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

Bản án số: 22/2019/DS-PT
Ngày: 26/3/2019
V/v *"Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Hồng Hạnh
Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư
Ông Hoàng Minh Thịnh

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Hồ Phương Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:*** Ông Trịnh Duy Trung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 19 và 26 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 30/2018/TLPT-DS ngày 28/01/2019 về việc *"Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự"*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 31/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Toà án nhân dân huyện P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2019/QĐ-PT ngày 21/02/2019 giữa:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị X**, sinh năm 1979 (vắng mặt)
Địa chỉ: Thôn P, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước
Người đại diện theo ủy quyền của bà X: Ông **Nguyễn Đức D**, sinh năm 1972 (có mặt)
Địa chỉ: KP X, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước.
Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1985 (có mặt)
Ông **Lê Văn Y**, sinh năm 1980 (có mặt)
Địa chỉ: Thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước
Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
1. Ông **Nguyễn Tiến T**, sinh năm 1971 (có mặt)
2. Bà **Phan Thị Tuyết T**, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước

3. Ông **Huỳnh Văn C**, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn P, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ch: Ông **Nguyễn Đức D**, sinh năm 1972 (có mặt)

4. **Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước**

Người đại diện theo pháp luật: Ông Kiều Thế T – Chi cục trưởng

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Chu Thị T – Chấp hành viên (Theo Văn bản ủy quyền ngày 03/8/2018) (vắng mặt)

5. **Văn phòng công chứng Phạm Trung D** (nay là Văn phòng công chứng Bùi H).

Địa chỉ: Tổ 02, ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Bùi Văn H** – Trưởng Văn phòng.

Thời điểm xét xử phúc thẩm hiện nay là ông Đỗ Mạnh C- do thay đổi nội dung giấy đăng ký hoạt động (có đơn xét xử vắng mặt)

6. Ông **Vương Ngọc Thanh P**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Thôn 6, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị X.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đức D trình bày:

Ngày 30/01/2018, Tòa án nhân dân huyện P ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 21/2018/QĐST-DS với nội dung: Ông Lê Văn Y và bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà Nguyễn Thị X số tiền 3.915.280.000đ (Ba tỷ chín trăm mười lăm triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng). Tuy nhiên, sau khi Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự có hiệu lực pháp luật, ông Y, bà T vẫn không trả nợ cho bà X.

Ngày 10/5/2018, ông Y, bà T có hành vi tẩu tán tài sản bằng cách sang nhượng 02 thửa đất gồm: 01 thửa đất tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số BL 269972 do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện B cấp ngày 15/01/2013 và 01 thửa đất tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước, đất có GCNQSDĐ số BH 269972 do UBND huyện B cấp ngày 15/01/2013 cho ông Nguyễn Tiến T và vợ là Phan Thị Tuyết T. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Phạm Trung D (nay là Văn phòng công chứng Bùi H) xác nhận tại Văn bản công chứng số 02-2018/TP/CC-SCC/HĐĐG ngày 13/4/2018.

Do đó, ông D đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Y, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Tiến T, bà Phan Thị Tuyết T vô hiệu.

*** Bị đơn ông Lê Văn Y và bà Nguyễn Thị T cùng trình bày:**

Năm 2017, vợ chồng ông nợ tiền hàng vợ chồng bà X, ông T số tiền là 8,6 tỷ đồng, ông bà đã trả được khoảng 4,7 tỷ đồng. Do ông bà làm ăn khó khăn nên không trả được số tiền nợ còn lại, do đó bà X đã khởi kiện ông bà ra tòa. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 21/2018/QĐST-DS ngày 30/01/2018, ông bà phải trả nợ bà X số tiền là 3.915.280.000đ (Ba tỷ chín trăm mười lăm triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng). Vào thời điểm này ông bà có 02 mảnh đất gồm: mảnh đất có diện tích 1.697m^2 tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện P và mảnh đất có diện tích 70,02m^2 tọa lạc tại chợ L, huyện P. Cả 2 mảnh đất này đều được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ mang tên ông bà.

