

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 130/2019/DS-PT

Ngày: 04-6-2019

V/v tranh chấp liên quan đến tài
sản bị cưỡng chế để thi hành án.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Huỳnh

Ông Nguyễn Thành Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cảnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 5 và 04 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 18/2019/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2019 về việc tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án.

Do Bản án số 69/2018/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 51/2019/QĐPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đỗ Ngọc Th, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 126/3, khu phố L, phường L, thị xã Th, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lưu Thanh Kh – Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Lưu Gia Th thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. *Bị đơn:*

- Bà Trần Thanh T, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 19/1, khu phố L, phường L, thị xã Th, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà T: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 21, đường số 13, Phường S, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (tại văn bản ủy quyền ngày 24/5/2019).

- Bà Nguyễn Thị Mộng X, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 245A, khu phố H, phường Hưng Đ, thị xã Th, tỉnh Bình Dương, vắng mặt không lý do.

- Ông Lê Văn D, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 245A, khu phố H, phường Hưng Đ, thị xã Th, tỉnh Bình Dương, vắng mặt không có lý do.

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

- Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Th, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Văn phòng Công chứng Ph; địa chỉ: Số 45/5B, đường ĐT 743, khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- UBND thị xã Th, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 126/3, khu phố L, phường L, thị xã Th, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Bà Đỗ Ngọc Th

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Theo Bản án dân sự phúc thẩm số 201/2014/DSPT ngày 05/9/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương có hiệu lực pháp luật thì Bà Nguyễn Thị Mộng X và Ông Lê Văn D có nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho Bà Đỗ Ngọc Th số tiền 218.000.000 đồng; tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2014/QĐ-BPKCTT ngày 21/4/2014 của Tòa án nhân dân thị xã Th về việc cấm Bà Nguyễn Thị Mộng X chuyển dịch quyền về tài sản đối với quyền sử dụng đất diện tích 42,6m², thửa số 43, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã Th, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00361/TTLT do UBND huyện Thuận An (nay là thị xã Th) cấp cho hộ Bà Nguyễn Thị Mộng X ngày 22/6/2005. Quá trình thi hành án đối với bản án nêu trên, bà Th biết bà X và ông D đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 42,6m², thửa số 43 cho Bà Trần Thanh T tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 140 do Văn phòng Công chứng Ph ký ngày 15/4/2014 giữa Bà Trần Thanh T với Bà Nguyễn Thị Mộng X và Ông Lê Văn D, nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Do đó, bà Th khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 140 nêu trên.

Ngày 09 tháng 7 năm 2018 nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án kiến nghị UBND thị xã Th thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH06406 ngày 27 tháng 6 năm 2014 do UBND thị xã Th cấp cho Bà Trần Thanh T.

- Theo lời khai của bên bị đơn trong quá trình tham gia tố tụng trình bày:

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà X và bà T có trước thời điểm Tòa án ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2014/QĐ-

BPKCTT ngày 21/4/2014 về việc cấm bà X chuyển dịch quyền về tài sản đối với quyền sử dụng đất diện tích 42,6m² thuộc thửa 43, tờ bản đồ số 50, khu phố L, phường L, thị xã Th. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, bà X và ông D được ký kết ngày 15/4/2014, thời điểm này bà T không biết việc bà X, ông D có nghĩa vụ trả nợ cho bà Th. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà X, ông D là hợp pháp, đã được Văn phòng Công chứng Ph công chứng ngày 15 tháng 4 năm 2014. Sau khi ký hợp đồng, bà T đã thực hiện thủ tục đăng ký đất đai tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Th và thửa 42 đã sang tên cho bà T xong. Riêng thửa 43 chưa thực hiện được thủ tục sang tên cho bà T, vì UBND thị xã Th trả lại hồ sơ với lý do có Quyết định số 02/2014/QĐ-BPKCTT ngày 21/4/2014 của Tòa án về việc cấm bà X chuyển dịch quyền về tài sản đối với quyền sử dụng đất diện tích 42,6 m², thửa số 43. Thực tế, bà T đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X, ông D, hai bên đã giao nhận nhà và đất, hiện nay bà T đang quản lý sử dụng. Việc Tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là không đúng quy định của pháp luật, vì không thực hiện biện pháp bảo đảm và không đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Theo lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Ph trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 140 do Văn phòng Công chứng Ph chứng nhận ngày 15 tháng 4 năm 2014 là đúng quy định của pháp luật vì: Bà Nguyễn Thị Mộng X, Ông Lê Văn D và Bà Trần Thanh T đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00361/TTLT do UBND huyện Thuận An cấp ngày 22 tháng 6 năm 2005.

