TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 98/2018/DS-PT
Ngày: 08-5-2018
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 TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lưu Ánh Nguyệt**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Tòng**

Bà **Trần Thị Kim Sang**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Hồ Thị Bảo Ngọc** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Ông **Trần Văn Sự** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 08 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 35/2018/TLPT-DS ngày 13 tháng 3 năm 2018 về việc tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 54/2018/QĐPT-DS ngày 28 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị **Thi Thị Kim T,** sinh năm 1971;

Địa chỉ: Tổ 5, ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của chị T: Bà **Nguyễn Thị R**, sinh năm 1960; Địa chỉ: Tổ 5, ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27-6-2017).

- *Bị đơn:*

1. Chị **Trần Minh Khánh C,** sinh năm 1980;

Địa chỉ: 47/3, Khu phố B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

2. Anh **Nguyễn Hữu P**, sinh năm 1973;

Địa chỉ: 39A/114 chung cư H, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của anh P: Chị **Trần Minh Khánh C**, sinh năm 1980; địa chỉ: 47/3, Khu phố B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 08-7-2017).

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

1. Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Số 90 đường T, Khu phố M, Phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

2. Chị **Diệp Thị Bảo N,**sinh năm 1985 (Có đơn xin xét xử vắng mặt);
3. Anh **Diệp Xuân B**, sinh năm 1990 (Có đơn xin xét xử vắng mặt);
4. Anh **Diệp Xuân H**, sinh năm 1992 (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 90 đường T, Khu phố M, Phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

5. Bà **Trần Kim L**, sinh năm 1951;

Địa chỉ: 3/2 Hẻm B, đường V, Khu phố S, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

6. Ông **Đoàn Văn T**, sinh năm 1971;

Địa chỉ: 57/1, ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* Chị Thi Thị Kim T.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14 tháng 6 năm 2017 của nguyên đơn chị Thi Thị Kim T và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của chị T là bà Nguyễn Thị R trình bày:

Vào ngày 27-10-2013 (AL), sau khi thống nhất các khoản tiền vay và tiền hụi, vợ chồng bà T, ông V còn nợ chị Thi Thị Kim T số tiền 3.658.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận, vợ chồng bà T sẽ trả nợ dần cho chị T mỗi tháng 100.000.000 đồng, đồng thời vợ chồng bà T, ông V còn hứa sẽ bán nhà đất để trả nợ cho chị T. Tuy nhiên, bà T, ông V chỉ trả được số tiền 100.000.000 đồng, còn nợ lại chị T số tiền 3.558.000.000 đồng thì ngưng không trả nữa. Sau đó, chị T đã khởi kiện bà T, ông V tại Tòa án và trong quá trình Tòa án giải quyết, bà T, ông V đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị C, anh P đối với 02 quyền sử dụng đất liền kề cùng tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Tây Ninh, gồm:

1/ Phần đất diện tích 600 m^2, thửa 277, tờ bản đồ số 10, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00721/08 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 26-8-2005.

2/ Phần đất diện tích 147 m^2, thửa 429, tờ bản đồ số 10, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00791/08 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 19-5-2005.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm, Tòa án nhân dân huyện H đã ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngăn chặn việc chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất trên. Sau khi bản án dân sự phúc thẩm số 21/2016/DS-PT ngày 14-01-2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh có hiệu lực pháp luật, chị T có làm đơn yêu cầu thi hành án và Chi cục Thi hành án dân sự huyện H đã ra quyết định thi hành án, kê biên tài sản vì vợ chồng bà T vẫn còn đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do vợ chồng chị C vẫn tiếp tục thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chị T có làm đơn ngăn chặn. Chị C khiếu nại 02 lần và được Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh chấp nhận khiếu nại của chị C, đình chỉ việc kê biên tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H. Sau đó, ngày 25-5-2016, vợ chồng chị C, anh P được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 phần đất nêu trên.