Đối với mảnh đất có diện tích 70,02m^2 thì Chi cục thi hành án dân sự huyện P đã bán đấu giá ngày 03/9/2018 được hơn 600 triệu đồng, số tiền này thi hành án đã trả cho bà X theo Quyết định số 21 ngày 30/01/2018. Như vậy, vợ chồng ông bà còn nợ lại bà X số tiền 3,4 tỷ đồng.

Đối với mảnh đất có diện tích 1.697m^2: Ông bà nợ ngân hàng TMCP (sau đây viết tắt là Ngân hàng SHB), chi nhánh Bình Phước 3,5 tỷ đồng và nợ vợ chồng bà Phan Thị Tuyết T, ông Nguyễn Tiến T 600 triệu đồng. Do vợ chồng ông bà không có khả năng trả nợ nên tháng 11/2017, ông bà đã giao mảnh đất này cho vợ chồng ông T, bà T để cấn trừ nợ nhưng do lúc đó GCNQSDĐ đang nằm tại Ngân hàng SHB – chi nhánh Bình Phước nên ông bà không thể làm thủ tục sang tên được. Vợ chồng ông bà đã viết giấy chuyển nhượng cho vợ chồng bà T, ông T, ghi giá chuyển nhượng trên giấy là 600 triệu đồng, giấy viết tay có xác nhận của thôn trưởng và có người chứng kiến việc chuyển nhượng đất giữa hai bên là ông Lê Đình N, địa chỉ: Thôn 5, xã L, huyện P. Ông N có ký vào Giấy sang nhượng đất giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng ông T, bà T. Tuy nhiên, vợ chồng ông bà và vợ chồng ông T, bà T thỏa thuận miệng giá mảnh đất trên là 1,6 tỷ đồng. Nhưng do vợ chồng ông bà không có tiền trả nợ ngân hàng nên tháng 4/2018, vợ chồng bà T đã trả ngân hàng số tiền 1,8 tỷ đồng để rút cả 2 cuốn sổ (cả sổ của mảnh đất có diện tích 70,2m^2) về. Như vậy, thực tế ông bà còn nợ vợ chồng bà T, ông T 2,4 tỷ đồng. Ngay sau khi lấy được sổ về, ngày 13/4/2018, ông bà và vợ chồng ông T, bà T đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với mảnh đất trên theo quy định pháp luật. Trước khi làm thủ tục chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T, ông bà không nhận được bất kỳ thông báo nào của chi cục Thi hành án dân sự huyện P liên quan đến việc yêu cầu thi hành khoản tiền ông bà nợ bà X liên quan đến quyền sử dụng đất trên.

Ông bà không đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với mảnh đất có diện tích 1.697m^2 mà ông bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà T ngày 13/4/2018 vì thực tế ông bà đã giao đất cho vợ chồng ông T từ tháng 11/2017 để cấn trừ nợ và vợ chồng ông T, bà T sử dụng đất từ tháng 11/2017 đến

nay. Do đó, ông bà không có quyền gì đối với mảnh đất từ khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà T từ tháng 11/2017.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến T và bà Phan Thị Tuyết T cùng trình bày:**

Khoảng năm 2016, vợ chồng ông bà có cho vợ chồng ông Y, bà T vay số tiền 600 triệu đồng do vợ chồng ông Y cần vốn làm ăn, lãi suất theo ngân hàng A – chi nhánh Bình Phước, thời hạn vay 01 năm. Nhưng đến hạn, vợ chồng ông Y không trả được tiền nên mới nói với ông bà là vợ chồng ông Y không có khả năng trả nợ vì làm ăn thua lỗ nên đề nghị sang nhượng lại cho ông bà miếng đất có diện tích 1.697m^2 (diện tích theo sổ) với giá 1,6 tỷ đồng tại thôn 5, xã L, huyện P. Đất có GCNQSDĐ do cơ quan có thẩm quyền cấp cho 2 vợ chồng ông Y nhưng lúc đó đất đang thế chấp tại Ngân hàng SHB – chi nhánh Bình Phước. Giữa 2 bên có viết giấy sang nhượng ngày 20/11/2017, thỏa thuận số tiền 600 triệu đồng cấn trừ vào số tiền sang nhượng đất, còn lại 01 tỷ đồng khi nào ông bà lo đủ tiền thì sẽ trả vào ngân hàng SHB để lấy sổ về, vợ chồng ông Y, bà T phải có trách nhiệm ra công chứng để làm thủ tục đổi sổ cho ông bà. Do đất đang thế chấp tại ngân hàng SHB nên không làm được thủ tục sang nhượng theo quy định pháp luật, nên các bên chỉ viết giấy sang nhượng với nhau có sự chứng kiến của ông Lê Đình N, là hàng xóm của vợ chồng ông Y, bà T và có xác nhận của trưởng thôn 5. Vợ chồng ông Y, bà T đã giao đất cho vợ chồng ông bà ngay sau khi làm xong giấy tờ sang nhượng tay giữa hai bên. Khi nhận chuyển nhượng, trên đất chỉ trồng chuối, hiện nay trên đất cũng vẫn trồng chuối, không xây dựng thêm công trình gì.

