

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 102/2021/DS-PT.

Ngày: 21/9/2021

V/v: “Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ và tranh chấp liên
quan đến tài sản cưỡng chế để thi
hành án”.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên toà: Bà Phạm Thị Minh Hiền.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Ngữ;
Ông Đặng Văn Quyết.

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa - Cán bộ Toà án nhân dân
tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Nguyễn Đức Sơn—
Kiểm sát viên.

Ngày 21/9/2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc
thẩm công khai vụ án thụ lý số 56/2021/TLPT- DS ngày 12/5/2021 về việc: “Tranh
chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tranh chấp liên quan đến tài sản cưỡng chế để
thi hành án”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 24/03/2021 của Toà án
nhân dân huyện S bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 76/2021/QĐ-PT ngày
05/7/2021 giữa:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1991, (có mặt).

Địa chỉ: Thôn S, xã Tuấn Đ, huyện S, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Ch: Luật sư Dương Ngọc Thực - Văn phòng Luật sư Dương Ngọc Th1, Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Giang, (có mặt).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964, (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn Linh Ph, xã Tuấn Đ, huyện S, tỉnh Bắc Giang

Hiện đang chấp hành án tại Phân trại số I, Trại giam Ngọc L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Thanh T, sinh năm 1969, (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn Đồng R, xã Dương H, huyện S, tỉnh Bắc Giang.

2. Ông Mai Công Th2, sinh năm 1957, (có mặt); chị M2 Thị Thanh Th3, sinh năm 1988, (vắng mặt);

Ông Th2 là người đại diện theo ủy quyền của chị Th3;

Đều có địa chỉ: Thôn Th, xã Dương H, huyện S, tỉnh Bắc Giang.

3. Ông Hứa Văn Ch, sinh năm 1964, (có mặt);

Địa chỉ: Thôn Na H, xã Hộ Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

4. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1969, (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn S, xã Tuấn Đ, huyện S, tỉnh Bắc Giang.

5. Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1967, (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn Ngh, xã Tuấn Đ, huyện S, tỉnh Bắc Giang.

6. Ông Đặng Đức M1, sinh năm 1955, (có mặt);

Địa chỉ: Thôn A, xã Tuấn Đ, huyện S, tỉnh Bắc Giang.

7. Ông Hoàng Văn Ph1, sinh năm 1963, (có mặt)

Địa chỉ: Thôn A, xã Tuấn Đ, huyện S, tỉnh Bắc Giang.

8. Ông Nguyễn Chí Kh, sinh năm 1961, (vắng mặt); bà Tăng Thị Ph2, sinh năm 1964, (vắng mặt);

Đều có địa chỉ: Thôn M, xã Vĩnh A, huyện S, tỉnh Bắc Giang.

9. Chị Nguyễn Ngọc M2, sinh năm 1988, (có mặt);

Địa chỉ: Thôn Linh Ph, xã Tuấn Đ, huyện S, tỉnh Bắc Giang.

10. Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Văn H2 - Chi cục Trưởng, (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Ch trình bày: Năm 2015, bà H vay của chị số tiền là 800.000.000đ. Do bà H không có tiền trả chị nên ngày 15/01/2018, bà Nguyễn Thị H đã đồng ý chuyển nhượng cho chị 01 thửa đất và nhà ở trên đất của bà H ở thôn Ch (nay là thôn Linh Ph), xã Tuấn Đ, huyện S, tỉnh Bắc Giang. Đất có diện tích là 180m² đã được UBND huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 278253, ngày 25/10/2004, số thửa 01, tờ bản đồ không có số, mang tên hộ bà Nguyễn Thị H. Giá chuyển nhượng bằng số tiền mà bà H đã nợ chị trước đó. Hợp đồng chuyển nhượng được các bên ký kết và có chị Nguyễn Ngọc M2 là con gái bà H đã ký vào Hợp đồng. Sau đó, chị đã yêu cầu bà H làm thủ tục sang tên chị trong Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà H nhưng bà H không thể thực hiện được. Đến giữa tháng 5/2018, bà H mới nói cho chị biết về việc bà H đã thế chấp thửa đất và tài sản trên đất của bà H để vay tiền của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam. Bà H lại đề nghị chị cho bà H vay 300.000.000đồng để bà H trả nợ cho Ngân hàng để Ngân hàng xóa thế. Ngày 05/6/2018, bà H đã bàn giao thửa đất cùng tài sản trên đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà H cho chị quản lý, sử dụng. Do chưa có nhu cầu sử dụng nhà đất nói trên nên chị đã cho chị Nguyễn Ngọc M2 thuê nhà để ở. Ngày 19/01/2019, các bên đã lập lại Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất và đã thực hiện việc công chứng tại Văn phòng Công chứng.

