

Bản án số: 13/2019/DS-PT

Ngày: 27-02-2019

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 tòa: Ông Bùi Văn Bình

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Đình Loan

Bà Nguyễn Thị Nga

- **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 Nguyễn Thanh M  
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 21 và 27 tháng 02 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 110/2018/TLPT-DS ngày 03/12/2018 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 13/2018/DS-ST ngày 31/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2019/QĐ-PT ngày 11/01/2019 giữa:

**Nguyên đơn:** Bà **Phạm Thị T**, sinh năm 1967; (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn 8, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước.

**Bị đơn:** 1. Ông **Nguyễn Cao H**, sinh năm 1971; (Có mặt)

2. Bà **Trần Thị T**, sinh năm 1974;

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước.

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

1. Bà Nguyễn Thị Thiên N, sinh năm 1972; (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

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

2. Văn phòng công chứng Thanh L;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ An S – Chức vụ: Công chứng viên;  
(Có đơn xin xét xử vắng mặt)

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

3. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện P, tỉnh Bình Phước;

Địa chỉ: Đường ĐT. 312, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T – Chức vụ: Phó trưởng phòng kế hoạch & Kinh Doanh. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

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

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

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Chu Thị T – Chức vụ: Chấp hành viên.  
(Vắng mặt).

5. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước;

Địa chỉ: Quốc lộ 14, phường T, tp. Đ, tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc T – Chức vụ: Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Phước. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Phạm Thị T.

## **NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:**

### ***Nguyên đơn bà Phạm Thị T trình bày:***

Do có quen biết bạn bè lâu năm với ông Nguyễn Cao H và bà Trần Thị T nên vào ngày 23/8/2013 bà có cho vợ chồng ông H, bà T vay với số tiền là 656.000.000 đồng khi vay hai bên có làm giấy vay mượn tiền. Ông H, bà T có giao hẹn trong vòng một năm sẽ trả 100.000.000 đồng tiền gốc cho đến khi nào hết nợ thì thôi và lãi suất tính theo Ngân hàng. Tuy nhiên khi đến hạn bà yêu cầu lấy tiền thì ông H và bà T không trả.

Đến tháng 10 năm 2014, bà làm đơn khởi kiện yêu cầu ông H và bà T trả nợ cho bà ra TAND huyện B. Ngày 29/10/2014 TAND huyện B ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, ông H và bà T đồng ý trả nợ cho bà số tiền là 656.000.000 đồng và tiền lãi 83.574.400 đồng tổng cộng là 739.574.400 đồng với thời gian trả được chia thành 04 lần:

Lần 1: Vào ngày 27/10/2014 ông Nguyễn Cao H và bà Trần Thị T phải có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị T 156.000.000 đồng

Lần 2: Vào ngày 24/10/2015 ông Nguyễn Cao H và bà Trần Thị T phải có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị T 183.574.400 đồng

Lần 3: Vào ngày 27/10/2016 ông Nguyễn Cao H và bà Trần Thị T phải có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị T 200.000.000 đồng

Lần 4: Vào ngày 27/10/2017 ông Nguyễn Cao H và bà Trần Thị T phải có

nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị T 200.000.000 đồng

Sau ngày TAND huyện B ra quyết định bà đã viết đơn xin áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ số 25, diện tích 5972,4 m<sup>2</sup>, số BV 901822, tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện B (nay là huyện P), tỉnh Bình Phước do UBND huyện B cấp ngày 07/07/2015 và yêu cầu thi hành án đối với quyết định số 59/2014/QĐST-DS ông H và bà T mới trả được 01 lần với số tiền là 156.000.000 đồng còn các lần tiếp theo không trả.

Ngày 24/8/2015 ông H và bà T ra Văn phòng công chứng Thanh L ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Thiên N, sinh năm 1972, HKTT: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước và được UBND huyện P cấp giấy CNQSD đất số CB 006459 vào ngày 07/12/2015 nên bà đã làm đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.

\* Căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2015 giữa ông H, bà T với bà N là vô hiệu:

Thứ nhất: Thời điểm ông H bà T chuyển nhượng diện tích đất 5972,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 137 tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện B (nay là huyện P), tỉnh Bình Phước cho bà Nguyễn Thị Thiên N ngày 24/8/2015 là sau khi quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 59/2014/QĐST-DS ngày 29/10/2014 của Tòa án nhân dân huyện B đã có hiệu lực pháp luật xác định ông H, bà T có nghĩa vụ thanh toán nợ cho bà T là 739.574.400 đồng

Thứ hai: Sau khi chuyển nhượng đất cho bà Ng thì ông H, bà T cũng không dùng số tiền chuyển nhượng đất để thanh toán nợ cho vợ chồng bà T và thực tế hiện nay theo xác minh của Chi cục thi hành án dân sự huyện B thì ông H, bà T không còn tài sản nào khác để đảm bảo nghĩa vụ Thi hành án cho bà T theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định 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 có quy định kể từ thời điểm bản án quyết định có hiệu lực pháp luật nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn được kê biên xử lý để thi hành án trừ trường hợp pháp luật có quy định khác khi kê biên tài sản nếu có người khác tranh chấp thì chấp hành viên thông báo cho đương sự người có tranh chấp thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 luật thi hành án dân sự.

Như vậy theo quy định nêu trên và theo quy định tại khoản 2 Điều 75 sửa đổi bổ sung một số Điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014 cũng quy định.

Thứ ba: Việc ông H, bà T đã chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ số 25 cho bà N vào ngày 24/8/2015 là vi phạm điều cấm của pháp luật bởi lẽ việc sang nhượng đất giữa ông H, bà T với bà N được thực hiện sau khi có công văn ngăn chặn số 04/PH-THA ngày 25/11/2014 của Chi cục thi hành án dân

sự huyện B là vi phạm điều kiện chuyển nhượng được quy định tại Điều 188 luật đất đai năm 2013. Hơn nữa, việc ông H, bà T sang nhượng đất tại thời điểm đang có nghĩa vụ thi hành án đối với bà là nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Vì vậy, việc sang nhượng đất giữa ông H, bà T với bà N là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại điều 188 luật đất đai 2013, Điều 122, 127, 128 Bộ luật dân sự năm 2005.

Thứ tư: Việc ông H bà T chuyển nhượng đất cho bà N là thực hiện giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba là bà. Như vậy, theo quy định tại điều 129 bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vào ngày 24/8/2015 giữa ông H, bà T với bà N là vô hiệu.

Từ những phân tích căn cứ pháp lý nêu trên bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện P xem xét giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Cao H, bà Trần Thị T với bà Nguyễn Thị Thiên N là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

***Bị đơn ông Nguyễn Cao H và cũng là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị T trình bày:***

Ông H không thống nhất với lời trình bày của bà T vì sau ngày Tòa án ra quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa vợ chồng ông với vợ chồng bà T thì ông H và vợ ông là bà Trần Thị T đã trả cho ông X, bà T vào lần 1 ngày 27/10/2014 với số tiền là 156.000.000 đồng vợ chồng ông H đã thi hành án xong. Đối với phần diện tích đất 5.972,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 137 tờ bản đồ số 25 đất tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện B (nay là huyện P), tỉnh Bình Phước thì phần diện tích đất này vợ chồng ông H đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thiên N từ năm 2013. Nhưng tại thời điểm trên thì phần diện tích đất này do chưa có đo đạc chính quy nên buộc phải đổi giấy CNQSD đất thì mới làm thủ tục sang tên tách thửa. Nên giữa vợ chồng ông H với bà Nguyễn Thị Thiên N chỉ làm hợp đồng viết tay. Mặt khác, giấy CNQSD đất này đang nằm ở Ngân hàng. Đến tháng 8 năm 2015 thì mới đổi giấy CNQSD đất sang chính quy được nên khi đó ông H mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thiên N tại Văn phòng công chứng Thanh L. Tại thời điểm làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa ông H với bà N thì phần diện tích đất này không bị cơ quan Thi hành án hay các cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào ra quyết định ngăn chặn hay ngăn cấm việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông H với bà N.