Khoảng ngày 11/4/2018, vợ chồng bà T thông báo với ông bà là khoản nợ tại Ngân hàng SHB đã đến hạn phải trả và yêu cầu ông bà bỏ số tiền 1,8 tỷ vào thì ngân hàng mới đồng ý giải chấp 02 GCNQSDĐ đối với miếng đất có diện tích 1.697m^2 và miếng đất có diện tích 70,2m^2 vì 2 miếng đất này bảo lãnh cho cùng một gói vay. Do ông bà không có đủ tiền nên ngày 12/4/2018, ông bà đã vay 01 tỷ đồng của ngân hàng A (ACB). Sau khi vay được tiền ngân hàng, ngay trong ngày 12/4/2018 ông bà mang số tiền 1,8 tỷ đến ngân hàng SHB chi nhánh Bình Phước trả nợ. Vợ chồng ông bà trực tiếp mang tiền đến ngân hàng trả. Nhân viên ngân hàng đã viết Giấy nộp tiền kiêm phiếu thu, trong đó có ghi tên Phan Thị Tuyết T và ông Lê Đình Q nộp tiền. Sau khi ông bà nộp tiền vào thì Ngân hàng đã mang các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra đưa cho ông Y, ông Y đưa lại ngay cho ông bà GCNQSDĐ đối với mảnh đất đã chuyển nhượng cho ông bà.

Do làm thủ tục trả xong tiền ngân hàng là đã buổi chiều nên chiều ngày hôm sau (ngày 13/4/2018), ông T cùng ông Y đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P xóa thế chấp đối với cuốn sổ đất có diện tích 1.697m^2. Khi làm thủ tục xóa thế chấp, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P không thông báo gì cho ông bà về việc mảnh đất trên đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện P ra quyết định tạm ngừng chuyển dịch đối với mảnh đất trên. Sau khi làm xong thủ tục xóa thế chấp, ông bà và vợ chồng ông Y, bà T ra phòng Công chứng Phạm Trung D, địa

chỉ: Tổ 2, ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước xác nhận. Trước khi làm thủ tục công chứng, cán bộ phòng công chứng đã rà soát, kiểm tra thì thấy mảnh đất không bị cấm chuyển nhượng nên đã làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngay sau khi công chứng xong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông bà đến ngay Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P để làm thủ tục đổi sổ thì lúc này cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai mới nói với ông bà là mảnh đất trên đã bị kê biên, không làm thủ tục đổi sổ được.

Mảnh đất trên ông bà đã nhận chuyển nhượng từ tháng 11/2017 đến nay, khi chúng tôi trả tiền vào ngân hàng để lấy sổ ra và khi làm Hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật cũng không nhận được bất kỳ một thông báo nào liên quan đến cấm chuyển dịch đối với đất. Do đó, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà X hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và vợ chồng ông Y, bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn C trình bày:

Ngày 30/01/2018, Tòa án nhân dân huyện P ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 21/2018/QĐST-DS với nội dung: Ông Lê Văn Y và vợ là Nguyễn Thị T phải trả cho bà Nguyễn Thị X là vợ ông số tiền 3.915.280.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi quyết định trên có hiệu lực pháp luật, ông Y, bà T vẫn không chịu trả nợ cho bà X.

