

Bản án số: 49 /2019/DS-PT.

Ngày 08/5/2019.

“V/v Tranh chấp liên quan đến tài sản

bị cưỡng chế thi hành án, công nhận

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hà.

Các thẩm phán: - Ông Lương Xuân Lộc.

- Ông Bạch Đăng Thi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh BG.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BG: Ông Nguyễn Đức Sơn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08/4/2019 và 08/5/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh BG xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 17/2019/TLPT-DS ngày 07/01/2019 về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nm có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2019/QĐ-PT ngày 06/3/2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Đỗ Văn P1, sinh năm 1965 “có mặt”.

Địa chỉ: Thôn Mỹ Sơn, xã CL, huyện Lục Nm, tỉnh BG.

2. *Bị đơn:*

2.1. Anh Đặng Văn Th1, sinh năm 1972 “có mặt”.

2.2. Chị Nguyễn Thị Ng1, sinh năm 1977 - Do anh Đặng Văn Th1 đại diện theo ủy quyền “có mặt”.

Cùng cư trú: Thôn Trại Giữa, xã CL, huyện Lục Nm, tỉnh BG.

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

3.1. Chị Lê Thị H1, sinh năm 1967 - Do anh Đỗ Văn P1 đại diện theo ủy quyền “vắng mặt”.

Địa chỉ: Thôn Mỹ Sơn, xã CL, huyện Lục Nm, tỉnh BG.

3.2. Anh Nguyễn Văn L1, sinh năm 1975 “có mặt”.

3.3. Chị Phạm Thị Tuân, sinh năm 1977 - Do anh Nguyễn Văn L1 đại diện theo ủy quyền “ vắng mặt”.

Cùng địa chỉ: Thôn Hưng Đạo, xã CL, huyện Lục Nm, tỉnh BG.

3.4. Dương Văn O, sinh năm 1977 “ vắng mặt”.

3.5. Tăng Thị H2, sinh năm 1978 “ vắng mặt”.

Cùng địa chỉ: Thôn Gai, thị trấn ĐN, huyện Lục Nm, tỉnh BG.

3.6. Anh Đào Xuân T2, sinh năm 1987 “ vắng mặt”.

3.7. Chị Lê Thị H3, sinh năm 1990 “ vắng mặt”.

Cùng địa chỉ: Thôn Kim Xa, xã CL, huyện Lục Nm, tỉnh BG.

3.8. Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Nm, tỉnh BG - Do ông Nguyễn Duy T3- Chi cục trưởng là đại diện “ có mặt”.

4. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L2:* Bà Hoàng Thị Bích Loan- Luật sư thuộc văn phòng Luật sư H- Đoàn luật sư tỉnh BG (vắng mặt)

5. ***Người kháng cáo:*** Anh Nguyễn Văn L1 - Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện ngày 19/6/2018, biên bản ghi lời khai và tại Phiên tòa nguyên đơn anh Đỗ Văn P1 trình bày: Ngày 08/11/2014, do vợ chồng Anh Đặng Văn Th1 và chị Nguyễn Thị Ng1 làm ăn thua lỗ, đang nợ tiền Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu không có khả năng trả nợ nên chuyển nhượng cho vợ chồng anh 03 lô đất gồm: Lô đất số 13, diện tích 81m², đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ CH:02343/số 666/QĐ-UBND ngày 19/3/2010; Lô đất số 14 diện tích 81m², đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ CH:02345/số 666/QĐ-UBND ngày 19/3/2010; Lô đất số 15 diện tích 81m², đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ CH:02346/số 666/QĐ-UBND ngày 19/3/2010 đều đứng tên vợ chồng Anh Th1, Chị Ng với giá chuyển nhượng cả 3 lô là 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng), trong đó Lô đất số 15 giá chuyển nhượng là 533.333.000đ. Hai bên viết chung nội dung chuyển nhượng 03 lô đất trên vào 01 giấy viết tay và chưa ra công chứng, chứng thực, có chữ ký của hai vợ chồng Anh Th1, Chị Ng và có người làm chứng là anh Nguyễn Tr C. Ngay khi ký giấy chuyển nhượng viết tay ngày 08/11/2014, vợ chồng anh đã trả cho vợ chồng Thành, Nga trước số tiền 500 triệu, đến khoảng tháng 7/2015 thì vợ chồng anh thu xếp đủ số tiền còn lại 1,1 tỷ, Anh Th1 chở anh đến Ngân hàng Á Châu, chi nhánh BG để trả nợ cho vợ chồng Anh Th1 và rút 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên ra bàn giao đất cho vợ chồng anh. Khi nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng Anh Th1 do anh không hiểu biết pháp luật và cũng xác định sau sẽ chuyển nhượng lại cho ai có nhu cầu nên anh chưa làm thủ tục sang tên ngay. Sau khi nhận chuyển nhượng từ

