHADS huyện DMC;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Đương sự;
- Lưu tập QĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Văn Tâm