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

Bản án số: 211/2023/DS-PT
Ngày: 04-12-2023
V/v "Tranh chấp quyền sở hữu tài sản và bồi thường thiệt hại về tài sản"

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 tòa: Bà Nguyễn Thị Nga

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư

Ông Trần Văn Nhum

Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Nga - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị Tân - Kiểm sát viên

Ngày 04 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 161/2023/TLPT ngày 10/10/2023 về việc "*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố thỏa thuận chuyển nhượng tài sản thi hành án vô hiệu, tranh chấp hợp đồng vay tài sản*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 188/2023/QĐPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đào Thị H, sinh năm 1960; Địa chỉ: Thôn 7, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1960

Ông Lê Ngọc L, sinh năm 1955

Cùng địa chỉ: Thôn 11, xã H, huyện P, tỉnh Bình Phước

Người đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Trọng H1, sinh năm 1968

Địa chỉ: Khu phố 3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

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

+ Ông Lê Thiện L1, sinh năm 1955 *(đã chết)*

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông L1:

1. Bà Đào Thị H, sinh năm 1960; Địa chỉ: Thôn 7, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước.

2. Ông Lê Thiện T, sinh năm 1983; Địa chỉ: Thôn 3, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

3. Bà Lê Thị S, sinh năm 1987; Địa chỉ: Thôn 11, xã H, huyện P, tỉnh Bình Phước

4. Bà Lê Thị L2, sinh năm 1989

5. Ông Lê Thiện M, sinh năm 1995

6. Ông Lê Thiện T1, sinh năm 1998

Cùng địa chỉ: Thôn 7, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Đào Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Đào Thị H đồng thời là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Lê Thiện L1 trình bày:

Bà và ông Lê Thiện L1 (đã chết) có 03 thửa đất tại thôn 7, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước gồm: Thửa số 90, tờ bản đồ số 68 diện tích 470,2m^2; thửa số 164, tờ bản đồ số 68 diện tích 264,7m^2; thửa số 79, tờ bản đồ 68 diện tích 1445,1m^2, trên đất có nhà và cây trồng do vợ chồng bà tạo dựng và quản lý, sử dụng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Năm 2014, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập đã ra quyết định kê biên 03 thửa đất trên cùng tài sản trên đất để bán trả nợ của vợ chồng bà. Trong quá trình xử lý tài sản để thi hành án thì, vợ chồng bà có vay của vợ chồng bà Nguyễn Thị C, ông Lê Ngọc L số tiền 736 triệu đồng với lãi suất 3,5%/tháng, thì vợ chồng bà C, ông L đồng ý cho vay với điều kiện làm thỏa thuận chuyển nhượng 03 thửa đất trên cho Bà C, ông L để làm tin.

Khi thỏa thuận thì bà C thống nhất cho vợ chồng bà vay số tiền 736 triệu đồng và bà có đưa thêm cho bà C 67 triệu đồng, tổng cộng là 803 triệu đồng. Ngày 23/12/2014, vợ chồng bà cùng bà C đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập để nộp số tiền 803 triệu đồng vào thi hành án, số tiền này do bà C trực tiếp nộp và ký biên nhận, lúc đó Chi cục Thi hành án có lập biên bản thỏa thuận chuyển nhượng tài sản thi hành án đối với 03 thửa đất nêu trên, nhưng gia đình bà vẫn quản lý, sử dụng 03 thửa đất trên.

Đến ngày 24/12/2014 vợ chồng bà đã trả lại cho bà C, ông L số tiền 181 triệu đồng, số tiền nợ còn lại 555 triệu đồng hai bên thống nhất viết giấy vay tiền do vợ chồng bà ký với thỏa thuận lãi 3,5%/tháng, thời hạn vay là 01 năm. Từ khi lập giấy vay thì vợ chồng bà đã trả nợ gốc và lãi nhiều lần cho bà C với tổng số