vợ chồng Anh Th1, Chị Ng 03 lô đất trên, đến ngày 08/10/2015 vợ chồng anh tiếp tục chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh Dương Văn O và chị Tăng Thị H2 cả 3 lô đất trên với giá 1,8 tỷ, hai bên có làm giấy chuyển nhượng viết tay cũng nhờ anh Nguyễn Tr C làm chứng. Nhưng do có sự việc Chi cục thi hành án kê biên nên vợ chồng anh và Anh O đã tự thỏa thuận với nhau không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với việc chuyển nhượng 03 lô đất trên vào ngày 08/10/2015 giữa vợ chồng anh với vợ chồng Anh O.

Sau khi nghe thông tin biết việc 03 lô đất trên trong diện bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Nm kê biên, lúc đó vợ chồng anh mới yêu cầu vợ chồng Anh Th1 làm thủ tục sang tên 03 lô đất trên theo quy định pháp luật. Ngày 08/5/2018 UBND xã CL chỉ chứng thực 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của lô đất số 13, 14, còn lô đất số 15 chưa sang tên được bởi lý do đang bị Chi cục thi hành án huyện Lục Nm ra Quyết định số 16/QĐ-CCTHADS ngày 27/3/2018 về việc cưỡng chế kê biên để đảm bảo thi hành án theo bản án số 33/DSST ngày 27/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nm, tỉnh BG vì theo bản án vợ chồng Anh Th1, Chị Ng phải trả nợ cho anh Nguyễn Văn L1 và chị Phạm Thị Tuân số tiền 430 triệu đồng.

Anh xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng 03 lô đất giữa vợ chồng anh và vợ chồng Thành, Nga là sự thật. Nay anh đề nghị Tòa án xem xét giải quyết công nhận hợp đồng ngày 08/11/2014 về việc chuyển nhượng lô đất số 15 diện tích 81m² tại địa chỉ thôn Kim Xa, xã CL, huyện Lục Nm, tỉnh BG giữa vợ chồng anh và vợ chồng Anh Th1, Chị Ng. Trong trường hợp nếu theo quy định pháp luật hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2014 vô hiệu thì anh đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật, anh không đề nghị vợ chồng Anh Th1 phải bồi thường gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 27/9/2018, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ. Thực tế, hiện nay diện tích đất lô số 15 có một phần tường nhà ở có kích thước: chiều rộng 0,04m, chiều dài 8,55m, chiều cao 3,7m và phần tường bao xây cay có kích thước: chiều rộng 0,04m, chiều dài 9,35m, chiều cao 1,85m của nhà anh Đào Xuân T2 và chị Lê Thị H3 xây lấn sang. Quan điểm của anh là sẽ cùng vợ chồng Anh T2, Chị H3 tự thỏa thuận với nhau không đề nghị Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/7/2018, bản tự khai những lời khai tiếp theo và tại phiên tòa bị đơn anh Đặng Văn Th1 và chị Nguyễn Thị Ng1 trình bày:

Vợ chồng anh chị xác định lời khai của Anh P1 là đúng. Vào ngày 08/11/2014 vợ chồng anh chị có chuyển nhượng cho vợ chồng Anh P1, Chị H1 03 lô đất số 13,14,15 trên. Khi chuyển nhượng hai bên có viết giấy chuyển nhượng có chữ ký của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đất và có người làm chứng là ông Nguyễn Tr C. Lý do chuyển nhượng là do vợ chồng anh làm ăn thua lỗ, đang