Việc vợ chồng chị C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong khi bà T và các con của bà T (chị N, anh B, anh H) không còn tài sản nào khác để thi hành số tiền nợ chị T theo quyết định của bản án phúc thẩm số 21/2016/DS-PT ngày 14-01-2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chị T. Ngày 19-5-2017, Chi cục Thi hành án dân sự huyện H có ra thông báo về việc khởi kiện tài sản kê biên có tranh chấp. Nay chị T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện H giải quyết hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị C, anh P và vợ chồng bà T, ông V đối với 02 quyền sử dụng đất nêu trên.

Riêng tài sản là vật dụng trong căn nhà nghỉ hiện nay, nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh là tài sản của vợ chồng bà T nên không tranh chấp.

Tại bản tự khai ngày 18-8-2017, quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa bị đơn – chị Trần Minh Khánh C trình bày:

Trước đây vợ chồng bà T vỡ nợ có mời tất cả các chủ nợ đến để thỏa thuận việc giao tài sản để cấn trừ nợ nhưng chị T cương quyết không đồng ý nhận tài sản bằng hiện vật, chỉ đồng ý nhận bằng tiền. Hai bên có thỏa thuận mỗi tháng, bà T trả cho chị T số tiền 100.000.000 đồng/tháng, bà T chỉ mới trả tháng đầu tiên số tiền 100.000.000 đồng, bà T chưa vi phạm nghĩa vụ trả nợ nhưng chỉ 05 ngày sau chị T lại khởi kiện bà T tại Tòa án. Thời điểm trước khi chị T khởi kiện, vợ chồng bà T cũng có nợ chị và mẹ chị là bà Trần Kim L số tiền khoảng 4.000.000.000 đồng, trong đó số tiền nợ chị 1.000.000.000 đồng, bà L 3.000.000.000 đồng. Bà T có viết giấy nhận nợ cho bà L và có thỏa thuận với bà L nhận căn nhà nghỉ B (nay là nhà nghỉ T) để cấn trừ nợ cho bà L và chị nhưng bà L không có đủ khả năng nhận tài sản, do đó vợ chồng chị đứng ra nhận

chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà nghỉ này để bà T có tiền trả nợ cho bà L. Ngoài ra, bà T cũng giao những căn nhà khác cho các chủ nợ khác và chị T biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này nhưng không có ý kiến. Đến khi chị thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã có giấy hẹn để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Tòa án thụ lý đơn khởi kiện của chị T và áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không cho vợ chồng bà T chuyển nhượng cho vợ chồng chị.

Quá trình giải quyết vụ án kéo dài đến tháng 01 năm 2016, sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật và có quyết định hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, chị tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện H có công văn ngăn chặn việc thực hiện thủ tục sang tên nên chị không thể thực hiện được. Chị đã khiếu nại đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh nhưng kết quả giải quyết khiếu nại không thỏa đáng. Chị tiếp tục khiếu nại quyết định giải quyết khiếu nại của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H lên Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Sau khi Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh chấp nhận khiếu nại của chị và ra quyết định thu hồi toàn bộ quyết định giải quyết khiếu nại về thi hành án của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, chị tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 25-5-2016, vợ chồng chị được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 diện tích đất nêu trên.

Hiện nay, ông Đoàn Văn T đang quản lý và sử dụng nhà đất (nhà nghỉ T). Khi tiếp nhận tài sản do bà T giao, ông Trung là người đã bỏ chi phí tu bổ, nâng cấp và mua sắm vật dụng của nhà nghỉ. Tuy hợp đồng giữa chị và ông Trung có thời hạn đến cuối năm 2017 nhưng hai bên có thỏa thuận miệng sẽ kéo dài hợp đồng đến năm 2021. Chị xác định tài sản trong nhà nghỉ là của ông Trung, không liên quan đến tranh chấp giữa chị và chị T.

Nay chị không đồng ý yêu cầu khởi kiện của chị T vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30-11-2013 giữa vợ chồng chị và bà T, ông V là hợp pháp.

