

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 133/2019/DS-PT

Ngày 20-11-2019

V/v: “Yêu cầu công nhận hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”
và “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: Bà Nguyễn Thị Nga

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư

Ông Bùi Thanh Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

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

Trong các ngày 13 tháng 11 và ngày 20 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 133/2019/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2019 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 13/2019/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 147/2019/QĐXXPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2019, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 24/2019/QĐPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị M, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 4, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước;

- Bị đơn:

1. Ông Lý Viết T, sinh năm 1972 (vắng mặt)

2. Bà Triệu Thị K, sinh năm 1974 (có mặt)

Cùng HKTT: Thôn 4, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước;

Chỗ ở hiện nay: Thôn 4, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lý Viết T: Bà Triệu Thị K, sinh năm 1974; Địa chỉ: Thôn 4, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước;

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đào Thị Oanh M – Chấp hành viên; (xin vắng mặt)

2. Ông Lưu Văn S, sinh năm 1956 (vắng mặt)
Địa chỉ: Thôn 4, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước;
Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Bà Sao Nhúc K1; sinh năm 1957;
Địa chỉ: Thôn 4, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước; (có mặt)

3. Bà Sao Nhúc K1, sinh năm 1957 (có mặt)
Địa chỉ: Thôn 4, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước;
- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Sao Nhúc K1:*
Luật sư Lê Quang H – Công ty Luật TNHH T thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)
Địa chỉ: 80/29 B, phường 14, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Người kháng cáo: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Sao Nhúc K1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Lê Thị M trình bày:*

Vào tháng 12/2008, gia đình bà M có nhận chuyển nhượng của ông T, bà K 01 mảnh đất có diện tích 59.124m² (Đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tọa lạc thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước với giá 990.000.000 đồng.

Đến ngày 20/9/2010, gia đình bà M tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông T, bà K 02 mảnh đất tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện P có diện tích như sau:

+ Mảnh đất có diện tích 39.606m², đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Mảnh đất có diện tích 6.446,1m², đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với hai mảnh đất này có giá là 510.000.000 đồng. Do vào năm 2008 gia đình bà đã nhận chuyển nhượng mảnh đất trước đó nhưng chưa được sang tên nên vào ngày 20/9/2010 bà thỏa thuận là viết chung vào một giấy chuyển nhượng 03 mảnh đất trên với số tiền là 1.500.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình bà đã nhận canh tác và sử dụng từ đó cho đến nay.

Phần diện tích đất 6.446,1m² tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước bà đã sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, không ai tranh chấp, tài sản không bị kê biên, cưỡng chế. Tại thời điểm năm 2011, khi chi cục thi hành án dân sự huyện B xác minh để cưỡng chế thi hành án đối với ông T, bà K cũng đã xác định được ông T, bà K chỉ có 02 mảnh đất có diện tích 39.606m² và 59.124m², đồng thời chỉ có kê biên, cưỡng chế đối với diện tích đất 59.124m².

Lý do diện tích đất 6.446,1m² tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vì tại thời điểm nhận chuyển nhượng ông T, bà K chưa được cấp GCNQSDĐ, khi bà đi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ thì cán bộ địa chính cho rằng hiện nay đang đo sơ đồ chính quy nên phải chờ sau khi có sơ đồ chính quy mới được cấp GCNQSDĐ. Vì vậy gia đình bà có nhờ ông T, bà K ra đứng tên đo đạc cho phù hợp với giấy tờ mua bán trước đó rồi mới làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Vì vậy, ông T, bà K mới có tên trên sơ đồ đo đạc chính

quy. Trên thực tế, sau khi nhận chuyển nhượng đất cho gia đình bà vào năm 2008 và năm 2010 thì ông T, bà K đã chuyển đến tỉnh Đắk Nông sinh sống sau đó chuyển về Thôn 4, xã Đ, huyện B, Bình Phước.

Đến tháng 6/2018, bà có đến UBND xã L làm thủ tục đăng ký kê khai làm thủ tục cấp GCNQSDĐ thì ngày 24/7/2018 Chi cục Thi hành án Dân sự huyện P ban hành Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản với lý do đề thi hành bản án đối với ông T, bà K. Đến ngày 26/11/2018, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện P ra quyết định cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản đối với diện tích đất 6.446,1m² tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện P để thi hành đối với ông T, bà K.

