

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: **34/2019/DS-PT**  
Ngày: 29/3/2019  
V/v tranh chấp liên quan đến  
tài sản bị cưỡng chế thi hành án

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Tuấn Quốc.

*Các Thẩm phán:* 1/- Ông Nguyễn Quyến.

2/- Bà Huỳnh Thị Bích Vân.

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Thị Bé Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:* ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 28 và 29 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 123/2018/TLPT-DS ngày 02 tháng 7 năm 2018 về “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 20/4/2018 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 205/2018/QĐ-PT ngày 11/10/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP Đ.**

Địa chỉ: Hàng V, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Công T**; Chức vụ: Cán bộ Phòng KHDN2 (văn bản ủy quyền ngày 05/01/2017).

2. Bị đơn: **Cục T thành phố Cần Thơ.**

Địa chỉ: khu dân cư N, đường V, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Minh N**; Chức vụ: Phó Trưởng phòng Nghiệp vụ và Tổ chức thi hành án (theo văn bản ủy quyền ngày 27/3/2019).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- **Công ty TNHH MTV TMDV Q.** Địa chỉ: Trần Đại N, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Quốc T**, Giám đốc.

- Ông **Đặng Xuân Q**, sinh năm: 1956. Địa chỉ: Trần Quang D, phường An T, quận B, thành phố Cần Thơ.

- Bà **Nguyễn Bích L**, sinh năm: 1967. Địa chỉ: Thợ Nhuộm, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Đặng Xuân Q (văn bản ủy quyền ngày 21/7/2017).

- Bà **Nguyễn Thị Cẩm T**, sinh năm: 1957. Thường trú: Ngô Q, phường An C, quận N, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ liên hệ: Phạm Ngọc T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **La Thuận L**, sinh năm: 1954. Cùng địa chỉ bà T (văn bản ủy quyền ngày 25/5/2017).

4. Người kháng cáo: Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm T.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*\* Đại diện nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ (Chi nhánh Tây Nam) trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:*

Ngày 01/4/2016, Cục T thành phố Cần Thơ (sau đây gọi tắt là Cục T ) đã ra Thông báo số: 393/TB-CTHADS về việc kê biên tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, sử dụng gửi các cơ quan chức năng không giải quyết các yêu cầu về chuyển dịch, cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, sang nhượng, tặng cho các tài sản của ông Đặng Xuân Q và bà Nguyễn Bích L đến khi có quyết định của Cục T . Tuy nhiên, tài sản trên thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH thương mại dịch vụ Q (sau đây gọi tắt là Công ty Q) đã thế chấp hợp pháp tại Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh T (gọi tắt là BIDV T) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0007/11/HĐ ngày 28/02/2011. Trước đó, tài sản này được thế chấp hợp pháp tại Ngân hàng BIDV H từ tháng 8/2009, nhưng Cục T lại ra quyết định ngăn chặn không cho chuyển dịch tài sản làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng.

Ngày 14/7/2016 Tòa án nhân dân quận N ra quyết định số: 77/2016/QĐST-DS đình chỉ giải quyết vụ án dân sự về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất vô hiệu” giữa nguyên đơn Cục T với bị đơn ông Đặng Xuân Q và bà Nguyễn Bích L; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm T; Công ty Q; Ngân hàng T.

Không đồng ý với quyết định đình chỉ nói trên, Cục T có đơn kháng cáo quá hạn. Ngày 31/10/2016, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ ra Quyết định số 14/2016/QĐ.PT với nội dung không chấp nhận yêu cầu kháng cáo quá hạn của Cục T .

Ngày 16/8/2016 BIDV T có Công văn số 0049/CV-BIDV.TNA gửi Cục T đề nghị giải tỏa kê biên tài sản nhưng chưa nhận được trả lời.

Ngày 30/9/2016, Tòa án quận N ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 36/2016/QĐST-KDTM với nội dung: Bị đơn Công ty Q phải trả cho nguyên đơn BIDV T tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 16/9/2016 là 30.917.011.139đ (trong đó nợ gốc 21.510.000.000đ và lãi 9.407.011.139đ). Nếu bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số nợ cho nguyên đơn như đã thỏa thuận thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi các tài sản mà bị đơn đã thế chấp để thu hồi nợ.

Xét thấy việc khởi kiện, kháng cáo của Cục T gây thiệt hại cho doanh nghiệp và làm ảnh hưởng trực tiếp đến quá trình thu hồi nợ của Ngân hàng nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận cho BIDV T có toàn bộ quyền tài sản theo Điều 115 Bộ luật dân sự năm 2015, hủy bỏ các văn bản Cục T làm hạn chế quyền tài sản của nguyên đơn đối với nhà và đất tại số aa đường M, phường A, quận N, TP.Cần Thơ; Yêu cầu Cục T giải tỏa kê biên tài sản (cụ thể theo Thông báo số 393/TB-CTHADS ngày 01/4/2016) cho Ngân hàng.

