

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **197/2021/DS-PT**

Ngày: 30-12-2020

V/v “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”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Hoàng Linh

Các Thẩm phán: Ông Bùi Thanh Thảo

Bà Lê Hồng Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

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

Trong các ngày từ ngày 29 tháng 12 đến ngày 30 tháng 12 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 192/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2020/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 230/2020/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2020, giữa:

+ *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn B, sinh năm 1970; Bà Lê Thị L, sinh năm 1976; Cùng trú tại: Số nhà 170, tổ 5, ấp B, xã L, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. “Có mặt”

+ *Bị đơn:* Ông Lê Văn D, sinh năm 1969; Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1980; Cùng trú tại: Đội 7, thôn 3, xã O, huyện M, tỉnh Bình Phước. “Có mặt”

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Văn phòng công chứng P (nay đổi tên thành Văn phòng công chứng H); Địa chỉ: Thôn K, xã P, huyện M, tỉnh Bình Phước. “Đề nghị xét xử vắng mặt”

2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh B Phước; Địa chỉ: Thôn K, xã P, huyện M, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Hoàng Văn M, chức vụ: Phó Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Bình Phước. “Đề nghị xét xử vắng mặt”

3. Bà Hồ Thị L, sinh năm 1978; Trú tại: Thôn 7, xã O, huyện M, tỉnh Bình Phước. “Có mặt”

Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng P (nay đổi tên thành Văn phòng công chứng H).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 16/12/2019 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 28/2019/QĐST-DS ngày 03/5/2019 của Tòa án nhân dân (TAND) huyện M, tỉnh Bình Phước (sau đây viết tắt là Quyết định CNSTT số 28), vợ chồng ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H pH có nghĩa vụ trả số tiền 275.000.000 đồng cho vợ chồng ông Lê Văn B, bà Lê Thị L.

Ông Lê Văn B, bà Lê Thị L đã nộp đơn yêu cầu thi hành án (THA) tại Chi cục Thi hành án dân sự (THADS) huyện M và Chi cục THADS huyện M đã ban hành Quyết định THA theo yêu cầu số 434/QĐ-CCTHADS ngày 22/5/2019. Đến ngày 14/11/2019, Chi cục THADS huyện M đã tiến hành kê biên tài sản thuộc quyền sử hữu, sử dụng của vợ chồng ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H đối với quyền sử dụng đất (QSDĐ) diện tích 549,1m² (trong đó có 200m² thổ cư) và tài sản gắn liền với đất. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận số CI 229979 thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 34, số vào sổ CS 02708/CNTT do Sở Tài nguyên và Môi trường (TNMT) tỉnh B Phước cấp ngày 13/7/2017 cho ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H. Tài sản tọa lạc tại thôn 3, xã O, huyện M, tỉnh B Phước.

Tuy nhiên, trong quá trình THA, ngày 21/5/2019 vợ chồng ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H đã chuyển nhượng QSDĐ nêu trên cho bà Hồ Thị L với giá 30.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại Văn phòng công chứng (VPCC) P.

Do đó, ông Lê Văn B, bà Lê Thị L khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký kết ngày 21/5/2019 giữa vợ chồng ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H với bà Hồ Thị L được công chứng tại VPCC P vô hiệu. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã giải thích hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng ông B, bà L không có ý kiến và không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H trình bày:

Tại Quyết định CNSTT số 28 thì vợ chồng ông D, bà H có nghĩa vụ trả cho ông B và bà L số tiền 275.000.000 đồng và mỗi tháng phải có nghĩa vụ trả nợ hàng tháng cho vợ chồng ông B, bà L số tiền 3.000.000 đồng vào ngày 30 hàng tháng, bắt đầu từ ngày 30/4/2019. Vợ chồng ông D và bà H có thực hiện đúng cam kết theo thỏa tại Quyết định này, nhưng do vợ chồng ông D, bà H nhớ nhầm ngày đi đóng tiền cho vợ chồng ông B, bà L nên đến tháng 5/2019 vợ chồng ông D, bà H mới trả tiền cho vợ chồng ông B, bà L khoản tiền phải trả của tháng 4 và tháng 5/2019 theo thỏa thuận tại Chi cục THADS huyện M. Tuy nhiên, do vợ chồng ông

B, bà L không nhận nên Chi cục THADS huyện M tiến hành thủ tục kê biên tài sản của vợ chồng ông D, bà H đối với diện tích đất 549,1m² và tài sản trên đất để đảm bảo THA.