tiền 1.262.300.000 đồng (gồm giấy nhận tiền 78.300.000 đồng, chuyển khoản ngày 07/7/2017 số tiền 40 triệu đồng và biên nhận tiền từ ngày 15/3/2015 đến ngày 10/8/2017 số tiền 1.144.000.000 đồng. Đến năm 2018, khi chồng bà là ông Lê Thiện L1 chết thì bà có yêu cầu bà C, ông L chốt nợ và hủy thỏa thuận chuyển nhượng để trả lại 03 thửa đất cho gia đình bà nhưng bà C lấy lý do chồng bệnh nên trì hoãn nhiều lần. Sau đó bà làm đơn gửi đến UBND xã L để giải quyết nhưng không thành nên bà làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện P yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Yêu cầu tuyên bố thỏa thuận chuyển nhượng tài sản thi hành án ngày 23/12/2014 giữa ông Lê Thiện L1, bà Đào Thị H với bà Nguyễn Thị C vô hiệu. Kiến nghị UBND huyện P thu hồi 03 giấy chứng nhận QSD đất: Số CY 167615, số vào sổ CH 07313 cấp ngày 07/12/2020; Số CY 167616, số vào sổ CH 06197 cấp ngày 26/11/2020; Số CY 167617, số vào sổ CH 06196 cấp ngày 26/11/2020 đứng tên bà Nguyễn Thị C, ông Lê Ngọc L. Công nhận 03 QSD đất nêu trên cho bà Đào Thị H.

Đối với yêu cầu phản tố của bà C, ông L về việc yêu cầu bà trả số tiền nợ vay còn lại 232.700.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định Nhà nước từ ngày 06/8/2017 cho đến ngày xét xử thì bà không đồng ý vì bà cho rằng khoản nợ 555 triệu đồng là số tiền còn lại của số tiền 736 triệu đồng mà bà C, ông L cho bà vay để nộp vào thi hành án chuộc đất. Sau đó bà cũng đã trả cả gốc lẫn lãi hết 1.262.300.000 đồng nên không còn nợ bà C nữa.

Bị đơn bà Nguyễn Thị C, ông Lê Ngọc L và người đại diện ông Lê Trọng H1 thống nhất trình bày:

Vợ chồng ông bà và vợ chồng bà H, ông L1 có quen biết nhau nên bà H, ông L1 có vay tiền của vợ chồng ông bà nhiều lần để làm ăn từ năm 2012. Đến ngày 18/12/2014 thì giữa hai bên có chốt nợ với tổng số tiền 555 triệu đồng và hai bên có viết giấy nhận vay tiền do vợ chồng bà H, ông L1 viết và ký nhận, theo đó vợ chồng bà H, ông L1 có nghĩa vụ phải trả nợ trong thời hạn 01 năm nếu không trả thì sẽ giao thửa đất 20m mặt tiền đường nhựa (gồm thửa 90 và 164 liền kề nhau) cho vợ chồng ông bà. Cùng thời điểm này vợ chồng bà H, ông L1 có nói hiện cơ quan thi hành án đang kê biên bán 03 thửa đất gồm thửa số 90, tờ bản đồ số 68 diện tích 470,2m^2; thửa số 164, tờ bản đồ số 68 diện tích 264,7m^2; thửa số 79, tờ bản đồ 68 diện tích 1445,1m^2 tại thôn 7, xã L của bà H, ông L1 để trả nợ nên vợ chồng bà H, ông L1 có năn nỉ ông bà mua lại 03 thửa đất trên, do lúc đó bà H, ông L1 cũng hứa cấn trừ nợ bằng thửa đất bị kê biên nên ông bà sợ mất đất nên đã đồng ý nhận chuyển nhượng với giá theo kết quả định giá của cơ quan Thi hành án là 803.005.443 đồng, việc thỏa thuận chuyển nhượng thì cơ quan thi hành án có lập