Tại bản tự khai ngày 07-8-2017, quá trình thu thập chứng cứ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim L trình bày: Vào năm 2012, bà có tham gia góp hụi do bà T làm chủ thảo, người trực tiếp giao dịch với bà T là chị C (con gái bà). Cuối năm 2013, bà T tuyên bố vỡ nợ, bà T chốt nợ của bà và chị C là hơn 4.000.000.000 đồng trong đó số tiền nợ của bà là 1.000.000.000 đồng, của chị C là 3.000.000.000 đồng, bà T làm giấy nợ cho bà. Sau đó, bà T thỏa thuận giao căn nhà nghỉ B cấn trừ nợ nhưng bà không có khả năng nhận nên mới thỏa thuận chị C nhận chuyển nhượng sau đó hoàn tiền lại cho bà. Bà xác nhận bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị C không chỉ cấn trừ nợ cho chị C mà còn cấn trừ nợ cho bà. Việc chị C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T, ông V là hợp pháp nên bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của chị T.

Tại bản tự khai ngày 26-6-2017, quá trình thu thập tài liệu chứng cứ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày: Trước đây bà

T làm chủ thảo hụi, trong đó có hụi viên là chị T, chị C, bà L. Cuối năm 2013, bà vỡ nợ, lúc này bà có thông báo cho các chủ nợ để gút nợ và thỏa thuận giao tài sản để cấn trừ nợ, trong đó có chị T, chị C và bà L. Cụ thể nhà đất tọa lạc tại đường P, nhà đất tọa lạc tại đường T, nhà đất (nhà nghỉ B) tọa lạc tại xã L, xe honda SH. Bà nợ chị T số tiền 3.558.100.000 đồng nhưng chị T không đồng ý nhận chuyển nhượng nhà đất để cấn trừ nợ mà chị T chỉ đồng ý nhận tiền nên bà và chị T thỏa thuận thống nhất bà T trả dần cho chị T 100.000.000 đồng/tháng. Bà đã thực hiện đúng thỏa thuận trả cho chị T vào tháng đầu tiên 100.000.000 đồng, bà chưa vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì chị T khởi kiện bà tại Tòa án.

Đối với chị C, bà L, bà có nợ số tiền hơn 4.000.000.000 đồng nhưng hai bên thỏa thuận làm tròn 4.000.000.000 đồng, chị C đồng ý nhận chuyển nhượng nhà đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Tây Ninh, giá 3.000.000.000 đồng, bà làm giấy còn nợ bà L số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại. Ngày 30-11-2013, bà cùng ông V chồng của bà ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng chị C, được Văn phòng công chứng T chứng thực. Ngày 11-12-2013, vợ chồng bà và vợ chồng chị C anh P lập văn bản thỏa thuận giao quyền sở hữ căn nhà gắn liền với đất, vợ chồng bà đã giao nhà và đất cho vợ chồng chị C anh P quản lý sử dụng từ tháng 12 năm 2013 cho đến nay. Hợp đồng trên là công khai, hợp pháp nên bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của chị T.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 02-11-2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn T trình bày: Ngày 02-12-2014, ông Trung ký hợp đồng thuê nhà và đất (nhà nghỉ B) với vợ chồng chị C, anh P, thời hạn thuê đến ngày 02-12-2017, mục đích thuê để kinh doanh nhưng khi tiếp nhận nhà nghỉ thì nhà nghỉ rất hoang sơ, không có tài sản gì, ông Trung phải tự sửa chữa như sơn tường, sửa tường nứt, gắn cửa, mua quạt, máy lạnh, tivi, ổn áp, bình chứa nước…tổng chi phí là 275.000.000 đồng nhưng do lâu ngày nên ông Trung không cung cấp được chứng cứ cho Tòa án. Do chi phí đầu tư rất nhiều nên hai bên có thỏa thuận miệng thời hạn thuê đến ngày 15-3-2021. Nay chị T và chị C tranh chấp, ông Trung không có yêu cầu, ông đồng ý thực hiện theo quyết định của Tòa án, nếu sau này ông và chị C có tranh chấp sẽ khởi kiện ở vụ án khác.

Theo kết quả đo đạc, thẩm định giá ngày 02-11-2017 phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Tây Ninh có diện tích 683,6 m^2, giá trị thực tế là 1.950.000.000 đồng, nhà nghỉ 4B và công trình phụ trên đất trị giá 645.741.400 đồng.