Đối với diện tích đất 549,1m² và tài sản trên đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số CI 229979 thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 34, số vào sổ CS 02708/CNTT vợ chồng ông D, bà H đã chuyển nhượng cho bà Hồ Thị L vào ngày 20/02/2018, có lập giấy viết tay, giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng để trừ vào khoản nợ vay 300.000.000 đồng mà vợ ông D, bà H đã vay của bà L từ năm 2016. Còn lại số tiền 100.000.000 đồng bà L hẹn đến khi nào vợ chồng ông D, bà H sang tên QSDĐ cho bà L thì bà L sẽ trả. Vì vậy, vào ngày 21/5/2019, vợ chồng ông D, bà H và bà Hồ Thị L đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất 549,1m² và tài sản trên đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số CI 229979 thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 34, số vào sổ CS 02708/CNTT tại VPCC P, số công chứng 3407 quyền số 02-2019 TP/CC-SCC/HĐGD (sau đây viết tắt là Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 3407).

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, vợ chồng ông D, bà H không đồng ý với yêu cầu của vợ chồng ông B, bà L bởi Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 3407 ngày 21/5/2019 giữa vợ chồng ông D, bà H với bà Hồ Thị L đã được VPCC P thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, vợ chồng ông D, bà H ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 3407 ngày 21/5/2019 với bà Hồ Thị L là hoàn toàn tự nguyện. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án đã giải thích hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng ông D, bà H không có ý kiến và không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị L trình bày:

Vào năm 2016, bà L có đứng ra vay tiền giùm cho vợ chồng ông D, bà H với tiền gốc là 180.000.000 đồng, vay tiền lãi ngày. Đến ngày bà L và vợ chồng ông D, bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại VPCC P ngày 21/5/2019 gồm cả tiền gốc và tiền lãi là 400.000.000 đồng. Nhưng trước đó vào năm 2018, vợ chồng ông D, bà H không có khả năng trả tiền nợ nên vợ chồng ông D, bà H đã viết giấy sang nhượng diện tích đất 549,1m² tọa lạc tại thôn 3, xã O, huyện M, tỉnh B Phước cho bà L để cầm trả vào khoản tiền nợ mà ông D, bà H còn nợ. Sau đó, đến ngày 21/5/2019, giữa bà L và vợ chồng ông D, bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với diện tích đất 549,1m² tọa lạc tại thôn 3, xã O, huyện M, tỉnh B Phước tại VPCC P với số tiền chuyển nhượng đất 30.000.000 đồng.

Tại thời điểm bà L và vợ chồng ông D, bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với diện tích đất 549,1m² nêu trên tại VPCC P thì bà không nhận được bất kỳ thông báo gì của Chi cục THADS huyện M về việc kê biên QSDĐ 549,1m² tọa lạc tại thôn 3, xã O, huyện M, tỉnh B Phước. Đến khi bà mang hồ sơ đất đai đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (ĐKKĐ) huyện M để tiến hành thủ tục chuyển QSDĐ thì bà mới biết được QSDĐ 549,1m² tọa lạc tại thôn 3, xã O, huyện M, tỉnh B Phước đang bị Cơ quan THA kê biên để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của vợ chồng ông D, bà H cho vợ chồng ông B, Bà L.