Nay, Chi cục Thi hành án dân sự đã có Quyết định kê biên đối với nhà đất của bà H để đảm bảo thi hành án cho một số người liên quan. Chị khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và các tài sản trên đất giữa các bên. Nếu trường hợp yêu cầu của chị không được chấp nhận thì chị không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Gia đình bà có một thửa đất ở thôn Ch (nay là thôn Linh Ph), xã Tuấn Đ, huyện S, tỉnh Bắc Giang như chị Ch đã trình bày là đúng. Năm 2014, gia đình bà xây dựng 01 căn nhà hai tầng trên thửa đất. Năm 2015, bà có vay của chị Nguyễn Thị Ch số tiền 800.000.000đ. Do bà không có khả năng trả tiền cho chị Ch nên ngày 15/01/2018, bà và chị Ch đã thỏa thuận với nhau về việc bà chuyển nhượng đất và nhà ở trên đất của bà cho chị Ch để khấu trừ nợ. Hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng và thỏa thuận giá chuyển nhượng đất và nhà là 1.100.000.000đ nhưng không công chứng, chứng thực Hợp đồng. Do năm 2017, bà đã thế chấp thửa đất trên tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh huyện S, Bắc Giang II để vay 300.000.000đ nên bà và chị Ch đã thỏa thuận về việc thanh toán tiền chuyển nhượng là: Chị Ch xóa số nợ

cũ cho bà và chị Ch phải trả cho bà 300.000.000đ để bà trả tiền vào Ngân hàng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng về. Ngày 05/6/2018, bà đã bàn giao nhà đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà cho chị Ch quản lý, sử dụng.

Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất với chị Ch, bà không thông báo cho Ngân hàng biết về việc bà chuyển nhượng thửa đất đó cho chị Ch.

Nay, Chi cục Thi hành án dân sự huyện S thực hiện việc cưỡng chế kê biên tài sản là nhà và đất nói trên để đảm bảo thi hành án cho một số người liên quan, bà đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nói trên theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của chị Ch không được chấp nhận, bà cũng không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Ngọc M2 trình bày: Chị là con đẻ của bà Nguyễn Thị H và là chị họ của chị Ch. Chị xác nhận giữa bà H và chị Ch có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở như chị Ch, bà H trình bày là đúng. Sau khi bà H bàn giao nhà đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Ch thì chị có thuê lại nhà và đất của chị Ch để ở. Nay chị Ch khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất thì chị nhất trí.

2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện S do ông Vi Văn L là đại diện theo ủy quyền đã trình bày: Căn cứ vào bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST, ngày 27/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện S; bản án dân sự phúc thẩm số 51/2019/HSST, ngày 08/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang thì bà Nguyễn Thị H phải thi hành khoản án phí 66.220.000đ và phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ, bồi thường thiệt hại cho một số các đương sự với tổng số tiền là 1.218.000.000đ.

Qua xác minh, Chi cục Thi hành án dân sự huyện S được biết: Bà Nguyễn Thị H có tài sản chung với chị Nguyễn Ngọc M2 (con gái bà H) là 01 thửa đất ở số 01 (thực tế là thửa số 128), tờ bản đồ không có số (nay thực tế là tờ bản đồ số 57), diện tích đất 180m², tại thôn Ch (nay là thôn Linh Ph), xã Tuấn Đ, huyện S, tỉnh Bắc Giang, đất đã được UBND huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình bà Mai; tài sản trên đất gồm có 01 ngôi nhà xây cấp 4, hai tầng và một số các cây trồng trên đất. Chi cục Thi hành án đã thông báo cho bà H và chị M2 biết về việc có quyền thỏa thuận phân chia tài sản chung. Ngày 27/02/2020, bà H, chị M2 đã thỏa thuận phân chia tài sản chung là: Mỗi người

được hưởng $\frac{1}{2}$ tổng giá trị nhà và đất. Phần giá trị tài sản mà bà H được hưởng thì bà H nhất trí để Chi cục Thi hành án kê biên để đảm bảo việc thi hành án.

Căn cứ Đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện S đã ban hành các Quyết định thi hành án gồm: Quyết định thi hành án số 68/QĐ-CCTHADS, ngày 06/6/2018; Quyết định thi hành án số 74/QĐ-CCTHADS ngày 22/6/2018; Quyết định thi hành án số 41/QĐ-CCTHADS, ngày 06/5/2020; Các Quyết định thi hành án số 19, 20, 21/QĐ-CCTHADS cùng ngày 03/02/2020; Các Quyết định thi hành án số 33, 34, 35, 36/QĐ-CCTHADS cùng ngày 01/4/2020.