Thời điểm công chứng, bà X, ông D, bà T có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật; mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất tại thời điểm tham gia giao dịch đảm bảo theo quy định Điều 106 Luật Đất đai năm 2003: Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất không có tranh chấp theo xác nhận của UBND phường L ngày 15 tháng 4 năm 2014; trong thời hạn sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án: Tại thời điểm công chứng, Văn phòng Công chứng Ph không nhận được Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2014/QĐ-BPKCTT ngày 21 tháng 4 năm 2014 của Tòa án nhân dân thị xã Th hay bất kỳ văn bản nào có nội dung nêu rõ quyền sử dụng đất đương sự giao dịch đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Đồng thời bà X, ông D, bà T đã cùng cam kết quyền sử dụng đất tham gia giao dịch nêu trên không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và không đề nghị công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định liên quan đến quyền sử dụng đất. Khi thực hiện công chứng hợp đồng, công chứng viên đã thực hiện đúng trình

tự, thủ tục công chứng hợp đồng theo quy định của Luật Công chứng năm 2006.

Tại Điều 1 của hợp đồng chuyển nhượng các bên thỏa thuận nội dung: “*Ghi chú: Thửa 42 và thửa 43 hợp thành thửa mới số 43 có tổng diện tích 96m² (trong đó ODT là 89,6m²; HNK là 6,2m²) nhưng có 24,8m² nằm trong HLATĐB (6,2m² HNK, 18,6m² ODT) theo bản đo đạc, chỉnh lý bản trích đo địa chính do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Th lập*”, số liệu, diện tích thửa đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng không tăng so với diện tích ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biên bản xác minh tại UBND phường L ngày 14 tháng 4 năm 2014, đồng thời có cam kết của bên chuyển nhượng về việc chịu trách nhiệm về nội dung số liệu trên, việc chuyển nhượng mà các bên thỏa thuận là toàn bộ thửa đất trên giấy chứng nhận. Công chứng viên nhận thấy nội dung nêu trên không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đồng thời các bên đã tự nguyện tham gia giao kết hợp đồng, cam kết chịu trách nhiệm đối với nội dung giao kết, nên công chứng viên đã chấp nhận ghi nội dung đó vào hợp đồng. Bà X, ông D, bà T đã cung cấp cho Công chứng viên bản đo đạc, chỉnh lý bản trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Th lập ngày 17 tháng 4 năm 2014 để khẳng định nội dung nêu trong hợp đồng là đúng và Công chứng viên đã lưu bản đo đạc, chỉnh lý bản trích đo địa chính này vào hồ sơ. Vì vậy, trong hồ sơ có bản trích đo sau ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 140 ngày 15 tháng 4 năm 2014 là hoàn toàn phù hợp. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Văn phòng Công chứng Ph không có ý kiến.

- *Theo lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thị xã Th trình bày:*

Qua xem xét hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06404/LT ngày 27 tháng 6 năm 2014 do UBND thị xã cấp cho Bà Trần Thanh T. Căn cứ vào Luật Đất đai năm 2003, Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, UBND thị xã Th cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06404/LT ngày 27 tháng 6 năm 2014 cho Bà Trần Thanh T là đúng trình tự, thủ tục quy định. Đối với yêu cầu thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06404/LT ngày 27 tháng 6 năm 2014 đã cấp cho Bà Trần Thanh T, đề nghị Tòa án xem xét xử lý theo quy định của pháp luật. UBND thị xã sẽ xem xét lại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên khi vụ việc được điều chỉnh bằng bản án hoặc văn bản có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Thành T trình bày:*

Sau khi Bản án số 202/2014/DS-PT ngày 05 tháng 9 năm 2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương có hiệu lực pháp luật, ông đã nộp đơn yêu cầu thi hành án và đã được Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Th ra Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 289/QĐ-CCTHA ngày 27 tháng 10 năm 2014, có nội dung: Bà X, ông D có nghĩa vụ trả nợ cho ông T với số tiền gốc là 200.000.000 đồng và tiền lãi 18.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cũng đã

ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2014/QĐ-BPKCTT ngày 21 tháng 4 năm 2014 có nội dung: Cẩm Bà Nguyễn Thị Mộng X thực hiện một số hành vi chuyển quyền sử dụng đất (gồm chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, tặng cho, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất) đối với phần đất có diện tích 42,6m², thửa 43, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã Th, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00361/TTLT do UBND huyện (nay là thị xã) Thuận An cấp cho hộ Bà Nguyễn Thị Mộng X ngày 22 tháng 6 năm 2005.

Quá trình thi hành án, Chi cục Thi hành án thị xã Th đã ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 33/QĐ-CCTHADS ngày 09 tháng 5 năm 2017. Nay bà Th khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 140 ngày 15 tháng 4 năm 2014 và kiến nghị UBND thị xã Th thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06404/LT ngày 27 tháng 6 năm 2014 cấp cho Bà Trần Thanh T thì ông đồng ý và tham gia tố tụng với bên nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Th trình bày:*

Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Th đang thụ lý thi hành các Bản án dân sự phúc thẩm số 201/2014/DSPT ngày 09 tháng 9 năm 2014; Bản án số 202/2014/DSPT ngày 09 tháng 9 năm 2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; Quyết định thi hành án số 289/QĐ-CCTHA ngày 27 tháng 10 năm 2014; Quyết định số 358/QĐ-CCTHA ngày 27 tháng 10 năm 2014; Quyết định số 1014/QĐ-CCTHA ngày 07 tháng 12 năm 2015; Quyết định số 10209/QĐ-CCTHA ngày 07 tháng 12 năm 2015.

Theo các bản án nêu trên thì bà X, ông D phải có trách nhiệm trả nợ vay cho bà Th số tiền 218.000.000 đồng; nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm 5.450.000 đồng; bà X, ông D phải có trách nhiệm trả nợ vay cho Ông Nguyễn Thành T số tiền 218.000.000 đồng; nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm 5.450.000 đồng. Qua giải quyết việc thi hành án bà X, ông D chưa nộp khoản tiền nào nêu trên.

Kết quả xác minh tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Th ngày 27 tháng 01 năm 2015 thể hiện hộ bà X được UBND huyện Thuận An (nay là thị xã Th) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00361/TTLT ngày 22 tháng 6 năm 2005, diện tích 42,6m² thuộc thửa 43, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã Th, tỉnh Bình Dương. Quyền sử dụng đất nêu trên đến thời điểm xác minh tại địa chỉ số 86/4A, đường 3 tháng 2, tổ 22, khu phố L, phường L, thị xã Th thì được biết gia đình bà X không còn sinh sống tại địa chỉ trên, nhà đất hiện nay bà T đang quản lý, sử dụng.

Ngày 06 tháng 02 năm 2015, Chấp hành viên tiến hành làm việc với bà X về khoản tiền nợ bà Th và ông T thì bà X trình bày hiện hoàn cảnh khó khăn không còn khả năng trả nợ do nhà đất tại khu phố L đã chuyển nhượng cho bà T ngày 15 tháng 4 năm 2014 tại Văn phòng Công chứng Ph. Bà T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 42, tờ bản đồ số 50 diện tích 48,3m²;

đối với thửa 43, tờ bản đồ số 50 diện tích 42,6m², bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án. Căn nhà cấp 4, có gác lửng của gia đình bà X, ông D đã giao cho bà T quản lý, sử dụng.

Ngày 05 tháng 3 năm 2015, Chấp hành viên làm việc với bà T. Bà T trình bày: Ngày 15 tháng 4 năm 2014, bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00361/TTLT do UBND thị xã Th cấp ngày 22 tháng 6 năm 2005 với diện tích 42,6m², thuộc thửa 43, tờ bản đồ số 50 của bà X, ông D với giá 1.750.000.000 đồng (bao gồm cả thửa 42, tờ bản đồ số 50, diện tích 48,3m²) tại Văn phòng Công chứng Ph. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà T đã thanh toán hết tiền cho bà X. Phần đất thuộc thửa 42 bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Riêng thửa 43 bà T chưa được cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên, bà T đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà X và quản lý sử dụng nhà, đất. Gia đình bà X đã chuyển đi nơi khác sinh sống từ tháng 6 năm 2014.