Bà L không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn là ông Lê Văn B và bà Lê

Thị L đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 3407 ngày 21/5/2019 ký kết giữa bà Hồ Thị L với vợ chồng ông D, bà H là vô hiệu. Vì việc giao kết hợp đồng giữa bà L với vợ chồng ông D, bà H là trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc hay bị lừa dối, và việc ký kết này là để cho vợ chồng ông D, bà H cân trừ khoản nợ 300.000.000 đồng mà vợ chồng ông D, bà H đã vay nợ bà L từ năm 2016 đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng P trình bày:

Sau khi tiếp nhận Phiếu yêu cầu công chứng, kiểm tra hồ sơ hợp đồng gồm: Giấy chứng nhận QSDĐ, chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của hai bên, hỏi căn cứ hai bên về nội dung giao dịch và rà soát thông tin Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 229979, số cấp sổ CS 02708/CNTN do Sở TNMT tỉnh Bình Phước cấp cho ông Lê Văn D và bà Hoàng Thị H không thấy thuộc trường hợp đất đang tranh chấp hay bị kê biên để đảm bảo THA và cũng không bị ngăn chặn chuyển nhượng; Thư ký nghiệp vụ soạn thảo hợp đồng theo đúng thông tin và nội dung giao dịch giữa bên chuyển nhượng với bên nhận chuyển nhượng và chuyển dự thảo hợp đồng để hai bên tự đọc, hai bên đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng.

Công chứng viên giải thích rõ quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng, hậu quả của việc nếu không thực hiện đúng thỏa thuận, không thực hiện nghĩa vụ hợp đồng. Các bên cùng cam kết là tự nguyện ký kết, xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về việc giao kết và thực hiện hợp đồng. Công chứng viên tổ chức cho hai bên ký và điểm chỉ vào hợp đồng (03 bản) theo đúng quy định.

Tại thời điểm công chứng hợp đồng, các bên có năng lực hành vi dân sự, đều nói là tự nguyện giao kết, tự chịu trách nhiệm về nội dung giao dịch. Bên chuyển nhượng cam kết việc chuyển nhượng là hợp pháp, đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Văn phòng Công chứng thực hiện việc công chứng đúng quy trình và thủ tục pháp luật quy định. Do đó, đề nghị Tòa án theo quy định của pháp luật để xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện M trình bày:

Ngày 06/5/2019, ông Phí Ngọc M là người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà L có đơn yêu cầu THA, buộc ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H trả số tiền 275.000.000 đồng và lãi suất chậm THA cho ông B, bà L. Ngày 22/5/2019, Chi cục trưởng Chi cục THADS huyện M ra Quyết định THA số 434/QĐ-CCTHADS buộc ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H có nghĩa vụ trả cho ông B, bà L số tiền 275.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Ngày 04/11/2019, Chấp hành viên Chi cục THADS huyện M ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 02/QĐ-CCTHADS. Đến ngày 14/11/2019, Hội đồng cưỡng chế đã tiến hành kê biên toàn bộ QSDĐ có diện tích 549,1m² và tài sản gắn liền với đất của ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H tại thôn 3, xã O, huyện M, tỉnh B Phước để đảm bảo THA. Trong quá trình THA, bà Hồ Thị L trú tại thôn 7, xã O, huyện M, tỉnh B Phước cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 3407 tại VPCC

P ngày 21/5/2019, giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H, bên nhận chuyển nhượng bà Hồ Thị L, giá trị chuyển nhượng 30.000.000 đồng.

