

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 454/2023/DS-PT

Ngày: 14/9/2023

“V/v tranh chấp dân sự về hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, hợp đồng mua bán
nhà ở và hợp đồng vay tài sản.”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Kiều Kim Xuân;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Võ Trinh;

Ông Ngô Tấn Lợi.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Ông Đỗ Trung Đền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21, 28 tháng 8 và 14 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án
nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số:
191/2023/TLPT- DS, ngày 07 tháng 6 năm 2023 về “Tranh chấp dân sự về hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà ở và hợp đồng
vay tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 76/2023/DS-ST ngày 31/3/2023 của Tòa án
nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 334/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 7
năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa ngày 04 tháng 8 năm 2023, Quyết định
tạm ngừng phiên tòa ngày 28 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: Số nhà G, Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

1.2. Ông Đỗ Thanh Minh T, sinh năm 2001 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà B, khóm T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2.2. Ông Phan Thế T1, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Chị Trần Thị Thúy T2, sinh năm 2001 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số nhà G Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh T3. Chức vụ: Chi cục trưởng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn T4, sinh năm 1972; Chức vụ: Chấp hành viên (vắng mặt, có đơn).

Cùng địa chỉ: Quốc lộ C, khóm T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

(Văn bản ủy quyền ngày 21/7/2023).

4. Người kháng cáo: Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Vào ngày 20/02/2019, bà Nguyễn Thị H và vợ chồng bà Nguyễn Thị H1, ông Phan Thế T1 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở trên đất thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 80, diện tích 104,7m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Nguyễn Thị H1 ngày 06/7/2017, với giá là 330.000.000 đồng. Hai bên chỉ viết giấy tay xác nhận mua bán nhà ngày 20/02/2019, chưa làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở có công chứng hay chứng thực theo quy định của pháp luật. Do là chị em trong gia đình, việc làm giấy chỉ để làm tin, nên nội dung giấy xác nhận chỉ ghi theo diện tích xây dựng trong phạm vi tường nhà là 80,85m² với chiều ngang 4,9m, chiều dài 16,5m; còn phần hành lang và sân thì không thể hiện, cũng không ghi diện tích đất. Theo thỏa thuận trong giấy xác nhận, trong thời hạn 03 năm, phía bà H1 sẽ sang tên cho bà H.

Bà H đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất và mua bán nhà cho bà H1 và nhận nhà, đất quản lý sử dụng từ ngày 20/02/2019 đến nay. Tuy nhiên, đã quá 03 năm kể từ ngày thỏa thuận nhưng bà H1, ông T1 chưa thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho bà H.

Ngoài ra, vào ngày 01/7/2019, bà H có cho bà H1 vay số tiền 170.000.000 đồng để bà H1 làm vốn kinh doanh (sửa chữa lò sấy của vợ chồng bà H1, ông T1). Thời hạn vay là 03 năm tính từ ngày 01/7/2019, không thỏa thuận trả lãi. Việc cho vay không làm biên nhận riêng, mà ghi chung vào giấy xác nhận mua bán nhà. Đến nay quá thời hạn 03 năm nhưng bà H1 chưa trả lại cho bà H số tiền trên.

Do bà H1 không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng và Chi cục Thi hành án dân sự huyện T có quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà H1 để thi hành án, nên bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở ngày 20/02/2019, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 80, diện tích 104,7m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, chuyển giao quyền sở hữu nhà ở trên đất cho bà H; Và trả cho bà H tiền vay gốc 170.000.000 đồng, không yêu cầu trả lãi.

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Đỗ Thanh Minh T trình bày:

Vào ngày 13/8/2020, bà Nguyễn Thị H1 và ông Phan Thế T1 thỏa thuận vay của ông Đỗ Thanh Minh T số tiền 120.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, thời hạn vay là 08 tháng tính từ ngày 13/8/2020 đến ngày 13/4/2021, mục đích để bà H1, ông T1 làm vốn kinh doanh. Việc cho vay không làm biên nhận, chỉ thỏa thuận miệng. Cùng ngày, bà H1, ông T1 giao cho ông T giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 72, diện tích 3481,6m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Nguyễn Thị H1 và ông Phan Thế T1 ngày 03/7/2017; thửa đất số 38, tờ bản đồ số 80, diện tích 104,7m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Nguyễn Thị H1 ngày 06/7/2017; đồng thời hai bên lập hợp đồng mua bán nền nhà và đất ruộng ngày 13/8/2020 đối với 02 thửa đất trên với giá 120.000.000 đồng, mục đích để bà H1, ông T1 đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay cho ông T.