Ngày 11/6/2020, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự đã ra Quyết định về việc cưỡng chế, kê biên xử lý tài sản số 05/QĐ-CCTHADS đối với phần tài sản của bà Nguyễn Thị H trong khối tài sản chung của hộ gia đình. Ngày 10/7/2020, Chấp hành viên tiến hành kê biên tài sản để đảm bảo thi hành án.

Nay, chị Nguyễn Thị Ch yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất và nhà ở mà Chi cục Thi hành án dân sự huyện S đã có Quyết định kê biên, Chi cục Thi hành án dân sự huyện S không đồng ý. Chị Ch có nộp cho Tòa án bản phô tô Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa chị Ch với mẹ con bà H, nhưng hợp đồng này đã không thể hiện thời gian chuyển nhượng. Nay chị Ch lại xác định thời gian chuyển nhượng là ngày 15/01/2018 nhưng Hợp đồng này lại không được chứng thực nên không có căn cứ là 2 bên đã lập đúng vào ngày 15/01/2018. Còn Hợp đồng được lập ngày 19/01/2019 có công chứng nhưng thời điểm này Chi cục Thi hành án dân sự huyện S đã kê biên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Ông Trần Thanh T trình bày: Do mối quan hệ quen biết nên ông đã nhiều lần cho bà H vay tiền. Đến năm 2018, bà H nợ ông 70.000.000đ. Ông đã nhiều lần yêu cầu bà H trả tiền nhưng bà H không trả nên đã khởi kiện đòi tiền bà H tại Tòa án. Tại bản án số 02/2018/DSST, ngày 27/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện S đã tuyên buộc bà H phải trả cho ông số tiền 70.000.000đ. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông đã đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện S thi hành bản án. Chi cục Thi hành án đã tiến hành cưỡng chế kê biên tài sản của bà H. Nay, chị Ch khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các tài sản mà Chi cục Thi hành án đã kê biên thì ông không đồng ý. Ông đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa chị Ch và bà H là vô hiệu.

4. Ông Mai Công Th2, chị M2 Thị Thanh Th3, ông Hứa Văn Ch, bà Trần Thị H1, bà Nguyễn Thị Ng, ông Đặng Đức M1, ông Hoàng Văn Ph1, ông Nguyễn Chí Kh và bà Tăng Thị Ph2 đều trình bày: Do nghe được thông tin bà H có khả năng xin được việc làm nên trong các năm 2012 – 2013, các ông, bà đã đến gặp bà H nhờ xin việc cho con em mình. Bà H yêu cầu các ông, bà phải đưa cho bà H một số tiền, các ông bà đồng ý và đưa tiền cho bà H theo yêu cầu. Sau khi nhận tiền, bà H không xin được việc như đã hứa và không trả lại tiền cho các ông bà. Các ông bà đã làm đơn tố cáo bà H về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Tại bản án số 51/2019/HSST, ngày 08/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã tuyên phạt Nguyễn Thị H 13 năm tù về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”; buộc bà H phải bồi thường thiệt hại cho các ông, bà cụ thể như sau:

Bồi thường cho ông Mai Công Th2 và chị M2 Thị Thanh Th3 số tiền 110.000.000đ (một trăm mười triệu đồng);

Bồi thường cho ông Hứa Văn Ch số tiền 553.000.000đ (năm trăm năm mươi ba triệu đồng);

Bồi thường cho bà Trần Thị H1 số tiền 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng);

Bồi thường cho bà Nguyễn Thị Ng số tiền 110.000.000đ (một trăm mười triệu đồng);

Bồi thường cho ông Đặng Đức M1 số tiền 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng);

Bồi thường cho ông Hoàng Văn Ph1 số tiền 135.000.000đ (một trăm ba mươi lăm triệu đồng);

Bồi thường cho ông Nguyễn Chí Kh và bà Tăng Thị Ph2 số tiền 110.000.000đ (một trăm mười triệu đồng).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các ông, bà đã làm đơn đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện S thi hành bản án hình sự sơ thẩm nói trên. Chi cục Thi hành án đã tiến hành cưỡng chế, kê biên tài sản là nhà và đất của bà H. Nay, chị Ch khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với tài sản mà Thi hành án đã kê biên thì các ông bà không đồng ý. Các ông bà đề nghị Tòa án không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa chị Ch và bà H.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ theo Biên bản ngày 05/01/2021 xác định thửa đất đang tranh chấp có diện tích 180m², đất có tứ cận như sau:

+ Cận hướng Đông Nam dài 6m, giáp tỉnh lộ 291;

+ Cận hướng Tây Nam dài 30m, giáp đất ông Lê Văn T1;

- + Cạnh hướng Đông Bắc dài 30m, giáp đất ông Nguyễn Văn Th4
- + Cạnh hướng Tây Bắc dài 6m, giáp phần đất chị M3 đang quản lý.