Căn cứ khoản 2 Điều 75 Luật THADS năm 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2014 quy định: “*Trường hợp có căn cứ xác định giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án thì Chấp hành viên thông báo cho người được thi hành án để yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó*”; Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 quy định: “1. Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người pH thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án,...”, Chi cục THADS huyện M đã ra Thông báo số 17/TB-CCTHADS ngày 15/11/2019 thông báo cho ông Lê Văn B, bà Lê Thị L khởi kiện yêu cầu TAND huyện M tuyên bố giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Hồ Thị L với ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H ngày 21/5/2019 tại VPCC P vô hiệu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2020/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh B Phước quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 3407 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/5/2019 được ký kết tại VPCC P giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H và bên nhận chuyển nhượng bà Hồ Thị L là vô hiệu. Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 3407 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/5/2019 được ký kết tại VPCC P.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/8/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan VPCC P (nay đổi tên thành VPCC H) kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu;

Ngày 19/8/2020, bị đơn bị đơn ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 3407 ngày 21/5/2019 giữa ông D, bà H và bà L có hiệu lực.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Về tố tụng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án tại cấp phúc thẩm đến nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và

các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (TTDS); Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan VPCC P (nay đổi tên thành VPCC H). Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông D, bà H và VPCC P (nay đổi tên thành VPCC H) làm trong thời hạn luật định, thực hiện đúng quyền và có hình thức, nội dung phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 của Bộ luật TTDS, nên hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về việc xác định quan hệ pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là vụ án *“Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”* theo quy định tại khoản 11 Điều 26 Bộ luật TTDS là chưa chính xác, bởi vì: Đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng 549,1m² thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 34 và tài sản trên đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số CI 229979, sổ vào sổ CS 02708/CNTT ngày 13/7/2017, đã được ông D, bà H ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 3407 cho bà L tại VPCC P. Đây là tài sản của ông D, bà H được xác định để đảm bảo THA đối với ông B, bà L theo Quyết định CNSTT số 28. Tài sản này đã bị Chi cục THADS huyện M quyết định kê biên, cưỡng chế, nhưng sau đó do bà L giao nộp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 3407, nên Chi cục THADS huyện M ra Thông báo số 17/TB-CCTHADS ngày 15/11/2019 (sau đây viết tắt là Thông báo số 17) thông báo cho ông B, bà L khởi kiện yêu cầu TAND huyện M tuyên bố giao dịch chuyển nhượng QSDĐ nêu trên vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật THADS năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014. Do đó, quan hệ pháp luật được xác định 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”* theo quy định tại khoản 12 Điều 26 Bộ luật TTDS, nên cần điều chỉnh Bản án sơ thẩm về việc xác định lại quan hệ pháp luật như đã nhận định.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Việc khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật THADS năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014 là 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được Thông báo của Cơ quan THA. Theo tài liệu thu thập được, ngày 15/11/2019 Chi cục THADS huyện M ra Thông báo số 17. Thông báo này đã được tổng đạt hợp lệ cho ông Phí Ngọc M (là người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà L theo giấy ủy quyền ngày 10/9/2018 trong vụ án khác) vào ngày 22/11/2019 (Bút lục số 150). Theo trình bày của ông M, sau khi nhận được Thông báo số 17, ông M dự thảo đơn khởi kiện và kêu ông B, bà L đến ký đơn. Do ông B, bà L cư trú khác huyện (huyện Đ), nên đến vào khoảng tuần đầu tiên của tháng 12 năm 2019 (ông M không nhớ rõ ngày) mới đến nơi làm việc của ông M để ký đơn khởi kiện. Sau đó, vào ngày 16/12/2019, ông B, bà L đã ký và nộp đơn khởi kiện này đến Tòa án theo đường bưu chính, TAND huyện M nhận được Đơn khởi kiện vào ngày 17/12/2019 (Bút lục số 172-173). Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B, bà L cũng xác nhận thời gian ông bà nhận được Thông báo số 17 từ ông M vào khoảng tuần đầu tiên của tháng 12 năm 2019, do không tiếp tục ủy quyền cho ông M nên ông bà ký và gửi đơn khởi kiện qua đường bưu chính đến Tòa án. Xét thấy,

