

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 54/2022/DS-GĐT

Ngày 15-12-2022

V/v tranh chấp có liên quan đến tài sản bị
cưỡng chế để thi hành án theo quy định
của pháp luật về thi hành án dân sự

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thuận;

Các Thẩm phán: Ông Ngô Hồng Phúc;

Ông Ngô Tiến Hùng;

Ông Trần Hồng Hà;

Bà Lương Ngọc Trâm;

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thu Hà - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Vương Văn Bép - Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 15 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp có liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự*” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hoàng Kim C, sinh năm 1970; cư trú tại: thị trấn P, huyện L, tỉnh Thừa Thiên Huế;

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1973;

2. Ông Hoàng Xuân K, sinh năm 1972;

Cùng cư trú tại: đường T, thị trấn K, huyện N, tỉnh Thừa Thiên Huế; địa chỉ tạm trú: thôn T, xã L, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Xuân S, sinh năm 1958; cư trú tại: Thị trấn P, huyện L, tỉnh Thừa Thiên Huế.

2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1960; cư trú tại: thôn C, xã L, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế;

3. Bà Nguyễn Thị Kim H1, sinh năm 1963; cư trú tại: Đường K, thị trấn K, huyện N, tỉnh Thừa Thiên Huế.

4. Bà Phạm Thị P, sinh năm 1978; ông Lại Quốc Đ, sinh năm 1978; cùng cư trú tại: Đường T, Tổ dân phố B, thị trấn K, huyện N, tỉnh Thừa Thiên Huế.

5. Bà Trần Thị T, sinh năm 1965; cư trú tại: Đường Đ, Tổ dân phố B, thị trấn K, huyện N, tỉnh Thừa Thiên Huế.

6. Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Thừa Thiên Huế; địa chỉ: thị trấn K, huyện N, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Người đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Thừa Thiên Huế: Ông Hoàng Văn V, chức vụ: Chấp hành viên, phó Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Thừa Thiên Huế (Theo Giấy ủy quyền số 150/GUQ-CCTHADS ngày 11/6/2019).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 03/5/2018, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/5/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Hoàng Kim C trình bày:

Tháng 12/2012, vợ chồng em trai bà là ông Hoàng Xuân K, bà Nguyễn Thị M cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q510194 thửa đất số 101, tờ bản đồ số 16, diện tích 267,9m² tọa lại tại Tổ dân phố B, thị trấn K, huyện N, tỉnh Thừa Thiên Huế để vay bà Trần Thị H (huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế) số tiền 800.000.000 đồng. Do vợ chồng ông K, bà M không có khả năng trả nợ cho bà H nên thống nhất để bà trả cho bà H số tiền ông K đã vay với điều kiện ông K, bà M chuyển nhượng nhà và đất này cho bà.

Ngày 05/5/2013, bà đã trả đủ số tiền 800.000.000 đồng cho bà H. Đồng thời bà, ông K, bà M đã ký văn bản chuyển nhượng nhà đất và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho bà giữ. Do vợ chồng ông K, bà M tạm thời chưa có chỗ ở nên bà đã cho gia đình ông K ở nhờ trên nhà đất đó. Sau đó khoảng một năm, hai bên có đến văn phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật nhưng do không có ông K và ông Nguyễn Xuân S (chồng của bà) nên không thực hiện được.

Khi biết thông tin nhà, đất nêu trên đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện N cưỡng chế, kê biên để thi hành án đối với người bị thi hành là vợ chồng ông K và bà M, bà đã khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa bà với ông K, bà M có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn là ông Hoàng Xuân K, bà Nguyễn Thị M trình bày:

Khoảng tháng 12/2012, ông, bà cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất tranh chấp để vay của bà H 800.000.000 đồng, lãi suất theo quy định của ngân hàng và trả góp hàng tháng 20.000.000 đồng. Do không có điều kiện trả nợ, ông, bà đã chuyển nhượng nhà, đất tranh chấp cho bà C với số tiền 800.000.000 đồng để lấy tiền trả nợ bà H. Văn bản chuyển nhượng được viết tay và ghi ngày 05/5/2013. Bà C cho ông, bà ở nhờ trên nhà, đất đó chứ thực chất nhà, đất không còn thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông, bà.