Tại bản án sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Áp dụng Điều 221, Điều 223, Điều 228 của Bộ luật dân sự năm 2005; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Thi Thị Kim T đối với chị Trần Minh Khánh C, anh Nguyễn Hữu P.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Diệp Xuân V, bà Nguyễn Thị T và chị Trần Minh Khánh C, anh Nguyễn Hữu P lập ngày 30-11-2013.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 05-02-2018, chị Thi Thị Kim T kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị Thi Thị Kim T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 17-3-2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện H ban hành Quyết định kê biên tài sản số 19/QĐ-CCTHA đối với 02 quyền sử dụng đất diện tích 600 m^2, thửa đất số 277 và diện tích 147 m^2, thửa đất số 429, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Tây Ninh và 01 căn nhà tọa lạc trên đất. Ngày 28-3-2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện H ban hành Thông báo số 162/TB-CCTHA về việc tạm dừng việc kê biên tài sản đối với 02 quyền sử dụng đất và 01 căn nhà trên đất nêu trên do có đơn khiếu nại của chị Trần Minh Khánh C. Ngày 19-5-2017, Chi cục Thi hành án dân sự huyện H ban hành Thông báo số 306/TB-THADS về việc khởi kiện tài sản kê biên có tranh chấp.

Ngày 14-6-2017, dựa trên Thông báo số 306/TB-THADS, chị Thi Thị Kim T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 phần đất nêu trên giữa bà Nguyễn Thị T, ông Diệp Xuân V và chị Trần Minh Khánh C, anh Nguyễn Hữu P. Ngày 16-6-2017, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án.

Như vậy, tranh chấp giữa các bên phát sinh liên quan đến tài sản bị cưỡng để chế thi hành án. Hơn nữa, tại thời điểm chị Thi Thị Kim T khởi kiện tại Tòa án thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện H chưa có quyết định nào về việc hủy bỏ quyết định kê biên tài sản đối với 02 quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án là có căn cứ, đúng quy định tại khoản 12 Điều 26, Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của chị Thi Thị Kim T thì thấy rằng:

- Về thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ngày 30-11-2013, bà Nguyễn Thị T, ông Diệp Xuân V và chị Trần Minh Khánh C, anh Nguyễn Hữu P ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 277 và thửa đất số 429, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Tây Ninh (theo điều chỉnh của Văn phòng đăng ký đất đai huyện H ngày 09-5-2016 thì diện tích đất thửa số 277 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 548,3 m^2 và diện tích thửa 429 là 135,3 m^2). Sau đó, vợ chồng bà T, ông V có văn bản thỏa thuận giao quyền sở hữu căn nhà cấp 4B (nhà nghỉ B) trên đất cho chị C, anh P và chị C, anh P đã nhận nhà và cho anh T thuê để kinh doanh nhà nghỉ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà T, ông V và chị C, anh P được lập tại Văn phòng công chứng T số 5959, quyển số 9.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30-11-2013. Theo quy định của Luật Nhà ở và Luật Đất đai thì chị C, anh P có quyền sở hữu nhà đất kể từ thời điểm bà T, ông V giao nhà đất cho bên mua là chị C, anh P.

Đến ngày 06-12-2013, chị T mới khởi kiện bà T tại Tòa án nhân dân huyện H về tranh chấp hợp đồng vay tài sản và góp hụi. Tòa án nhân dân huyện H và Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử buộc bà T và người kế thừa nghĩa vụ của ông Diệp Xuân V là chị N, anh B, anh H trả cho chị T số tiền 3.558.100.000 đồng.