theo giấy ủy quyền ngày 10/9/2018, ông M là người nhận Thông báo số 17 là do thực hiện phạm vi ủy quyền của ông B, bà L trong vụ án khác trước đó. Hơn nữa, ông B, bà L là chủ thể được nêu trong Thông báo số 17 nhưng không trực tiếp nhận Thông báo này, mà chỉ nhận được do ông M giao lại. Về thời điểm giao Thông báo số 17 các bên không nhớ chính xác nên không có đủ căn cứ xác định việc khởi kiện của ông B, bà L là đã hết thời hiệu. Trong khi đó, quá trình giải quyết vụ án các đương sự còn lại không ai có ý kiến thắc mắc, khiếu nại hoặc đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu để xem xét việc khởi kiện của ông B, bà L. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xác định ông B, bà L khởi kiện là còn trong thời hiệu theo quy định, đồng thời lưu ý để Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm về việc xem xét thời hiệu khởi kiện đối với loại việc này trong thời gian tới.

Xét kháng cáo của bị đơn ông D, bà H:

[4] Theo Quyết định CNSTT số 28 thì ông D, bà H là người có nghĩa vụ trả cho ông B, bà L số tiền 275.000.000 đồng theo từng mốc thời gian đã thỏa thuận, bắt đầu từ ngày 30/4/2019. Theo sự thừa nhận của ông D, bà H thì ông bà đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận ngay từ lần đầu tiên do nhớ nhầm ngày trả tiền (Bút lục số 39-41,169-171), nên ông B, bà L làm đơn yêu cầu THA buộc ông D, bà H có nghĩa vụ trả toàn bộ số tiền nợ và tiền lãi phát sinh là phù hợp với nội dung thỏa thuận và quy định của pháp luật.

[5] Xét khoản nợ 275.000.000 đồng mà ông D, bà H pH trả cho ông B, bà L theo Quyết định CNSTT số 28 có nguồn gốc vào năm 2014, vợ chồng ông D, bà H cùng với vợ chồng ông B, bà L thế chấp QSDĐ 3,1ha (đất của vợ chồng ông B, bà L nhưng do ông D, bà H đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ) cho Agribank chi nhánh M - Phòng Giao dịch O để vay 500.000.000 đồng, trong đó phần vay của ông D, bà H là 240.000.000 đồng; phần của vợ chồng ông B, bà L là 260.000.000 đồng. Mục đích vay để ông D, bà H nhận chuyển nhượng đất trồng tiêu của bà Trần Thị U (sinh năm 1969; hiện đã bỏ đi khỏi địa phương) và đầu tư vườn tiêu. Đến tháng 5/2018, khi đến hạn trả nợ do ông D, bà H gặp khó khăn về tài chính nên vợ chồng ông B, bà L phải đứng ra trả nợ chung cho Ngân hàng và ông D, bà H phải nhận nợ của ông B, bà L cùng với tiền tổng cộng là 275.000.000 đồng (cả gốc + lãi). Đồng thời, các bên đã thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSDĐ do ông D, bà H trước đây đứng tên cho ông B, bà L đứng tên. Sau đó, ông B, bà L khởi kiện ra Tòa án để đòi số tiền 275.000.000 đồng này và Tòa án đã ra Quyết định CNSTT số 28 (Bút lục số 169). Như vậy, khoản nợ nêu trên của ông D, bà H đã hình thành từ năm 2014.

[6] Ngày 31/7/2017, ông D, bà H thế chấp QSDĐ 549,1m² tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 34 có căn nhà xây của ông D, bà H hiện đang ở tọa lạc tại thôn 3, xã O, huyện M, tỉnh B Phước, đất đã được Sở TNMT cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CI 229979, số vào sổ CS 02708/CNTT ngày 13/7/2017 (sau đây viết tắt là thửa đất số 264, tờ bản đồ số 34, diện tích 549,1m²) cho cho Agribank chi nhánh M - Phòng Giao dịch O vay số tiền 150.000.000 đồng để chi phí chuyển mục đích 200m² đất thổ cư hết 30.000.000 đồng, đồng thời trả nợ cho một số người (hiện ông D, bà H không nhớ rõ đã trả cho từng người cụ thể bao nhiêu), còn lại khoảng 80.000.000 đồng sử dụng để chữa bệnh cho con và chi tiêu sinh hoạt gia đình mà không có thiện chí trả nợ cho ông B, bà L.