Ngày 10/5/2018, ông Y và bà T có hành vi tẩu tán tài sản bằng cách sang nhượng 02 thửa đất gồm 01 thửa đất tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước, GCNQSDĐ số CH 269972 do UBND huyện B cấp ngày 15/01/2013 và 01 thửa đất tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước, GCNQSDĐ số BH 269972 do UBND huyện B cấp ngày 15/01/2013 cho ông Nguyễn Tiến T và vợ là Phan Thị Tuyết T tại Văn phòng công chứng Nguyễn D (nay là Văn phòng công chứng Bùi H). Văn bản công chứng số 02 – 2018/TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 13/4/2018. Sau đó bà X khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Y, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Tiến T, bà Phan Thị Tuyết T tại Văn bản công chứng số 02-2018/TP/CC-SCC/HDGĐ ngày 13/4/2018 là vô hiệu.

Việc vay mượn tiền trên là việc riêng giữa vợ ông (bà X) và vợ chồng ông Y, bà T nên ông không biết nên ông không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vương Ngọc Thanh P trình bày:

Vào khoảng tháng 3, tháng 4/2017, ông có mượn vợ chồng ông Y, bà T mảnh đất có diện tích khoảng 1 sào 6, sào 7 tại thôn 5, xã L, huyện P để trồng chuối, giữ cỏ. Ông trồng chuối hết diện tích đất trên, hiện nay còn khoảng 160 cây.

Khoảng cuối năm 2017, ông T thông báo là ông T đã mua lại đất của vợ chồng ông Y, bà T nên tôi có đề nghị tiếp tục mượn lại đất của ông T để trồng chuối thì ông T đồng ý.

Trong trường hợp Tòa án giải quyết vụ án liên quan đến phần đất ông đang trồng chuối thì ông không có ý kiến gì và cũng không có đề nghị gì.

Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, bà Chu Thị T trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện P đang tổ chức thi hành Quyết định công nhận thỏa thuận số 21/2018/QĐST-DS ngày 30/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện P, nội dung quyết định buộc ông Lê Văn Y, bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị X số tiền 3.915.280.000 đồng.

Ngày 08/02/2018, bà Nguyễn Thị X làm đơn yêu cầu thi hành án đối với ông Lê Văn Y, bà Nguyễn Thị T. Chi cục Thi hành án dân sự huyện P đã ban hành Quyết định thi hành án kèm theo đơn yêu cầu số 336/QĐ-CCTHADS ngày 08/02/2018 buộc ông Y, bà T có nghĩa vụ trả nợ cho bà X số tiền trên và phân công Chấp hành viên tổ chức thi hành.

Chấp hành viên đã tiến hành thông báo quyết định thi hành án cho đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định pháp luật.

Qua xác minh điều kiện thi hành án của ông Y, bà T được biết ông Y, bà T có các tài sản gồm:

- Quyền sử dụng đất có diện tích 70,2m^2 đất ở tại nông thôn, thuộc thửa đất số 17B1, tờ Bản đồ QH. Đất được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số BL 269754 ngày 28/12/2012 cho ông Y, bà T, đất tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước.

- Quyền sử dụng đất có diện tích 1.967m^2 (trong đó có 234m^2 đất ở tại nông thôn, thuộc thửa đất số 55A, tờ Bản đồ số 20. Đất được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số BL 269972 ngày 15/01/2013 cho ông Y, bà T. Vị trí đất tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Tại thời điểm xác minh, 2 thửa đất này đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP S, Chi nhánh Bình Phước.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện P đã ban hành Quyết định tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 12/QĐ-CCTHADS ngày 04/3/2018 nhằm ngăn chặn hành vi tẩu tán tài sản của người phải thi hành án.

Ngày 13/4/2018, vợ chồng ông Y, bà T đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thứ hai cho ông Nguyễn Tiến T và bà Phan Thị Tuyết T tại Văn phòng công chứng Phạm Trung D.