phải vay tiền Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu, chi nhánh B, đồng thời thế chấp quyền sử dụng 03 lô đất trên tại Ngân hàng, tổng số tiền vay ngân hàng khoảng hơn 2 tỷ (anh không nhớ chính xác). Sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/11/2014, vợ chồng Anh P1 đưa trước cho anh, chị 500 triệu đồng, sau đến khoảng tháng 7/2015 Anh P1 chở Anh Th1 xuống Ngân hàng trả tiền và rút sổ ra đưa cho vợ chồng Anh P1. Từ ngày ký hợp đồng, hàng tháng tiền lãi Ngân hàng vợ chồng Anh P1 phải chịu. Do nguyện vọng của Anh P1 và một phần cũng vì nghĩ sau nếu có điều kiện vợ chồng anh, chị sẽ chuộc lại đất nên hai bên chưa sang tên. Về nguồn gốc diện tích lô đất số 15 trên là do vợ chồng anh, chị trúng thầu, đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng anh. Anh xác định diện tích đất trên là tài sản chung của vợ chồng anh và không liên quan tới các thành viên trong hộ của gia đình anh, chị. Hiện nay, diện tích đất trên không có tài sản gì trên đất. Nay quan điểm của anh, chị nhất trí với yêu cầu khởi kiện của Anh P1, đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2014 và mọi thủ tục sang tên quyền sử dụng diện tích đất trên theo đúng quy định pháp luật cho vợ chồng Anh P1, Chị H1. Trong trường hợp nếu hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 08/11/2014 vô hiệu, về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu anh đồng ý xử lý theo quy định pháp luật và không yêu cầu bên nhận chuyển nhượng phải bồi thường gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 27/9/2018, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ diện tích lô đất số 15 trên. Thực tế hiện nay diện tích lô đất số 15 có một phần tài sản của nhà anh Đào Xuân T2 và chị Lê Thị H3 xây lấn sang như trên, anh, chị và các bên sẽ tự thỏa thuận với nhau không đề nghị Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Tại bản tự khai ngày 04/7/2018 và các lời khai tiếp theo, tại Phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L1 trình bày: Vào ngày 30/10/2015 vợ chồng anh cho vợ chồng anh Đặng Văn Th1 và chị Nguyễn Thị Ng1 vay tiền. Tại bản án số 33/DSST ngày 27/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nm, tỉnh BG đã xét xử buộc anh Đặng Văn Th1 và chị Nguyễn Thị Ng1 phải trả cho vợ chồng anh số tiền 430 triệu đồng. Tại Quyết định số 16/QĐ-CCTHADS ngày 27/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Nm về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất ở có diện tích 81m², thửa đất tại lô số 15 tại địa chỉ thôn Kim Xa, xã CL, huyện Lục Nm, tỉnh BG thuộc quyền sử dụng của vợ chồng Anh Th1, Chị Ng để đảm bảo thi hành án theo bản án trên.

Nay diện tích đất trên vợ chồng anh Đặng Văn Phú, chị Lê Thị H1 cho rằng đã được vợ chồng Anh Th1, Chị Ng chuyển nhượng từ năm 2014. Quan điểm của anh cũng như của vợ anh (chị Tuấn) là việc chuyển nhượng trên không hợp pháp, không đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng lô đất số 15 trên giữa vợ chồng

Anh Th1, Chị Ng và vợ chồng Anh P1, Chị H1, tuy nhiên vợ chồng anh không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Anh không ý kiến gì về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 03/7/2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị H1 trình bày: Chị H1 cùng nhất trí quan điểm trình bày trên của Anh P1.

Tại bản tự khai ngày 04/7/2018 và các lời khai tiếp theo, tại Phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Dương Văn O trình bày:

Anh có mối quan hệ làm ăn nên quen biết vợ chồng Anh P1, chị Hoan. Vào ngày 08/10/2015 vợ chồng Anh P1, Hoan có chuyển nhượng lại cho anh 03 lô đất số 13,14,15 có tổng diện tích 243m² tại địa chỉ Sứ Đồng Xanh, thôn Kim Xa, xã CL, Lục Nam, tỉnh BG. Nguồn gốc 03 lô đất này là vợ chồng Chị H1, Anh P1 nhận chuyển nhượng lại của vợ chồng anh Đặng Văn Th1 và chị Nguyễn Thị Ng1. Sau khi biết sự việc 03 lô đất trên trong diện chuẩn bị kê biên để đảm bảo thi hành án bởi anh Thành, Chị Ng phải trả tiền cho vợ chồng anh Nguyễn Văn L1 và chị Phạm Thị Tuân theo quyết định của Tòa án, nên vợ chồng anh có gặp vợ chồng Chị H1, Anh P1 và tự giải quyết với nhau về việc chuyển nhượng 03 lô đất vào ngày 08/10/2015. Anh không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 08/10/2015 giữa vợ chồng anh với vợ chồng Chị H1, Anh P1 về việc chuyển nhượng 03 lô đất trên.

