

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 57/2022/DS-PT.

Ngày: 27-4-2022

V/v: “T/c về hợp đồng CN QSDĐ,
T/c liên quan đến tài sản cưỡng chế
Thi hành án Dân sự”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Kim Rết.

Các thẩm phán: Ông Trần Thanh Phong

Ông Võ Văn Toàn

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Út – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
ông Phan Quốc Phong – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 194/2022/TLPT-DS ngày 23/02/2022 về việc: “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tranh chấp liên quan đến tài sản cưỡng chế Thi hành án Dân sự*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 03/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 26/2022/QĐ-PT ngày 07/3/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 86 ngày 31/3/2022 và số 96 ngày 14/4/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị L, sinh năm: 1985

Địa chỉ: Thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1968.

Địa chỉ: phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(văn bản ủy quyền ngày 20/3/2021)

- Bị đơn: Bà Ngô Thanh H, sinh năm: 1973

Ông Lê Đức Th, sinh năm 1972.

Địa chỉ: thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai

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

1. Ông Nguyễn Tấn Ph, sinh năm 1983

2. Bà Hà Nguyễn Hoa V, sinh năm 1985

Địa chỉ: xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: chị Đỗ Thị Ý Ph, sinh năm 1994.

Địa chỉ: xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

(văn bản ủy quyền ngày 21/5/2020)

3. Bà Huỳnh Kim Th, sinh năm 1975

Địa chỉ: xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1979.

HKTT: phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(văn bản ủy quyền ngày 15/3/2022)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*

1. Văn phòng công chứng X.

Địa chỉ: phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: ông Lương Văn Ch, sinh năm 1977.

Địa chỉ: xã B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

2. Chi cục thi hành án dân sự huyện X

Địa chỉ: thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện của Chi cục thi hành án dân sự huyện X: bà Nguyễn Thị Bích Th, sinh năm 1975 - Chấp hành viên (Văn bản ủy quyền ngày 08/7/2021).

(bà A, anh T, chị Ph có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt)

Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Tấn Ph, bà Hà Nguyễn Hoa V, bà Huỳnh Kim Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm nội dung vụ án tóm tắt như sau:

- Nguyên đơn bà Lê Thị L do người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị A trình bày:

Ngày 27/11/2018, bà Lê Thị L nhận chuyển nhượng của ông Lê Đức Th và bà Ngô Thanh H (vợ chồng bà H đã ly hôn năm 2017) thửa đất số 49 (diện tích đất là 132,3m², trên đất có căn nhà cấp 3), tờ bản đồ số 39, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai (sau đây gọi tắt là thửa 49); giá chuyển nhượng là 2.100.0000.000 đồng nhưng ghi trên hợp đồng là 200.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được ký và công chứng tại Văn phòng công chứng X. Bà L đã

giao cho bà H , ông Th số tiền là 1.740.000.000 đồng, còn nợ lại 360.000.000đồng, hẹn xong giấy tờ sẽ giao đủ tiền (do giấy tờ thủ tục chưa xong nên bà L chưa giao số tiền còn lại cho ông Th, bà H). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà L thỏa thuận cho ông Th, bà H thuê lại căn nhà với giá 10.000.000đ/tháng (hai bên có viết giấy tay).

Sau đó bà L nộp hồ sơ làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện X nhưng việc đăng ký không thực hiện được. Lý do: ngày 30/11/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 18/2019/QĐ-ADBPCKTT về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “phong tỏa tài sản” thửa đất trên. Ngày 22/12/2018, bà L làm đơn khiếu nại quyết định trên. Ngày 28/12/2018, Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 83/2018/QĐ-GQKN chấp nhận đơn khiếu nại của bà L, hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 18/2019/QĐ-ADBPCKTT nói trên

Ngày 11/4/2019, Chi cục thi hành án dân sự huyện X (viết tắt là Chi cục Thi hành án) ra Quyết định số 11/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 39 thị trấn G. Tiếp đến ngày 22/8/2019 Chi cục Thi hành án ra thông báo số 104/TB-CCTHADS kê biên xử lý tài sản thi hành án của bà Ngô Thanh H, ông Lê Đức Th trong đó có thửa đất số 49, tờ bản đồ số 39, thị trấn G.

Tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 49 nói trên, đất và tài sản trên đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Như vậy việc nhận chuyển nhượng của bà L đối với thửa đất của ông Th, bà H là ngay tình, hợp pháp. Do đó, bà L yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6174 ngày 27/11/2018 do Văn phòng công chứng X công chứng đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 39, thị trấn G.

Bà L không đồng ý với yêu cầu vợ chồng ông Ph, bà V và bà Huỳnh Kim Th là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản: bà Lyêu cầu bà Ngô Thanh H, ông Lê Đức Th hoàn trả cho bà các chi phí trên.

- *Bị đơn bà Ngô Thanh H, ông Lê Đức Th trình bày:*

Ông Th và bà H trước đây là vợ chồng, tuy nhiên ông bà đã ly hôn vào năm 2017. Thửa đất số 49 là tài sản chung của vợ chồng. Ông Th, bà H thống nhất với lời trình bày của bà L về hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số

49 nói trên. Hiện ông Th và bà H đang sử dụng căn nhà và diện tích đất trên. Nay ông, bà không đồng ý yêu cầu của bà L về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 49.

Ông Th xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Huỳnh Kim Th trình bày:

Theo bản án dân sự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai số 15/2019/DS-PT ngày 21/3/2019 tranh chấp hợp đồng vay tài sản thì tuyên xử buộc ông Lê Đức Th và bà Ngô Thanh H phải thanh toán cho bà Th số tiền 1.672.845.000 đồng. Ngày 3/4/2019, bà Th làm đơn yêu cầu thi hành án và được Chi cục thi hành án ra Quyết định số 661/QĐ-CCTHADS thi hành án theo yêu cầu. Ngày 11/4/2019 Chi cục thi hành án ra Quyết định số 11/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 49 tờ bản đồ số 39 khu 3, thị trấn G. Ngày 22/8/2019 Chi cục thi hành án dân sự huyện X đã ra thông báo số 104/TB-CCTHADS kê biên xử lý tài sản thi hành án trong đó có thửa đất số 49 nói trên.

Để đảm bảo việc bà H, ông Th thanh toán tiền nợ cho bà Th, bà Th đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L; yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà, đề nghị tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông Th, bà H ký ngày 27/11/2018 đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 39, thị trấn G.

-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Tấn Ph và bà Hà Nguyễn Hoa V (do chị Đỗ Thị Ý Ph đại diện) trình bày:

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 06/2018/QĐST-DS ngày 20/9/2018 thì bà Ngô Thanh H phải thanh toán cho ông Ph và bà V số tiền 200.000.000 đồng. Ngày 08/3/2019 ông Ph và bà V đã làm đơn yêu cầu thi hành án và Chi cục thi hành án ra Quyết định số 526/QĐ-CCTHADS thi hành án theo yêu cầu. Ngày 11/4/2019 Chi cục thi hành án đã ra Quyết định số 11/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 49 nói trên. Ngày 22/8/2019 Chi cục Thi hành án ra thông báo số 104/TB-CCTHADS kê biên xử lý tài sản thi hành án trong đó có thửa đất số 49, tờ bản đồ số 39.

Bà đã làm đơn yêu cầu khởi kiện độc lập, đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 27/11/2018 đối với thửa đất số 49 nói trên để đảm bảo việc bà H thi hành án cho bà, bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự huyện X trình bày:*

Ngày 11/4/2019, Chi cục thi hành án ra Quyết định số 11/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 49 do có đơn yêu cầu thi hành án của những người được thi hành án là bà Huỳnh Kim Th, ông Huỳnh Tấn Ph và bà Hà Nguyễn Hoa V. Ngày 22/8/2019 Chi cục thi hành án ra thông báo số 104/TB-CCTHADS kê biên xử lý tài sản thi hành án trong đó có thửa đất số 49; đồng thời thông báo quyền khởi kiện, tranh chấp các thửa đất bị kê biên trên cho các đương sự, khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc để giải quyết theo thẩm quyền. Hiện nay Chi cục thi hành án đã ra Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS và Quyết định số 04/QĐ-CCTHADS về việc hoãn thi hành án.

