TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 84/2023/DS-PT
Ngày: 20-7-2023
V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; 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 THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Thái

Các Thẩm phán: Ông Trần Phước Hiệu

Ông Lê Minh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Xuân Vi - là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Phương Linh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 20 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 01 năm 2023, về việc: *"Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án"*, do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 81/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 67/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1949

Địa chỉ: Khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1989; Địa chỉ: Thôn M, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận; Địa chỉ liên hệ: Trang trại V, thôn H, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận (Văn bản ủy quyền ngày 08/6/2023).

2. Bà Lê Thị H2, sinh năm 1980

Địa chỉ: Thôn M, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

3. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1958

Địa chỉ: Khu phố E, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

4. Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1989

Địa chỉ: Thôn M, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu H1: Ông Phạm Văn M, sinh năm 1977; Địa chỉ thường trú: 7E5-10 SkyGarded, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên hệ: Trang trại V, thôn H, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận (Văn bản ủy quyền ngày 15/5/2023).

5. Bà Nguyễn Thị Ánh T, sinh năm 1984

Địa chỉ: Khu phố L, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ánh T: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1958; Địa chỉ: Khu phố E, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (Văn bản ủy quyền ngày 16/02/2022).

- *Bị đơn:* Văn phòng C

Địa chỉ: Khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

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

1. Bà Nguyễn Thị Diễm H3, sinh năm 1994

Địa chỉ: Khu phố L, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Diễm H3: Ông Đặng Văn V1, sinh năm 1988; Địa chỉ: xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (Văn bản ủy quyền ngày 19/5/2021).

2. Bà Lê Thị Hữu H4, sinh năm 1979

HKTT: Khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Địa chỉ: Số A P, khu C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1980

Địa chỉ: Khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

4. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị S – Chi cục trưởng

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1974

Địa chỉ: J T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Huỳnh Thị H, bà Lê Thị H2, bà Nguyễn Thị Ánh T, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị Thu H1.

Tại phiên toà, bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Thị Diễm H3, ông Đặng Văn V1 có mặt ngày 14/7/2023 và ngày 20/7/2023; bà Huỳnh Thị H, bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Văn T2 có mặt ngày 14/7/2023, vắng mặt ngày 20/7/2023; còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Huỳnh Thị H, bà Lê Thị H2, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị Ánh T và bà Nguyễn Thị Thu H1 trình bày:

Bà Lê Thị Hữu H4 và ông Nguyễn Văn T1 có nghĩa vụ trả nợ cho các nguyên đơn như sau:

- Trả cho bà Huỳnh Thị H số tiền 1.350.000.000 đồng theo Bản án số 04/2021/DSST ngày 01/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam đã có hiệu lực pháp luật.

- Trả cho bà Nguyễn Thị V số tiền 1.405.000.000 đồng theo Bản án số 38/2020/DSST ngày 24/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam đã có hiệu lực pháp luật.

- Trả cho bà Nguyễn Thị Ánh T số tiền 1.300.000.000 đồng theo Bản án số 05/2021/DSST ngày 01/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam đã có hiệu lực pháp luật.

- Trả cho bà Nguyễn Thị Thu H1 số tiền 300.000.000 đồng theo Bản án số 37/2020/DSST ngày 23/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam đã có hiệu lực pháp luật.

- Trả cho bà Lê Thị H2 số tiền 510.000.000 đồng theo Bản án số 06/2021/DSST ngày 01/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam đã có hiệu lực pháp luật.

- Riêng bản thân bà Lê Thị Hữu H4 có nghĩa vụ trả nợ cho bà Lê Thị H2 và chồng bà H2 là Nguyễn Thành H5 số tiền 352.000.000 đồng theo Bản án số 36/2020/DSST ngày 23/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam đã có hiệu lực pháp luật.

Vào tháng 4/2020, bà Lê Thị Hữu H4 và ông Nguyễn Văn T1 đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản cho bà Nguyễn Thị Diễm H3 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C, bao gồm 02 thửa đất:

- Thửa đất số 600A, tờ bản đồ số 05, có diện tích 374m^2 tọa lạc tại khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận, đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 511774 cho bà Lê Thị Hữu H4 và ông Nguyễn Văn T1.

- Thửa đất số 03, tờ bản đồ số 68, có diện tích 1.064,2m^2 tọa lạc tại khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận, đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 283404 cho bà Lê Thị Hữu H4 và ông Nguyễn Văn T1.