Sau đó, bà H1 và ông T1 tiếp tục vay của ông T 02 lần như sau: Ngày 08/8/2020 âm lịch (nhằm ngày 24/9/2020 dương lịch), vay số tiền 80.000.000 đồng; ngày 18/9/2020 âm lịch (nhằm ngày 03/11/2020 dương lịch), vay số tiền 100.000.000 đồng; thỏa thuận lãi suất 3%/tháng, thời hạn trả là ngày 13/4/2021. Hai lần vay này, bà H1, ông T1 ghi biên nhận ở mặt sau của Hợp đồng mua bán nền nhà + đất ruộng, ngày 13/8/2020. Trong đó, bà H1 có ghi tổng cộng cả 03 đợt nhận số tiền 300.000.000 đồng.

Từ ngày vay là 13/8/2020 đến nay, bà H1, ông T1 trả lãi tháng thứ nhất và tháng thứ hai đối với tiền vay 120.000.000 đồng, số tiền khoảng hơn 8.000.000 đồng (tiền lãi hơn 4.000.000 đồng/tháng). Việc trả lãi không làm biên nhận. Ngoài ra, bà H1, ông T1 chưa trả vốn cho ông T.

Đến tháng 01/2022, được biết trong hai thửa đất bà H1, ông T1 thế chấp cho ông T bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện T cưỡng chế kê biên bán đấu giá để thi hành án nên ông T thống nhất nhận từ Chi cục Thi hành án dân sự huyện T số tiền 200.000.000 đồng, và ông T giao cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 36 của bà H1, ông T1 để Chi cục Thi hành án thực hiện giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá. Ông T còn giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 38 của bà H1 (hiện đã giao nộp cho Tòa án nhân dân huyện T ngày 23/12/2022 (bút lục 22 và 24). Việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện T giao cho ông T nhận 200.000.000 đồng nêu trên không phải để thi hành bản án hay quyết định của Tòa án về nghĩa vụ của bà H1, ông T1 đối với ông T.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 16/12/2021, ông T yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà H1, ông T1 thể hiện tại Hợp đồng mua bán nền nhà và đất ruộng ngày 13/8/2020, buộc bà H1, ông T1 trả cho ông T tiền chuyển nhượng còn lại là 100.000.000 đồng và tiền lãi do chậm trả tiền tính từ ngày 13/8/2020 đến ngày 23/12/2022, lãi suất là 3%/tháng, thành tiền là 84.000.000 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 184.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông T thay đổi và rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

- + Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà H1, ông T1 thể hiện tại Hợp đồng mua bán nền nhà và đất ruộng ngày 13/8/2020;

- + Yêu cầu bà H1, ông T1 trả cho ông T tiền vốn vay còn nợ là 100.000.000 đồng, không yêu cầu trả lãi;

- + Rút yêu cầu đối với số tiền lãi, không yêu cầu bà H1, ông T1 trả lãi số tiền 84.000.000 đồng.

Quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị H1 và ông Phan Thế T1 là vợ chồng hợp pháp. Bà H1 thống nhất lời trình bày của nguyên đơn bà H, ông T. Bà H1 thừa nhận vợ chồng có thỏa thuận giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở tại thửa 38 với bà H, số tiền 330.000.000 đồng và có vay của bà H số tiền 170.000.000 đồng. Bà H1, ông T1 có thể chấp quyền sử dụng đất thửa 36 và thửa 38 cho ông T vay tổng cộng 03 lần, số tiền 300.000.000 đồng.

Nguyên nhân chưa sang tên đất cho bà H là do vợ chồng bà H1 dùng giấy chứng nhận QSD đất thế chấp cho ông T để vay tiền. Bà H1, ông T1 không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T như nội dung thể hiện tại hợp đồng mua bán nền nhà và đất ruộng ngày 13/8/2020. Đối với tiền vay của ông T, lãi suất của 03 khoản vay là 4%/tháng. Từ khi vay tiền đợt ba ngày 03/11/2020, bà H1 có đóng lãi 03 tháng của số tiền vốn vay tổng cộng là 300.000.000 đồng, tiền lãi 12.000.000 đồng/tháng, thành tiền là 36.000.000 đồng. Bà H1 trả tiền lãi

cho ông Đỗ Văn P (cha ông T nhận thay), không làm biên nhận, không có người chứng kiến.