Mặt khác trong thời gian này vợ chồng ông H chưa vi phạm nghĩa vụ trả nợ lần 2 đối với bà T, ông X (ngày 27/10/2015 là nghĩa vụ trả nợ lần 2). Vì vậy, ông H cho rằng việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông với bà Nguyễn Thị Thiên N là đúng với quy định của pháp luật nên yêu cầu khởi kiện của bà T thì ông H không đồng ý.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thiên N trình bày:***

Bà N nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H, bà T 02 thửa đất, 01 thửa đất

mặt trước và một thửa đất mặt sau từ năm 2012 nhưng thửa đất mặt trước thì đã có chính quy nên đã làm thủ tục sang tên tách thửa cho bà N còn thửa đất mặt sau do chưa có chính quy và giấy CNQSD đất còn nằm ở trong Ngân hàng và đang tranh chấp với mẹ vợ ông H là bà S nên chưa chuyển nhượng được mà chỉ làm hợp đồng viết tay. Đến tháng 8 năm 2015 thì mới đổi giấy CNQSD sang đất chính quy được nên khi đó giữa bà N với vợ chồng ông H, bà T mới ra Văn phòng công chứng Thanh L làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trên với giá là 400.000.000 đồng và cũng tại thời điểm bà N nhận chuyển nhượng không bị cơ quan Thi hành án hay các cơ quan có thẩm quyền khác cấm chuyển nhượng và việc chuyển nhượng này giữa bà N với vợ chồng ông H, bà T là hoàn toàn hợp pháp.

Đến ngày 07/10/2015 thì được UBND huyện P cấp giấy CNQSD đất cho bà N và hiện nay bà đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn chi nhánh huyện P, tỉnh Bình Phước để vay số tiền là 2.000.000.000 đồng với thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày 12/3/2018.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà T thì bà N không đồng ý vì những lý do như trên và sau khi nhận CNQSD đất của ông H, bà T thì phần diện tích đất trên bà đã xây dựng tường bao quanh nhà kho, đổ đất tạo mặt bằng trị giá khoảng 1.000.000.000 đồng. Ngoài ra trong vụ án này bà N không có yêu cầu gì khác đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện P, tỉnh Bình Phước. Người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn T – Chức vụ: Phó trưởng phòng kế hoạch & Kinh Doanh trình bày:***

Vào ngày 12/3/2018 thì Ngân hàng có ký hợp đồng tín dụng với Công ty TNHH MTV H. Người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị Thiên N vay số tiền là 2.000.000.000 đồng cùng với thời hạn vay là 12 tháng kể từ thời điểm vay và để đảm bảo cho khoản vay trên thì Công ty TNHH MTV H có thể chấp một số tài sản trong đó có phần diện tích đất 5.972,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 137 tờ bản đồ số 25 đất tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước. Giá trị, bảo đảm cho phần diện tích đất này đối với khoản vay trên là không xác định cụ thể. Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà T thì Ngân hàng không đồng ý vì tài sản này đang được thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của hợp đồng tín dụng trên.

Ngoài ra Ngân hàng không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước. Người đại diện theo ủy quyền là bà Chu Thị T – Chức vụ: Chấp Hành Viên và bà Đào Thị Oanh M – Chức vụ: Chuyên viên trình bày:***

Sau khi Tòa án nhân dân huyện B ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 59/2014/QĐST – DS ngày 29/10/2014 trong hồ sơ thi hành án lưu

trữ tại Chi cục thi hành án dân sự huyện P chỉ có đơn yêu cầu thi hành án của bà Phạm Thị T và ông Nguyễn Tiến X ngày 02/11/2015 yêu cầu ông Nguyễn Cao H và bà Trần Thị T phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Phạm Thị T và ông Nguyễn Tiến X với số tiền phải thi hành đợt 02 là 183.574.400 đồng cộng với lãi suất chậm trả và trong hồ sơ thể hiện ngày 25/11/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B ra công văn số 04/PH-THA về việc phối hợp thi hành án ngày 25/11/2014 thì văn bản này là do đương sự cung cấp Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước chỉ nhận lại bản phô tô và đối với văn bản này chỉ là công văn mang tính chất phối hợp giữa cơ quan thi hành án và các cơ quan chuyên môn khác không phải quyết định ngăn chặn nên các cơ quan chuyên môn có thể phối hợp hoặc không phối hợp.