Việc Chi cục Thi hành án Dân sự huyện P cưỡng chế, kê biên tài sản của bà là không đúng vì từ khi chuyển nhượng cho đến nay bà sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai, chuyển đổi cây trồng, xây dựng công trình kiên cố, tường rào bao quanh, làm công.

Vì vậy, bà M làm đơn đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 20/9/2010 giữa bà và ông T, bà K là hợp pháp và công nhận diện tích đất 6446,1m² tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước là quyền sử dụng đất của bà Lê Thị M.

** Bị đơn bà Triệu Thị K và ông Lý Viết T trình bày:*

Vào tháng 12/2008, gia đình ông bà có chuyển nhượng cho ông L, bà M 01 mảnh đất có diện tích 59.124m² (Đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tọa lạc thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước với giá 990.000.000 đồng.

Đến ngày 20/9/2010, ông bà tiếp tục chuyển nhượng cho bà M 02 diện tích đất tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện P có diện tích như sau:

- + Diện tích đất có diện tích 39.606m², đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- + Diện tích đất có diện tích 6.446,1m², đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với hai thửa đất này có giá là 510.000.000 đồng. Do vào năm 2008 ông, bà chuyển nhượng thửa đất trước đó nhưng chưa được sang tên nên vào ngày 20/9/2010 ông, bà thỏa thuận là viết chung vào một giấy chuyển nhượng 03 thửa đất trên với số tiền là 1.500.000.000 đồng.

Sau khi chuyển nhượng đất cho bà Lê Thị M thì ông bà đã bàn giao đất trên và đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng, ông bà đã chuyển đến tỉnh Đắk Nông sinh sống và làm ăn một thời gian sau đó chuyển về Thôn 4, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Nay ông bà được biết Chi cục Thi hành án Dân sự huyện P đang cưỡng chế, kê biên, tài sản của bà Lê Thị M là 01 thửa đất có diện tích 6.446,1m² tọa lạc thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước để đảm bảo thi hành án cho khoản nợ mà ông bà nợ của bà Sao Nhúc K1 và ông Lưu Văn S.

Việc cưỡng chế, kê biên tài sản của bà Lê Thị M là không đúng, bởi vì ông bà đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Lê Thị M hợp pháp vào ngày 20/9/2010

khi chuyển nhượng phần diện tích đất này không bị cơ quan nào ngăn chặn cấm chuyển nhượng. Sau khi bán ông bà đã chuyển đi nơi khác làm ăn sinh sống, bà M đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho gia đình tôi. Sau khi nhận chuyển nhượng bà M đã sử dụng ổ định, xây dựng hàng rào và các công trình trên đất.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M buộc ông bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất vào ngày 20/9/2010 thì ông bà đồng ý.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án Dân sự huyện P người đại diện theo ủy quyền bà Đào Thị Oanh M trình bày:

Chi cục Thi hành án Dân sự huyện P đang tổ chức thi hành 02 Bản án gồm: Bản án số 18/DSPT ngày 24 tháng 12 năm 2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước và Bản án số 11/2012/DSST ngày 09 tháng 5 năm 2012 của Tòa án nhân dân huyện B1, tỉnh Bình Phước. Nội dung các Bản án buộc ông Lý Viết T, bà Triệu Thị K có nghĩa vụ trả nợ cho ông Lưu Văn S, bà Sao Nhúc K1 số tiền 1.553.918.156 đồng và lãi suất chậm thi hành án.

Chi cục thi hành án dân sự huyện B đã ban hành Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 18/QĐ-CCTHADS ngày 12 tháng 01 năm 2011 và Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 95/QĐ-CCTHADS ngày 13 tháng 7 năm 2012 để tổ chức thi hành các Bản án nêu trên.

Hết thời gian tự nguyện thi hành án, ông Lý Viết T, bà Triệu Thị K không tự nguyện thi hành, Chi cục thi hành án dân sự huyện B tiến hành xác minh điều kiện thi hành án được biết ông Lý Viết T, bà Triệu Thị K có các tài sản gồm:

- Quyền sử dụng đất có diện tích 59.124m², thuộc thửa đất số 200, tờ bản đồ 02.Đất có giấy CNQSDĐ số BA 990639 do UBND huyện B1 cấp ngày 25/5/2010 cho ông Lý Viết T, bà Triệu Thị K. Vị trí thửa đất tọa lạc tại: Thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước.

