

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 206/2017/DS-PT
Ngày: 29-9 -2017
V/v 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 TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Mai.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị An Tiên;

Bà Nguyễn Thị Thúy Phụng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Sự - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 và 29 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 104/2017/TLPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2017 về “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”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2017/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 138/2017/QĐ-PT ngày 11 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Trần Thị Hiếu N, sinh năm 1987; cư trú tại: Ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Thanh K, sinh năm 1967; cư trú tại: Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 19/8/2017), có mặt.

- Bị đơn:

1. Chị Trần Thị Thanh N1, sinh năm 1978, vắng mặt.

2. Anh Nguyễn Minh B, sinh năm 1975 (chồng chị N1), vắng mặt.

Cùng địa chỉ cư trú tại: Ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ trụ sở: Ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Khuru Văn H- Chức vụ Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1972 – Chấp hành viên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 24-8-2017), có văn bản xin xét xử vắng mặt.

2. Anh Nguyễn Hữu L, sinh năm 1967, có mặt.

Địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Ấp C, xã T, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

Nơi cư trú hiện nay: Ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09-3-2016 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn - chị Trần Thị Hiếu N và người đại diện hợp pháp cho chị N trình bày:

Vợ chồng chị Trần Thị Thanh N1, anh Nguyễn Minh B có vay chị N số tiền 120.000.000 đồng, hợp đồng vay có bảo đảm bằng quyền sử dụng đất diện tích 132 m² đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Tây Ninh, thửa đất số 583, tờ bản đồ số 19 do chị N1 đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 21-10-2014. Hai bên thỏa thuận thời hạn thế chấp là 24 tháng, tiền lãi thỏa thuận mỗi tháng 3.000.000 đồng, chị N1, anh B đã trả được 12 tháng tiền lãi là 36.000.000 đồng. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng N chứng thực ngày 18-6- 2014.

Sau khi vay, do không có tiền trả nên chị N1, anh B thỏa thuận chuyển nhượng đất đã thế chấp cho chị N và căn nhà trên đất với giá 250.000.000 đồng. Hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được Văn phòng công chứng T chứng thực ngày 18-5-2015. Trong đó, thỏa thuận khấu trừ tiền vay 120.000.000 đồng, chị N đưa thêm cho chị N1, anh B 130.000.000 đồng. Chị N1, anh B có viết giấy nhận của chị N số tiền bán nhà đất là 250.000.000 đồng và giao nhà đất cho chị N ngày 18-5-2015.

Cùng ngày 18-5-2015, chị N nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Tây Ninh để làm thủ tục đăng ký. Ngày 06-7-2015, Văn phòng đăng ký đất đai huyện H trả lại toàn bộ hồ sơ cho chị N với lý do hợp đồng ghi sai thửa đất 583 thành 383, yêu cầu chị N đến Văn phòng công chứng T chỉnh sửa lại. Sau khi chỉnh sửa xong, chị N nộp lại hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai huyện H vào ngày 08-7-2015. Trong thời gian chờ làm thủ tục sang tên đất thì ngày 29-7-2015 Chi cục Thi hành án dân sự huyện H có văn bản gửi cho Văn phòng đăng ký đất đai huyện H yêu cầu ngăn chặn việc làm thủ tục chuyển nhượng đất giữa chị N với chị N1, anh B với lý do là nhà đất này đang bị kê biên, cưỡng chế phát mãi để thi hành án cho bà Đặng Thị V.

Do chị N có nơi đăng ký hộ khẩu thường trú tại tỉnh Đồng Tháp nhưng đang tạm trú ở Thành phố Hồ Chí Minh để làm công nhân xí nghiệp may, nhà đất sau khi mua của chị N1, anh B, chị N có làm hợp đồng cho chị N1, anh B thuê lại để ở với giá 1.500.000 đồng/tháng, không xác định thời hạn, do không có tiền trả tiền thuê nhà nên chị N1, anh B chỉ ở được khoảng 2 - 3 tháng thì trả nhà lại cho chị N.