Bà H1 thừa nhận, vợ chồng bà có nghĩa vụ thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện T giao cho ông T số tiền 200.000.000 đồng vào tháng 01/2022 và ông T đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 36 cho Chi cục Thi hành án để Chi cục Thi hành án giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá, nhằm thi hành nghĩa vụ trả nợ của bà H1, ông T1. Nay bà H1 thống nhất việc thỏa thuận giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện T và ông T, thống nhất trừ 200.000.000 đồng ông T đã nhận từ Chi cục Thi hành án dân sự huyện T vào tiền nợ vay của bà H1, ông T1. Bà H1 xác định, thừa nhận chỉ còn nợ ông T tiền vốn vay là 100.000.000 đồng.

Nay bà H1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, cụ thể:

+ Đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở ngày 20/02/2019 với bà H đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 80, diện tích 104,7m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, giấy chứng nhận QSD đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Nguyễn Thị H1 ngày 06/7/2017 và căn nhà trên đất;

+ Đồng ý trả cho bà H tiền vay gốc còn nợ là 170.000.000 đồng;

+ Đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà H1, ông T1 thể hiện tại Hợp đồng mua bán nền nhà và đất ruộng ngày 13/8/2020;

+ Đồng ý cùng ông T1 liên đới trả cho ông T tiền vay gốc còn nợ là 100.000.000 đồng.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp, có người đại diện hợp pháp là ông Phạm Văn T4, trình bày:

Căn cứ Quyết định số 27/2021/QĐST-DS ngày 29/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện T; Quyết định thi hành án số 701/QĐ-CCTHADS ngày 08/4/2021 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, ông Phan Thế T1 và bà Nguyễn Thị H1 liên đới trả cho ông Phan Thế P1 số tiền phải thi hành án còn lại là 2.170.795.522 đồng và lãi chậm thi hành án. Ngày 12/01/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T ra Quyết định số 14/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm: Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 80, diện tích 104,7m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm và căn nhà gắn liền với đất; và Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 3302, tờ bản đồ số 06, diện tích 400m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn (đối chiếu sang bản đồ địa chính chính quy là thửa đất số 36, tờ bản đồ số 80). Quá trình tổ chức thi hành án, ngày 26/5/2022, Chấp hành viên ra thông báo số 54/TB-CCTHADS về kết quả thẩm định giá của bà Nguyễn Thị H1. Hiện nay, thửa đất số 36, tờ bản đồ số 80 đã bán đấu giá và

giao cho người mua trúng giá xong. Đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ 80 thì bà Nguyễn Thị H đang tranh chấp. Ngày 13/9/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T ra Quyết định số 53/QĐ-CCTHADS về việc hoãn thi hành án đối với Quyết định thi hành án số 701/QĐ-CCTHADS ngày 08/4/2021 để chờ kết quả giải quyết tranh chấp tài sản kê biên của bà H là thửa đất số 38, tờ bản đồ số 80.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Thúy T2 trình bày:

Chị T2 là con ruột của bà H. Chị T2 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị H1 chuyển nhượng cho bà H diện tích đất 80,85m², thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 80, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, được UBND huyện T cấp quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H1 ngày 04/7/2017.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Nguyễn Thị H và yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Thanh Minh T thì chị T2 không có văn bản ý kiến.

Bị đơn ông Phan Thế T1 không có văn bản ý kiến, không chấp hành giấy triệu tập của Tòa án, vắng mặt không có lý do dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 76/2023/DS-ST ngày 31/3/2023, Tòa án nhân dân huyện T, tuyên xử:

“1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở giữa bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị H1, ông Phan Thế T1 bằng giấy viết tay ngày 20/02/2019, đối với diện tích đất và nhà trên đất theo đo đạc thực tế là 104,7m² trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4 trở về mốc M1, thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 80, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/6/2022 và ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện T và sơ đồ đo đạc ngày 14/7/2022 của Công ty TNHH D.

Bà Nguyễn Thị H được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị H1, ông Phan Thế T1 liên đới trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Thanh Minh T.

2.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Thanh Minh T và ông Phan Thế T1, bà Nguyễn Thị H1 được thể hiện tại Hợp đồng mua bán nền nhà và đất ruộng ngày 13/8/2020.

Chấp nhận sự tự nguyện của ông Đỗ Thanh Minh T hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H1 một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09168, thửa đất số 38, tờ bản đồ số 80, diện tích 104,7m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, do bà H1 đứng tên (bản chính).