Khoảng năm 2016, ông, bà đến Phòng công chứng số 1 của tỉnh Thừa Thiên Huế để làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tuy nhiên cán bộ Phòng công chứng giải thích rằng phải chuyển đổi giấy chứng nhận quyền sở hữu đất thành giấy chứng nhận quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất mới thực hiện việc công chứng chứng thực việc chuyển nhượng nhà, đất theo giấy viết tay ngày 5/5/2013.

Ông, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị H trình bày:

Cuối tháng 12/2012, bà M đi cùng bà C đến nhà bà để vay tiền. Bà đồng ý cho bà M vay số tiền 800.000.000 đồng, lãi suất theo lãi suất của ngân hàng và bà M hứa trả góp hàng tháng 20.000.000 đồng, thời gian vay là 01 năm. Giấy vay tiền được viết sẵn có chữ ký của ông K và lập thành 02 bản, bà nhận cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất tranh chấp và có viết biên lai xác nhận việc cầm cố. Do ông K, bà M không trả được lãi như đã thỏa thuận nên bà yêu cầu bà C là người đứng ra bảo lãnh cho ông K, bà M đến tháng 5/2013 phải trả cho bà toàn bộ số tiền gốc. Đến đúng hạn bà đã nhận lại toàn bộ số tiền đã cho vay và xé, vứt giấy vay tiền nên giờ các giấy tờ liên quan đến việc cho vay bà không còn nữa. Bà không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Kim H1, bà Trần Thị T, bà Phạm Thị P và ông Lại Quốc Đ trình bày:

Theo các Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2016/QĐST-DS ngày 24/10/2016, số 02/2017/QĐST-DS ngày 08/5/2017 và số 03/2017/QĐST-DS ngày 12/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện N thì bà M phải trả cho bà Kim H1 370.700.000 đồng, trả cho vợ chồng bà P và ông Đ 153.000.000 đồng; ông K, bà M phải trả cho bà T 52.500.000 đồng. Quá trình cưỡng chế kê biên tài sản để thi hành án, bà C cho rằng nhà, đất tọa lạc tại đường T, Tổ dân phố B, thị trấn K, huyện N, tỉnh Thừa Thiên Huế đã được ông K, bà M chuyển nhượng cho bà C, đồng thời khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất này. Các ông, bà không đồng ý và yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng trên vô hiệu do bà C và ông K là chị em ruột đã thỏa thuận lập hợp đồng nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thi hành án dân sự huyện N trình bày:*

Chi cục Thi hành án dân sự huyện N ban hành các Quyết định thi hành án

theo yêu cầu buộc ông K, bà M có nghĩa vụ trả cho bà Kim H1 số tiền 370.700.000 đồng, trả bà T 52.500.000 đồng, trả bà P và ông Đ 153.000.000 đồng. Thời gian tự nguyện thi hành án đã hết, ông K, bà M không tự nguyện thi hành án nên ngày 26/6/2017, Chi cục Thi hành án dân sự huyện N ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 02/QĐ-CCTHADS đối với người phải thi hành là ông K, bà M.

Khi tiến hành kê biên theo Quyết định cưỡng chế nêu trên, bà C cho rằng nhà, đất là đối tượng kê biên đã được ông K, bà M chuyển nhượng cho bà. Nay bà C có đơn khởi kiện yêu cầu ông K, bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng đó. Chi cục Thi hành án dân sự huyện N yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 30/10/2019, Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Thừa Thiên Huế quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Kim C, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim H1, bà Phạm Thị P, ông Lại Quốc Đ và bà Trần Thị T.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở giữa bà Hoàng Kim C với ông Hoàng Xuân K, bà Nguyễn Thị M lập ngày 05/5/2013 đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ 13 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 510194) nay là thửa đất số 101, tờ bản đồ 16, diện tích 267,9m² và tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà xây cấp 4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CC 342131 cấp ngày 30/12/2016 tọa lạc tại đường T, Tổ dân phố B, thị trấn K, huyện N, tỉnh Thừa Thiên Huế vô hiệu.

Bà Hoàng Kim C có trách nhiệm hoàn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Hoàng Xuân K, bà Nguyễn Thị M.

Ông Hoàng Xuân K, bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng diện tích đất 267,9m² thửa đất số 101 tọa lạc tại đường T, Tổ dân phố B, thị trấn K, huyện N, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Ngày 05/11/2019, bà Hoàng Kim C có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 09/2020/DS-PT ngày 15/5/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế sửa bản án sơ thẩm như sau:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Kim C, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim H1, bà Phạm Thị P, ông Lại Quốc Đ và bà Trần Thị T.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở giữa bà Hoàng Kim C với ông Hoàng Xuân K, bà Nguyễn Thị M lập ngày 05/5/2013 đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ 13 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 510194) nay là thửa đất số 101, tờ bản đồ 16, diện tích 267,9m²

và tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà xây cấp 4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CC 342131 cấp ngày 30/12/2016 tọa lạc tại đường T, Tổ dân phố B, thị trấn K, huyện N, tỉnh Thừa Thiên Huế vô hiệu.