Chi cục thi hành án dân sự huyện X không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng X do ông Lương Văn Ch đại diện trình bày:*

Ngày 27/11/2018, Văn phòng công chứng X làm hợp đồng công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 49 và tài sản trên đất giữa bà Lê Thị L với ông Lê Đức Th và bà Ngô Thanh H. Tại thời điểm công chứng hợp đồng, quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nêu trên không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Các bên đã tự nguyện ký tên (điểm chỉ) vào hợp đồng theo đúng quy định pháp luật hiện hành. Nay Văn phòng không có yêu cầu độc lập trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

-Tại bản án sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 03/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc đã căn cứ vào khoản 3, 11, 12 Điều 26, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 129, 385, 400, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 188 Luật đất đai 2013; khoản 11 Điều 1 Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ - CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Thi hành án Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Đức Th , bà Ngô Thanh H và bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị L được công chứng tại Văn phòng công chứng X theo số 6174, quyển số

05/2018 ngày 27/11/2018 đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 39, thị trấn G, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của vợ chồng ông Nguyễn Tấn Ph, bà Hà Nguyễn Hoa V và bà Huỳnh Kim Th về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Đức Th, bà Ngô Thanh H và bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị L được công chứng tại Văn phòng công chứng X theo số 6174, quyển số 05/2018 ngày 27/11/2018 đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 39, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng, thời hạn thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 10/12/2021, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Ph, bà V, bà Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Đức Th, bà Ngô Thanh H và bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị L đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 39, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai do vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

- Về chấp hành pháp luật tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của các bên đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Xét kháng cáo của ông Ph, bà V, bà Th:

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Đức Th, bà Ngô Thanh H và bà Lê Thị L được công chứng tại Văn phòng công chứng X theo số 6174, quyển số 05/2018 ngày 27/11/2018 đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 39 thị trấn G: Tại thời điểm công chứng hợp đồng, quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nêu trên không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật. Về hình thức thì hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất được lập bằng văn bản và được công chứng theo quy định của pháp luật về đất đai. Như vậy, hợp đồng đã đảm bảo hợp pháp về nội dung và tuân theo quy định về hình thức nên có hiệu lực bắt buộc thực hiện. Hơn nữa, theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 thì “ giao dịch dân sự được xác lập mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra Quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó”. Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bà L và bà H, ông Th thì bà L đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ đối với bà H, ông Th nên hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bà L và bà H, ông Th có hiệu lực.

Từ đó cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Đức Th, bà Ngô Thanh H và bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị L.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn Ph, bà Hà Nguyễn Hoa V nhận thấy: ông Ph, bà V yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bà L và ông Th, bà H bởi thửa đất số 49 tờ bản đồ số 39, thị trấn G đang bị kê biên để thi hành án cho bà ông Ph, bà V theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 06/2018/QĐST-DS ngày 20/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, thi hành án cho bà Th theo Bản án số 15/2019/DS-PT ngày 21/3/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Xét thấy, mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông Th, bà H phát sinh sau thời điểm QĐCNTT của các đương sự số 06/2018 ngày 20/9/2018 của TAND huyện Xuân Lộc đã có hiệu lực pháp luật nhưng trong quá trình xác minh điều kiện thi hành án của Chi cục thi hành án dân sự huyện X thì ông Lê Đức Th và bà Ngô Thanh H còn có các tài sản sau: thửa đất số 161, tờ bản đồ số 64, thị trấn G, diện tích 1115,4 m²; Thửa đất số 195, tờ bản đồ số 9, xã X, diện tích 203,5m²; Thửa đất số 216 diện tích 4389,2m²; thửa 229 diện tích 8251,8m², tờ bản đồ 51 xã X.

Theo quy định tại khoản 11 Điều 1 Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ - CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Thi hành án Dân sự thì “ trường hợp có giao dịch về tài sản mà người phải thi hành án không sử dụng khoản tiền thu được từ giao dịch đó để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc có tài sản khác nhưng không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì xử lý như sau: Trường hợp có giao dịch về tài sản kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nhưng đã hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng thì chấp hành viên không kê biên tài sản mà thực hiện theo khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án Dân sự để phối hợp tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản. Việc xử lý tài sản được thực hiện theo quyết định của Tòa án hoặc của cơ quan có thẩm quyền”. Vì vậy tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Ph, bà V, bà Th về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/11/2018 giữa ông Th, bà H và bà L đối với diện tích đất 132,3m² và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 39, thị trấn G là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn Ph và bà Hà Nguyễn Hoa V, bà Huỳnh Kim Th không cung cấp thêm chứng cứ nào mới nên không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của ông Ph, bà V, bà Th.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật TTDS, tuyên giữ nguyên bản án sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 03/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn Ph và bà Hà Nguyễn Hoa V, bà Huỳnh Kim Th.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Tấn Ph, bà Hà Nguyễn Hoa V, bà Huỳnh Kim Th làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về việc xét xử vắng mặt các đương sự: bà Ngô Thanh H, ông Lê Đức Th đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt; Văn phòng công chứng X, Chi cục thi hành án dân sự huyện X có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về quan hệ pháp luật và tư cách tố tụng đương sự:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ quan hệ pháp luật và tư cách tố tụng của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Đức Th , bà Ngô Thanh H với bà Lê Thị L đối với thửa đất số 49.