Tại bản tự khai ngày 04/7/2018 và các lời khai tiếp theo người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Tăng Thị H2 trình bày: Chị là vợ của anh Dương Văn O và cùng thống nhất quan điểm trên của anh Dương Văn O.

Tại bản tự khai ngày 03/10/2018 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Đào Xuân T2, chị Lê Thị H3 trình bày: Vào ngày 19/6/2018 vợ chồng anh nhận chuyển nhượng từ vợ chồng anh Đỗ Văn P1 và chị Lê Thị H1 lô đất số 14, diện tích 81m², đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ CH:02345/số 666/QĐ-UBND ngày 19/3/2010 tại địa chỉ Sứ Đồng Xanh, thôn Kim Xa, xã CL, Lục Nam, tỉnh BG. Sau khi thẩm định tại chỗ ngày 27/9/2018, hiện nay có một phần tường nhà và một phần tường bao xây cay có kích thước như trên của gia đình anh xây lấn sang lô đất số 15, do lúc nhận chuyển nhượng đất thì trên đất đã có hiện trạng này rồi. Khi Tòa án về thẩm định tại chỗ anh, chị mới biết. Quan điểm của anh, chị là sẽ tự thỏa thuận với vợ chồng anh Đặng Văn Th1, và chị Nguyễn Thị Ng1 và vợ chồng anh Đỗ Văn P1 và chị Lê Thị H1 việc xử lý phần xây lấn sang trên. Anh không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Đại diện Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Nam ông Nguyễn Duy T3 trình bày: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nam tổ chức thi hành Quyết định thi hành án theo đơn số: 30/QĐ-CCTHADS ngày 08/12/2017 cho thi hành khoản: Buộc vợ chồng ông Đặng Văn Th1 và bà Nguyễn Thị Ng1 phải thanh toán trả cho

vợ chồng ông Nguyễn Văn L1 và bà Phạm Thị Tuân số tiền **430.000.000đ** (Bốn trăm ba mươi triệu đồng) và lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với số tiền chậm trả ở thời điểm thanh toán. Sau khi xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lục Nm, quyền sử dụng đất ở có diện tích 81m², thửa đất tại lô số: 15 trên, đăng ký đứng tên ông Đặng Văn Th1 và bà Nguyễn Thị Ng1 không dùng để thế chấp vay vốn tại tổ chức tín dụng nào, không có biến động gì. Căn cứ khoản 1 Điều 46 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014, khoản 1 Điều 13 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính Phủ Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nm kê biên là đúng quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/8/2018 người làm chứng anh Nguyễn Tr C trình bày: Hiện nay anh đang công tác tại Trường triểu học Bắc Lũng, huyện Lục Nm, tỉnh BG, chức vụ Hiệu phó. Anh xác định có làm chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng 03 lô đất số 13,14,15 trên giữa vợ chồng Anh Th1 và vợ chồng Anh P1 vào ngày 08/11/2014. Khi làm giấy chuyển nhượng anh có thấy vợ chồng Anh P1 trả tiền cho vợ chồng Thành, Nga còn số tiền bao nhiêu anh không rõ. Việc chuyển nhượng ngày 08/11/2014 giữa Anh Th1, Chị Ng và Anh P1 Chị H1 là hoàn toàn có sự thật.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn thống nhất trị giá diện tích đất lô số 15 trên có giá 750 triệu và không đề nghị tiến hành định giá tài sản. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/9/2018 đối với diện tích đất trên, hiện nay diện tích đất trên không có tài sản trên đất; Có một phần tường nhà ở có kích thước: chiều rộng 0,04m, chiều dài 8,55m, chiều cao 3,7m và phần tường bao xây cay có kích thước: chiều rộng 0,04m, chiều dài 9,35m, chiều cao 1,85m xây của nhà anh Đào Xuân T2 và chị Lê Thị H3 xây lấn sang lô đất số 15 (có sơ đồ kèm theo).