Đến ngày 21/7/2016 Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước ra quyết định cưỡng chế kê biên tài sản số 21/QĐ-CCTHADS ngày 21/7/2016. Quyết định kê biên quyền sử dụng đất 5.972,4m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 137 tờ bản đồ số 25 do UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất số BV 901822 ngày 07/7/2015 cấp cho ông Nguyễn Cao H và bà Trần Thị T lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Thiên N trú tại thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Ngày 07/02/2015, UBND huyện P đã cấp giấy CNQSD đất số CB006459. Do vậy chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước chưa tổ chức việc kê biên tài sản theo quy định vì QSD đất nêu trên đã sang nhượng cho bà Nguyễn Thị Thiên N và Chi cục thi hành án dân sự huyện P đã thông báo cho các bên đương sự khởi kiện để xác định đối với các quyền sở hữu tài sản. Đối với công văn số 04/PH-THA ngày 25/11/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B về việc “Phối hợp thi hành án” có gửi cho các cơ quan chuyên môn hay không thì hồ sơ không thể hiện. Việc ông Nguyễn Cao H và bà Trần Thị T chuyển nhượng QSD đất 5972,4 m<sup>2</sup> cho bà Nguyễn Thị Thiên N thì Chi cục thi hành án dân sự huyện P không biết và sau khi trích lục hồ sơ từ cơ quan thi hành án thì lúc đó Chi cục thi hành án dân sự huyện P mới biết.

Chi cục thi hành án khẳng định phần diện tích đất 5.972,4 m<sup>2</sup> chuyển nhượng giữa ông H, bà T với bà N vào tháng 8/2015 thì ông H, bà T chưa vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với ông X, bà T vì nghĩa vụ trả nợ lần 2 là vào ngày 27/10/2015 và Chi cục thi hành án dân sự huyện B cũng như Chi cục thi hành án dân sự huyện P chưa có quyết định kê biên cấm chuyển nhượng đối với phần diện tích đất này.

Trong vụ án này Chi cục thi hành án dân sự huyện P không có yêu cầu gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Thanh L.  
Người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Việt D – Chức vụ: Chuyên viên trình bày:***

Vào ngày 24/8/2005 Văn phòng công chứng Thanh L có công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 00000285 số 02/TP/CC.SCCHĐGD giữa bên

chuyển nhượng là ông Nguyễn Cao H, sinh năm 1971, số CMND: 285059100 do Công an tỉnh Bình Phước cấp ngày 08/10/2012 cùng với vợ là bà Trần Thị T, sinh năm 1974 số CMND 285489467 do Công an tỉnh Bình Phước cấp ngày 29/7/2010 cùng địa chỉ thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước

Bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thiên N, sinh năm 1972 số CMND 2852448508 do Công an tỉnh Bình Phước cấp ngày 03/12/2009 địa chỉ Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước

Chuyển nhượng phần diện tích đất 5.972,4m<sup>2</sup>, thửa đất số 137, tờ bản đồ số 25 đất tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước. Diện tích đất này đã được cấp giấy CNQSD đất số BV 90182 số vào sổ cấp GCN: CH 01838/ĐS do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn Cao H và bà Trần Thị T

Khi đến yêu cầu Văn phòng công chứng Thanh L công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ông H, bà T, bà N hoàn toàn đủ năng lực trách nhiệm hành vi dân sự, không ai bị ép buộc. Diện tích đất chuyển nhượng 5.972,4 m<sup>2</sup> đủ điều kiện chuyển nhượng không bị cơ quan có thẩm quyền kê biên ngăn chặn và việc chuyển nhượng trên là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật

Công văn số 04 ngày 25 tháng 11 năm 2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B thì Văn phòng công chứng Thanh L không nhận được và văn phòng cũng không nhận được bất kỳ một văn bản của cơ quan có thẩm quyền nào ngăn chặn, hạn chế việc chuyển nhượng diện tích đất trên. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Cao H, bà Trần Thị T với bà Nguyễn Thị Thiên N là hoàn toàn đúng pháp luật.