văn bản thỏa thuận chuyển nhượng tài sản thi hành án và xác nhận vào biên bản thỏa thuận, ông bà đã trực tiếp nộp số tiền trên vào cơ quan thi hành án. Nhưng do gia đình bà H, ông L1 không có nhà ở nên ông bà vẫn tiếp tục cho vợ chồng bà H, ông L1 ở nhờ trên đất. Do thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất nên cơ quan thi hành án và ông L1 có văn bản đề nghị các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông bà và đến năm 2020 thì ông bà cũng đã được cấp 03 giấy chứng nhận QSD đất đối với 03 thửa đất nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H cho rằng số tiền vay 555 triệu đồng là số tiền còn lại của khoản tiền ông bà nộp tại cơ quan thi hành án và cũng đã trả xong nợ cho ông bà là không đúng. Số tiền vay 555 triệu đồng là số tiền vợ chồng bà H, ông L1 nợ vay trước đây được chốt nợ vào ngày 18/12/2014 không L1 quan gì đến số tiền ông bà nộp vào cơ quan thi hành án để nhận chuyển nhượng 03 thửa đất. Đối với số tiền vay 555 triệu đồng thì vợ chồng bà H, ông L1 mới trả được 322.300.000 đồng (bao gồm cả khoản tiền theo biên nhận 78.300.000 đồng, biên nhận tiền từ ngày 15/3/2015 đến ngày 05/8/2017 và số tiền 40 triệu đồng chuyển khoản ngày 07/7/2017), số tiền bà H, ông L1 còn nợ lại ông bà là 232.700.000 đồng.

Do đó, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H và đề nghị Tòa án không chấp yêu cầu khởi kiện của bà H, công nhận 03 thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của ông bà và buộc bà H có nghĩa vụ bàn giao 03 thửa đất trên cho ông bà.

Đồng thời ông bà cũng có yêu cầu phản tố, yêu cầu bà H có nghĩa vụ trả cho ông bà số tiền nợ vay còn lại 232.700.000 đồng và tiền lãi theo quy định Nhà nước từ thời điểm ngày 06/8/2017 cho đến khi xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Lê Thị L2 gồm: ông Lê Thiện T, Lê Thị S, Lê Thị L2, Lê Thiện M và Lê Thiện T1 thống nhất với toàn bộ lời trình bày của nguyên đơn bà Đào Thị H và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Ông Lê Ngọc Dũng và Lê Ngọc Thảo thống nhất trình bày: Hai ông là con của bà C, ông L. Việc cha mẹ cho vợ chồng bà H, ông L1 vay tiền mà thỏa thuận nhận chuyển nhượng QSD đất không L1 quan đến hai ông, 03 thửa đất nhận chuyển nhượng từ bà H, ông L1 thì hai ông cũng không có đóng góp gì. Hai ông cũng có đơn xin được giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

+ *Đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập trình bày:* Ông Lê Thiện L1, bà Đào Thị H là người có nghĩa vụ thi hành án đối với các khoản nợ theo Bản án, quyết định của Tòa án. Ngày 06/6/2013, Chi cục Thi hành án đã tiến

hành kê biên xử lý tài sản của vợ chồng bà H, ông L1 gồm thửa số 90, tờ bản đồ số 68 diện tích 470,2m^2; thửa số 164, tờ bản đồ số 68 diện tích 264,7m^2; thửa số 79, tờ bản đồ 68 diện tích 1445,1m^2 tại thôn 7, xã L. Qúa trình thi hành án, Chi cục đã tiến hành bán đấu giá 04 lần nhưng không có người đăng ký mua. Đến ngày 23/12/2014 thì giữa người phải thi hành án và người mua tài sản tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng 03 thửa đất trên.

Do việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng là tự nguyện nên Chi cục đứng ra đại diện lập biên bản thỏa thuận chuyển nhượng tài sản thi hành án, trong đó ghi rõ người chuyển nhượng là bà H, ông L1 và người mua là bà C, các bên thống nhất với số tiền 803.005.443 đồng, bà C đã nộp hết số tiền này vào thi hành án. Do vậy bên chi cục Thi hành án ký chứng kiến việc chuyển nhượng giữa các bên, còn việc giao nhận tài sản và xin ở lại trên đất thì do các bên tự thỏa thuận, Chi cục Thi hành án không thể biết. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H yêu cầu hủy thỏa thuận chuyển nhượng trên là không phù hợp.