Do điều kiện ở xa nên chị N không trực tiếp quản lý nhà đất mà đóng cửa đến nay nên việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện H làm thủ tục kê biên, cưỡng chế phát mãi nhà đất này chị N hoàn toàn không biết và cũng không nhận được bất cứ văn bản nào của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Chị N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18-5-2015, buộc chị N1, anh B trả lại số tiền chuyển nhượng nhà đất 250.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho chị 50.000.000 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng, chị N trả lại nhà đất cho chị N1, anh B. Trong quá trình hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp cho chị N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N với chị N1, anh B. Chi N đã chuyển nhượng nhà, đất cho người khác, đã giao nhà và sửa chữa nhà để ở nhưng nguyên đơn không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12-4-2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - anh Nguyễn Minh B trình bày:

Qua người giới thiệu nên ngày 18-6-2014, vợ chồng anh có vay của chị N số tiền 120.000.000 đồng, việc vay tiền có đảm bảo như chị N trình bày. Tiền lãi thỏa thuận ghi trong hợp đồng là mỗi tháng là 3.000.000 đồng, nhưng thực tế vợ chồng anh trả 5.000.000 đồng/tháng. Do không có tiền trả lãi nên chị N cộng dồn tiền lãi vào tiền gốc và anh có vay thêm của chị N nhiều lần, mỗi lần vay khoảng 20.000.000 đồng, tổng cộng nợ gốc và lãi lên đến 250.000.000 đồng, chị N hăm dọa nếu không trả tiền thì chị N sẽ tố cáo cho anh đi tù; do hoảng sợ nên vợ chồng anh đồng ý bán nhà, đất cho chị N với giá 250.000.000 đồng để trừ hết nợ. Vợ chồng anh làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị N vào ngày 18-5-2015 như chị N trình bày, nhưng thực tế sau khi ký hợp đồng thì vợ chồng anh không nhận số tiền nào như chị N trình bày, còn nhà đất thì vợ chồng anh thuê lại để ở được khoảng 4 - 5 tháng thì chị N lấy lại.

Ngoài vay tiền của chị N, anh còn vay tiền của bà Đặng Thị V nhiều lần, nợ tiền vốn là 109.000.000 đồng, tiền lãi 11.000.000 đồng tổng cộng là 120.000.000 đồng, anh B có làm giấy nợ cho bà V 02 giấy nợ ngày 24-10-2014 (âm lịch) và ngày 26-5-2015. Sau khi biết vợ chồng anh bán nhà đất cho chị N thì bà V làm đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh trả 120.000.000 đồng và đã hòa giải thành tại Tòa án. Do nhà đất của vợ chồng anh đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện H kê biên phát mãi để thi hành án cho bà V nên đến nay chưa sang tên quyền sử dụng đất cho chị N được.

Nay anh B đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên phần đất này cho chị N theo hợp đồng đã ký kết ngày 18-5-2015, ngoài nhà đất này ra vợ chồng anh không còn tài sản nào khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12 tháng 4 năm 2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - chị Trần Thị Thanh N1 trình bày:

Anh B chồng chị trực tiếp làm ăn và vay tiền của chị N, bà V. Chị biết số tiền vợ chồng chị có nợ của chị N là 160.000.000 đồng và nợ bà V là 60.000.000 đồng, số tiền nợ còn lại của chị N và bà V chị không rõ. Vợ chồng chị có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị N để vay số tiền 120.000.000 đồng, do không có tiền trả nên vợ chồng chị bán nhà đất đang thế chấp cho chị N với giá 250.000.000 đồng để trừ nợ, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì chị N có đưa

thêm cho vợ chồng chị khoảng 30.000.000 đồng hay 40.000.000 đồng chị không nhớ chính xác nhưng theo yêu cầu của chị N thì vợ chồng chị làm giấy thể hiện là đã nhận đủ của chị N số tiền bán nhà đất là 250.000.000 đồng và giao nhà đất cho chị N sử dụng cùng ngày làm hợp đồng chuyển nhượng. Vợ chồng chị thuê lại nhà này ở được khoảng 6 - 7 tháng thì chị N lấy lại đến nay. Chị N1 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên phần đất này cho chị N theo hợp đồng đã ký kết ngày 18-5-2015.

Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh trình bày:

Để đảm bảo thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 77/2015/QĐST-DS ngày 28-7-2015 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, theo đó, anh Nguyễn Minh B và chị Trần Thị Thanh N1 có nghĩa vụ thi hành án các khoản: Trả cho bà Đặng Thị V số tiền gốc 120.000.000 đồng, án phí dân sự sơ thẩm 3.000.000 đồng và lãi suất chậm trả theo qui định của pháp luật. Sau khi có đơn yêu cầu thi hành án, bà V cung cấp thông tin hiện chị N1, anh B chỉ có tài sản duy nhất là nhà, đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Tây Ninh và nhà đất này chị N1, anh B đang làm thủ tục chuyển nhượng cho người khác nên bà V đề nghị ngăn chặn việc làm thủ tục chuyển nhượng này. Để đảm bảo quyền lợi của bà V, Chi cục Thi hành án dân sự huyện H đã có văn bản ngày 29-7-2015 đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai huyện H không thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất của chị N1, anh B.

Thời gian tự nguyện thi hành án đã hết nhưng chị N1, anh B không có tiền để thi hành cho bà V nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện H đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số: 23/QĐ-CCTHA ngày 19-8-2015 và đã tiến hành kê biên, bán đấu giá tài sản của chị N1, anh B.

Theo Chứng thư thẩm định giá số: 151414/VIETTIN JSC-TNH ngày 04-11-2015 của Công ty cổ phần thẩm định giá V (đo đạc, định giá theo yêu cầu của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H), tài sản đã kê biên của chị N1, anh B có tổng trị giá là 299.802.000 đồng và hiện đã thi hành đến giai đoạn bán đấu giá tài sản lần đầu nhưng không có người mua, đã giảm giá lần thứ nhất, do chị N đang có tranh chấp tại Tòa án nên tạm ngưng việc thi hành án từ ngày 18-3-2016 đến nay chờ kết quả giải quyết của Tòa án.

Việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện H kê biên bán đấu giá tài sản của anh B, chị N1 để thi hành án cho bà Đặng Thị V theo Quyết định số: 77/2015/QĐST-DS ngày 28-7-2015 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành số tiền gốc 120.000.000 đồng và án phí, về trình tự, thủ tục thi hành án và thực kê biên bán đấu giá tài sản của chị N1, anh B, Chi cục Thi hành án dân sự huyện H thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Chi cục Thi hành án huyện H đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để Chi cục Thi hành án dân sự huyện H có cơ sở tiếp tục thi hành quyết định số: 77/2015/QĐDS-ST ngày 28-7-2015 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Tài sản tranh chấp theo kết quả đo đạc và biên bản định giá ngày 26-5-2016 của Hội đồng định giá huyện H, thể hiện như sau:

- Phần đất diện tích 132 m² tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Tây Ninh, thuộc thửa đất số 583, tờ bản đồ số 19 do chị N1 đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 21-10-2004, tứ cận:

Phía Đông giáp lộ 10 m: dài 33 m

Phía Tây giáp thửa 664: dài 33 m

Phía Nam giáp hẻm 04 m: dài 4,0 m

Phía Bắc giáp lộ 10 m: dài 4,0 m

Trị giá phần đất: 160.000.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu đồng).

- Nhà cấp 4C diện tích 70,56 m² (ngang 4,2 m x dài 16,8 m), móng bê tông gạch + đá 4 x 6, nền gạch men, cửa đi + cửa sổ sắt có gắn kiếng, tường xây gạch ống không tô, phòng khách tô mặt trong, cột gạch, kèo + đòn tay gỗ xây dựng, mái lợp tôn, trần không la phong, trị giá nhà: 96.858.000 đồng (chín mươi sáu triệu tám trăm năm mươi tám nghìn đồng);

- 04 (bốn) cây dừa 05 năm tuổi trị giá 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

Theo Chứng thư thẩm định giá số: 151414/VIETTIN JSC-TNH ngày 04/11/2015 của Công ty cổ phần thẩm định giá V do Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh cung cấp, thể hiện:

- Phần đất diện tích 132 m² tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Tây Ninh, theo thửa đất số 583, tờ bản đồ số 19 do chị N1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 21-10-2004, tứ cận:

Phía Đông giáp lộ 10 m: dài 33 m

Phía Tây giáp thửa 664: dài 33 m

Phía Nam giáp hẻm 04 m: dài 4,2 m

Phía Bắc giáp lộ 10 m: dài 4,2 m

Diện tích đất thực tế là 138,6 m² (tăng 6,6 m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp).