Tại biên bản xác minh ngày 27/9/2018, ngày 15/11/2018 tại UBND xã CL: Vào ngày 08/5/2018 UBND xã CL chứng thực 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô đất số 13, diện tích 81m², đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ CH:02343/số 666/QĐ-UBND ngày 19/3/2010; Lô đất số 14 diện tích 81m², đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ CH:02345/số 666/QĐ-UBND ngày 19/3/2010 giữa bên chuyển nhượng là anh Đặng Văn Th1 và Nguyễn Thị Ng1 cho bên nhận chuyển nhượng là anh Đỗ Văn P1 và Lê Thị H1 là có thật. Đối với lô đất số 15 trên do đang bị Chi cục thi hành án kê biên nên UBND xã không làm thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng. Việc chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất giữa các hộ gia đình chưa bị cơ quan chức năng nào xử phạt hành chính.

Tại công văn số 170/CV-ACB.BGI.18 ngày 20/11/2018, Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu, chi nhánh BG xác nhận vợ chồng anh Đặng Văn Th1 và chị

Nguyễn Thị Ng1 thời điểm từ năm 2012 đến năm 2014 có vay tiền Ngân hàng số tiền tổng cộng hơn 2,9 tỷ có thể chấp tài sản đảm bảo 03 lô đất số 13, 14, 15. Ngày 10/7/2015 thanh toán xong nợ vay Ngân hàng và nhận lại toàn bộ tài sản bảo đảm.

Với nội dung nêu trên, bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân Lục Nam đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013. Điều 117, 119, khoản 2 Điều 129; Điều 500, Điều 501, Điều 502, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015. Điều 2 Luật thi hành án dân sự; Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSND ngày 26/7/2010 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. Điều 147; Điều 161; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 xử:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2014 giữa vợ chồng anh Đặng Văn Th1, chị Nguyễn Thị Ng1 với vợ chồng anh Đỗ Văn P1, chị Lê Thị H1 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lô đất số 15 diện tích 81m², đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ CH:02346/số 666/QĐ-UBND ngày 19/3/2010 đứng tên anh Đặng Văn Th1 và chị Nguyễn Thị Ng1 tại địa chỉ thôn Kim Xa, xã CL, huyện Lục Nm, tỉnh BG, có tứ cận như sau: Phía Tây giáp đường Quốc lộ 37; Phía Nam giáp đất ông Phạm Đình Tấn; Phía Bắc giáp đất ông Đào Xuân T2 (có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 05/12/2018, anh Nguyễn Văn L1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Nội dung kháng cáo: đề nghị sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Lục Nm, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô số 15 ngày 08/11/2014 giữa anh Đặng Văn Th1, chị Nguyễn Thị Ng1 với anh Đỗ Văn P1, chị Lê Thị H1. Lý do của việc kháng cáo: Tòa án nhân dân huyện Lục Nm đã nhận định sai và áp dụng quy định pháp luật không đúng, không đầy đủ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của anh.

Tại phiên Tòa phúc thẩm, nguyên đơn là anh Đỗ Văn P1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Anh Nguyễn Văn L1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

* Anh Đỗ Văn P1 trình bày: Anh không đồng ý với kháng cáo của Anh L1. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh và vợ chồng Anh Th1 là có thật và việc chuyển nhượng này, có trước thời điểm vợ chồng Anh Th1 vay tiền của Anh L1, do không hiểu biết anh chưa đi làm thủ tục công chứng, chứng thực. Nay anh đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng như đã nêu.

* Anh Đặng Văn Th1, chị Nguyễn Thị Ng1 trình bày: Anh chị nhất trí với trình bày của Anh P1. Đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh và vợ chồng Anh P1. Việc vay nợ giữa vợ chồng anh chị và vợ chồng Anh L1, vợ chồng anh sẽ có trách nhiệm trả. Tuy nhiên, anh xin trả dần và hiện nay Tòa án đã buộc anh Tuyên, chị Ngân phải trả vợ chồng anh chị số tiền hơn 1 tỷ, khi họ trả anh chị sẽ có tiền trả cho Anh L1. Ngoài ra, đối với khoản vay của vợ chồng anh tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam-Chi nhánh Phòng giao dịch Cẩm Lý anh chị chỉ thế chấp 02 thửa đất ở, anh chị còn thửa đất vườn hơn 414m² tại thửa số 00, tờ bản đồ số 00, địa chỉ xã Đan Hội, huyện Lục Nm, tỉnh BG anh chưa thế chấp ở cơ quan, tổ chức, cá nhân nào. Việc anh chuyển nhượng thửa đất số 15 cho Anh P1 thì anh phải thực hiện nghĩa vụ đối với Anh P1.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo là anh Nguyễn Văn L1 trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại hợp đồng chuyển nhượng và tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Anh Th1 và vợ chồng Anh P1 là vô hiệu để đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng anh là người được thi hành án. Anh Th1, Chị Ng có tình không trả nợ để tẩu tán tài sản.