Đại diện UBND huyện P trình bày: Tại Công văn số 99/UBND-NC ngày 20/01/2023 UBND huyện P trình bày: Việc UBND huyện P cấp 03 giấy chứng nhận QSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị C, ông Lê Ngọc L gồm Giấy chứng nhận QSD đất: Số CY 167615, số vào sổ CH 07313 ngày 07/12/2020 thửa đất số 90, tờ bản đồ số 68 diện tích 470,2m^2; giấy chứng nhận QSD đất số CY 167617, số vào sổ CH 06196 cấp ngày 26/11/2020 thửa số 164, tờ bản đồ số 68 diện tích 264,7m^2; giấy chứng nhận QSD đất số CY 167616, số vào sổ CH 06197 cấp ngày 26/11/2020 thửa số 79, tờ bản đồ 68 diện tích 1445,1m^2 trên cơ sở đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận QSD đất của hộ bà C, ông L ngày 02/7/2020 và được UBND xã L xác nhận ngày 24/7/2020 thì nguồn gốc đất sử dụng từ năm 2015, do trúng đấu giá thi hành án. UBND huyện P căn cứ vào Công văn số 10/CV-THA ngày 07/01/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập và đơn xin giao đất, đơn xác nhận sử dụng đất ổn định, không tranh chấp để cấp 03 giấy chứng nhận QSD đất nêu trên. Việc cấp 03 giấy chứng nhận QSD đất nêu trên là cấp lần đầu. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H thì UBND huyện P đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định, sau khi có bản án thì UBND huyện sẽ thực hiện theo quy định pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Danh T thống nhất ý kiến trình bày theo công văn trên và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị H về việc yêu cầu tuyên bố thỏa thuận chuyển nhượng tài sản thi hành án vô hiệu;

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị C, ông Lê Ngọc L về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản;

1.1 Tuyên bố Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng tài sản thi hành án ngày 23/12/2014 giữa bà Nguyễn Thị C với ông Lê Thiện L1, bà Đào Thị H vô hiệu.

1.2 Bà Đào Thị H và ông Lê Thiện L1 được quyền quản lý, sử dụng các thửa đất cùng toàn bộ tài sản trên đất tại thôn 7, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước gồm: Diện tích 470,2m^2, thuộc thửa 90, tờ bản đồ số 68; diện tích 264,7m^2, thuộc thửa số 164, tờ bản đồ số 68, diện tích 1445,1m^2, thuộc thửa số 79, tờ bản đồ 68 (đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất).

1.3 Bà Đào Thị H, ông Lê Thiện L1 có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đối với 03 thửa đất nêu trên theo quy định pháp luật.

1.4 Kiến nghị UBND huyện P thu hồi đối với các Giấy chứng nhận QSD đất: Số CY 167615, số vào sổ CH 07313 ngày 07/12/2020, giấy chứng nhận QSD đất số CY 167617, số vào sổ CH 06196 cấp ngày 26/11/2020, giấy chứng nhận QSD đất số CY 167616, số vào sổ CH 06197 cấp ngày 26/11/2020 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị C, ông Lê Ngọc L.

1.5 Bà Đào Thị H, ông Lê Thiện L1 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị C, ông Lê Ngọc L số tiền 1.745.380.493 đồng *(Một tỷ bảy trăm bốn mươi lăm triệu ba trăm tám mươi nghìn bốn trăm chín mươi ba đồng)*.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 29/5/2023 nguyên đơn bà Đào Thị H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Cụ thể:

Bà H và bà C thống nhất về việc yêu cầu tuyên bố thỏa thuận chuyển nhượng tài sản thi hành án vô hiệu như phần quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên và thống nhất số tiền bà H, ông L1 có nghĩa vụ trả cho bà C, ông Llà 1.200.000.000đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Đề nghị HĐXX ghi nhận.

* Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về nội dung giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ thời điểm thụ lý vụ án tại cấp phúc thẩm đến nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy

định của Bộ luật Tố tụng dân sự (TTDS).