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa thể hiện: Ngày 27/11/2018, bà L, ông Th, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 49 và tài sản trên đất, được Văn phòng công chứng X chứng nhận. Tại thời điểm công chứng hợp đồng, thửa đất số 49 không bị tranh chấp, thế chấp, kê biên để đảm bảo thi hành án. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 49 ký kết giữa bà L với ông Th, bà H không vi phạm điều cấm của pháp luật; tuân thủ về hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự, Điều 167 Luật đất đai. Sau khi ký kết hợp đồng, bà L giao cho bà H , ông Th số tiền 1.740.000.000 đồng và đã nhận nhà, đất; còn bà H , ông Th ký hợp đồng (giấy viết tay) với bà L thuê lại nhà để ở. Bà L cũng đã nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Xuân Lộc để làm thủ tục về nhà đất nhưng bị ngưng do có quyết định của cơ quan thi hành án huyện X.

[4] Về yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Tấn Ph, bà Hà Nguyễn Hoa V, bà Huỳnh Kim Th

[4.1] Ông Ph, bà V, bà Th cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L với ông Th, bà H đối với thửa đất 49 là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi

hành án và ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của ông Ph, bà V, bà Th là không có cơ sở như đã phân tích ở trên.

[4.2] Về lý do thừa đất số 49 là tài sản duy nhất để thi hành án nhận thấy: ông Ph, bà V, bà Th theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 06/2018/QĐST-DS ngày 20/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc và Bản án số 15/2019/DS-PT ngày 21/3/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, thời điểm ông Ph, bà V, bà Th gửi đơn thi hành quyết định, bản án là sau khi hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L với ông Th, bà H đã được ký kết.

[4.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông Ph, bà V và bà Th cho rằng các thửa đất khác của ông Th, bà H đứng tên chỉ là hình thức nhằm mục đích vay mượn chứ thực chất không thuộc quyền sử dụng của ông, bà và hiện nay đang bị tranh chấp nên thửa đất số 49 là tài sản duy nhất để ông Th, bà H thi hành án.

Xét thấy: trong quá trình xác minh điều kiện thi hành án của Chi cục thi hành án (BL 50) thì ông Lê Đức Th và bà Ngô Thanh H là người đứng tên chủ sử dụng 4 thửa đất khác (thửa đất số 161, tờ bản đồ số 64, thị trấn G; Thửa đất số 195, tờ bản đồ số 9, xã X; Thửa đất số 216 và thửa 229, tờ bản đồ 51 xã X). Theo quy định tại khoản 11 Điều 1 Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ - CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Thi hành án Dân sự thì “trường hợp có giao dịch về tài sản mà người phải thi hành án không sử dụng khoản tiền thu được từ giao dịch đó để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc có tài sản khác nhưng không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì xử lý như sau: Trường hợp có giao dịch về tài sản kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nhưng đã hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng thì chấp hành viên không kê biên tài sản mà thực hiện theo khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án Dân sự để phối hợp tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản. Như vậy tại thời điểm thi hành bản án và quyết định nêu trên thửa đất số 49 không phải là tài sản duy nhất của ông Th, bà H .

[4.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Th, ông T (người đại diện theo ủy quyền của bà Th) đều thừa nhận trước khi ông Th, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 49 cho bà L thì bà H có vay tiền của Ngân hàng Sacombank Chi nhánh L và thửa đất này là tài sản thế chấp cho ngân hàng. Việc vay tiền và thế chấp này là trước thời điểm bà H vay tiền ông Ph, bà V, bà Th. Theo trình bày của bà Th tại phiên tòa, vào năm 2017 bà H có mượn tiền của bà để đáo hạn Ngân hàng đối với khoản vay này. Như vậy, khi cho bà H vay tiền các bên đã biết thửa đất số 49 là tài sản đang bị bà H , ông Th thế chấp tại Ngân hàng để vay

1.500.000.000 đồng. Khi ông Ph, bà V, bà Th khởi kiện cũng không yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất số 49, do đó việc phía nguyên đơn khai không biết việc vay tiền giữa ông Th, bà H với ông Ph, bà V, bà Th là có cơ sở. Phía ông Ph, bà V, bà Th kháng cáo cho rằng bà L biết việc vay tiền của bà H, ông Th nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng là nhằm giúp ông Th, bà H trốn tránh nghĩa vụ thi hành án nhưng không có chứng cứ chứng minh.