[7] Đối với khoản vay nợ của bà L: Theo ông D, bà H và bà L trình bày vào năm 2016, ông D, bà H có vay của bà L 180.000.000 đồng để đầu tư chăm sóc vườn rẫy, lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L lại cho rằng khoản vay này do bà L đứng ra bảo lãnh để ông D, bà H vay tiền của bà Hoàng Thị Ng tại chợ O (không rõ địa chỉ cụ thể) nhưng không được ông D, bà H thừa nhận. Đồng thời, các bên không thống nhất trong việc xác định lãi suất cho vay theo thỏa thuận là 3%/tháng hay 1%/tháng hay 2%/ngày. Ngoài ra, ông D, bà H cho rằng do không có tiền trả nợ cho bà L nên đến ngày 20/02/2018, ông D, bà H viết “Giấy sang nhượng đất ở” về việc chuyển nhượng thửa đất số 264, tờ bản đồ số 34, diện tích 549,1m² nêu trên cho bà L để cân trừ nợ; giá chuyển nhượng theo thỏa thuận là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), cân trừ vào số tiền nợ 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), còn lại 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) bà L sẽ thanh toán khi ông D, bà H làm xong thủ tục sang tên cho bà L (Bút lục số 177).

Xét “Giấy sang nhượng đất ở” ngày 20/02/2018 có mâu thuẫn với lời trình bày của ông D, bà H và bà L, cụ thể: Nội dung giấy này không thể hiện việc thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ với giá 400.000.000 đồng để cân trừ nợ 300.000.000 đồng. Đồng thời, nội dung còn thể hiện bà L đã giao xong số tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ trong cùng ngày. Hơn nữa, sau khi viết “Giấy sang nhượng đất ở” ngày 20/02/2018 thì gia đình ông D, bà H vẫn tiếp tục sinh sống trên thửa đất này, canh tác, thu hoạch hoa lợi trên đất mà bà L không có ý kiến gì. Như vậy, lời trình bày của ông D, bà H và bà L không phù hợp thực tế, nên không có cơ sở chấp nhận.

Đến ngày 01/6/2018, ông D, bà H thanh toán tiền vay cho Ngân hàng và nhận lại giấy chứng nhận QSDĐ số 229979 (Bút lục số 176). Theo ông D, bà H trình bày, do bị ông B, bà L đã giữ và quản lý giấy chứng nhận QSDĐ này nên ông D, bà H không làm thủ tục sang tên cho bà L được. Vì vậy, trong cùng ngày 01/6/2018 ông D, bà H viết “Giấy mượn tiền” của bà L với số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) theo yêu cầu của bà L để làm tin.

Việc ông D, bà H cho rằng ngày 20/02/2018 đã viết “Giấy sang nhượng đất ở” cho bà L để cân trừ nợ, nhưng sau đó lại tiếp tục viết giấy mượn tiền của bà L vào ngày 01/6/2018 để làm tin là mâu thuẫn, không phù hợp với thực tế khách quan. Hơn nữa, ông D, bà H và bà L cũng không diễn giải chi tiết được số tiền lãi theo cách tính nào, lãi suất cho vay là bao nhiêu, thời gian tính lãi như thế nào, cụ thể bao nhiêu tiền lãi, mà chỉ nêu chung chung tiền lãi là 120.000.000 đồng để cộng chung với số tiền vay gốc là 180.000.000 đồng thành 300.000.000 đồng. Do đó, lời trình bày của là không có cơ sở, giao dịch chuyển nhượng QSDĐ theo “Giấy sang nhượng đất ở” ngày 20/02/2018 là giao dịch giả tạo.