Tài sản trên thửa đất gồm có:

- + 01 nhà cấp 3 loại 2, 2 tầng, mái lợp tôn lạnh, phía trước có khung cửa INOX, diện tích xây dựng là 141m² (dài 14,1m, rộng 5m, 2 sàn);
- + 01 công trình phụ gồm bếp, nhà vệ sinh có mái lợp tôn lạnh, diện tích xây dựng là 60m²;
- + 01 lối đi cạnh hướng Tây Nam bằng bê tông xi măng dày 5 cm, có kích thước 12,37m² (dài 16,5m, rộng 0,75m);
- + 01 sân sau bằng bê tông xi măng dày 5cm, kích thước 10,26m² (rộng 2,7m, dài 3,8m).

Toàn bộ đất và tài sản trên đất do chị Nguyễn Ngọc M2 đang quản lý, sử dụng.

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 24/03/2021 của Tòa án nhân dân huyện S đã áp dụng Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 119, Điều 124, Điều 129, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của BLTTDS; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Ch về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa chị Nguyễn Thị Ch và bà Nguyễn Thị H.

Về chi phí tố tụng: Buộc chị Nguyễn Thị Ch phải chịu 1.800.000đ (một triệu tám trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tài sản. Xác nhận chị Nguyễn Thị Ch đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng.

Về án phí DSST: Chị Nguyễn Thị Ch phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận chị Ch đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ tại Biên lai số AA/2010/007259 ngày 27/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Bắc Giang.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, quyền đề nghị thi hành án cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/4/2021 chị Nguyễn Thị Ch nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Ch không rút đơn khởi kiện và không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thể thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

+ Chị Nguyễn Thị Ch đã trình bày: Việc mua bán nhà và đất giữa các bên là có thật. Ngày 15/01/2018, bà Nguyễn Thị H và chị Nguyễn Ngọc M2 đã lập Hợp đồng chuyển nhượng cho chị 01 thửa đất và nhà ở của bà H ở thôn Ch (nay là thôn Linh Ph), xã Tuấn Đ, huyện S, tỉnh Bắc Giang. Giá chuyển nhượng bằng số tiền 800 triệu đồng mà bà H đã nợ chị trước đó. Đến giữa tháng 5/2018, bà H mới nói cho chị biết về việc bà H đã thế chấp thửa đất và tài sản trên đất của bà H để vay tiền của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam. Bà H lại đề nghị chị cho bà H vay 300 trăm triệu đồng để bà H trả nợ cho Ngân hàng để Ngân hàng xóa thế. Ngày 05/6/2018, bà H đã bàn giao thửa đất cùng tài sản trên đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà H cho chị quản lý, sử dụng. Do chưa có nhu cầu sử dụng nhà đất nói trên nên chị đã cho chị Nguyễn Ngọc M2 thuê nhà để ở. Ngày 19/01/2019, các bên đã lập lại Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất và đã thực hiện việc công chứng tại Văn phòng Công chứng Xương Giang. Chị cũng đã nộp cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện S bản phô tô Hợp đồng chuyển nhượng giữa chị với mẹ con bà H nhưng Hợp đồng này lại không ghi ngày tháng. Nay, Chi cục Thi hành án dân sự huyện S đã có Quyết định kê biên đối với nhà đất của bà H để đảm bảo thi hành án cho một số người liên quan. Tòa án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của chị. Chị đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và các tài sản trên đất giữa các bên lập ngày 19/01/2019. Nếu trường hợp yêu cầu của chị không được chấp nhận thì chị không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

+ Luật sư Dương Ngọc Th1 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Ch đã phát biểu: Việc giao dịch giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật. Chị Ch đã thanh toán tiền cho bà H bằng việc gán số nợ mà bà H đã nợ chị Ch; chị Ch còn đưa cho bà H tiền để bà H lấy Giấy tờ tại Ngân hàng ra do trước đó bà H đã thế chấp tại Ngân hàng. Số tiền mà chị Ch đã phải bỏ ra là 1,1 tỷ đồng. Thời điểm các bên chuyển nhượng là ngày 15/01/2018 thì nhà và đất của bà H chưa bị kê biên hay Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Mặc dù Hợp đồng này chưa được công chứng. Nhưng theo quy định tại Điều 129 BLDS năm 2015 đã quy định về: Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

“1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật 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.

2. 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 của 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 phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.