Trị giá phần đất: 188.357.400 đồng (một trăm tám mươi tám triệu ba trăm năm mươi bảy nghìn bốn trăm đồng).

- Một căn nhà xây tường trên phần đất này diện tích 70,56 m² (ngang 4,2 m x dài 16,8 m), nhà cấp 4C, móng bê tông gạch + đá 4 x 6, nền gạch men, cửa đi + cửa sổ sắt có gắn kiếng, tường xây gạch ống không tô, phòng khách tô mặt trong, cột gạch, kèo + đòn tay gỗ xây dựng, mái lợp tôn, trần không la phong.

Trị giá căn nhà: 110.694.528 đồng (một trăm mười triệu sáu trăm chín mươi bốn nghìn năm trăm hai mươi tám đồng).

- 05 (năm) cây dừa khoảng 05 năm tuổi trị giá 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Trong quá trình thu thập chứng cứ, hòa giải cũng như tại phiên tòa anh B, chị N1, chị N không yêu cầu Tòa án đo đạc và định giá lại tài sản tranh chấp, nguyên đơn yêu cầu Tòa án lấy kết quả đo đạc, định giá của Hội đồng định giá huyện H ngày 26-5-2016 làm căn cứ để giải quyết vụ án.

Tại bản án số: 16/2017/DS-ST ngày 03-5-2017 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Áp dụng các Điều 688, 691 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 118 của Luật nhà ở năm 2014; Điều 6 Thông tư liên tịch số: 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp - Tòa án nhân dân tối cao - Viện kiểm sát nhân dân tối cao; Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Hiếu N đối với chị Trần Thị Thanh N1 và anh Nguyễn Minh B.

Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 18 tháng 5 năm 2015 giữa chị Trần Thị Hiếu N với chị Trần Thị Thanh N1 và anh Nguyễn Minh B. Buộc chị N giao lại cho chị N1, anh B các tài sản cụ thể như sau:

- Một phần đất diện tích 132 m² tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Tây Ninh, theo thửa đất số 583, tờ bản đồ số 19 do chị Trần Thị Thanh N1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 21/10/2004, từ cận:

Phía Đông giáp lộ 10m: dài 33 m

Phía Tây giáp thửa 664: dài 33 m

Phía Nam giáp hẻm 04 m: dài 4,2 m

Phía Bắc giáp lộ 10 m: dài 4,2 m

Diện tích đất thực tế: 138,6 m² (thừa 6,6 m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp).

Trị giá phần đất: 160.000.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu đồng).

- Một căn nhà xây tường trên phần đất này diện tích 70,56 m² (ngang 4,2 m x dài 16,8 m), nhà cấp 4C, móng bê tông gạch + đá 4 x 6, nền gạch men, cửa đi + cửa sổ sắt có gắn kiếng, tường xây gạch ống không tô, phòng khách tô mặt trong, cột gạch, kèo + đòn tay gỗ xây dựng, mái lợp tôn, trần không la phòng.

Trị giá căn nhà: 96.858.000 đồng (chín mươi sáu triệu tám trăm năm mươi tám nghìn đồng)

- 04 (bốn) cây dừa 05 năm tuổi trị giá 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

Chị Trần Thị Thanh N1 và anh Nguyễn Minh B có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Trần Thị Hiếu N số tiền chuyển nhượng đất là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng). Ghi nhận chị N không yêu cầu chị N1, anh B bồi thường thiệt hại trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Chị Trần Thị Thanh N1 và anh Nguyễn Minh B có nghĩa vụ giao cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện H nhà đất và tài sản gắn liền trên đất đã kê biên theo Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số: 23/QĐ-CCTHA ngày 19/8/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh để đảm bảo việc thi hành Quyết định số: 77/2015/QĐST-DS ngày 28/7/2015 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 12 tháng 5 năm 2017, nguyên đơn chị Trần Thị Hiếu N có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 16/2017/DSST ngày 03-5-2017 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh và công nhận tài sản trên tại thửa đất số 583, tờ bản đồ số 19, diện tích 132 m² cho chị N được toàn quyền sử dụng.