Xét thấy người phải thi hành án có hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Căn cứ khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2014, Chi cục Thi hành án dân sự huyện P đã thông báo cho người được thi hành án có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân huyện P hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y, bà T và ông T, bà T.

Tài sản trên tuy đã được công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng do bị ngăn chặn tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P nên không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 nên việc chuyển nhượng chưa có hiệu lực.

Việc mua bán được thực hiện sau khi có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 21/2018/QĐST-DS ngày 30/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện P và ông Y, bà T không dùng khoản tiền thu được từ tiền bán tài sản để thi hành án. Chi cục thi hành án dân sự huyện P nhận thấy hành vi của ông Y, bà T nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

Căn cứ quy định của Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 và Điều 24 Nghị định 62/NĐ-CP, Chi cục Thi hành án dân sự huyện P đã kê biên tài sản là 2 quyền sử dụng đất nêu trên để đảm bảo thi hành án.

Do đó, Chi cục Thi hành án dân sự huyện P đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lê Văn Y, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Tiến T, bà Phan Thị Tuyết T lập ngày 13/4/2018 tại Văn phòng công chứng Phạm Trung D theo yêu cầu của nguyên đơn.

Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Bùi H, ông Bùi Văn H trình bày:

Qua nghiên cứu hồ sơ công chứng và đối chiếu với quy định pháp luật về công chứng, khẳng định việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn Y, bà Nguyễn Thị T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Tiến T, bà Phan Thị Tuyết T đối với quyền sử dụng đất được công nhận theo GCNQSDĐ số BL 269972, vào sổ số CH 00423, diện tích 1.697m^2, tờ Bản đồ số 20, thửa số 55A do UBND huyện B cấp ngày 15/01/2013 là hoàn toàn có căn cứ pháp lý vì việc công chứng được thực hiện đúng thẩm quyền, đất chuyển nhượng có đầy đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật đất đai. Tại thời điểm thực hiện công chứng, Văn phòng công chứng Phạm Trung D (nay là Văn phòng công chứng Bùi H) không nhận được bất cứ văn bản của cá nhân, tổ chức có thẩm quyền nào thông báo về việc kê biên hoặc tạm dừng việc chuyển quyền sử dụng đất nêu trên.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông là trưởng thôn 5, xã L, huyện P. Ông xác nhận chữ viết chữ ký trong giấy chuyển nhượng viết tay về việc chuyển nhượng đất giữa gia đình Ý, T với gia đình Trung, Thanh là chữ ký và chữ viết của ông. Việc chuyển nhượng đất này diễn ra vào thời gian 20/11/2017, sau khi hai bên lập giấy tờ có dẫn ông đến hiện trạng đất và cùng bàn giao đất cho bên mua.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện P tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X về việc đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

lập ngày 13/4/2018 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn Y, bà Nguyễn Thị T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Tiến T, bà Phan Thị Tuyết T, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Trung D (nay là Văn phòng công chứng Bùi H) ngày 13/4/2018, số công chứng 0327 vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 13/8/2018, nguyên đơn bà Nguyễn Thị X có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xem xét sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện P theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 327 ngày 13/4/2018 của Văn phòng công chứng Phạm Trung D (nay là Văn phòng công chứng Bùi H) vô hiệu.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Đức D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự và Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 21/2018/QĐST-DS ngày 30/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước thì ông Lê Văn Y và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị X số tiền mua hạt điều nhân còn thiếu là 3.915.280.000đ (Ba tỷ chín trăm mười lăm triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng). Như vậy, nghĩa vụ thi hành án đối với số tiền trên của vợ chồng ông Y, bà T theo quy định của pháp luật được tính từ ngày 30/01/2018, tức là từ ngày quyết định nêu trên có hiệu lực pháp luật. Vào thời điểm này, quyền sử dụng đất có diện tích 1.697m^2 tại thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước, được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho ông Y, bà T đang được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội, chi nhánh Bình Phước theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 172/2015/HĐTC-BTB/SHB.131100 ngày 28/12/2015.