- Quyền sử dụng đất có diện tích 39.606m², thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ 02. Đất có giấy CNQSDĐ số BA 990624 do UBND huyện B1 cấp ngày 25/5/2010 cho ông Lý Viết T, bà Triệu Thị K. Vị trí thửa đất tọa lạc tại: Thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Chi cục thi hành án dân sự huyện B ước lượng giá trị Quyền sử dụng đất có diện tích 59.124m² đủ để thi hành nghĩa vụ thi hành án nên đã ban hành quyết định kê biên số 08/QĐ-THA ngày 13/03/2011 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản này của ông Lý Viết T, bà Triệu Thị K.

Ngày 30/03/2011, Chi cục thi hành án dân sự huyện B tiến hành việc kê biên. Sau khi kê biên tài sản nêu trên thì phát sinh tranh chấp với ông Trần Trọng L, trú tại: Thôn 4, xã L, huyện P. Chi cục thi hành án dân sự huyện B đã hướng dẫn cho ông L làm đơn khởi kiện tại Tòa án và được Tòa án các cấp công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Bản án số 68/2016/DSPT ngày 26/7/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước và đã thực thi xong thủ tục chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên.

Ngày 25/03/2013, ông T, bà K đã thi hành được 43.805.000 đồng theo biên lai thu số 020295 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

Ngày 20/7/2018, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện P nhận được đơn yêu cầu ngăn chặn tài sản của bà Sao Nhúc K1 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 6.446,1m², tọa lạc tại: Thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước là tài sản của ông T, bà K. Đất chưa có giấy CNQSDĐ hiện đang được bà Lê Thị M làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Qua xác minh được biết diện tích đất nêu trên là của ông Lý Viết T, bà Triệu Thị K đất chưa có giấy CNQSDĐ nhưng đã bán bằng giấy tay cho bà Lê Thị M bằng giấy tay vào ngày 20/09/2010 và bà Lê Thị M đang làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ tại UBND xã L, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 168; Điều 188 luật Đất đai được sửa đổi, bổ sung năm 2015 và Điều 75, Điều 110 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Ngày 26/11/2018 Chi cục Thi hành án Dân sự huyện P đã ban hành quyết định kê biên, xử lý tài sản số 05/QĐ-CCTHADS đối với Quyền sử dụng đất nêu trên đồng thời hướng dẫn bà M khởi kiện theo quy định của Pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Sao Nhúc K1 thì đề nghị Tòa án nhân dân huyện P giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người đại diện theo ủy quyền của ông Lưu Văn S đồng thời cũng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Sao Nhúc K1 trình bày:

Ông Lý Viết T và bà Triệu Thị K có nợ bà Sao Nhúc K1 tổng số tiền là hơn 1.500.000.000 đồng. Sau đó bà Nhúc K1 có khởi kiện ông T và bà K ra Tòa án để giải quyết và đã được Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật buộc ông T, bà K phải trả cho bà Nhúc K1 số tiền hơn 1.500.000.000 đồng. Hiện nay ông T, bà K vẫn chưa trả được số tiền nào cho tôi.

Vào khoảng năm 2018, bà Nhúc K1 có nghe nói diện tích đất 6.446,1m² tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện P của gia đình ông T, bà K đã được chuyển nhượng. Bà Nhúc K1 không biết ông T, bà K chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà M từ lúc nào nhưng bà Lê Thị M đang làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thấy vậy, ngày 20/7/2018, bà Nhúc K1 có làm đơn yêu cầu ngăn chặn tài sản lên Chi cục Thi hành án Dân sự huyện P để ngăn chặn đối với diện tích đất 6.446,1m² tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà M về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 20/9/2010 giữa bà M, ông T và bà K thì bà Nhúc K1 không đồng ý việc ông T, bà K đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Lê Thị M vì nếu thực hiện hợp đồng trên thì sẽ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Sao Nhúc K1 vì ông T và bà K sẽ không còn tài sản nào để thi hành án số tiền hơn 1.500.000.000 đồng cho bà Nhúc K1.