2.2. Buộc bà Nguyễn Thị H1, ông Phan Thế T1 liên đới trách nhiệm trả cho ông Đỗ Thanh Minh T số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu bà H1, ông T1 trả số tiền 84.000.000 đồng.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu 11.771.000 đồng, bà H đã nộp và chi xong.

4. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu 8.800.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0010025 ngày 23/3/2022 và 4.550.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0010353 ngày 01/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp; như vậy bà H phải nộp thêm số tiền là 3.950.000 đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị H1, ông Phan Thế T1 liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 5.300.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Đỗ Thanh Minh T số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng số 0001333 ngày 28/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp.”

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thời hạn yêu cầu thi hành theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 27/4/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T kháng cáo, yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà giữa bà H với bà H1, ông T1 theo giấy viết tay ngày 20/02/2019 để Chi cục Thi hành án tiếp tục đấu giá để thi hành án cho ông Phan Thế P1.

Ngày 28/4/2023, Viện trưởng Kiểm sát nhân dân tỉnh Đ kháng nghị (theo đơn yêu cầu của Phan Thế P1, sinh năm 1972, địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp): Đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T vì không đưa ông Phan Thế P1 vào tham gia tố tụng là thiếu tư cách đương sự,

không xác định tài sản tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án là thiếu sót.

Sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm: Ngày 02/8/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T có đơn rút lại toàn bộ kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát giữ nguyên kháng nghị.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 76/2023/DS-ST ngày 31/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện T; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Đỗ Thanh Minh T, bị đơn ông Phan Thế T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Thúy T2 vắng mặt không lý do, mặc dù được triệu tập hợp lệ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T vắng mặt (có đơn xin vắng mặt). Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Ngày 27/4/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T kháng cáo yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà giữa bà H với bà H1, ông T1 theo giấy viết tay ngày 20/02/2019 để Chi cục Thi hành án tiếp tục đấu giá để thi hành án cho ông Phan Thế P1. Ngày 02/8/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T có đơn rút lại toàn bộ kháng cáo.

[2.2] Xét, việc rút kháng cáo của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

[3] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 76/2023/DS-ST ngày 31/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, vì không đưa ông Phan Thế P1 vào tham gia tố tụng là thiếu tư cách đương sự, không xác định tài sản tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án là thiếu sót. Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Căn cứ giấy xác nhận mua bán nhà (viết tay) ngày 20/02/2019, do nguyên đơn bà H cung cấp, thể hiện: Bà Nguyễn Thị H1, ông Phan Thế T1 đồng ý bán cho bà Nguyễn Thị H căn nhà ngang 4,9m, dài 16,5m, có gác lửng, ở đường C, nhưng chưa sang tên sổ hồng, thỏa thuận trong thời hạn 03 (ba) năm sẽ sang tên. Hai bên trình bày: Bà H đã giao đủ số tiền 330.000.000 đồng cho bà H1, ông T1. Bà H1, ông T1 đã giao nhà cho bà H. Bà H cùng con gái là chị Trần Thị Thúy T2 đã về ở tại căn nhà trên từ ngày 20/02/2019. Ngoài ra, bà H được cấp Sổ hộ khẩu tại địa chỉ có căn nhà trên ngày 29/9/2020 (bút lục 65). Hai bên xác định, căn nhà thỏa thuận mua bán thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 80, diện tích 104,7m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H1 đứng tên. Thực tế, hai bên chuyển nhượng cả nhà và đất nhưng do không biết và vì là chị em ruột, việc làm giấy chỉ để làm tin nên chỉ ghi là bán nhà, diện tích ghi theo diện tích nhà xây dựng, và thỏa thời hạn sang tên là 3 (ba) năm. Tuy nhiên, bà H1 trình bày lý do chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có nhà) cho bà H là do năm 2020, bà H1, ông T1 thế chấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 36 và 38 cho ông T để vay tiền. Nay, bà H khởi kiện yêu cầu bà H1, ông T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và mua bán nhà ở theo giấy xác nhận mua bán nhà (giấy tay) ngày 20/02/2019. Bà H1 đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà H. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự 2015, công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) giữa bà H1, ông T1 với bà H nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

[3.2] Tuy nhiên, quyền sử dụng đất này đang bị Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T kê biên theo Quyết định số 14/QĐ-CCTHADS ngày 12/01/2022 “Về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” để thi hành án cho ông Phạm Thế P2 (Theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 27/2021/QĐST-DS ngày 29/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện T, bà H1, ông T1 phải trả cho ông P2 tiền vốn vay 2.700.000.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm triệu đồng) và lãi suất chậm thi hành án.