Ngày 09 tháng 5 năm 2017, Chi cục Thi hành án thị xã Th đã ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 33/QĐ-CCTHADS đối với thửa đất số 43 để đảm bảo thi hành án. Xét thấy, diện tích đất thuộc thửa 43 nêu trên cấp cho hộ bà X đến thời điểm thi hành án chưa chỉnh lý biến động gì. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15 tháng 4 năm 2014 được lập thành văn bản, được công chứng, đáp ứng đủ điều kiện của hợp đồng quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, căn cứ Điều 46 Luật Đất đai năm 2003 thì hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15 tháng 4 năm 2014 chưa được đăng ký nên chưa có hiệu lực pháp luật. Do vậy, để tránh trường hợp đương sự tẩu tán tài sản, né tránh nghĩa vụ thi hành án, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người được thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Th đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ việc theo đúng quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2018/DS-ST ngày 18/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Th, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Đỗ Ngọc Th về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 140 ngày 15 tháng 4 năm 2014 giữa Bà Nguyễn Thị Mộng X, Ông Lê Văn D với Bà Trần Thanh T tại Văn phòng Công chứng Ph và kiến nghị UBND thị xã Th thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06404/LT ngày 27 tháng 6 năm 2014 cấp cho Bà Trần Thanh T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/10/2018, nguyên đơn Bà Đỗ Ngọc Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân thị xã Th, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vắng mặt, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn xác định nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bản án xét xử chưa phù hợp, bà Th cho rằng bị đơn ông D, bà X đã có hành vi tẩu tán tài sản để tránh nghĩa vụ trả nợ trước đây vì Tòa án đã tuyên duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Về mặt tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều vấn đề vi phạm về tố tụng như không định giá tài sản đối với vụ án này mà lấy kết quả của vụ án trước đã đình chỉ để giải quyết vụ án; có tài sản trên đất nhưng hai bên chỉ chuyển nhượng đất, không chuyển nhượng tài sản là không phù hợp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

Toà án nhân dân thị xã Th đã tiến hành thụ lý, thủ tục hoà giải, đưa vụ án ra xét xử theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, về xác định quan hệ tranh chấp là chưa chính xác, cụ thể: Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/8/2017 của Bà Đỗ Ngọc Th thể hiện yêu cầu của bà Th là “hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 140 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Ph lập vào ngày 15/4/2014, giữa Bà Trần Thanh T với Bà Nguyễn Thị Mộng X và Ông Lê Văn D”. Theo đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 28/6/2018 của bà Th yêu cầu bổ sung: Đề nghị Tòa án giải quyết theo hướng kiến nghị UBND thị xã Th thu hồi quyền sử dụng đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BT 679911, số vào sổ: CH 06406, do UBND thị xã Th cấp ngày 27/6/2014 cho Bà Trần Thanh T. Do đó quan hệ tranh chấp được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định tại khoản 14 Điều 26 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh các Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02, 03/2014/QĐ-BPKCTT ngày 21/4/2014 của Tòa án nhân dân thị xã Th có được Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Th tổ chức thi hành án bằng một quyết định thi hành án dân sự hay chưa.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, bà X và ông D được ký kết ngày 15/4/2014 đã được Văn phòng Công chứng Ph công chứng số 140 Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15 tháng 4 năm 2014. Sau khi ký hợp đồng, bà T đã làm thủ tục đăng ký đất đai tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Th và thửa 42 bà T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06406 ngày 27/6/2014. Riêng thửa 43 chưa làm thủ tục sang tên cho bà T được, vì UBND thị xã Th trả lại hồ sơ cho bà T với lý do Tòa án nhân dân thị xã Th ra Quyết định số 02/2014/QĐ-BPKCTT ngày 21/4/2014 và 03/2014/QĐ-BPKCTT ngày 21/4/2014 về việc cấm Bà Nguyễn Thị Mộng X chuyển dịch quyền về tài sản đối với quyền sử dụng đất diện tích 42,6 m², thửa