Như vậy Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên ngày 15/01/2018 mặc dù đã chưa có công chứng nhưng đã có hiệu lực pháp luật mà không bị vô hiệu do bên mua đã trả hết tiền cho bên bán. Bà H đã bàn giao nhà và đất cho chị Ch và Giấy chứng nhận QSDĐ của bà H cho chị Ch. Đến ngày 19/01/2019, các bên đã lập lại Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất và đã thực hiện việc công chứng tại Văn phòng Công chứng Xương G là đã thực hiện đúng quy định của khoản 3, Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Tại bản án hình sự sơ thẩm số 02/2018/HS-ST ngày 27/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện S và bản án hình sự sơ thẩm số 51/2018/HS-ST ngày 27/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang thì bà H mới có nghĩa vụ trả nợ cho một số người liên quan trong vụ án nhưng việc bà H đã lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất của bà H cho chị Ch trước đó. Chị Ch có nộp cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện S bản phô tô Hợp đồng chuyển nhượng giữa chị Ch với mẹ con bà H nhưng Hợp đồng này lại không ghi ngày tháng là lỗi của cả chị Ch với Chi cục Thi hành án dân sự huyện S và do sơ xuất của chị Ch.

+ Chi cục Thi hành án dân sự huyện S do ông Đoàn Văn H2 - Chi cục Trưởng đã trình bày: Chị Nguyễn Thị Ch yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất và nhà ở mà Chi cục Thi hành án dân sự huyện S đã có Quyết định kê biên, Chi cục Thi hành án dân sự huyện S không đồng ý. Chị Ch có nộp cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện S bản phô tô Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa chị Ch với mẹ con bà H, nhưng hợp đồng này đã không thể hiện thời gian chuyển nhượng. Nay chị Ch lại xác định thời gian chuyển nhượng là ngày 15/01/2018 nhưng Hợp đồng này lại không được chứng thực nên không có căn cứ là 2 bên đã lập đúng vào ngày 15/01/2018. Còn Hợp đồng được lập ngày 19/01/2019 có công chứng nhưng thời điểm này Chi cục Thi hành án dân sự huyện S đã kê biên. Hơn nữa tại thời điểm 2 bên lập Hợp đồng chuyển nhượng thì nhà và đất của bà H đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng bà H

vấn lập Hợp đồng chuyển nhượng cho chị Ch mà không có ý kiến của Ngân hàng là không đúng pháp luật. Trước đó bà H và chị M2 là con bà H đã ký vào biên bản phân chia tài sản chung giữa 2 mẹ con, mỗi người được hưởng 50% giá trị tài sản. Bà H cũng đồng ý kê biên phần tài sản của mình, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

+ Chị Nguyễn Ngọc M2 đã trình bày: Chị là con của bà H, chị có ký vào Hợp đồng chuyển nhượng giữa mẹ chị với chị Ch với tư cách là người làm chứng. Chị cũng ký vào biên bản phân chia tài sản chung giữa chị và mẹ chị mỗi người được hưởng 50% giá trị tài sản. Nhưng đó là yêu cầu của Chấp hành viên. Chị đồng ý với kháng cáo của chị Ch.

+ Một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm: Ông Mai Công Th2; ông Hứa Văn Ch, ông Đặng Đức M1, ông Hoàng Văn Ph1 đều không đồng ý với kháng cáo của chị Ch; đồng ý với ý kiến của đại diện của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang áp dụng khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của chị Ch, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

+ Chị Nguyễn Thị Ch đã khai: Năm 2015, bà Nguyễn Thị H vay của chị Ch số tiền là 800.000.000đ. Do bà H không có tiền trả chị Ch nên ngày 15/01/2018, bà H đã đồng ý chuyển nhượng cho chị Ch 01 thửa đất và nhà ở của bà H ở thôn Ch (nay là thôn Linh Ph), xã Tuấn Đ, huyện S, tỉnh Bắc Giang. Đất có diện tích là 180m² đã được UBND huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 278253, ngày 25/10/2004, số thửa 01, tờ bản đồ không có số, mang tên hộ bà Nguyễn Thị H. Giá chuyển nhượng bằng số tiền mà bà H đã nợ chị Ch trước đó. Hợp đồng chuyển nhượng được các bên ký kết và có chị Nguyễn Ngọc M2 là con gái bà H đã ký vào Hợp đồng. Hợp đồng đã không thực hiện việc công chứng chứng thực. Sau đó, chị đã yêu cầu bà H làm thủ tục sang tên chị Ch trong Giấy

chứng nhận QSDĐ mang tên bà H nhưng bà H không làm. Đến giữa tháng 5/2018, bà H mới nói cho chị Ch biết về việc bà H đã thế chấp thửa đất và tài sản trên đất của bà H để vay tiền của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam. Bà H lại đề nghị chị Ch cho bà H vay 300.000.000đồng để bà H trả nợ cho Ngân hàng để Ngân hàng xóa thế. Ngày 05/6/2018, bà H đã bàn giao thửa đất cùng tài sản trên đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà H cho chị Ch quản lý, sử dụng. Do chưa có nhu cầu sử dụng nhà đất nói trên nên chị Ch đã cho chị Nguyễn Ngọc M2 thuê nhà để ở.