Hai thửa đất trên nằm liền kề nhau, trên 02 thửa đất có 02 căn nhà. Toàn bộ tài sản trên là tài sản duy nhất để thi hành án.

Các nguyên đơn được biết bà Nguyễn Thị Diễm H3 là cháu bên chồng của bà Lê Thị Hữu H4 (phía ông Nguyễn Văn T1), việc bà Lê Thị Hữu H4 và ông Nguyễn Văn T1 chuyển nhượng 02 thửa đất cho bà H3 là hành vi tẩu tán tài sản. Hơn nữa, giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 3.200.000.000 đồng là không hợp lý, theo các nguyên đơn nhận thấy giá trị tài sản đó phải hơn 5-6 tỷ đồng.

Các nguyên đơn cùng khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Hữu H4, ông Nguyễn Văn T1 với bà Nguyễn Thị Diễm H3 được công chứng viên Phạm Văn B công chứng ngày 27/4/2020 là vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Văn phòng Công chứng Phạm Văn B trình bày:

Ngày 27/4/2020, Văn phòng Công chứng Phạm Văn B có thực hiện chứng thực giao dịch là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Hữu H4 cho bà Nguyễn Thị Diễm H3 đối với 02 thửa đất:

- Thửa thứ nhất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BM 511774, số vào sổ cấp GCN: CH01202 do UBND huyện H, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 02/5/2013, cụ thể: thửa đất số 600A, tờ bản đồ số 05, với diện tích 374m^2.

- Thửa thứ hai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BS 283404, số vào sổ cấp GCN CH03123 do UBND huyện H, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 06/11/2014, cụ thể: thửa đất số 03, tờ bản đồ số 68, với diện tích 1.064,2m^2.

Trong quá trình giao dịch, Văn phòng công chứng Phạm Văn B áp dụng Luật Công chứng năm 2014 đã kiểm tra những thông tin về nhân thân, về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai thửa đất mà bên A và bên B giao dịch không có tranh chấp, không bị bất kì cơ quan có thẩm quyền nào ngăn chặn, việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Qua xem xét 02 thửa đất nêu trên thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Việc đồng nguyên đơn đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao dịch nêu trên là vô hiệu, Văn phòng công chứng Phạm Văn B với tư cách tố tụng trong vụ án là bị đơn không đồng ý.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Diễm H3 và người đại diện theo ủy quyền ông Đặng Văn V1 trình bày:

Đầu năm 2020, bà có thoả thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Hữu H4 02 thửa đất, cụ thể:

- Thửa 600A, tờ bản đồ số 05, diện tích 374m^2 (trong đó: 150m^2 đất ở đô thị, 224m^2 đất trồng cây lâu năm), toạ lạc tại khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận; Đất được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 511774, số vào sổ cấp GCN: CH 01202, ngày cấp 02/5/2013 (viết tắt là thửa đất số 600A);

- Thửa 03, tờ bản đồ số 68, diện tích 1.064,2m^2 (trong đó: 150m^2 đất ở đô thị, 914,2m^2 đất trồng cây lâu năm), toạ lạc tại khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận; Đất được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BS 283404, số vào số cấp GCN: CH 03123, ngày cấp 06/11/2014, cập nhật biến động ngày 26/6/2017 (viết tắt là thửa đất số 03);

Tại thời điểm chuyển nhượng đất, ông T1, bà H4 đang thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 600A và thửa đất số 03 cho Ngân hàng TMCP V2 - Chi nhánh B1 (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được Văn phòng C tỉnh Bình Thuận công chứng ngày 30/12/2019) để bảo đảm cho khoản vay 2.950.000.000 đồng (theo Hợp đồng cho vay số LN1912192003237 ngày 31/12/2019 giữa Ngân hàng TMCP V2 với vợ chồng ông T1, bà H4).

Để thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, bà đã trả tiền nhận chuyển nhượng các thửa đất số 600A, số 03 trước cho bên chuyển nhượng là vợ chồng ông T1, bà H4. Cụ thể: Ngày 24/4/2020, bà đã uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn T2 giao tiền nhận chuyển nhượng đất là 3.100.000.000 đồng cho vợ chồng ông T1, bà H4 (Giấy nộp tiền ngày 24/4/2020 tại Ngân hàng TMCP V2 - Chi nhánh B1, chuyển tiền vào tài khoản của vợ chồng ông T1, bà H4). Vợ chồng ông T1, bà H4 dùng số tiền nói trên trả khoản vay, bao gồm cả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Số tiền còn lại, bà đã giao đủ cho vợ chồng ông T1, bà H4. Vợ chồng ông T1, bà H4 đã giao toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 600A, số 03 và tài sản gắn liền trên các thửa đất nói trên cho bà quản lý, sử dụng. Hiện bà là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng những tài sản trên.