Theo lời khai của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, bà T thì quyền sử dụng đất trên đã được vợ chồng ông Y, bà T chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà T từ ngày 20/11/2017, giá chuyển nhượng 1.600.000.000đ (Một

tỷ sáu trăm triệu đồng), cấn trừ số tiền vợ chồng ông Y, bà T nợ vợ chồng ông T, bà T là 600.000.000 đồng, còn lại 1.000.000.000 đồng khi nào ông T, bà T có tiền sẽ trả Ngân hàng TMCP S, chi nhánh Bình Phước để rút sổ về. Do đất đang thế chấp tại ngân hàng nên các bên không làm được thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật mà chỉ lập hợp đồng sang nhượng đất viết tay có xác nhận của người làm chứng và thôn trưởng. Vợ chồng ông T, bà T trực tiếp quản lý và sử dụng đất từ ngày nhận chuyển nhượng đến nay.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án: Ngày 08/02/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện P ra Quyết định thi hành án số 336/QĐ-CCTHADS theo đơn yêu cầu của bà Nguyễn Thị X, có nội dung: Cho thi hành án đối với ông Lê Văn Y, bà Nguyễn Thị T. Các khoản phải thi hành: Có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị X số tiền mua hạt điều nhân còn thiếu lại 3.915.280.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án theo quy định. Ngày 28/3/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện P tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của ông Y, bà T tại Ngân hàng SHB – chi nhánh Bình Phước. Theo nội dung biên bản xác minh trên thì quyền sử dụng đất có diện tích 1.697m^2 tại thôn 5, xã L, huyện P ông T, bà Y đang thế chấp tại Ngân hàng SHB chi nhánh Bình Phước. Ngày 03/4/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện P ban hành Quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 12/QĐ-CCTHADS đối với 02 quyền sử dụng đất trong đó có quyền sử dụng đất nêu trên. Theo lời trình bày của bị đơn ông Y, bà T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, bà T thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện P đã không gửi quyết định trên cho UBND xã L, Sở Tư pháp, Viện kiểm sát nhân dân huyện P và ông Y, bà T nên các đương sự không biết tài sản trên đã bị ngăn chặn chuyển nhượng dẫn đến ông Tr, bà Th vẫn trả tiền vào Ngân hàng lấy sổ ra và các bên làm thủ tục chuyển nhượng đất cho nhau theo quy định pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tr, bà Th giao nộp các văn bản của Ngân hàng TMCP S, Văn phòng công chứng Bùi H, Sở Tư pháp tỉnh Bình Phước, Viện kiểm sát nhân dân huyện P, UBND xã L. Các văn bản này đều cùng có nội dung trả lời: Không nhận được Quyết định số 12/QĐ-CCTHADS ngày 03/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 22/11/2018, đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P đã xuất trình các tài liệu chứng minh Chi cục Thi hành án dân sự huyện P đã niêm yết Quyết định trên tại thôn 5, xã L, huyện P và trụ sở UBND xã L, huyện P. Ngày 27/11/2018, Tòa án sơ thẩm đã tiến hành xác minh tại địa phương, kết quả xác minh: Chi cục Thi hành án dân sự huyện P không tiến hành niêm yết quyết định nêu trên tại thôn 5, xã L và UBND xã L, huyện P. Như vậy, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở khẳng định Chi cục Thi hành án dân sự huyện P chỉ gửi Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử

dụng, thay đổi hiện trạng tài sản trên cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P mà không gửi cho các cơ quan, tổ chức khác và cá nhân có liên quan, vi phạm khoản 2 Điều 69 Luật thi hành án dân sự năm 2014.

Ngày 12/4/2018, ông T, bà T đã nộp vào Ngân hàng SHB Chi nhánh Bình Phước số tiền 1.800.000.000 đồng, ngân hàng đã giao 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với mảnh đất có diện tích 1.697m^2 tại thôn 5, xã L, huyện P cho ông Y, bà T. Ngày 13/4/2018, vợ chồng ông Y, bà T và vợ chồng ông T, bà T đã tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên theo quy định pháp luật: Được Văn phòng công chứng Phạm Trung D (nay là Văn phòng công chứng Bùi H) công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng các bên không tiến hành được thủ tục sang sổ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P do đã có Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với quyền sử dụng đất trên.