+ Theo bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST, ngày 27/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện S; bản án dân sự phúc thẩm số 51/2019/HSST, ngày 08/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang thì bà Nguyễn Thị H phải thi hành khoản án phí 66.220.000đ và phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ, bồi thường thiệt hại cho một số Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Trần Thanh T, ông Mai Công Th2, chị M2 Thị Thanh Th3, ông Hứa Văn Ch, bà Trần Thị H1, bà Nguyễn Thị Ng, ông Đặng Đức M1, ông Hoàng Văn Ph1, ông Nguyễn Chí Kh và bà Tăng Thị Ph2 với tổng số tiền là 1.218.000.000đ cụ thể là:

Bồi thường cho ông Mai Công Th2 và chị M2 Thị Thanh Th3 số tiền 110.000.000đ (một trăm mười triệu đồng);

Bồi thường cho ông Hứa Văn Ch số tiền 553.000.000đ (năm trăm năm mươi ba triệu đồng);

Bồi thường cho bà Trần Thị H1 số tiền 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng);

Bồi thường cho bà Nguyễn Thị Ng số tiền 110.000.000đ (một trăm mười triệu đồng);

Bồi thường cho ông Đặng Đức M1 số tiền 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng);

Bồi thường cho ông Hoàng Văn Ph1 số tiền 135.000.000đ (một trăm ba mươi lăm triệu đồng);

Bồi thường cho ông Nguyễn Chí Kh và bà Tăng Thị Ph2 số tiền 110.000.000đ (một trăm mười triệu đồng).

+ Đại diện của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S trình bày: Bà Nguyễn Thị H có tài sản chung với chị Nguyễn Ngọc M2 (con gái bà H) là 01 thửa đất ở số 01 (thực tế là thửa số 128), tờ bản đồ không có số (nay thực tế là tờ bản đồ số 57), diện tích đất 180m², tại thôn Ch (nay là thôn Linh Ph), xã Tuấn Đ, huyện S, tỉnh Bắc Giang, đất đã được UBND huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị H; tài sản trên đất gồm có 01 ngôi nhà xây

cấp 4, hai tầng và một số các cây trồng trên đất. Chi cục Thi hành án đã thông báo cho bà H và chị M2 biết về việc có quyền thỏa thuận phân chia tài sản chung. Ngày 27/02/2020, bà H, chị M2 đã thỏa thuận phân chia tài sản chung là: Mỗi người được hưởng $\frac{1}{2}$ tổng giá trị nhà và đất. Phần giá trị tài sản mà bà H được hưởng thì bà H nhất trí để Chi cục Thi hành án kê biên để đảm bảo việc thi hành án. Căn cứ Đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện S đã ban hành các Quyết định thi hành án gồm: Quyết định thi hành án số 68/QĐ-CCTHADS, ngày 06/6/2018; Quyết định thi hành án số 74/QĐ-CCTHADS ngày 22/6/2018; Quyết định thi hành án số 41/QĐ-CCTHADS, ngày 06/5/2020; Các Quyết định thi hành án số 19, 20, 21/QĐ-CCTHADS cùng ngày 03/02/2020; Các Quyết định thi hành án số 33, 34, 35, 36/QĐ-CCTHADS cùng ngày 01/4/2020. Ngày 11/6/2020, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự đã ra Quyết định về việc cưỡng chế, kê biên xử lý tài sản số 05/QĐ-CCTHADS đối với phần tài sản của bà Nguyễn Thị H trong khối tài sản chung của hộ gia đình. Ngày 10/7/2020, Chấp hành viên tiến hành kê biên tài sản để đảm bảo thi hành án.

Nay chị Ch khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Ch và bà H.

Bà H, chị M2 đều nhất trí với ý kiến của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Thanh T, ông Mai Công Th2, chị M2 Thị Thanh Th3, ông Hứa Văn Ch, bà Trần Thị H1, bà Nguyễn Thị Ng, ông Đặng Đức M1, ông Hoàng Văn Ph1, ông Nguyễn Chí Kh và bà Tăng Thị Ph2 đều không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Ch và bà H là vô hiệu.

Bản án sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu.

Sau khi xét xử chị Ch nộp đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm đã xử.

* Xét kháng cáo của chị Nguyễn Thị Ch, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngoài việc các bên có tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vụ án còn có quan hệ pháp luật 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 khoản 12, Điều 26 của BLTTDS. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định thiếu quan hệ pháp luật tranh chấp.