Về nội dung: Tại phiên tòa, giữa bà H và bà C thống nhất về việc yêu cầu tuyên bố thỏa thuận chuyển nhượng tài sản thi hành án vô hiệu như phần quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên và thống nhất số tiền bà H, ông L1 có nghĩa vụ trả cho bà C, ông L là 1.200.000.000 đồng. Việc thỏa thuận này là phù hợp với quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, khoản 2, Điều 308 Bộ luật TTDS, ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, sửa Bản án sơ thẩm. Các vấn đề khác đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Đào Thị H làm trong thời gian luật định, hình thức và nội dung phù hợp quy định tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Đào Thị H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thống nhất nội dung như bản án sơ thẩm đã quyết định.

Năm 2013, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập tiến hành kê biên để thi hành án đối với 03 thửa đất cùng toàn bộ tài sản trên đất tại thôn 7, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước của ông L1, bà H gồm: Thửa số 90, tờ bản đồ số 68 diện tích 470,2m^2; thửa số 164, tờ bản đồ số 68 diện tích 264,7m^2; thửa số 79, tờ bản đồ 68 diện tích 1445,1m^2, tại thời điểm kê biên các thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Đến ngày 23/12/2014 bà H, ông L1 và bà C thỏa thuận chuyển nhượng 03 thửa đất trên cùng toàn bộ tài sản trên đất thì được Chi cục Thi hành án đồng ý để bà H, ông L1 tự bán cho bà C và nộp tiền cho Chi cục Thi hành án với số tiền thỏa thuận chuyển nhượng là 803.005.443 đồng, việc thỏa thuận được lập thành văn bản có xác nhận của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập.

Việc chuyển nhượng này đã được Chi cục Thi hành án đồng ý và xác nhận, tuy nhiên tại thời điểm chuyển nhượng 03 thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất và đang bị kê biên để thi hành án, do đó việc các bên tự thỏa thuận chuyển nhượng là vi phạm điều kiện chuyển nhượng được quy định tại Điều 188 của luật đất đai 2013. Mặt khác, Chi cục Thi hành án không có thẩm quyền để chứng thực đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và cũng không có quyền đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà C

trong trường hợp này. Đồng thời theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với 03 thửa đất trên cho bà C, ông L thể hiện đất được cấp trên cơ sở văn bản đề nghị của Chi cục Thi hành án và xác nhận đất bà C, ông L là do trúng đấu giá thi hành án là không đúng thực tế thỏa thuận. Hơn nữa, bà H cho rằng vợ chồng bà chỉ nhờ vợ chồng bà C, ông L cho vay số 736.000.000 đồng và bà đưa thêm 67.000.000 đồng, tổng cộng 803.000.000 đồng để nộp vào Chi cục Thi hành án để chuộc đất, việc này đã được bà C thừa nhận tại Biên bản lấy lời khai ngày 02/12/2021 *(Bút lục 92, 93, 94)*. Mặc khác, giữa các bên cũng chưa tiến hành giao nhận 03 thửa đất cùng tài sản trên đất nêu trên mà gia đình bà H, ông L1 vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng 03 thửa đất từ trước đến nay.

Như vậy, thỏa thuận chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất ngày 23/12/2014 giữa ông L1, bà H và bà C là vô hiệu do vi phạm điều cấm và hợp đồng giả tạo theo quy định tại các Điều 128, 129 của Bộ luật dân sự năm 2005. Đồng thời, do thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà H, ông L1 và bà C vô hiệu và việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà C, ông L từ việc trúng đấu giá thi hành án là không đúng nên cần kiến nghị UBND huyện P thu hồi giấy chứng nhận QSD đất cấp cho bà C, ông L đối với 03 thửa đất nêu trên. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà H đối với phần này là có căn cứ nên được chấp nhận.

Về hậu quả của thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất vô hiệu: Căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ các các bên kể từ thời điểm xác lập. Do đó, các bên có trách nhiệm hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Như nhận định nêu trên các bên chỉ thỏa thuận vay tiền chứ không phải là thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất, đồng thời bà H cũng chưa tiến hành giao tài sản là 03 QSD đất và tài sản trên đất nên bà H tiếp tục được quản lý, sử dụng đối với khối tài sản này.