* Đại diện chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Nm tại phiên tòa ngày 08/4/2019 ông Nguyễn Văn Huê trình bày: Đề nghị Tòa án tỉnh BG sửa một phần bản án sơ thẩm. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn Th1 và bà Nguyễn Thị Ng1 với ông Đỗ Văn P1 và bà Lê Thị H1 là vô hiệu. Vì việc thi hành án kê biên phát mại thửa đất là đúng quy định của pháp luật. Các bên thực hiện giao dịch khi tài sản đang được thế chấp tại Ngân hàng mà không được sự cho phép của Ngân hàng là vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Tại phiên tòa ngày 08/5/2019 đại diện theo pháp luật của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Nm là ông Nguyễn Duy T3 trình bày: Giữ nguyên quan điểm của ông Huê đã trình bày và cung cấp biên bản xác minh điều kiện thi hành án của Anh Th1, Chị Ng đối với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông Việt Nam, xác định Anh Th1 có thế chấp 03 quyền sử dụng đất để vay số tiền 1 tỷ nên việc cơ quan thi hành án kê biên đối với lô đất số 15 là đúng quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BG phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tổ tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã được đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS xử: Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn L1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2014 giữa vợ chồng anh Đặng Văn Th1, chị Nguyễn Thị Ng1 với vợ chồng anh Đỗ Văn

P1, chị Lê Thị H1 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lô đất số 15 diện tích 81m², đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ CH:02346/số 666/QĐ-UBND ngày 19/3/2010 đứng tên anh Đặng Văn Th1 và chị Nguyễn Thị Ng1 tại địa chỉ thôn Kim Xa, xã CL, huyện Lục Nm, tỉnh BG, có tứ cận như sau: Phía Tây giáp đường Quốc lộ 37; Phía Nam giáp đất ông Phạm Đình Tấn; Phía Bắc giáp đất ông Đào Xuân T2.

Anh Nguyễn Văn L1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến tranh luận tại phiên tòa. Sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BG. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị H1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng có văn bản ủy quyền cho Anh P1, chị Phạm Thị Tuân ủy quyền cho Anh L1, anh Dương Văn O, chị Tăng Thị H2, anh Đào Xuân T2, chị Lê Thị H3 đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt Chị H1, chị Tuân, Anh O, Chị H2, Anh T2, Chị H3.

- Trong thời gian tạm ngừng phiên tòa người kháng cáo là anh Nguyễn Văn L1 mời người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình là Luật sư Hoàng Thị Bích Loan- Văn phòng Luật sư H. Tại phiên tòa Luật sư Loan vắng mặt, Anh L1 từ chối người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp. Anh xác định tự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình tại phiên tòa phúc thẩm. Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Anh L1.

- Tại phiên tòa ngày 08/4/2019 Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là ông Đặng Văn Thìn. Ngày 08/5/2019 ông Nguyễn Đức Sơn là kiểm sát viên dự khuyết tham gia tiến hành tố tụng tại phiên tòa. Các đương sự đồng ý để ông Sơn tiếp tục tiến hành tố tụng thay ông Thìn. Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử. Ông Sơn vẫn giữ nguyên quan điểm như ông Thìn đã trình bày tại phiên tòa ngày 08/4/2019.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của anh Nguyễn Văn L1 đề nghị: Sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Lục Nm, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô số 15 ngày 08/11/2014 giữa anh Đặng Văn Th1, chị Nguyễn Thị Ng1 với anh Đỗ Văn P1, chị Lê Thị H1. Do bản án sơ thẩm đã nhận định sai và áp dụng quy định pháp luật không đúng, không đầy đủ làm ảnh hưởng quyền lợi của anh. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nm tổ chức thi hành Quyết định thi hành án theo đơn số: 30/QĐ-CCTHADS ngày 08/12/2017 cho thi hành khoản: Buộc vợ chồng ông Đặng Văn Th1 và bà Nguyễn Thị Ng1 phải thanh toán trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn L1 và bà Phạm Thị Tuân số tiền **430.000.000đ**