Vì vậy, bà Sao Nhúc K1 có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 20/9/2010 giữa bà M, ông T, bà K vô hiệu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

“1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị M. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 20/9/2010 giữa bà Lê Thị M và ông Lý Viết T, bà Triệu Thị K.

Bà Lê Thị M được quyền sử dụng đối với Thửa đất có diện tích 6.446,1m², tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện P, vị trí đất: phía Đông giáp đất của ông Nguyễn Ngọc T1; phía Tây giáp đất ông Phùng A L1; phía Nam giáp đường nhựa; phía Bắc giáp đất ông Phùng A; đồng thời được sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm một căn nhà cấp 4 diện tích 90m², 01 nhà kho diện tích 30m²; 01 tường rào bao quanh có chiều dài 429m, cao 25m; 52 cây điều trồng năm 2008; 03 cây bưởi trồng năm 2015; 04 cây xoài trồng năm 2011; 09 cây điều trồng năm 2017; 02 cây mít trồng năm 2008; 02 cây chanh trồng năm 2015; 05 cây mang cầu trồng năm 2015; 07 cây cau kiểng trồng năm 1998; 01 cây mận trồng năm 2012.

2/ Không chấp nhận yêu cầu người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Sao Nhúc K1 yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 20/9/2010 giữa bà M, ông T, bà K là vô hiệu....”;

Ngoài ra còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 29/8/2019, bà Sao Nhúc K1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm trên, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Sao Nhúc K1, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2010 giữa bà Lê Thị M với Ông Lý Viết T, bà Triệu Thị K là vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Sao Nhúc K1 cho rằng: Cấp sơ thẩm áp dụng Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình để giải quyết vụ án là áp dụng không đúng pháp luật. Vụ việc đang tranh chấp cần áp dụng Luật đất đai năm 2003 và Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết. Do thửa đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện chuyển nhượng, việc chuyển nhượng thửa đất này giữa bà M và ông T, bà K không tuân thủ về mặt hình thức nên giao dịch chuyển nhượng theo “giấy sang nhượng nhà đất” ngày 20/9/2010 là vô hiệu. Đồng thời, việc chuyển nhượng thửa đất này của ông T, bà K là có hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với bà Sao Nhúc K1. Do đó, luật sư đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước theo hướng:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M.
- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Sao Nhúc K1.
- Tuyên giao dịch chuyển nhượng giữa bà M và ông T, bà K đối với diện tích đất 6.446.1m² theo “giấy sang nhượng nhà đất” ngày 20/9/2010 là vô hiệu.

Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Sao Nhúc K1, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của bà Sao Nhúc K1 làm trong thời hạn luật định, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật, nên cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

- Về quan hệ tranh chấp: Ngày 23/12/2018 bà Lê Thị M có đơn khởi kiện ông Lý Viết T và bà Triệu Thị K yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 20/9/2010. Sau khi thụ lý giải quyết Ông T, bà K thống nhất đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng theo “giấy sang nhượng nhà đất” ngày 20/9/2010 nói trên nên giữa các bên không có sự tranh chấp. Đồng thời bà M khởi kiện trên cơ sở Chi cục Thi hành án dân sự ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 05/QĐ-CCTHADS ngày 26/11/2018 đối với diện tích 6.446,1m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước hiện bà M quản lý theo đơn yêu cầu ngăn chặn tài sản của bà Sao Nhúc K1 vào ngày 20/7/2018, chi cục thi hành án cho rằng việc ban hành quyết định nói trên nhằm mục đích phát sinh quyền khởi kiện của bà Lê Thị M đối với ông Lý Viết T và bà Triệu Thị K liên quan đến việc chuyển nhượng diện tích 6.446,1m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước vào ngày 20/9/2010. Do đó, cần xác định thêm quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo khoản 10 Điều 27 BLTTDS. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ 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” là chưa đầy đủ, cần chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sửa Bản án sơ thẩm về việc xác định quan hệ pháp luật cho phù hợp.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Sao Nhúc K1 thấy rằng:

Phía nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vào ngày 20/9/2010, ông T, bà K chuyển nhượng QSDĐ cho bà M diện tích đất 6.446,1m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước là tự nguyện, không bị ai đe dọa, ép buộc. Các bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng, bà M đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng cho ông T, bà K; ông T, bà K đã giao đất và tài sản trên đất cho bà M quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2010 đến nay. Quá trình giải quyết vụ án các bên cùng thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã giao kết vào 20/9/2010.