Đối với số tiền nguyên đơn ông L1, bà H phải trả cho bị đơn bà C, ông L: Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn thống nhất thỏa thuận nguyên đơn ông L1, bà H có nghĩa vụ phải trả cho bị đơn bà C, ông L số tiền 1.200.000.000 đồng. Xét, các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, thỏa thuận là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên kháng cáo của bà H được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2023/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước về nội dung này.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Đào Thị H phải chịu 48.000.000 đồng. Bị đơn bà Nguyễn Thị C, ông Lê Ngọc L phải chịu 300.000

đồng. Tuy nhiên, các đương sự là người cao tuổi nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn bà Đào Thị H được chấp nhận một phần nên bà H không phải chịu.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đào Thị H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ 122, 129, 137, 474, 475, 476 của Bộ luật dân sự 2005; Căn cứ Điều 357 của Bộ Luật dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai 2013; Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị H về việc yêu cầu tuyên bố thỏa thuận chuyển nhượng tài sản thi hành án vô hiệu;

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị C, ông Lê Ngọc L về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản;

1.1 Tuyên bố Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng tài sản thi hành án ngày 23/12/2014 giữa bà Nguyễn Thị C với ông Lê Thiện L1, bà Đào Thị H vô hiệu.

1.2 Bà Đào Thị H và ông Lê Thiện L1 được quyền quản lý, sử dụng các thửa đất cùng toàn bộ tài sản trên đất tại thôn 7, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước gồm: Diện tích 470,2m^2, thuộc thửa 90, tờ bản đồ số 68; diện tích 264,7m^2, thuộc thửa số 164, tờ bản đồ số 68, diện tích 1445,1m^2, thuộc thửa số 79, tờ bản đồ 68 (đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất).

1.3 Bà Đào Thị H, ông Lê Thiện L1 có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đối với 03 thửa đất nêu trên theo quy định pháp luật.

1.4 Kiến nghị UBND huyện P thu hồi đối với các Giấy chứng nhận QSD đất: Số CY 167615, số vào sổ CH 07313 ngày 07/12/2020, giấy chứng nhận QSD đất số CY 167617, số vào sổ CH 06196 cấp ngày 26/11/2020, giấy chứng nhận QSD đất số CY 167616, số vào sổ CH 06197 cấp ngày 26/11/2020 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị C, ông Lê Ngọc L.

1.5 Bà Đào Thị H, ông Lê Thiện L1 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị C, ông Lê Ngọc L số tiền 1.200.000.000 đồng *(Một tỷ hai trăm triệu đồng)*.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản: 9.000.000 đồng, bà Đào Thị H, ông Lê Thiện L1 và bà Nguyễn Thị C, ông Lê Ngọc L mỗi bên chịu ½. Do bà Đào Thị H đã nộp nên bà Nguyễn Thị C, ông Lê Ngọc L có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà H số tiền 4.500.000 đồng *(Bốn triệu năm trăm nghìn đồng)*.

3. Chi phí trưng cầu giám định: Bà Đào Thị H phải chịu 12.000.000 đồng *(Mười hai triệu đồng)*. Do bà Nguyễn Thị C đã nộp nên bà Đào Thị H, ông Lê Thiện L1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị C số tiền này.

4. Do ông Lê Thiện L1 đã chết nên những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông L1 gồm bà Đào Thị H, ông Lê Thiện T, bà Lê Thị S, bà Lê Thị L2, ông Lê Thiện M, ông Lê Thiện T1 có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do ông Lê Thiện L1 để lại.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Đào Thị H phải chịu 48.000.000 đồng. Bị đơn bà Nguyễn Thị C, ông Lê Ngọc L phải chịu 300.000 đồng. Tuy nhiên, các đương sự là người cao tuổi nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Hoàn trả lại cho bà Đào Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0015543 ngày 10/11/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Đào Thị H không phải chịu. Hoàn trả cho bà H số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016267 ngày 18/7/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND, VKSND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Nguyễn Thị Nga