Trong vụ án này Văn phòng công chứng Thanh L không có yêu cầu gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2018/DS-ST ngày 31/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện P tuyên xử:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị T về việc yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của ông Nguyễn Cao H và bà Trần Thị T với bà Nguyễn Thị Thiên N tại thửa đất số 137, tờ bản đồ số 25 với diện tích đất 5.972,4 m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại văn phòng công chứng Thanh L số công chứng 285 quyển số 02 TP/CC – SCC/HDDCC được công chứng ngày 24/8/2015 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

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 Phạm Thị T 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 được công chứng ngày 24/8/2015, giữa ông H, bà T với bà N đối với diện tích đất 5.972,4m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại thôn L, xã B, huyện B (Nay là huyện P), tỉnh Bình Phước vô hiệu.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của mình.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị HĐXXPT căn cứ khoản 3 Điều 308, điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận 1 phần kháng cáo của bà T, tuyên Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định pháp luật.

### **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] Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm xác định, thụ lý giải quyết sai quan hệ tranh chấp cụ thể: Ngày 21/7/2016 Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước ra Quyết định cưỡng chế kê biên tài sản số 21/QĐ-CCTHADS đối với diện tích đất đang tranh chấp là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với vợ chồng ông H. Nhưng sau khi xác minh thì tài sản trên đã được cấp giấy chứng nhận cho bà N nên Chi cục Thi hành án chưa tổ chức cưỡng chế, kê biên (BL 88). Do đó, Tòa sơ thẩm xác định và thụ lý vụ án tranh chấp liên quan đến tài sản cưỡng chế để thi hành án theo quy định tại khoản 12 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là không đúng quy định của pháp luật.

[2] Ông Nguyễn Tiến X chồng bà T cũng là người được thi hành án theo quyết định công nhận thỏa thuận giữa các đương sự số 59/2014/QĐST-DS ngày 29/10/2014 của Tòa án nhân dân huyện B và tại phiên tòa phúc thẩm ông X cũng khẳng định số tiền mà vợ chồng ông H, bà T nợ là tài sản chung của vợ chồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông X vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng được quy định tại khoản 4 điều 68, điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H trình bày vợ chồng ông H, bà T có 02 thửa liền nhau, thửa đất 01 là thửa đất mặt trước và một thửa đất mặt sau. Năm 2013, vợ chồng đã chuyển nhượng toàn bộ 02 thửa trên cho bà Ng và đã nhận đủ tiền. Thửa đất mặt trước thì đã có chính quy nên đã làm thủ tục sang tên tách thửa cho bà N còn thửa đất mặt sau do chưa có chính quy và giấy CNQSD đất còn nằm ở trong Ngân hàng. Hơn nữa, tại thời điểm này diện tích đất trên đang tranh chấp với mẹ vợ của ông H là bà S (Do cơ quan Nhà nước cấp trùng đất của bà S lên đất của vợ



chồng ông H) nên chưa chuyển nhượng được mà chỉ làm hợp đồng viết tay, sau đó một thời gian tranh chấp mới được giải quyết. Đến tháng 8 năm 2015 thì mới đổi giấy CNQSD sang đất chính quy được. Nên ngày 24 tháng 8 năm 2015 bà Ng với vợ chồng ông H, bà T mới ra Văn phòng công chứng Thanh L làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trên theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập các tài liệu, chứng cứ thể hiện năm 2013 giữa ông H và bà S có tranh chấp đất với nhau nên việc các bên không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị T về việc yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của ông Nguyễn Cao H và bà Trần Thị T với bà Nguyễn Thị Thiên N là vô hiệu đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ số 25 với diện tích đất 5.972,4 m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước là chưa đủ căn cứ.

[4] Từ những thiếu sót và vi phạm nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm là nghiêm trọng Tòa án cấp phúc không thể khắc phục được nên cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị T; hủy toàn bộ bản án số 13/2018/DS-ST ngày 31/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện giải quyết lại theo thủ tục chung.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa đề nghị hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà Phạm Thị T không phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị T.

Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 13/2018/DS-ST ngày 31/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện P giải quyết lại theo thủ tục chung.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: Sẽ giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị T không phải chịu, Chi cục thi hành án Dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước hoàn trả cho bà T số tiền tạm ứng án phí

300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 026621 ngày 30/8/2018 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

***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**

**Bùi Văn Bình**