số 43. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà X, ông D đã giao nhà và đất cho bà T quản lý, sử dụng cho đến nay và phía bà X, ông D không có bất kỳ khiếu nại hoặc tranh chấp gì với bà T và bà T đã giao đủ tiền cho bà X, ông D ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 140 nêu trên: Tại trang 3 của hợp đồng có ghi: “*Ghi chú: thửa 42 và 43 hợp thành thửa mới số 43 có tổng diện tích 96 m² (trong đó ODT là 89,8m²; HNK: 6,2m²) nhưng có 24,8m² nằm trong HLATĐB (6,2m² HNK, 18,6m² ODT) theo bản đo đạc, chỉnh lý bản trích đo địa chính do Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Th lập.*” Đã được Văn phòng Công chứng Ph công chứng khi chưa có văn bản đồng ý nhập thửa của cơ quan có thẩm quyền, vi phạm quy định Điều 122, 127 và 128 Bộ luật Dân sự năm 2005. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có hiệu lực một phần đối với thửa đất số 42. Xét thấy, kháng cáo của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận một phần, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 sửa Bản án sơ thẩm số 69/2018/DS-ST ngày 18/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Th, tỉnh Bình Dương theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng số 140 đối với thửa đất số 43 nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

Về tố tụng:

[1] Nguyên đơn là Bà Đỗ Ngọc Th kháng cáo trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự là hợp lệ, nên được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án, việc xét xử vắng mặt nguyên đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Vụ án thuộc trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết là phù hợp.

Nội dung:

[4] Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, thấy rằng nguyên đơn là người được thi hành án theo Bản án dân sự phúc thẩm số 201/2014/DSPT ngày 05/9/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương có hiệu lực pháp luật. Theo bản án nêu trên thì Bà Nguyễn Thị Mộng X và Ông Lê Văn D có nghĩa vụ thanh toán cho Bà Đỗ Ngọc Th số tiền vay là 218.000.000 đồng; tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2014/QĐ-BPKCTT ngày 21/4/2014 của Tòa án nhân dân thị xã Th (là Tòa án đã xét xử sơ

thẩm vụ án) về việc cấm Bà Nguyễn Thị Mộng X chuyển dịch quyền về tài sản đối với quyền sử dụng đất diện tích 42,6m², thửa số 43 tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã Th.

[5] Bị đơn Bà Trần Thanh T là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Ông Lê Văn D, Bà Nguyễn Thị Mộng X (là người có nghĩa vụ thi hành án) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Ph, có trụ sở tại phường T, thị xã D công chứng số 140 ngày 15 tháng 4 năm 2014. Nguyên đơn cho rằng bà X, ông D chuyển nhượng đất cho bị đơn (bà T) nhằm tẩu tán tài sản, tránh thực hiện nghĩa vụ thi hành án, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn, nên khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

[6] Xét thấy, nguyên đơn không phải là một trong các bên chủ thể tham gia hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 140 ngày 15 tháng 4 năm 2014. Các bên chủ thể tham gia hợp đồng là ông D, bà X (bên chuyển nhượng) và bà T (bên nhận chuyển nhượng). Các bên đã giao kết hợp đồng có nội dung và hình thức phù hợp quy định của pháp luật, được Văn phòng Công chứng Ph công chứng hợp pháp, thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005; thực tế hai bên đã thực hiện xong hợp đồng. Hiện tại, bị đơn (bà T) là người quản lý, sử dụng tài sản gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 nhận chuyển nhượng. Các bên tham gia hợp đồng không tranh chấp về việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, việc hợp đồng đã hoàn thành theo quy định của pháp luật hay chưa không phải là lý do của việc hủy hợp đồng trong trường hợp này.