\* Bị đơn Cục T dân sự thành phố C thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Cục T không đồng ý. Bởi lẽ căn cứ Thông báo số 25/TB-BTP ngày 17/6/2015 của Bộ Tư Pháp và Công văn số 3779/TCTHADS-GQKNTC ngày 18/11/2015 của Tổng Cục T dân sự. Mặt khác, tài sản này ông Q, bà L đã chuyển nhượng sau khi có bản án số 106/2010/DS-ST ngày 09/8/2010 của Tòa án nhân dân quận B buộc nghĩa vụ trả nợ cho bà T hơn 14 tỷ đồng và việc chuyển nhượng này nhằm mục đích tẩu tán tài sản không muốn trả nợ theo bản án 106. Ngoài ra, Cục T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Đặng Xuân Q, bà Nguyễn Bích L với Công ty Q là vô hiệu.

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

+ Ông Đặng Xuân Q trình bày: Tài sản nhà và đất tọa lạc số aa, đường M, phường A, quận N, TP. Cần Thơ là của vợ chồng ông. Vợ chồng ông đã bán cho Công ty Q để trả tiền cho Ngân hàng BIDV H, do trước đó vợ chồng ông có thế chấp tài sản này cho BIDV H để vay tiền làm ăn. Nay vợ chồng ông yêu cầu giải quyết vụ án trên theo quy định của pháp luật.

+ Bà Nguyễn Thị Cẩm T thông qua người đại diện theo ủy quyền ông La Thuận L trình bày: Căn cứ bản án số 106/2010/DSST ngày 09/8/2010 của Tòa án nhân dân quận B và Quyết định số 01/2011/QĐ-PT ngày 28/02/2011 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã tuyên buộc ông Đặng Xuân Q, bà Nguyễn Bích L phải trả cho bà T số tiền 14.510.874.000đ và lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Bà T đã có đơn yêu cầu thi hành án nhưng đến nay chưa thi hành được, làm thiệt hại đến quyền và lợi ích của bà bởi vì tài sản này ông Q, bà L đã chuyển nhượng cho Công ty Q nên không thể thi hành án cho bà T. Nay bà T yêu cầu được thi hành đối với bản án số 106/2010/DSST ngày 09/8/2010 của Tòa án quận B. Đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Q, bà L với Công ty Q.

+ Công ty Q do ông Nguyễn Quốc Trung đại diện trình bày tại bản tự khai ngày 25/5/2017: Công ty Q chỉ là người vay tiền tại Ngân hàng, thế chấp bằng chính tài sản hình thành từ vốn vay. Sau đó, khoản vay bị quá hạn và Công ty đã bàn giao tài sản này cho Ngân hàng xử lý, nhưng đến nay vẫn chưa xử lý được vì Cục T ra văn bản ngăn chặn. Nay ông yêu cầu Tòa án giải tỏa kê biên tài sản này để xử lý khoản vay của Công ty.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân quận Cái Răng đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 14/2018/DS-ST ngày 20/4/2018 đã tuyên:

1/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng. Công nhận cho nguyên đơn được quyền ưu tiên xử lý tài sản nhận thế chấp là nhà và đất tại số aa đường M, phường A, quận N, TP. Cần Thơ do Công ty Q đã thế chấp để vay vốn nếu trong trường hợp Công ty Q không trả được nợ cho Ngân hàng (đất và nhà nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00379 do UBND quận N cấp cho ông Q, bà L ngày 19/4/2008, thửa số 278, tờ bản đồ số 10, diện tích 257,33m<sup>2</sup> và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 815010 do UBND quận N cấp cho ông Q, bà L ngày 19/4/2008, thửa số 03, tờ bản đồ số 10, diện tích 182m<sup>2</sup>).

Hủy thông báo số 393 ngày 01/4/2016 của Cục T TP. Cần Thơ.

2/- Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn Cục T về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Q với ông Q, bà L.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/4/2018, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm T có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, giữ nguyên quyết định kê biên tài sản để đảm bảo việc thi hành án cho bà và tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Q với ông Q, bà L.

Ngày 02/5/2018, Cục T Cần Thơ có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Q với ông Q, bà L.