(Bốn trăm ba mươi triệu đồng) và lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với số tiền chậm trả ở thời điểm thanh toán. Sau khi xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lục Nm, quyền sử dụng đất ở có diện tích 81m², thửa đất tại lô số: 15 trên, đăng ký đứng tên ông Đặng Văn Th1 và bà Nguyễn Thị Ng1 không dùng để thế chấp vay vốn tại tổ chức tín dụng nào, không có biến động gì. Căn cứ khoản 1 Điều 46 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014, khoản 1 Điều 13 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính Phủ Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nm kê biên là đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, sau khi Chi cục thi hành án huyện Lục Nm thông báo cho các bên đương sự, người có tranh chấp về tài sản được quyền khởi kiện ra Tòa án. Ngày 19/6/2018 anh Đỗ Văn P1 khởi kiện và xuất trình Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2014 giữa vợ chồng Anh P1 và vợ chồng Anh Th1 và yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng này.

[2.2]. Theo các bên đương sự trình bày Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2014 các bên đã thực hiện xong việc thanh toán và giao tài sản, nhưng không thực hiện việc công chứng chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, xác định đây là giao dịch có nội dung phù hợp với quy định của Điều 697, 698, 699, 700, 701 Bộ luật dân sự 2005

[2.3]. Qua xác minh, Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu chi nhánh BGCũng cung cấp thông tin trùng khớp lời khai của các bên đương sự là có việc vợ chồng Anh Th1 vay tiền và có thế chấp 03 lô đất số 13, 14, 15 tại Ngân hàng, ngày 10/7/2015 Anh Th1 tất toán xong khoản vay. Do vậy, mặc dù Anh Th1 chuyển nhượng tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng cho vợ chồng Anh P1, nhưng Anh Th1 không vi phạm nghĩa vụ với Ngân hàng và đã tất toán xong khoản nợ, làm thủ tục xóa thế chấp đưa cho Anh P1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, ngày 11/5/2018 vợ chồng Anh Th1, Chị Ng đã làm thủ tục sang tên xong hai lô đất số 13, 14 cho vợ chồng Anh P1, Chị H1 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lục Nm xác nhận. Lô đất số 15 chưa làm thủ tục sang tên được vì bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Nm kê biên. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng Anh Th1, vợ chồng Anh P1 tiếp tục viết giấy chuyển nhượng 03 lô đất trên cho anh Dương Văn O. Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của lô số 15 trên xác lập vào ngày 08/11/2014 và bàn giao đất cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tháng 7/2015 là trước thời điểm xét xử bản án số 33/2017/DSST ngày 27/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nm, tỉnh BG. Thời điểm vợ chồng Anh Th1 vay tiền 430 triệu của Anh L1 vào ngày 30/10/2015 là sau thời điểm Anh Th1 chuyển nhượng đất cho Anh P1. Vì vậy xác định diện tích diện tích 81m², thửa đất lô số 15 trên thuộc quyền sử dụng của vợ chồng Anh Th1, Chị Ng nên vợ chồng Anh Th1, Chị Ng đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định

tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013. Xác định việc chuyển nhượng đất trên giữa vợ chồng Anh Th1 và vợ chồng Anh P1 là có thật, không nhằm trốn tránh nghĩa vụ hay vì mục đích trái pháp luật khác.

Ngày 08/11/2014, vợ chồng Anh Th1, Chị Ng đã chuyển nhượng diện tích 03 lô đất trong đó có lô đất số 15, hai bên có thiết lập bằng văn bản nhưng chưa ra công chứng, chứng thực và chưa làm thủ tục sang tên. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều xác định có việc chuyển nhượng và các bên đều thừa nhận đã trả đủ tiền và bàn giao đất cho nhau từ năm 2015. Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có vi phạm về mặt hình thức nhưng đảm bảo về mặt nội dung. Căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 “ *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu một bên hoặc các bên Tòa án ra Quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó, trong trường hợp này các bên không cần phải công chứng, chứng thực*”.