[3.3] Hồ sơ vụ án thể hiện: Đơn khởi kiện của bà H ghi ngày 25/10/2021 (bút lục 63); Giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện của Tòa án huyện T đối với đơn kiện của bà H ngày 07/01/2022 (bút lục 71); Quyết định không công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án giữa bà H, bà H1 ngày 28/02/2022 (bút lục 84); Thông báo về việc thụ lý vụ án của bà H ngày 24/3/2022 (bút lục 293); Quyết định cưỡng chế kê biên thửa đất tranh chấp số 14/QĐ-CCTHADS ngày 12/01/2022 (bút lục 258). Như vậy, vụ án được thụ lý sau ngày có quyết định cưỡng chế kê biên của Chi cục Thi hành án (mặc dù nguyên đơn nộp đơn kiện trước ngày kê biên).

[3.4] Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa Chi cục Thi hành án huyện T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa bổ sung, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp 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” quy định tại Khoản 12 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự là thiếu sót. Từ việc xác định thiếu quan hệ pháp luật tranh chấp,

Tòa án không đưa người có quyền lợi liên quan trực tiếp trong Quyết định cưỡng chế kê biên số 14/QĐ-CCTHADS ngày 12/01/2022 đối với thửa đất 38 là ông Phan Thế P1 (người được thi hành án) vào tham gia tố tụng là thiếu tư cách đương sự, ảnh hưởng quyền lợi của ông P1. Do đó, sau khi xét xử sơ thẩm, ông P1 đã có đơn yêu cầu Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp kháng nghị bản án, vì cho rằng bản án ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông.

[3.5] Mặt khác, do nguyên đơn (bà H), bị đơn (bà H1) là chị em ruột, có mối quan hệ tình cảm gia đình, việc thỏa thuận mua bán nhà, chuyển nhượng đất chỉ lập giấy tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định, nội dung không rõ ràng, chưa đầy đủ, việc giao nhận tiền chỉ hai bên và người trong gia đình biết với nhau, Tòa án thụ lý vụ án của bà H sau khi có quyết định cưỡng chế kê biên đối với thửa đất tranh chấp (thửa 38). Do đó, để chứng minh giao dịch giữa bà H1, ông T1 với bà H có đúng thực tế hay chỉ là hợp đồng giả tạo để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, thì người hưởng lợi trong việc cưỡng chế kê biên tài sản phải có ý kiến và phải có nghĩa vụ chứng minh, do đó họ phải tham gia tố tụng, phải được trình bày, yêu cầu mới đảm bảo quyền lợi của đương sự theo quy định của pháp luật.

[3.6] Ngoài ra, Tòa án sơ thẩm chưa làm rõ việc bà H, bà H1 có ý kiến, yêu cầu gì đối với Quyết định cưỡng chế, kê biên hay không.

[3.7] Từ những phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm có những thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Xét thấy, Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 54/QĐ-VKS-DS ngày 28 tháng 4 năm 2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ một phần đối với tranh chấp của bà H với bà H1, ông T1 liên quan đến thửa đất 38 do bà H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các phần khác của bản án 76/2023/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2023, không có liên quan đến kháng nghị và không bị kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát, cần thiết hủy một phần bản án số 76/2023/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà ở và hợp đồng vay tài sản” đối với tranh chấp giữa bà H với bà H1, ông T1 liên quan đến thửa đất 38. Giao toàn bộ hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp có một phần chưa là phù hợp nên Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Chi cục Thi hành án dân sự huyện T rút đơn kháng cáo sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục phúc thẩm nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí khác tố tụng khác sẽ được xác định lại khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

[7] Các phần khác của vụ án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 148 và Khoản 3,5 Điều 308, Điều 312 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 4 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 54/QĐ-VKS-DS ngày 28 tháng 4 năm 2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Tuyên xử:

1. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 76/2023/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà ở giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Phan Thế T1 với bà Nguyễn Thị H, theo giấy xác nhận mua bán nhà ngày 20/02/2019 (giấy tay), đối với thửa đất 38, tờ bản đồ số 80, diện tích 104,7m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Nguyễn Thị H1 ngày 06/7/2017.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện T giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chi cục Thi hành án dân sự huyện T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T nộp ngày 27/4/2023 theo biên lai 0002043 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T được khấu trừ vào án phí phải nộp. Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã nộp án phí dân sự phúc thẩm xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí khác tố tụng khác sẽ được xác định lại khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

5. Các phần khác của vụ án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

- Tòa án huyện T;
- Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T;
- Phòng KTNV-TAND Tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Kiều Kim Xuân