Như vậy thời điểm bà T, ông V và chị C, anh P ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra trước khi chị T khởi kiện bà T tại Tòa án, đồng thời chị C anh P có quyền sở hữu căn nhà trên đất kể từ khi nhận nhà đất này.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thừa nhận vào tháng 11 năm 2013, bà T tuyên bố vỡ nợ, bà T cùng các chủ nợ thống nhất nợ và phương án trả nợ dựa trên tài sản của bà T. Tại biên bản lấy lời khai ngày 31-10-2017 (bút lục số 63, 64), chị T thừa nhận bà T có đề xuất chị mua lại nhà đất này để trừ nợ nhưng chị không có khả năng mua, chị T cũng thừa nhận vào ngày 28-10-2013 (AL) chị và bà T có thỏa thuận việc bà T trả dần cho chị số tiền nợ 100.000.000 đồng/tháng. Bà T thực hiện việc trả nợ dần cho chị T theo thỏa thuận, bà T đã trả cho chị T số tiền 100.000.000 đồng nhưng đến ngày 06-12-2013 chị T khởi kiện bà T tại Tòa án nhân dân huyện H. Đối với chị C và bà L (mẹ của chị C), tại biên bản đối chất ngày 25-10-2017 (bút lục số 67, 68) và các tài liệu trong hồ sơ thể hiện bà T nợ chị C, bà L tổng cộng số tiền 4.000.000.000 đồng nên giữa bà T, ông V và chị C, bà L, anh P thỏa thuận việc sang nhượng nhà đất này cho vợ chồng chị C anh P với giá 3.000.000.000 đồng để cấn trừ nợ, bà T viết biên nhận nợ bà L số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng. Nên khi bà T vỡ nợ thì giữa bà T và các chủ nợ có thỏa thuận phương án trả nợ, giải quyết nợ dựa trên tài sản của bà T. Tuy nhiên, chị T không đồng ý phương án mua lại nhà đất của bà T. Chị C, anh P là một trong các chủ nợ đã nhận chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất của bà T để cấn trừ nợ. Do đó, việc bà T, ông V chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho chị C, anh P là nhằm mục đích cấn trừ 3.000.000.000 đồng trong khoản nợ 4.000.000.000 đồng mà bà T thiếu chị C và bà L nên việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà T,

ông V với chị C, anh P không có dấu hiệu trốn tránh nghĩa vụ thi hành án hay tẩu tán tài sản.

- Về thời điểm kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ngày 17-12-2013, chị C đã thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có phiếu hẹn ngày giao trả hồ sơ của cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, do Tòa án nhân dân huyện H áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với quyền sử dụng đất nêu trên nên sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp thời của Tòa án nhân dân huyện H thì chị C mới tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Như vậy, thời điểm chị C, anh P thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà thì quyền sử dụng đất và căn nhà nêu trên không còn bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên chị C, anh P được quyền thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất cho chị C, anh P của Văn phòng đăng ký đất đai huyện H thể hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất cho chị C, anh P tuân theo đúng trình tự thủ tục quy định và chị C, anh P đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất số CS04703 đối với diện tích đất 683,6 m^2 vào ngày 25-5-2016.

Từ những định trên xét thấy bà T, ông V và chị C, anh P ký kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30-11-2013 công khai, ngay tình, trước thời điểm chị T khởi kiện bà T tại Tòa án, không có dấu hiệu trốn tránh nghĩa vụ thi hành án và tẩu tán tài sản, chị C, anh P cũng đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất số CS04703 đối với diện tích đất 683,6 m^2 vào ngày 25-5-2016. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của chị T là có căn cứ, đúng pháp luật. Chị T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh cho kháng cáo của chị nên không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của chị T không được chấp nhận nên chị T phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng theo khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 221, Điều 223, Điều 228 của Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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 chị Thi Thị Kim T.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Thi Thị Kim T đối với chị Trần Minh Khánh C, anh Nguyễn Hữu P.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Diệp Xuân V, bà Nguyễn Thị T và chị Trần Minh Khánh C, anh Nguyễn Hữu P lập ngày 30-11-2013.

2. Về chi phí đo đạc, định giá: Chị T phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá là 1.200.000 đồng, ghi nhận chị T đã nộp xong.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004223 ngày 14 tháng 6 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Chị T phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0019384 ngày 06-02-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Tây Ninh;*
- *TAND huyện;*
- *CCTHADS huyện;*
- *Các đương sự;*
- *Phòng KTNV;*
- *Lưu hồ sơ;*
- *Lưu tập án;*

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

(Đã ký)

Lưu Ánh Nguyệt