Ngày 20/4/2020, vợ chồng ông T1, bà H4 uỷ quyền cho bà được thay mặt bên thế chấp (vợ chồng ông T1, bà H4) liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đ và các cơ quan liên quan xoá thủ tục thế chấp đối với quyền sử dụng các thửa đất số 600A, số 03 đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP V2. Chi nhánh Văn phòng Đ đã xoá thủ tục thế chấp.

Ngày 27/4/2020, bà và vợ chồng ông T1, bà H4 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 600A và thửa đất số 03. Hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng Phạm Văn B lập và công chứng theo quy định pháp luật. Giá chuyển nhượng là 3.200.000.000 đồng. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, quyền sử dụng các thửa đất số 600A, số 03 không bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong, bà nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất số BM 511774, số BS 283404 và các tài liệu, giấy tờ khác. Bà giao toàn bộ hồ sơ, giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn T2 để ông T2 thay bà nộp hồ sơ sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Cũng trong ngày 27/4/2020, ông T2 đã nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho UBND huyện H, tỉnh Bình Thuận. Hồ sơ gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 511774, số BS 283404, Đơn đăng ký biến động, Hợp đồng chuyển nhượng và các giấy tờ khác. Hồ sơ được tiếp nhận lúc 10 giờ 09 phút, ngày 27/4/2020. Thời hạn giải quyết hồ sơ: 10 giờ 08 phút, ngày 13/5/2020 (Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả ngày 27/4/2020).

Hồ sơ xin sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được các cơ quan có thẩm quyền xem xét và thẩm định, xác định phù hợp quy định của pháp luật.

Hồ sơ sang tên nói trên đang trong giai đoạn tính thuế để xác định mức nghĩa vụ thuế phải nộp cho Nhà nước. Tuy nhiên, đoạn đường nơi có thửa đất số 600A, số 03 toạ lạc do nhà nước quên chưa áp giá đất để tính thuế nên chưa thể áp giá tính số tiền thuế mà bà phải nộp, nên phải chờ xét duyệt giá đất của UBND tỉnh B. Đây là lỗi khách quan của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Sau đó, nguyên đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam thi hành án đối với thửa đất số 600A và số 03. Bà và bên yêu cầu thi hành án thoả thuận nhiều lần nhưng không được.

Ngày 01/3/2021, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam ra Quyết định về việc tạm giữ tài sản, giấy tờ số 05/QĐ-CCTHADS và tiến hành tạm giữ: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 511774, số vào sổ cấp GCN: CH 01202, ngày cấp 02/5/2013 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 283404, số vào sổ cấp GCN: CH 03123, ngày cấp 06/11/2014, cập nhật biến động ngày 26/6/2017. Đây là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do bà nộp tại Chi nhánh Văn phòng Đ để làm thủ tục sang tên khi chuyển nhượng đất.

Việc các nguyên đơn cho rằng vợ chồng ông T1, bà H4 có hành vi tẩu tán tài sản và yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 600A, số 03 giữa bà với ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Hữu H4 được Văn phòng Công chứng Phạm Văn B lập và công chứng ngày 27/4/2020, bà không đồng ý.

Bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là có hiệu lực pháp luật, đồng thời yêu cầu Tòa án tuyên buộc Chi cục Thi hành án dân sự hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà

ở và tài sản gắn liền với đất số BS 283404 và BM 511774 để tiếp tục thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án huyện Hàm Thuận Nam trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam đang tổ chức thi hành đối với các bản án đã có hiệu lực pháp luật gồm:

Bản án số 37/2020/DSST ngày 23/12/2020 của TAND huyện Hàm Thuận Nam thì bà Lê Thị Hữu H4 phải trả cho bà Nguyễn Thị Thu H1 300.000.000 đồng và nộp án phí dân sự sơ thẩm 15.000.000 đồng.

Bản án số 38/2020/DSST ngày 24/12/2020 của TAND huyện Hàm Thuận Nam thì ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Hữu H4, phải trả cho bà Nguyễn Thị V và ông Trần Văn N 1.405.000.000 đồng và nộp án phí dân sự sơ thẩm 54.150.000 đồng.