[7] Mặt khác, theo kết quả xác minh của Tòa án cấp phúc thẩm đối với Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Th thì Tòa án nhân dân thị xã Th không giao 02 Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2014/QĐ-BPKCTT và số 02/2014/QĐ-BPKCTT cùng ngày 21/4/2014 cho Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Th theo quy định tại khoản 3 Điều 28 Luật Thi hành án dân sự, nên Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Th không thể ra quyết định thi hành. Tại Văn bản số 250/CCTHADS ngày 26/3/2018 về việc kiến nghị Tòa án nhân dân cấp cao và Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét lại theo thủ tục giám đốc thẩm đối với 02 Bản án số 36 – 37/2014/DSST cùng ngày 30/6/2014 của TAND thị xã Th và 02 Bản án số 201 và số 202/2014/DSPT cùng ngày 05/9/2014 của TAND tỉnh Bình Dương, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Th cho rằng việc Tòa án hai cấp tỉnh Bình Dương tuyên tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2014/QĐ-BPKCTT ngày 21/4/2014 của TAND thị xã Th là không có cơ sở, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gây khó khăn cho công tác thi hành án.

[8] Vấn đề cần xem xét là tại thời điểm giao kết hợp đồng ông D, bà X có được phép thực hiện quyền chuyển dịch tài sản của mình cho người khác hay không. Theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-

BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao về Hướng dẫn một số vấn đề thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự thì “*Kể từ thời điểm có bản án, quyết định sơ thẩm mà người phải thi hành án bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cầm cố tài sản của mình cho người khác, không thừa nhận tài sản là của mình mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Nếu có tranh chấp thì Chấp hành viên hướng dẫn đương sự thực hiện việc khởi kiện tại Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Hết thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được thông báo mà không có người khởi kiện thì cơ quan thi hành án xử lý tài sản để thi hành án.*”

Kể từ thời điểm có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc trong trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà tài sản bị bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cầm cố cho người khác, người phải thi hành án không thừa nhận tài sản là của mình thì bị kê biên, xử lý để thi hành án”. Trong vụ án này, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà X và bị đơn được xác lập ngày 15/4/2014 và được Văn phòng Công chứng Ph công chứng cùng ngày là trước thời điểm Tòa án nhân dân thị xã Th ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2014/QĐ-BPKCTT ngày 21/4/2014 về việc cấm bà X chuyển dịch quyền về tài sản đối với quyền sử dụng đất diện tích 42,6m², thửa số 43; đồng thời trước thời điểm Tòa án nhân dân thị xã Th xét xử sơ thẩm (Bản án số 36/2014/DSST ngày 30/6/2014) và trước thời điểm Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Bản án dân sự phúc thẩm số 201/2014/DSPT ngày 05/9/2014 có hiệu lực pháp luật. Ngày 09 tháng 5 năm 2017, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Th ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 33/QĐ-CCTHADS cũng là sau thời điểm các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hơn 3 năm. Vì vậy, việc ông D, bà X chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn (bà T) là không vi phạm điều cấm của pháp luật liên quan đến nghĩa vụ thi hành án dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[8] Ý kiến của đại diện Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Th cho rằng căn cứ vào Điều 46 Luật Đất đai năm 2003 thì hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15 tháng 4 năm 2014 chưa được đăng ký, nên chưa có hiệu lực pháp luật là không phù hợp. Ủy ban nhân dân thị xã Th không chấp nhận cho bị đơn (bà T) hồ sơ đăng ký thửa đất 43 đã nhận chuyển nhượng cũng là không đúng.

[9] Nguyên đơn kháng cáo, nhưng không trực tiếp tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm, không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ và hợp pháp. Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn lập luận ông D, bà X chuyển nhượng cả tài sản gắn liền với đất cho bị đơn, nhưng trong hợp đồng không thể hiện tài sản là căn nhà cấp 4, điều này gây ảnh hưởng quyền lợi của ông D, bà

X. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà X và bị đơn (bà T). Xét lập luận này của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[10] Ông Nguyễn Thành T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập và không kháng cáo bản án sơ thẩm. Các quyền và nghĩa vụ của ông T được xác định tương tự quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn.

[11] Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trường hợp có yêu cầu của đương sự sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo quy định tại Điều 138 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[12] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về đánh giá chứng cứ là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề nghị chấp nhận một phần hợp đồng, hủy 1 phần hợp đồng, Hội đồng xét xử thống nhất 1 phần ý kiến của Kiểm sát viên.

[13] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[14] Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[15] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148; khoản 1, Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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;

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là Bà Đỗ Ngọc Th.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 69/2018/DS-ST ngày 18/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Th, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Ngọc Th phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0024431 ngày 08/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Th.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thị xã Th;
- Chi cục THADS thị xã Th;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)
Ngô Văn Minh**