Tại phiên tòa hôm nay, người kháng cáo vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Q, ông Đặng Xuân Q, bà Nguyễn Bích L có đơn xin xét xử vắng mặt, nên căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án vẫn được tiến hành xét xử phúc thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà Nguyễn Thị Cẩm T phát biểu, cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về tố tụng lẫn nội dung, cụ thể là:

- Về tố tụng: Nguyên đơn kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền tài sản, không có đơn bổ sung thay đổi yêu cầu nhưng cấp sơ thẩm lại xác định quan hệ “*Tranh chấp yêu cầu được quyền ưu tiên về tài sản*” là không đúng yêu cầu khởi kiện, sai quan hệ pháp luật; Xác định Cục T với tư cách bị đơn là sai, bởi vì chỉ có Chấp hành viên mới có quyền yêu cầu, khởi kiện theo khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự chứ không phải Cục T ; Thông báo 393 ngày 01/4/2016 của Cục T không phải là quyết định cá biệt, cấp sơ thẩm tuyên hủy thông báo này là không đúng.

- Về nội dung: ông Q, bà L chuyển nhượng tài sản sau khi có bản án sơ thẩm của Tòa án quận Blà hành vi tẩu tán tài sản, vi phạm Thông tư liên tịch 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010; Bản án sơ thẩm nhận định tài sản này được thế chấp liên tục tại Ngân hàng là không đúng, bởi ngày 15/12/2010 BIDV H giải chấp tài sản và đến ngày 28/02/2011 Công ty Q mới thế chấp tài sản này cho BIDV T, tức là đã được giải chấp hơn 02 tháng sau mới đem thế chấp lại.

Do đó đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu của bị đơn và người liên quan bà T, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty Q với ông Q, bà L để Cục T xử lý tài sản kê biên đảm bảo thi hành án cho bà T.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của đương sự và Hội đồng xét xử là đúng quy định. Về giải quyết vụ án: cấp sơ thẩm đã sai trong xác định quan hệ pháp luật, dẫn đến việc không áp dụng Luật thi hành án dân sự mà chỉ áp dụng Bộ luật dân sự; xác định sai tư cách người có quyền khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án; Thông báo số 393 ngày 01/4/2016 của Cục T không phải là quyết định cá biệt, cấp sơ thẩm tuyên hủy là không đúng; tài sản này ông Q, bà L đem chuyển nhượng sau khi đã có bản án tuyên buộc nghĩa vụ trả nợ của họ, hành vi đó là nhằm tẩu tán tài sản vi phạm Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010, tức là giao dịch vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó việc BIDB Tây Nam nhận thế chấp tài sản này vào ngày 28/02/2011 cũng bị vô hiệu theo khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự 2005. Bị đơn và bà T yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Q, bà L với Công ty Q là có căn cứ.

Tuy nhiên do cấp sơ thẩm chưa điều tra, thu thập làm rõ xem có phát sinh, thay đổi gì sau khi Công ty Q nhận chuyển nhượng, cũng như định giá trị tài sản để xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu. Cấp phúc thẩm không thể khắc phục được các vấn đề này và nếu giải quyết luôn sẽ làm mất quyền kháng cáo của các đương sự. Do đó, với những vi phạm nghiêm trọng cả về tố tụng lẫn nội dung giải quyết vụ án không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự. Đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa.*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **\* Về thủ tục tố tụng:**

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu được công nhận có toàn bộ quyền tài sản theo Điều 115 Bộ luật dân sự năm 2015 và hủy bỏ các văn bản của Cục T đã làm hạn chế quyền xử lý tài sản để thu hồi nợ của nguyên đơn đối với nhà đất tại số aa đường M, phường A, quận N, TP. Cần Thơ; Bị đơn phản tố cho rằng ông Q, bà L đã chuyển nhượng tài sản sau khi có bản án số 106/2010/DS-ST ngày 09/8/2010 của Tòa án quận Bbuộc nghĩa vụ trả nợ cho bà T hơn 14 tỷ đồng, việc chuyển nhượng này nhằm mục đích tẩu tán tài sản. Vì vậy yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Q, bà L với Công ty Q là vô hiệu.

Do tài sản đang bị Cục T kê biên, cưỡng chế để thi hành án, nên quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án” theo quy định tại khoản 12 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ “Tranh chấp yêu cầu được quyền ưu tiên về tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là không đúng.

[2] Do xác định giao dịch liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án và sau khi thông báo cho người được thi hành án yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu, nhưng bà T không yêu cầu, nên ngày 05/12/2016 Cục trưởng Cục T ký đơn khởi kiện. Lẽ ra cấp sơ thẩm phải căn cứ Điều 193 Bộ luật tố tụng dân sự ra thông báo yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, nhưng cấp sơ thẩm chấp nhận và xác định bị đơn là Cục T (do nhập vụ án nên từ nguyên đơn chuyển thành bị đơn có phần tố) là không đúng chủ thể, sai về đối tượng có quyền khởi kiện, vi phạm các Điều 186, 187, 188, 191 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và khoản 2 Điều 75, điểm c khoản 3 Điều 170 Luật thi hành án dân sự 2014.