Xét hình thức hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 20/9/2010 giữa bà M với ông Lý Viết T, bà Triệu Thị K vào ngày 20/9/2010 chỉ là “Giấy sang nhượng nhà đất” viết tay là chưa tuân thủ đúng về mặt hình thức theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2003. Đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tại thời điểm chuyển nhượng, mặc dù đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn đủ điều kiện chuyển nhượng do đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; sau ngày chuyển nhượng 20/9/2010, ông T, bà K đã giao đất cho bà M sử dụng. Bà M đã sử dụng, thu hoạch và cải tạo cây trồng và xây hàng rào bao quanh và được ông T, bà K thừa nhận và các hộ dân sử dụng đất liền kề cũng xác nhận việc bà M sử dụng đất ổn định từ năm 2010 đến nay. Do vậy, căn cứ khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai 2003, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận HĐCNQSDĐ nêu trên, đồng thời công nhận QSDĐ của bà M là có cơ sở.

Theo như bản đồ đo đạc chính quy được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký duyệt ngày 19/01/2016 thì diện tích đất tranh chấp là 6.446,1m², thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước. Tuy nhiên, theo số liệu đo đạc, kiểm tra thực tế hiện trạng thửa đất được phê duyệt của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P ngày 17/4/2019 thì diện tích đất thực tế là 6.005,6m², giảm 440,5m² so với diện tích trên bản đồ đo đạc chính quy. Việc đo đạc thực tế theo ranh giới cố định đã được bao quanh bằng tường rào và sự chỉ ranh của bà Lê Thị M, phù hợp với biên bản xác minh ngày 05/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước. Vì vậy, cần xác định lại diện tích đất tranh chấp thực tế là 6.005,6m² chứ không phải diện tích 6.446,1m² như cấp sơ thẩm đã xác định.

Bên cạnh đó, thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/9/2010 là có trước thời điểm Tòa án nhân dân các cấp ban hành Bản án số 18/2010/DSPT ngày 24/12/2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước và Bản án số 11/2012/DSST ngày 09 tháng 5 năm 2012 của Tòa án nhân dân huyện B1, tỉnh Bình Phước và việc buộc ông Lý Viết T bà Triệu Thị K trả nợ cho ông Lưu Văn S bà Sao Nhúc K1 nên Chi cục Thi hành án Dân sự huyện P ban hành quyết định kê biên, xử lý tài sản đối với diện tích đất này là không đúng quy định tại Điều 6 của Thông tư số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao và Viện Kiểm sát nhân dân tối cao *hướng dẫn một số vấn đề*

về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị M, đồng thời không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Sao Nhúc K1 là có căn cứ theo quy định của pháp luật.

Theo kết quả xem xét, thẩm định ngày 04/4/2018: Diện tích đất trên không có tranh chấp với ai. Trên đất có một căn nhà cấp 4 diện tích 90m², 01 nhà kho diện tích 30m²; 01 tường rào bao quanh có chiều dài 429m, cao 25m; 52 cây điều trồng năm 2008; 03 cây bưởi trồng năm 2015; 04 cây xoài trồng năm 2011; 09 cây điều trồng năm 2017; 02 cây mít trồng năm 2008; 02 cây chanh trồng năm 2015; 05 cây măng cầu trồng năm 2015; 07 cây cau kiểng trồng năm 1998, 01 cây mận trồng năm 2012.