Bản án số 36/2020/DSST ngày 23/12/2020 và Bản án số 06/2021/DSST ngày 01/02/2021 của TAND huyện Hàm Thuận Nam thì ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Hữu H4 phải trả cho bà Lê Thị H2 862.000.000 đồng và nộp án phí dân sự sơ thẩm 42.000.000 đồng.

Bản án số 05/2021/DSST ngày 01/02/2021 của TAND huyện Hàm Thuận Nam thì ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Hữu H4 phải trả cho bà Nguyễn Thị Ánh T và ông Trần Văn K 1.300.000.000 đồng và nộp án phí dân sự sơ thẩm 51.000.000 đồng.

Bản án số 04/2021/DSST ngày 01/02/2021 của TAND huyện Hàm Thuận Nam thì ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Hữu H4 phải trả cho bà Huỳnh Thị H 1.350.000.000 đồng và nộp án phí dân sự sơ thẩm 52.500.000 đồng.

Trong quá trình tổ chức thi hành, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam đã tiến hành xác minh tài sản của người phải thi hành án gồm có:

- Quyền sử dụng đất diện tích 1.064,2m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 283404 do UBND huyện H cấp ngày 06/11/2014 cho ông Nguyễn Văn T1.

- Quyền sử dụng đất diện tích 374m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 511774 do UBND huyện H cấp ngày 02/5/2013 cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thị Hữu H4.

Toàn bộ diện tích đất trên tọa lạc tại khu phố N, thị trấn T, huyện H. Ngoài tài sản trên, ông T1, bà H4 không còn tài sản nào khác.

Tuy nhiên, qua xác minh được biết, toàn bộ tài sản này đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Diễm H3. Hợp đồng đã được Văn phòng C chứng thực ngày 27/4/2020, hiện đang nộp tại Chi nhánh Văn phòng Đ1 để làm thủ tục chuyển nhượng.

Ngày 01/3/2021, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam đã ban hành Quyết định về việc tạm giữ tài sản, giấy tờ số 05/QĐ–CCTHADS và lập biên bản tạm gữ tài sản, giấy tờ nêu trên của ông T1 và bà H4 tại Chi nhánh Văn phòng Đ.

Ngày 10/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện, bà Nguyễn Thị Diễm H3 thống nhất, không thắc mắc về việc thu giữ 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, bà đề nghị Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện mời bên được thi hành án đến để thương lượng, thống nhất hướng giải quyết.

Ngày 10/5/2021, Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam đã ban hành Thông báo số 69/TB-TBVA ngày 10/5/2021 về việc thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện của 05 người được thi hành án nêu trên, nội dung khởi kiện là: Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà H4 và bà H3 là vô hiệu.

Qua nội dung vụ việc thi hành án nêu trên, Chi cục Thi hành án dân sự huyện có ý kiến như sau:

Tại khoản 1 Điều 66 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi năm 2014) quy định:

"Chấp hành viên có quyền tự mình hoặc theo yêu cầu bằng văn bản của đương sự áp dụng ngay biện pháp bảo đảm thi hành án nhằm ngăn chặn việc tẩu tán, hủy hoại tài sản, trốn tránh việc thi hành án. Khi áp dụng biện pháp bảo đảm thi hành án, Chấp hành viên không phải thông báo trước cho đương sự ...".

Tại khoản 1 Điều 68 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi năm 2014) quy định:

"Chấp hành viên đang thực hiện nhiệm vụ thi hành án có quyền tạm giữ hoặc yêu cầu cơ quan, tổ chức, cá nhân hỗ trợ tạm giữ tài sản, giấy tờ mà đương sự đang quản lý, sử dụng".

Từ quy định trên, việc tạm giữ 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của ông T1 và bà H4 là phù hợp với quy định của pháp luật. Do vậy, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam chưa thể trả tài sản cho bà H3 được, vì hiện nay các quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thị Hữu H4 là người phải thi hành án.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Ông là người được bà Nguyễn Thị Diễm H3 ủy quyền để nộp số tiền 3.100.000.000 đồng vào tài khoản của bà Lê Thị Hữu H4 mở tại Ngân hàng TMCP V2 vào ngày 24/4/2020, khi đó thửa đất số 600A và thửa đất số 03 đang được thế chấp tại Ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay 2.950.000.000 đồng của bà Lê Thị Hữu H4 và ông Nguyễn Văn T1. Tại thời điểm tháng 4/2020 khoản nợ của ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thị Hữu H4 tại Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn do ông T1, bà H4 vi phạm nghĩa vụ trả nợ (nợ nhóm 2). Sau khi Ngân hàng

làm thủ tục xóa thế chấp, đến ngày 27/4/2022, ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Hữu H4 cùng với bà Nguyễn Thị Diễm H3 đến Văn phòng công chứng Phạm Văn B để ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất đã được xóa thế chấp. Sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng, cùng ngày 27/4/2022 ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thị Hữu H4 đã bàn giao toàn bộ 02 thửa đất và các tài sản trên đất cho bà Nguyễn Thị Diễm H3, việc bàn giao có sự chứng kiến của ông.