[8] Xét Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 3407 giữa ông D, bà H và bà L ngày 21/5/2019 nhận thấy: Quá trình giải quyết vụ án và quá trình thi hành án đối với Quyết định CNSTT số 28 đã xác định thửa đất số 264, tờ bản đồ số 34, diện tích 549,1m² là tài sản duy nhất hợp pháp của ông D, bà H. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, ông D, bà H cho biết ngoài thửa đất số 264, tờ bản đồ số 34, diện tích 549,1m² nêu trên, thì ông D, bà H còn tài sản khác là khoảng 05 sào đất chưa canh tác (đất trống) tọa lại tại thôn 3, xã O, huyện M. Tuy

nhien, do là đất L phân và đã được giao khoán cho người khác đứng tên QSDĐ, nên đây không phải là tài sản thuộc QSDĐ hợp pháp của ông D, bà H. Theo đó, sau khi có Quyết định CNSTT số 28 có hiệu lực pháp luật, ông D, bà H lại ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 3407 đối với thửa đất số 264, tờ bản đồ số 34, diện tích 549,1m² cho bà L là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ hướng dẫn chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật THADS năm 2008. Đồng thời, đến nay ông D, bà H và bà L chưa đăng ký giao dịch chuyển nhượng QSDĐ theo quy định, nên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 3407 chưa phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 503 BLDS năm 2015.

Xét kháng cáo của VPCC P (nay đổi tên thành VPCC H):

[9] VPCC P cho rằng trình tự, thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 3407 là đúng pháp luật, khi công chứng hợp đồng thì giấy chứng nhận QSDĐ số CI 229979 đã được xóa thế chấp, nên việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 3407 không vi phạm điều cấm của luật như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm.

Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xác minh và được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện M trả lời tại Phiếu trả lời yêu cầu cung cấp thông tin số 13/PTL-CNVPĐKĐĐ ngày 01/7/2019 thể hiện giấy chứng nhận QSDĐ số CI 229979 hiện đang thế chấp bằng QSDĐ tại Agribank Chi nhánh M - Phòng Giao dịch O ngày 25/7/2017 theo hồ sơ số 4636. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng VPCC P đã vi phạm điều cấm của pháp luật khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 3407. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm, VPCC P giao nộp bản sao giấy chứng nhận QSDĐ số CI 229979 thể hiện tại trang bổ sung có nội dung: “Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 25/7/2017 theo hồ sơ số 6378”, cột xác nhận của cơ quan có thẩm quyền có chữ ký, mộc dấu của Phó Giám đốc Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện M ông Lê Hồng H ngày 21/5/2019 (Bút lục số 165). Do đó, có cơ sở xác định vào ngày 21/5/2019, tức là ngày VPCC P công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 3407 thì giấy chứng nhận QSDĐ số CI 229979 đã được xóa thế chấp. Tuy vậy, như nhận định trên, do giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa ông D, bà H với bà L là giả tạo nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của VPCC P.

[10] Từ những nhận định trên, xét khoản nợ của ông D, bà H đã hình thành từ năm 2014, nhưng khi ông D, bà H vay tiền 180.000.000 đồng của bà L vào năm 2016; vay của Agribank chi nhánh M - Phòng Giao dịch O số tiền 150.000.000 đồng vào năm 2017 thì không có thiện chí trả nợ cho ông B, bà L, mà lại sử dụng các số tiền này để mua sắm, đầu tư vườn rẫy, trả nợ cho người khác và chi tiêu sinh hoạt gia đình. Sau khi có Quyết định CNSTT số 28, ông D, bà H lại chuyển nhượng QSDĐ cho bà L theo “Giấy sang nhượng đất ở” ngày 20/02/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 3407 ngày 21/5/2019. Mặc dù khi công chứng hợp đồng, giấy chứng nhận QSDĐ số CI 229979 đã được xóa thế chấp, nhưng các bên không chứng minh được việc chuyển nhượng QSDĐ để cản trừ nợ, vì thực tế các bên chưa bàn giao đất và không chứng minh được việc giao nhận số tiền 300.000.000 đồng, nên đây là giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Đồng thời, các bên chưa tiến hành đăng ký giao dịch chuyển