Ngày 17/4/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P ký duyệt bản vẽ đo đạc chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số TĐ 15- 2019, hệ tọa độ VN-2000, tại thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước, thửa đất số 00 tờ bản đồ số 00 phục vụ cho việc giải quyết của Tòa án nhân dân huyện P thể hiện diện tích thửa đất đang tranh chấp là 6.005,6m², có vị trí tứ cận là: Phía Bắc giáp đất của ông Trần Trọng L bà Lê Thị M, phía Nam giáp đường nhựa, phía đông giáp đất của ông Nguyễn Ngọc T1, phía Tây giáp đất của ông Phùng A L1. Tuy nhiên, bản án dân sự sơ thẩm đã xác định sai vị trí tứ cận của thửa đất, cụ thể: phía Đông giáp đất của ông Nguyễn Ngọc T1; phía Tây giáp đất ông Phùng A L1; phía Nam giáp đường nhựa; phía Bắc giáp đất ông Phùng A. Vì vậy, cần điều chỉnh lại diện tích thửa đất đang tranh chấp và xác định lại tứ cận ranh đất cho phù hợp và chỉ cần nêu ra để Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm mà không cần thiết sửa án sơ thẩm về phần này.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của bà Sao Nhúc K1 là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Tuy nhiên, do Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm về việc xác định quan hệ pháp luật nên kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Sao Nhúc K1 là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: 5.000.000đ (Năm triệu đồng). Bà M tự nguyện chịu được khấu trừ vào số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng) bà M đã nộp tại Tòa án. Bà M không phải nộp thêm.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị M được Tòa án chấp nhận nên bà M không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn ông Lý Viết T bà Triệu Thị K phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

- Do yêu cầu độc lập của bà Sao Nhúc K1 không được chấp nhận, bà Sao Nhúc K1 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định, nhưng do bà K, sinh năm 1957 là người trên 60 tuổi, thuộc trường hợp miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Tuy nhiên, trong hồ sơ thể hiện vào ngày 13/6/2019, bà Sao Nhúc K1 đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo thông báo nộp tiền tạm ứng án phí số 261/2019/TB-TA ngày 13/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện P tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 027102 ngày 13/6/2019, quyển số 0543 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên trả lại cho bà Sao Nhúc K1 số tiền này là có thiếu sót, nên cần điều chỉnh lại cho phù hợp theo quy định.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Sao Nhúc K1 không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Sao Nhúc K1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.

Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và “*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*”.

- Áp dụng các Điều 105, 106, 127, 136 Luật Đất đai năm 2003;

- Áp dụng các Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Áp dụng Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

- Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị M:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 20/9/2010 giữa bà Lê Thị M và ông Lý Viết T, bà Triệu Thị K.

Bà Lê Thị M được quyền sử dụng đối với thửa đất có diện tích 6.005,6m², tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước. Vị trí tứ cận của thửa đất cụ thể: phía Đông giáp đất của ông Nguyễn Ngọc T1; phía Tây giáp đất của ông Phùng A L1; phía Nam giáp đường nhựa; phía Bắc giáp đất của ông Trần Trọng L bà Lê Thị M (kèm theo sơ đồ đo đạc chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính ngày 17/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P)

Đồng thời bà M được sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm một căn nhà cấp 4 diện tích 90m², 01 nhà kho diện tích 30m²; 01 tường rào bao quanh có chiều dài 429m, cao 25m; 52 cây điều trồng năm 2008; 03 cây bưởi trồng năm 2015; 04 cây xoài trồng năm 2011; 09 cây điều trồng năm 2017; 02 cây mít trồng năm 2008; 02 cây chanh trồng năm 2015; 05 cây măng cầu trồng năm 2015; 07 cây cau kiểng trồng năm 1998; 01 cây mận trồng năm 2012.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Sao Nhúc K1 đối với yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 20/9/2010 giữa bà M, ông T, bà K là vô hiệu.

3. Về án phí sơ thẩm:

- Bà Triệu Thị K và ông Lý Viết T phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Lê Thị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho bà M số tiền 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí bà M đã nộp theo biên lai thu tiền số 026905 ngày 28/02/2019, quyền số 0539 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

- Bà Sao Nhúc K1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng do bà Sao Nhúc K1 là người cao tuổi nên căn cứ vào Nghị Quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức án phí, lệ phí Tòa án nên được miễn án. Hoàn trả lại cho bà Sao Nhúc K1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 027102 ngày 13/6/2019, quyền số 0543 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Sao Nhúc K1 không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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 Phú Riềng;
- CCTHADS huyện Phú Riềng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

Nguyễn Thị Nga