Giữa chị Ch với bà H đã thực hiện việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất của bà H cho chị Ch. Chị Ch xuất trình 3 Hợp đồng gồm:

- Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất của bà H cho chị Ch ngày 15/01/2018 không có công chứng;

- Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất của bà H cho chị Ch không ghi ngày tháng, không có công chứng;

- Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất của bà H cho chị Ch ngày 19/01/2019 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Xương G;

[1] Đánh giá tính hợp pháp của các Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H và chị Ch, Hội đồng xét xử xét thấy;

[1.1] Về hình thức của các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản là nhà ở trên đất giữa chị Ch và bà H:

- Hợp đồng ghi ngày 15/01/2018 và Hợp đồng không ghi ngày tháng chỉ có chữ ký của các bên mà không thực hiện việc công chứng, chứng thực và không thực hiện đăng ký tại Cơ quan quản lý đất đai là vi phạm các quy định tại Điều 119, Điều 124, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

- Hợp đồng ngày 19/01/2019 có thực hiện việc công chứng, chứng thực nhưng không thực hiện đăng ký tại Cơ quan quản lý đất đai.

Theo khoản 2, Điều 5 của Luật công chứng năm 2014 đã quy định về giá trị pháp lý của văn bản công chứng thì văn bản công chứng có hiệu lực thi hành đối với các bên liên quan.

Theo quy định ở trên thì Hợp đồng này chỉ có hiệu lực đối với các bên có liên quan. Do các bên chưa đăng ký tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên Hợp đồng này cũng chưa được pháp luật công nhận

[1.2] Về nội dung của các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và chị Ch, Hội đồng xét xử xét thấy:

- + Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 15/01/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày, tháng:

Các bên đã ghi ngày chuyển nhượng nhà và đất của bà H là ngày 15/01/2018. Nhưng ngày 11/6/2020, chị Ch lại cung cấp cho Chi cục Thi hành án bản phô tô Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày, tháng (có nội dung trùng với nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng ghi ngày 15/01/2018). Việc các bên mà không thực hiện việc công chứng, chứng thực Hợp đồng chuyển

nhượng nên chưa có căn cứ xác định việc chuyển nhượng nhà và đất được thực hiện đúng vào ngày 15/01/2018 hay không?

Tại thời điểm chuyển nhượng này thì đối tượng chuyển nhượng đang được bà H thế chấp cho Ngân hàng để bà H vay tiền của Ngân hàng. Việc bà H tự ý lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất của bà H cho chị Ch không hỏi ý kiến của Ngân hàng là không hợp pháp. Nhưng sau này bà H đã được Ngân hàng giải chấp (Chi nhánh VP đăng ký đất đai huyện S đã xóa thế chấp ngày 14/11/2019) nên giữa bà H và Ngân hàng không có xảy ra tranh chấp. Tuy nhiên có căn cứ xác định việc chuyển nhượng nhà đất giữa các bên là có dấu hiệu giả tạo; bà H chuyển nhượng tài sản nhằm mục đích tẩu tán tài sản và trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của bà H với những Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là: Ông Trần Thanh T, ông Mai Công Th2, chị M2 Thị Thanh Th3, ông Hứa Văn Ch, bà Trần Thị H1, bà Nguyễn Thị Ng, ông Đặng Đức M1, ông Hoàng Văn Ph1, ông Nguyễn Chí Kh và bà Tăng Thị Ph2 vì các lý do sau:

Ngày 27/4/2018, Tòa án nhân dân huyện S ban hành bản án số 02/2018/HS-ST và ngày 08/10/2019 Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang ban hành bản án hình sự phúc thẩm số 51/2019/HSST. Theo 2 bản án này thì bà Nguyễn Thị H phải thi hành khoản án phí dân sự và hình sự là 66.220.000đ và bà H phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ, bồi thường thiệt hại cho một số Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Trần Thanh T, ông Mai Công Th2, chị M2 Thị Thanh Th3, ông Hứa Văn Ch, bà Trần Thị H1, bà Nguyễn Thị Ng, ông Đặng Đức M1, ông Hoàng Văn Ph1, ông Nguyễn Chí Kh và bà Tăng Thị Ph2 với tổng số tiền là 1.218.000.000đ.

Nếu có việc các bên chuyển nhượng nhà và đất vào đúng ngày 15/01/2018 (là trước thời điểm ngày 27/4/2018, Tòa án nhân dân huyện S ban hành bản án số 02/2018/HS-ST và trước thời điểm ngày 08/10/2019 Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang ban hành bản án hình sự phúc thẩm số 51/2019/HSST), nhưng việc chiếm đoạt tiền của bà H đối với những người bị hại đã diễn ra từ năm 2012 – 2013. Trong suốt thời gian từ năm 2012-2013, những người bị hại đã yêu cầu bà H trả tiền cho họ nhưng bà H vẫn không thực hiện trả tiền mà còn vay tiền của chị Ch và Ngân hàng để tiêu sài, sau này bà H đã thực hiện việc gán nhà và đất của bà H cho chị Ch nhưng thửa đất và nhà ở trên đất này lại là tài sản duy nhất của mẹ con bà H.