QSDĐ theo quy định nên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 3407 chưa phát sinh hiệu lực. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 3407 giữa ông D, bà H với bà L ngày 21/5/2019 vô hiệu là có căn cứ. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn ông D, bà H và VPCC P không được chấp nhận, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[11] Quá trình giải quyết vụ án, xét thấy giữa ông D, bà H với bà L có 02 giao dịch chuyển nhượng QSDĐ (gồm “Giấy sang nhượng đất ở” ngày 20/02/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được VPCC P công chứng số 3407 ngày 21/5/2019), nên mặc dù nguyên đơn ông B, bà L không yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng QSDĐ theo “Giấy sang nhượng đất ở” ngày 20/02/2018 vô hiệu, nhưng nhằm mục đích giải quyết triệt để vụ án, cần đồng thời tuyên bố giao dịch chuyển nhượng QSDĐ theo “Giấy sang nhượng đất ở” ngày 20/02/2018 vô hiệu.

Ngoài ra, tại phần quyết định của Bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 3407 giữa ông D, bà H và bà L ngày 21/5/2019 vô hiệu, nhưng sau đó lại tiếp tục quyết định hủy Hợp đồng này là có mâu thuẫn, không chính xác, nên cần điều chỉnh lại nội dung này cho phù hợp.

[12] Về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đã được Tòa án giải thích về hậu quả của việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu và xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu, nhưng các đương sự không ai có yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết vấn đề này là có cơ sở.

Do các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa ông D, bà H với bà L đã bị Tòa án tuyên bố vô hiệu, nên liên quan đến số tiền bà L cho ông D, bà H vay mượn và tiền lãi phát sinh (nếu có) sẽ do các bên tự thương lượng giải quyết. Nếu phát sinh tranh chấp các bên sẽ khởi kiện thành vụ việc khác theo quy định của pháp luật.

[13] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn ông D, bà H và VPCC P không được chấp nhận nên ông D, bà H và VPCC P (nay đổi tên thành VPCC H) pH chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[14] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 bị đơn ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng P

(nay đổi tên thành Văn phòng công chứng H). Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2020/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh B Phước.

Áp dụng khoản 12 Điều 26; các điều 147, 148, 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014; các điều 3, 116, 117, 122, 123, 124, 131, 502 và 503 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, quyết định:

1. Xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn B, bà Lê Thị L.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất ở” ngày 20 tháng 02 năm 2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H và bà Lê Thị L, được Văn phòng công chứng P (nay đổi tên thành Văn phòng công chứng H) công chứng số 3407, quyền số 02/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/5/2019 đối với thửa đất số 264, tờ bản đồ số 34, diện tích 549,1m² tọa lạc tại thôn 3, xã O, huyện M, tỉnh Bình Phước, đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 229979, sổ vào sổ CS 02708/CNTT ngày 13/7/2017 vô hiệu.

3. Không xem xét giải quyết hậu quả của giao dịch nêu trên vô hiệu do các bên đương sự không có yêu cầu.

4. Tách quan hệ giữa bà Lê Thị L với ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H liên quan đến số tiền vay mượn và tiền lãi phát sinh (nếu có) để các bên tự thương lượng giải quyết. Nếu phát sinh tranh chấp các bên sẽ khởi kiện thành vụ việc khác theo quy định của pháp luật.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H pH chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông D, bà H đã nộp theo biên lai thu tiền số 0019394, quyền số 000388 ngày 19/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Bình Phước;

Văn phòng công chứng P (nay đổi tên thành Văn phòng công chứng H) 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông D, bà H đã nộp theo biên lai thu tiền số 0019399, quyền số 000388 ngày 19/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Bình Phước.

6. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 và người pH 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, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký và đóng dấu)

Vũ Hoàng Linh