Tại cấp phúc thẩm, anh Nguyễn Hữu L trình bày: Anh và chị Trần Thị Hiếu N có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất và căn nhà đang tranh chấp giữa chị N và anh B, chị N1 với giá 350.000.000 đồng, anh đã đặt cọc cho chị N 100.000.000 đồng và cho chị N vay 20.000.000 đồng, tổng cộng chị N đã nhận của anh 120.000.000 đồng. Chị N đã giao nhà cho anh quản lý sử dụng, anh đã sửa chữa, làm thêm mái che phía trước căn nhà hết khoảng 20.000.000 đồng. Anh không biết việc tranh chấp giữa chị N và anh B, chị N1. Anh đồng ý tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ở giai đoạn phúc thẩm nhưng anh không yêu cầu gì trong vụ án; nếu có tranh chấp anh sẽ khởi kiện chị N ở một vụ án khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Thanh K giữ nguyên nội dung kháng cáo và bổ sung yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy án sơ thẩm với lý do:

Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 6 của Thông tư 14 là không đúng vì chị N1, anh B đã ký hợp đồng chuyển nhượng với chị N trước, Quyết định công nhận thỏa thuận giữa bà V và chị N1, anh B có sau việc chuyển nhượng đất giữa chị N1, anh B với chị N. Căn cứ Điều 234, 284 của Bộ luật Dân sự 2005, chị N có quyền sở hữu nhà tại thời điểm nhận tài sản. Có sự khác biệt về giá và diện tích đất giữa kết quả do Hội đồng định giá Tòa án thành lập và Công ty cổ phần thẩm định giá V nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ. Tòa án không nhận định về việc kê biên thi hành án của cơ quan Thi hành án có đúng hay không, vì có sự vi phạm về thủ tục Thi hành án và kê biên tài sản. Đề nghị hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 308, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn chị Trần Thị Hiếu N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn – vợ chồng chị N1, anh B đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không có lý do. Căn cứ Điều 277 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của chị N trình bày: nhà, đất đang tranh chấp chị N đã chuyển nhượng cho người khác, người mua đã nhận nhà, đất và sửa chữa, làm thêm trong căn nhà. Cấp sơ thẩm nhận định do nguyên đơn không yêu cầu giải quyết nên tách vấn đề trên giải quyết ở vụ án khác. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp giấy nhận tiền cọc của anh Nguyễn Hữu L. Qua làm

việc, anh L xác định đã nhận nhà, sửa chữa hết 20.000.000 đồng. Xét thấy, mặc dù đương sự không yêu cầu giải quyết nhưng cấp sơ thẩm phải làm rõ và đưa anh L vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì việc giải quyết vụ án có ảnh hưởng đến quyền lợi của anh L cũng như việc thi hành án khi bản án có hiệu lực nhưng cấp sơ thẩm nhận định tách ra giải quyết ở vụ án khác là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, anh L đồng ý tham gia tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm và không có yêu cầu gì đối với chị N trong vụ án này, do đó, không cần thiết hủy bản án sơ thẩm.

[2] Cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N và anh B, chị N1 vô hiệu do có dấu hiệu chuyển nhượng nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án của chị N1, anh B với bà Đặng Thị V là không có căn cứ, vì những lý do sau:

Giữa chị N và chị N1, anh B không có mối quan hệ huyết thống, họ hàng, thân thích. Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18-5-2015, giữa chị N và chị N1, anh B đã có giao dịch vay số tiền 120.000.000 đồng. Việc vay tiền được lập thành văn bản ngày 18-6-2014, giao dịch này được bảo đảm bằng hình thức thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (phần đất chuyển nhượng) (viết tắt QSDĐ) được công chứng theo quy định. Tuy nhiên, đến ngày 18-5-2015, do chị N1, anh B không có khả năng trả tiền cho chị N nên hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để khấu trừ nghĩa vụ trả nợ. Như vậy, trên cơ sở giao dịch vay tiền, giữa hai bên thỏa thuận chuyển thành giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà V và chị N1, anh B đều xác nhận số tiền bà V cho vay là 120.000.000 đồng. Trong đó, có 60.000.000 đồng vay ngày 24-10-2014 (âm lịch) sau khi chị N1, anh B thế chấp QSDĐ cho chị N và 60.000.000 đồng vay ngày 26-5-2015 sau khi chị N1 anh B chuyển nhượng QSDĐ cho chị N. Bà V xác định việc vay tiền giữa bà V và chị N1 không có tài sản bảo đảm; khi biết chị N1, anh B chuyển nhượng đất cho người khác, bà V mới khởi kiện đến Tòa án yêu cầu giải quyết về nợ; quá trình giải quyết vụ án, bà V cũng không yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản. Do đó giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa chị N và chị N1, anh B là ngay tình và phù hợp với quy định của pháp luật.