Chi cục thi hành án dân sự huyện P và nguyên đơn bà Nguyễn Thị X cho rằng việc ông Y, bà T chuyển nhượng đất cho ông T, bà T là nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh làm rõ việc chuyển nhượng đất của các bên là không nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thi hành án vì các lẽ sau: Việc chuyển nhượng đất ngày 20/11/2017 giữa hai bên được người làm chứng ông Lê Đình N và thôn trưởng thôn 5 xác nhận, ông T, bà T là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay. Ngoài ra, quyền sử dụng đất trên được Chi cục Thi hành án dân sự huyện P sơ bộ ước tính giá trị là 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng) nhưng ông T, bà T phải nộp vào Ngân hàng TMCP S, chi nhánh Bình Phước số tiền 1.800.000.000đ (một tỷ tám trăm triệu đồng) mới lấy được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với mảnh đất trên ra. Số tiền này được ông Y, bà T dùng để trả cho Ngân hàng SHB – chi nhánh Bình Phước, là tổ chức nhận thế chấp đất hợp pháp. Trường hợp ông T, bà T không nộp số tiền 1.800.000.000đ (một tỷ tám trăm triệu đồng) vào Ngân hàng TMCP S, chi nhánh Bình Phước, ông Y, bà T không trả được nợ cho ngân hàng này hoặc Chi cục Thi hành án dân sự huyện P kê biên tài sản trên thì Ngân hàng được ưu tiên thanh toán từ số tiền thu được từ việc bán tài sản thế chấp nêu trên theo quy định tại khoản 3 Điều Điều 47 Luật thi hành án dân sự năm 2014 và Điều 24 Nghị quyết số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù Chi cục Thi hành án dân sự huyện P vi phạm trong việc không gửi Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với quyền sử dụng đất có diện tích 1.697m^2 của ông Y, bà T cho cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan nhưng quyền sử dụng đất trên đã được vợ chồng ông Y, bà T chuyển

nhượng cho vợ chồng ông T, bà T từ ngày 20/11/2017, trước thời điểm Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 21/2018/QĐ-ST ngày 30/01/2018 có hiệu lực pháp luật. Ngày 13/4/2018, ông T, bà T nộp số tiền 1.800.000.000đ (Một tỷ tám trăm triệu đồng) vào Ngân hàng SHB – chi nhánh Bình Phước trả nợ thay vợ chồng ông Y, bà T để lấy 02 GCNQSDĐ trong đó có GCNQSDĐ đối với thửa đất trên là thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên theo Giấy sang nhượng đất lập ngày 20/11/2017.

Bà X không phải là chủ thể trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và cũng không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất, nhưng bà X là người được thi hành án. Do đó, bà X có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/4/2018 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn Y, bà Nguyễn Thị T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Tiến T, bà Phan Thị Tuyết T là vô hiệu trong trường hợp có căn cứ xác định giao dịch liên quan đến tài sản trên nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự năm 2014. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, việc ông Y, bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông T, bà T không nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án của vợ chồng ông Y, bà T với bà X. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bà X không được chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm số 31/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện P.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước đề nghị Hội đồng xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[2] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.500.000 đồng: Do yêu cầu khởi kiện của bà X không được chấp nhận nên bà X phải chịu.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà X không được chấp nhận nên bà X phải chịu.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà X không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị X phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện P.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 158, 228 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự

năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự năm 2014;

Căn cứ Nghị Quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức án phí, lệ phí Toà án.

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/4/2018 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn Y, bà Nguyễn Thị T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Tiến T, bà Phan Thị Tuyết T, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Trung D (nay là Văn phòng công chứng Bùi H) ngày 13/4/2018, số công chứng 0327, vô hiệu.

[2] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Là 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng). Số tiền này bà X đã nộp đủ.

[3] Về án phí: Bà Nguyễn Thị X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà X đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 026619 ngày 23/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị X phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 026845 ngày 04/01/2019 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện P;
- THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Lê Hồng Hạnh