Mặt khác, qua xác minh của Cơ quan thi hành án ngoài thừa đất đang có tranh chấp vợ chồng Anh Th1 còn hai quyền sử dụng đất khác là: Quyền sử dụng 540m² đất (trong đó 360m² đất ở và 180m² đất vườn) quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng năm 2000, cấp cho hộ ông Đặng Văn Th1 và Quyền sử dụng đất ở có diện tích 71,7m²; thửa đất số 66, tờ bản đồ số 113, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại Quốc tế Việt Nam.

Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để xác minh thu thập chứng cứ: Tòa án nhân dân huyện Lục Nm cung cấp hồ sơ khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam đối với Anh Th1 xác định Anh Th1 có hai khoản vay tại Ngân hàng với số nợ 1 tỷ. Tài sản thế chấp là 01 quyền sử dụng đất tại thửa số 00, tờ bản đồ số 00, địa chỉ thửa đất: thôn Bưởi, xã Đan Hội, huyện Lục Nm, tỉnh BG, diện tích 85m² để đảm bảo cho khoản vay 800.000.000đồng, khoản vay 200.000.000đồng là vay tín chấp. Ngoài ra, Anh Th1, Chị Ng còn một quyền sử dụng đất khác diện tích 414m² đất vườn tại thửa số 00, tờ bản đồ 00, địa chỉ tại xã Đan Hội, huyện Lục Nm tỉnh BG đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đặng Văn Th1, chị Nguyễn Thị Ng1 chưa thế chấp, cầm cố cho tổ chức, cá nhân nào khác. Mặt khác, tại bản án số 44/2018/DSST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nm đã tuyên buộc anh Đặng Văn Tuyền, chị Nguyễn Thị Ngân phải thanh toán trả cho vợ chồng anh Đặng Văn Th1, chị Nguyễn Thị Ng1 tổng số tiền 1.174.634.400đồng, các bên đương sự không ai kháng cáo về nội dung này. Như vậy, ngoài lô đất số 15 diện tích 81m², đã chuyển nhượng cho Anh P1 theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/11/2014 mà các bên đang có tranh chấp,

Anh Th1, Chị Ng vẫn còn các tài sản khác có thể đảm bảo việc thi hành nghĩa vụ đối với khoản nợ của Anh L1.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2014 về việc chuyển nhượng lô đất số 15 trên, với giá chuyển nhượng 533.333.000đồng là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, Anh L1 không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào mới nên yêu cầu kháng cáo của Anh L1 là không có căn cứ và không được chấp nhận.

[2.4]. Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn L1, giữ nguyên bản án sơ thẩm

[3]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của anh Nguyễn Văn L1 không được chấp nhận nên anh phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 1 Điều 29 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.

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn L1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xử:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013. Điều 117, 119, khoản 2 Điều 129; Điều 500, Điều 501, Điều 502, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015. Điều 2 Luật thi hành án dân sự; Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSND ngày 26/7/2010 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. Điều 147; Điều 161; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2014 giữa vợ chồng anh Đặng Văn Th1, chị Nguyễn Thị Ng1 với vợ chồng anh Đỗ Văn P1, chị Lê Thị H1 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lô đất số 15 diện tích 81m², đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ CH:02346/số 666/QĐ-UBND ngày 19/3/2010 đứng tên anh Đặng Văn Th1 và chị Nguyễn Thị Ng1 tại địa chỉ thôn Kim Xa, xã CL, huyện Lục Nm, tỉnh BG, có tứ cận như sau: Phía Tây giáp đường Quốc lộ 37; Phía Nam giáp đất ông Phạm Đình Tấn; Phía Bắc giáp đất ông Đào Xuân T2 (có sơ đồ kèm theo).

2. Về án phí: Anh Đặng Văn Th1 và chị Nguyễn Thị Ng1 phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho anh Đỗ Văn P1 số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai số: AA/2017/0003289 ngày 02/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Nm, tỉnh BG.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc anh Nguyễn Văn L1 phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ đi số tiền tạm ứng án phí Anh L1 đã nộp tại biên lai số AA/2017/ 0003595 ngày 05/12/2018 tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện Lục Nm. Xác nhận Anh L1 đã thi hành xong 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 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, 7a, 7b 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.

THÀNH VIỆN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bạch Đăng Thi Lương Xuân Lộc

Trần Thị Hà

Nơi nhận:

- TAND huyện Lục Nm;
- VKSND tỉnh BG;
- Chi cục THADS huyện Lục Nm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Hà