Việc chị N nộp hồ sơ đăng ký QSDĐ là thực hiện thủ tục theo quy định để xác lập quyền sử dụng đất, thời điểm chuyển nhượng xảy ra trước khi bà V khởi kiện tranh chấp vay tài sản với chị N1, anh B. Do đó, không có căn cứ cho rằng thời điểm chị N nộp hồ sơ đăng ký cùng ngày Tòa án ra quyết định Công nhận sự thỏa thuận về việc giải quyết tranh chấp vay tài sản giữa chị N1, anh B với bà V là thể hiện sự tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ đối với bà V, không vi phạm theo quy định tại Điều 6 Thông tư liên tịch số: 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26-7-2010 của Bộ Tư pháp - Tòa án nhân dân tối cao - Viện kiểm sát nhân dân tối cao và Điều 22 Nghị định số: 62/2015/NĐ-CP ngày 18-7-2015.

[3] Về diện tích đất và giá thực tế của phần đất chuyển nhượng, cấp sơ thẩm nhận định do kết quả thẩm định giá của Công ty thẩm định giá không thống nhất với diện tích đất do Hội đồng định giá, đo đạc của Tòa án thành lập nhưng lại xác định diện tích đất theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá V để xét xử là không đúng vì chứng thư thẩm định giá chỉ thẩm định về giá. Chứng thư này do cơ quan Thi hành án huyện H cung cấp, không phải là chứng cứ do Tòa án

thu thập. Các đương sự cũng không ai có ý kiến gì về kết quả đo đạc, định giá của Hội đồng định giá, đo đạc. Do đó, cần lấy kết quả đo đạc, định giá do Hội đồng định giá Tòa án thành lập làm căn cứ xét xử.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cấp sơ thẩm đánh giá chưa đúng và chưa đầy đủ các tình tiết, chứng cứ trong vụ án, tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị N là không có căn cứ, cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Trần Thị Hiếu N, sửa bản án sơ thẩm.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn có thiếu sót cần rút kinh nghiệm: Cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt CNQSDĐ) là nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu nhưng không áp dụng điều luật nào về giao dịch, hợp đồng vô hiệu; nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng CNQSDĐ sau đó thay đổi ý kiến, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu, buộc chị N1, anh B trả cho chị N số tiền 250 triệu đồng, ghi nhận chị N không yêu cầu bồi thường thiệt hại là không đúng với yêu cầu của đương sự; yêu cầu công nhận hợp đồng CNQSDĐ lớn hơn yêu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên cần phải xem xét trong vụ án, cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa giải quyết triệt để vụ án.

Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên án phí được tính lại. Chị N1, anh B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của chị N được chấp nhận. Chị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp theo qui định tại Điều 27 Pháp lệnh về Án phí, lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu kháng cáo của chị N được chấp nhận nên không phải chịu tiền án phí phúc thẩm và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Khoản 12 Điều 26; Điều 227, 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 688, 691 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 118 của Luật nhà ở năm 2014; Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; 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, lệ phí Tòa án;

- Chấp nhận kháng cáo của chị Trần Thị Hiếu N.

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trần Thị Hiếu N.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 18-5-2015 giữa chị Trần Thị Hiếu N và chị Trần Thị Thanh N1, anh Nguyễn Minh B đối với diện tích đất 132 m² thửa đất số 583, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Tây Ninh và nhà ở cấp 4C diện tích 70,46 m² trên đất.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Trần Thị Thanh N1 và anh Nguyễn Minh B phải chịu 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho chị Trần Thị Hiếu N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số: 0002437 ngày 17-3-2016.

2.2. Chị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; được hoàn trả 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số: 0004136 ngày 24-5-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND h. Hòa Thành;
- CCTHADS h. H;
- Phòng KTNV&THA Tòa án tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Võ Thị Hồng Mai