Quá trình thu thập thông tin từ Ngân hàng TMCP V2 (sau đây gọi tắt là V3) thể hiện như sau:

Vào tháng 12/2019, ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Hữu H4 vay của V3 2.950.000.000 đồng, có thế chấp thửa đất số 600A và thửa đất số 03.

Từ khi ký kết hợp đồng tín dụng đến thời điểm tháng 4/2020, ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Hữu H4 có vi phạm nghĩa vụ trả nợ (nợ nhóm 2), V3 có thông báo nhắc nợ cho khách hàng qua điện thoại và tới nhà làm việc với khách hàng.

V3 biết việc ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Hữu H4 bán đất để trả nợ, tuy nhiên không biết khách hàng bán cho ai.

Ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Hữu H4 đã thanh toán nợ vay cho V3 vào ngày 24/4/2020 với số tiền gốc là 2.950.000.000 đồng, lãi và phí 77,753.055 đồng (trong đó tiền lãi là 8.656.027 đồng, lãi quá hạn là 53.997.258 đồng, lãi phạt quá hạn là 349.770 đồng, phí trả nợ trước hạn là 14.750.000 đồng).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 11 điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm m khoản 1 Điều 39, Điều 143, Điều 144, Điều 157, Điều 266, Điều 267, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 161, Điều 500, Điều 501, Điều Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự;

- Điều 167, 188 Luật Đất đai;

- Điều 12 Luật Nhà ở;

- Luật Thi hành án dân sự;

- 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.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H, bà Nguyễn Thị Ánh T, bà Nguyễn Thị V, bà Lê Thị H2 và bà Nguyễn Thị Thu H1.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Diễm H3.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2020 giữa bà Lê Thị Hữu H4, ông Nguyễn Văn T1 với bà Nguyễn Thị Diễm H3, được công chứng tại Văn phòng C ngày 27/4/2020 là có hiệu lực pháp luật.

Công nhận cho bà Nguyễn Thị Diễm H3 được quyền sử dụng đối với 02 thửa đất như sau:

- Thửa 600A, tờ bản đồ số 05, diện tích 374m^2 (trong đó: 150m^2 đất ở đô thị, 224m^2 đất trồng cây lâu năm), toạ lạc tại khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận; Đất được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 511774, số vào sổ cấp GCN: CH 01202, ngày cấp 02/05/2013;

- Thửa 03, tờ bản đồ số 68, diện tích 1.064,2m^2 (trong đó: 150m^2 đất ở đô thị, 914,2m^2 đất trồng cây lâu năm), toạ lạc tại khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận; Đất được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 283404, số vào sổ cấp GCN: CH 03123, ngày cấp 06/11/2014, cập nhật biến động ngày 26/6/2017;

Bà Nguyễn Thị Diễm H3 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp, đăng ký biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên.

[2] Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Diễm H3 về việc yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam trả lại cho bà Nguyễn Thị Diễm H3 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 283404 và BM 511774.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/8/2022, các nguyên đơn đều kháng cáo đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các nguyên đơn bà Huỳnh Thị H, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị Thu H1, bà Nguyễn Thị Ánh T (do bà V đại diện) giữ nguyên kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Diễm H3 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Lê Thị Hữu H4, ông Nguyễn Văn T1 với bà H3 có hiệu lực.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Diễm H3 và người đại diện theo ủy quyền ông Đặng Văn V1 đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm bác đơn kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Về tố tụng:

Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

Đối với nguyên đơn bà Lê Thị H2 là người kháng cáo, đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của bà Lê Thị H2.

2. Về nội dung:

Các nguyên đơn kháng cáo cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 27/4/2020 giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Hữu H4 và bà Nguyễn Thị Diễm H3 là giả tạo, nhằm tẩu tán tài sản là không có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Bác kháng cáo của các nguyên đơn bà Huỳnh Thị H, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị Thu H1, bà Nguyễn Thị Ánh T và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam.