Bà Hoàng Kim C có trách nhiệm hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CC 342131 cho ông Hoàng Xuân K, bà Nguyễn Thị M.

Ông Hoàng Xuân K, bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng diện tích đất 267,9m², thửa đất số 101, tờ bản đồ số 16 và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại đường T, Tổ dân phố B, thị trấn K, huyện N, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Buộc ông Hoàng Xuân K, bà Nguyễn Thị M phải trả lại số tiền 800.000.000 đồng cho bà Hoàng Kim C.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 98/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 12/10/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 09/2020/DS-PT ngày 15/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Thừa Thiên Huế; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện N xét xử lại sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 04/2021/DS-GĐT ngày 04/02/2021, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định như sau:

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 09/2020/DS-PT ngày 15/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế để giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

Sau khi có Quyết định giám đốc thẩm của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định giám đốc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 54/2022/KN-DS ngày 22/9/2022, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Quyết định giám đốc thẩm số 04/2021/DS-GĐT ngày 04/02/2021 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 09/2020/DS-PT ngày 15/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị chấp nhận Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 16, diện tích 267,9m² tọa lạc tại Tổ dân phố B, thị trấn K, huyện N, tỉnh Thừa Thiên Huế theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 342131 ngày 30/12/2016 cấp cho ông vợ chồng ông Hoàng Xuân K, bà Nguyễn Thị M bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nam Đông, tỉnh Thừa Thiên Huế tiến hành cưỡng chế kê để thi hành án cho bà Nguyễn Thị Kim H1, bà Trần Thị T, bà Phạm Thị P và ông Lại Quốc Đ theo các Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự của Tòa án nhân dân huyện N. Bà Hoàng Kim C cho rằng nhà, đất là đối tượng bị kê biên đã được ông K, bà M chuyển nhượng cho bà vào năm 2013 để ông K, bà M lấy tiền trả nợ cho bà Trần Thị H.

[2] Hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà, đất viết tay đề ngày 05/5/2013 giữa ông K, bà M với bà C không có chứng thực hoặc chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về hình thức đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005.

[3] Theo quy định tại Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005, khoản 4 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/11/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Sau khi chuyển nhượng, ông K, bà M vẫn ở tại nhà, đất tranh chấp; văn bản chuyển nhượng đề ngày 05/5/2013 tuy nhiên đến ngày 30/12/2016, Ủy ban nhân dân huyện N cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà, đất tranh chấp vẫn đứng tên ông K, bà M. Do đó, giao dịch chuyển nhượng nhà, đất giữa ông K, bà M với bà C chưa hoàn thành.

[4] Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng căn cứ vào lời khai của ông K, bà M, bà C để cho rằng hai bên đã bàn giao nhà, đất tranh chấp theo văn bản chuyển nhượng ngày 05/5/2013 và nhận định rằng theo Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015 thì Tòa án phải công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/5/2013 là không có căn cứ. Theo quy định tại Điều 156 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 thì phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án này.

Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà M với bà C không đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Kim H1, bà T, bà P và ông Đ tuyên hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở giữa bà C với ông K, bà M vô hiệu là có căn cứ. Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 09/2020/DS-PT ngày

15/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế để giải quyết lại là không có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 2 Điều 343, Điều 344 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 54/2022/KN-DS ngày 22/9/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định giám đốc thẩm số 04/2021/DS-GĐT ngày 04/02/2021 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng về vụ án “*Tranh chấp có liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự*” giữa nguyên đơn là bà Hoàng Kim C với bị đơn là bà Nguyễn Thị M, ông Hoàng Xuân K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 09/2020/DS-PT ngày 15/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- Vụ 9 VKSNDTC;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Thừa Thiên Huế;
- TAND huyện N, tỉnh Thừa Thiên Huế;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Thừa Thiên Huế;
- Vụ Tổng hợp TANDTC (kèm hồ sơ vụ án);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu – Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Thẩm phán chủ tọa, Vụ GDKT II TANDTC (02 bản), hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Thuân