Chị Ch, bà H, chị M2 đều trình bày: Ngày 05/6/2018, bà H bàn giao giao đất, tài sản trên đất. Các bên xuất trình biên bản có nội dung bà H bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Ch vào ngày 05/6/2018.

Nhưng thực tế từ khi bà H và chị Ch lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất thì chị M2 là con bà H vẫn ở trên thửa đất đó. Bà H phải đi cải tạo tại trại giam.

Theo quy định của Điều 472 BLDS và Điều 121 Luật nhà ở thì Hợp đồng thuê nhà giữa các bên phải được lập thành văn bản.

Mặc dù chị Ch đã cho rằng: Do chị Ch không có nhu cầu ở nhà và đất này nên chị Ch đã cho chị M2 thuê lại nhà và đất để ở, nhưng chị Ch cũng không cung cấp được Hợp đồng thuê nhà giữa chị Ch với bà H hay giữa chị Ch với chị M2 đúng theo quy định của pháp luật.

Hơn nữa, tại Điều 503 của Bộ luật dân sự; Điều 46, khoản 3, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 đã quy định: “Hợp đồng chuyển nhượng, thuê, thuê lại QSDĐ; Hợp đồng hoặc văn bản tặng cho QSDĐ; Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh góp vốn bằng QSDĐ phải đăng ký tại Cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”.

Do bà H và chị M2 đã có biên bản thỏa thuận về việc phân chia tài sản giữa bà H và chị M2, theo đó mỗi bên được hưởng 50% giá trị thửa đất và tài sản trên đất; bà H đồng ý để Thi hành án kê biên phần tài sản được phân chia để thi hành án.

Để đảm bảo nghĩa vụ dân sự của bà H, Chi cục Thi hành án dân sự huyện S đã ra Quyết định cưỡng chế thi hành án, tiến hành kê biên $\frac{1}{2}$ giá trị thửa đất và tài sản trên đất của bà Nguyễn Thị H là đúng quy định của pháp luật vì tại thời điểm kê biên Giấy chứng nhận QSDĐ vẫn mang tên của hộ gia đình bà H.

Như vậy, theo sự phân tích đã nêu ở trên thì việc chuyển nhượng nhà và đất giữa chị Ch và bà H theo các Hợp đồng này là không có giá trị pháp lý.

+ Về nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày ngày 19/01/2019:

Ngày 19/01/2019, các bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng tại thời điểm này thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện S đã ban hành các Quyết định cưỡng chế thi hành án, tiến hành kê biên $\frac{1}{2}$ giá trị thửa đất và tài sản trên đất của bà Nguyễn Thị H. Do vậy Hợp đồng chuyển nhượng này cũng là không hợp pháp.

Theo sự phân tích đã nêu ở trên thì nội dung của các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là không hợp pháp về phần nội dung.

[2] Về ý kiến của Luật sư Nguyễn Ngọc Th1 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Ch đã đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2, Điều 129

BLDS năm 2015 để công nhận tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên thì thấy:

Theo quy định tại Điều 129 BLDS năm 2015 đã quy định về: Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

“1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật 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.

2. 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 của 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 phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.

Việc áp dụng các quy định này của BLDS chỉ trong trường hợp các bên đồng ý thực hiện Hợp đồng mà không có tranh chấp giữa các bên chuyển nhượng với bên thứ ba. Trong vụ án này, Tòa án chỉ có thể công nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa chị Ch với bà H nếu không có tranh chấp giữa chị Ch, bà H với những người được thi hành án theo các Quyết định thi hành án của cơ quan Thi hành án.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị Ch về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa các bên. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1, Điều 308 BLTTDS không chấp kháng cáo của chị Nguyễn Thị Ch, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

Áp dụng Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 119, Điều 124, Điều 129, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của BLTTDS; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Ch về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa chị Nguyễn Thị Ch và bà Nguyễn Thị H.

Về chi phí tố tụng: Buộc chị Nguyễn Thị Ch phải chịu 1.800.000đ (một triệu tám trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tài sản. Xác nhận chị Nguyễn Thị Ch đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng.

Về án phí DSST: Chị Nguyễn Thị Ch phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận chị Ch đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ tại Biên lai số AA/2010/007259 ngày 27/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Bắc Giang.

+Án phí DSPT: Chị Nguyễn Thị Ch phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận chị Ch đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ tại Biên lai số AA/2010/007332 ngày 07/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Bắc Giang.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 của 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.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

nhân:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TAND huyện S;
- Chi cục THADS huyện S;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đã ký
Phạm Thị Minh Hiền**