Tuy nhiên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định của Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự tại các khoản 3 *(Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự)*, khoản 11 *(Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu)* và khoản 12 *(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)*, nhưng bản sơ thẩm chỉ ghi trích yếu yêu cầu khởi kiện là *"Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu"* theo khoản 11 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là chưa đầy đủ, nên đề nghị Hội đồng xét xử bổ sung cho đúng với các yêu cầu khởi kiện của đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc vắng mặt đương sự:

[1.1] Bị đơn Văn phòng Công chứng Phạm Văn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam vắng mặt, nhưng đã có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt; Bà Lê Thị Hữu H4, ông Nguyễn Văn T1 bỏ đi khỏi địa phương không rõ thời gian trở về, Tòa án đã tiến hành niêm yết Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa theo luật định, nhưng vắng mặt đến lần thứ hai,

nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này theo đề nghị của những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên theo quy định khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Nguyên đơn bà Lê Thị H2 là người kháng cáo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do và không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, được coi như từ bỏ việc kháng cáo, nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị H2 theo quy định tại khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự, như ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp.

[2] Về việc xác định quan hệ tranh chấp:

[2.1] Các nguyên đơn cùng khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Hữu H4, ông Nguyễn Văn T1 với bà Nguyễn Thị Diễm H3 được Văn phòng C công chứng ngày 27/4/2020 vô hiệu.

[2.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Diễm H3 có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2020 giữa bà Lê Thị Hữu H4, ông Nguyễn Văn T1 với bà Nguyễn Thị Diễm H3, được công chứng tại Văn phòng C ngày 27/4/2020 có hiệu lực pháp luật và yêu cầu Tòa án tuyên buộc Chi cục Thi hành án dân sự hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 511774 ngày 02/5/2013 và số BS 283404 ngày 06/11/2014, cập nhật biến động ngày 26/6/2017.

[2.3] Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ khoản 11 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp là *"Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu"* là chưa đầy đủ, nên Kiểm sát viên đề nghị bổ sung quan hệ tranh chấp trong vụ án theo quy định tại các khoản 3, 11 và 12 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp.

[3] Về nội dung, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Theo các bản án đã có hiệu lực pháp luật của Toà án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam tuyên buộc vợ chồng bà Lê Thị Hữu H4 và ông Nguyễn Văn T1 có nghĩa vụ trả nợ cho các nguyên đơn cụ thể như sau:

- Bản án số 04/2021/DSST ngày 01/02/2021 tuyên buộc trả cho bà Huỳnh Thị H 1.350.000.000 đồng vay nhiều lần từ ngày 02/9/2017 đến ngày 23/8/2019.

- Bản án số 38/2020/DSST ngày 24/12/2020 tuyên buộc trả cho bà Nguyễn Thị V và ông Trần Văn N 1.405.000.000 đồng vay nhiều lần từ năm 2016 đến năm 2020.

- Bản án số 05/2021/DSST ngày 01/02/2021 tuyên buộc trả cho bà Nguyễn Thị Ánh T và ông Trần Văn K 1.300.000.000 đồng vay vào ngày 26/02/2020.

- Bản án số 37/2020/DSST ngày 23/12/2020 tuyên buộc trả cho bà Nguyễn Thị Thu H1 300.000.000 đồng vay vào ngày 27/12/2019.

- Bản án số 06/2021/DSST ngày 01/02/2021 tuyên buộc trả cho bà Lê Thị H2 510.000.000 đồng vay nhiều lần từ ngày 23/01/2019 đến ngày 31/5/2019.

Riêng bản thân bà Lê Thị Hữu H4 có nghĩa vụ trả nợ cho vợ chồng bà Lê Thị H2 352.000.000 đồng vay vào ngày 16/9/2019 và ngày 08/4/2020 theo Bản án số 36/2020/DSST ngày 23/12/2020.

[3.2] Trong thời gian vay tiền của các nguyên đơn, vào ngày 30/12/2019, vợ chồng bà Lê Thị Hữu H4, ông Nguyễn Văn T1 đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP V2 (V3) 02 thửa đất để vay khoản tiền 2.950.000.000 đồng, gồm:

- Thửa số 600A, tờ bản đồ số 05, có diện tích 374m^2 tọa lạc tại khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận, đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 511774 cho bà Lê Thị Hữu H4 và ông Nguyễn Văn T1 (sau đây gọi tắt là thửa đất số 600A).