[4.5] Từ những phân tích trên cho thấy, ông Th, bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 49 (DT 132,3m²) cho bà L trước thời điểm ông Nguyễn Tấn Ph, bà Hà Nguyễn Hoa V, bà Huỳnh Kim Th nộp đơn thi hành án và có quyết định thi hành án của cơ quan Thi hành án. Mặt khác ông Th, bà H đứng tên chủ sử dụng nhiều thửa đất chứ không chỉ có duy nhất thửa đất số 49. Ngoài ra thửa đất số 49 đã bị bà H, ông Th thế chấp vay ngân hàng và chính bà L là người đã trả tiền cho ngân hàng để xóa thế chấp. Do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Ph, bà V, bà Th về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 27/11/2018 giữa ông Lê Đức Th, bà Ngô Thanh H và bà Lê Thị L đối với thửa đất số 49.

[5] Về án phí, chi phí tố tụng:

[5.1] Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

+ Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Lê Đức Th, bà Ngô Thanh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

+ Do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn Ph, bà Hà Nguyễn Hoa V, bà Huỳnh Kim Th không được chấp nhận, nên ông Ph, bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng; bà Th phải chịu 300.000 đồng.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* kháng cáo của ông Nguyễn Tấn Ph, bà Hà Nguyễn Hoa V, bà Huỳnh Kim Th không được chấp nhận nên ông Ph, bà V phải chịu 300.000 án phí phúc thẩm; bà Th phải chịu 300.000 án phí phúc thẩm.

[5.2] Về chi phí tố tụng: Tại cấp sơ thẩm, số tiền chi phí tố tụng bà L đã tạm ứng là 31.327.200 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn bà L được chấp nhận nên bị đơn ông Lê Đức Th, bà Ngô Thanh H phải thanh toán lại cho bà L số tiền 31.327.200 đồng (*Ba mươi một triệu ba trăm hai mươi bảy ngàn hai trăm đồng*).

[6] Quan điểm và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng các Điều 116, 117, 129, 385, 400, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 167, 188 Luật đất đai 2013; khoản 11 Điều 1 Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ - CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Thi hành án Dân sự; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tấn Ph, bà Hà Nguyễn Hoa V và bà Huỳnh Kim Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 03/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc.

Phần tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L, Công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Đức Th , bà Ngô Thanh H và bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị L, được Văn phòng công chứng X công chứng số 6174 ngày 27/11/2018 đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 39, thị trấn G, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của vợ chồng ông Nguyễn Tấn Ph, bà Hà Nguyễn Hoa V và bà Huỳnh Kim Th về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Đức Th , bà Ngô Thanh H và bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị L ký ngày 27/11/2018 đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 39, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

3. Về án phí, chi phí tố tụng:

3.1. Về án phí:

-Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Lê Đức Th , bà Ngô Thanh H phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm.

+ Ông Nguyễn Tấn Ph, bà Hà Nguyễn Hoa V phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004525 ngày 07 tháng 12 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X.

+ Bà Huỳnh Kim Th phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004512 ngày 02 tháng 12 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X.

+ Bà Lê Thị L được nhận lại số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003287 ngày 19 tháng 9 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:*

+ Ông Nguyễn Tấn Ph, bà Hà Nguyễn Hoa V phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006011 ngày 13/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X.

+ Bà Huỳnh Kim Th phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006006 ngày 10/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X.

3.2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Đức Th , bà Ngô Thanh H phải thanh toán lại cho bà Lê Thị L số tiền 31.327. 200 đồng (*Ba mươi một triệu ba trăm hai mươi bảy ngàn hai trăm đồng*).

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án:

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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 Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Xuân Lộc;
- TAND huyện Xuân Lộc;
- Dương sự;
- Lưu.

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

Bùi Kim Rết