- Thửa số 03, tờ bản đồ số 68, có diện tích 1.064,2m^2 tọa lạc tại khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận, đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 283404 cho bà Lê Thị Hữu H4 và ông Nguyễn Văn T1 (sau đây gọi tắt là thửa đất số 03).

[3.3] Theo bà Nguyễn Thị Diễm H3 thì đầu năm 2020, vợ chồng bà Lê Thị Hữu H4, ông Nguyễn Văn T1 thoả thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Diễm H3 02 thửa đất nêu trên với giá 3.200.000.000 đồng. Để thực hiện thoả thuận, vào ngày 24/4/2020, bà H3 đã uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn T2 nộp tiền vào tài khoản của bà Lê Thị Hữu H4 mở tại Ngân hàng V3 số tiền 3.100.000.000 đồng để vợ chồng bà H4, ông T1 trả nợ vay gốc và lãi cho Ngân hàng V3. Sau khi trả nợ ngân hàng và xóa thế chấp, vào ngày 27/4/2020, bà H3 và vợ chồng bà H4, ông T1 ký Hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất trên được Văn phòng Công chứng Phạm Văn B công chứng và hồ sơ chuyển nhượng đã được nộp tại Chi nhánh Văn phòng Đ để làm thủ tục sang tên theo quy định, nhưng cơ quan thuế chưa xác định được khoản tiền thuế phải nộp do đoạn đường 02 thửa đất toạ lạc Nhà nước chưa áp giá đất để tính thuế nên chưa hoàn tất thủ tục sang tên. Sau đó, các nguyên đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam kê biên thi hành đối với 02 thửa đất này.

[3.4] Xét kháng cáo của các nguyên đơn bà Huỳnh Thị H, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị Thu H1, bà Nguyễn Thị Ánh T cho rằng việc chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên của vợ chồng bà Lê Thị Hữu H4, ông Nguyễn Văn T1 là giả tạo nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho các nguyên đơn; Vì vợ

chồng bà H4, ông T1 chuyển nhượng 02 thửa đất cho bà H3, trong khi bà H3 là cháu của ông T1 và hai bên chuyển nhượng với giá thấp chỉ 3.200.000.000 đồng, trong khi tài sản này theo giá thị trường là hơn 6.000.000.000 đồng và theo Chứng thư thẩm định giá phía nguyên đơn xuất trình tại phiên toà phúc thẩm thì trị giá 02 thửa đất là 14.402.354.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.4.1] Các nguyên đơn đều thừa nhận các khoản tiền mà vợ chồng bà H4, ông T1 vay của các nguyên đơn đều không có tài sản bảo đảm.

[3.4.2] Trong tổng số nợ 5.217.000.000đồng mà các Bản án nêu trên của Toà án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam tuyên buộc vợ chồng bà H4, ông T1 trả cho các nguyên đơn thì có 1.495.000.000 đồng được các nguyên đơn cho vợ chồng bà H4, ông T1 vay sau khi vợ chồng bà H4, ông T1 thế chấp 02 thửa đất cho Ngân hàng V3 và khoản vay của vợ chồng bà H4, ông T1 đối với Ngân hàng V3 thuộc nợ nhóm 2 (vi phạm nghĩa vụ trả nợ), nên trường hợp bà Nguyễn Thị Diễm H3 không nộp tiền vào tài khoản của bà H4 mở tại Ngân hàng V3 để vợ chồng bà H4, ông T1 trả nợ cho V3 để giải chấp tài sản vay thì 02 thửa đất này cũng được ưu tiên để xử lý thanh toán nợ cho V3.

[3.4.3] Việc chuyển nhượng 02 thửa đất giữa vợ chồng bà Lê Thị Hữu H4, ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Diễm H3 là trên cơ sở tự nguyện của các bên, được Văn phòng Công chứng Phạm Văn B chứng thực đúng quy định của pháp luật và tại thời điểm chuyển nhượng không có ai tranh chấp gì đối với 02 thửa đất này, nội dung và hình thức đều phù hợp với quy định tại các Điều 116, 117, 118, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Sau khi chuyển nhượng, vợ chồng bà H4, ông T1 đã chuyển giao tài sản cho bà H3 quản lý, sử dụng từ đó đến nay.

[3.4.4] Quy định của pháp luật hiện hành không cấm việc người thân, quan hệ họ hàng chuyển nhượng tài sản cho nhau, cũng như tôn trọng cách thức thanh toán do các bên lựa chọn. Việc ghi giá chuyển nhượng thấp hơn giá trị thực tế của tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước nếu có thì cũng không thuộc phạm vi xem xét giải quyết trong vụ án này.

[3.4.5] Từ những phân tích trên, xét thấy Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Hữu H4, ông Nguyễn Văn T1 với bà Nguyễn Thị Diễm H3 được Văn phòng C công chứng ngày 27/4/2020 là vô hiệu và công nhận Hợp đồng này có hiệu lực theo yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Diễm H3 là hoàn toàn có căn cứ. Do đó, kháng cáo của các nguyên đơn Huỳnh Thị H, Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị Thu H1, Nguyễn Thị Ánh T (do bà V đại diện) là không có cơ sở để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận, như ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm:

[4.1] Do bà Lê Thị H2 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, được coi như từ bỏ việc kháng cáo, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà H2, nên sung vào công quỹ nhà nước tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà H2 đã nộp theo quy định tại khoản 2 Điều 18 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[4.2] Do kháng cáo không được chấp nhận, nên người kháng cáo bà Huỳnh Thị H, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị Thu H1, bà Nguyễn Thị Ánh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, do bà H và bà V là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà H và bà V theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[5] Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm 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 296, khoản 2 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Lê Thị H2.

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn bà Huỳnh Thị H, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị Thu H1, bà Nguyễn Thị Ánh T; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam.

Áp dụng: - Các khoản 3, 11, 12 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm m khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 157, Điều 227, Điều 228 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 122, Điều 161, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 12 Luật Nhà ở;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 18, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Huỳnh Thị

H, bà Nguyễn Thị Ánh T, bà Nguyễn Thị V, bà Lê Thị H2 và bà Nguyễn Thị Thu H1 về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Hữu H4, ông Nguyễn Văn T1 với bà Nguyễn Thị Diễm H3, được công chứng tại Văn phòng C ngày 27/4/2020 vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Diễm H3:

Tuyên bố công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Hữu H4, ông Nguyễn Văn T1 với bà Nguyễn Thị Diễm H3, được công chứng tại Văn phòng C ngày 27/4/2020 có hiệu lực pháp luật.

Công nhận cho bà Nguyễn Thị Diễm H3 được quyền sử dụng đối với 02 thửa đất như sau:

- Thửa 600A, tờ bản đồ số 05, diện tích 374m^2 (trong đó: 150m^2 đất ở đô thị, 224m^2 đất trồng cây lâu năm), toạ lạc tại khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận; Đất được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 511774, số vào sổ cấp GCN: CH 01202, ngày cấp 02/5/2013;

- Thửa 03, tờ bản đồ số 68, diện tích 1.064,2m^2 (trong đó: 150m^2 đất ở đô thị, 914,2m^2 đất trồng cây lâu năm), toạ lạc tại Khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận; Đất được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BS 283404, số vào sổ cấp GCN: CH 03123, ngày cấp 06/11/2014, cập nhật biến động ngày 26/6/2017;

Bà Nguyễn Thị Diễm H3 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp, đăng ký biến động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị Ánh T, bà Lê Thị H2 và bà Nguyễn Thị Thu H1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0000157, 0000158 và 0000156 cùng ngày 06/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam; Bà Nguyễn Thị Ánh T, bà Lê Thị H2 và bà Nguyễn Thị Thu H1 đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Huỳnh Thị H và bà Nguyễn Thị V.

Buộc bà Nguyễn Thị Diễm H3 phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm, nhưng được được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo biên lai số 0000187 ngày 26/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam; Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Diễm H3 300.000 đồng.

3.1. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Sung vào công quỹ Nhà nước 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm bà Lê Thị H2 đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006567 ngày 12/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam.

Buộc bà Nguyễn Thị Ánh T và bà Nguyễn Thị Thu H1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0006571 ngày 23/9/2022, số 0006568 ngày 12/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam; Bà Nguyễn Thị Ánh T và bà Nguyễn Thị Thu H1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho bà Huỳnh Thị H và bà Nguyễn Thị V.

4. Về chi phí tố tụng khác: Các nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng theo quy định; Các nguyên đơn đã đóng đủ.

5. Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND huyện H.T.Nam;
- VKSND huyện H.T.Nam;
- Chi cục THADS huyện H.T.Nam;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, Tổ HCTP, TDS;

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

Nguyễn Hồng Thái