[3] Thời điểm mà các bên xác lập giao dịch trong vụ án này phát sinh khi Bộ luật dân sự năm 2005 đang còn hiệu lực, cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 giải quyết, cũng như không áp dụng Luật chuyên ngành về thi hành án dân sự là có sai sót.

*\* Về nội dung:*

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn Cục T và người có liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm T đều kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét: tài sản đã được Ngân hàng giải chấp ngày 15/12/2010, lẽ ra ông Q bà L phải đưa tài sản này ra thi hành án, nhưng lại tẩu tán chuyển nhượng và cũng không mang tiền bán được để thi hành án cho bà T, để rồi sau đó Công ty Q đem thế chấp vay nợ tại Ngân hàng T. Việc chuyển nhượng tài sản trong trường hợp này là vô hiệu, mục đích nhằm tẩu tán tránh né thi hành bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Xét nội dung kháng cáo, theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

[4] Căn cứ để Cơ quan thi hành án dân sự ra quyết định thi hành án và Kê biên, cưỡng chế thi hành án đối với tài sản tranh chấp trong vụ án này là:

Do ông Q, bà L có nợ của bà T trên 14 tỷ đồng, nên bà T đã khởi kiện đòi nợ và được Tòa án nhân dân quận B, TP. Cần Thơ thụ lý ngày 25/3/2010. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án quận B đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 415/2010/QĐ-BPKCTT ngày 18/6/2010: “*Cấm chuyển dịch tài sản đối với 2 thửa đất số 278 và số 3, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại aa đường M, phường A, quận N, TP. Cần Thơ của ông Đặng Xuân Q, bà Nguyễn Bích L*”.

Ngày 09/8/2010 Tòa án quận B tiến hành xét xử và ra Bản án số 106/2010/DS-ST tuyên buộc vợ chồng ông Q, bà L có nghĩa vụ trả nợ cho bà Nguyễn Thị Cẩm T số tiền 14.510.874.000đ.

Ngày 03/3/2011 Chi Cục T quận B ra Quyết định thi hành án số 351/QĐ-THA. Ngày 12/5/2011 Cục T Cần Thơ có Quyết định số 21/QĐ-THA.11 rút hồ sơ lên để thi hành án theo đề nghị của Chi cục trưởng Chi Cục T quận B và ra Quyết định thi hành án số 346/QĐ-THA.11.

Ngày 28/6/2011 Cục T ra Quyết định số 49/QĐ-THA Kê biên: Nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại số aa đường M, phường A, quận N, TP. Cần Thơ (Khách sạn 74), thuộc thửa số 278, diện tích 257,33m<sup>2</sup>; Ngày 06/7/2011 Cục T ra Quyết định số 80/QĐ-BSCC Kê biên bổ sung thửa đất số 3, diện tích 182m<sup>2</sup>

cùng địa chỉ trên, nguyên là của đương sự Đặng Xuân Q và Nguyễn Bích L đã sang bán, chuyển nhượng cho Công ty Q.

[5] Xét tính pháp lý của việc ông Q, bà L chuyển nhượng 2 thửa đất số 278 và số 3, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại aa đường M, phường A, quận N, TP. Cần Thơ cho Công ty Q, thấy rằng:

Đối với thửa đất số 3, diện tích 182m<sup>2</sup> (có căn nhà 2 tầng) ông Q, bà L chuyển nhượng cho Công ty Q ngày 16/12/2010 với giá 2,5 tỷ đồng, theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 161 tại Văn phòng công chứng Trần Mạnh Hùng; được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Sở Tài nguyên và Môi trường chính lý sang tên cho Công ty Q ngày 29/12/2010.

Đối với thửa đất số 278, diện tích 257,33m<sup>2</sup> (có căn nhà 3 tầng) ông Q, bà L chuyển nhượng cho Công ty Q ngày 22/01/2011 với giá 03 tỷ đồng, theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 218 tại Văn phòng công chứng T; được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Sở Tài nguyên và Môi trường chính lý sang tên cho Công ty Q ngày 22/02/2011.

Nhưng theo “*Giấy thỏa thuận mua bán nhà đất ngày 10/11/2010*” (BL 122) giá chuyển nhượng thực của 02 tài sản này là 24,5 tỷ. Như vậy 02 Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất nói trên giữa ông Q, bà L với Công ty Q thực hiện và có hiệu lực sau khi đã có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 415/2010/QĐ-BPKCTT ngày 18/6/2010 và Bản án sơ thẩm số 106/2010/DS-ST ngày 09/8/2010 của Tòa án quận Bbuộc vợ chồng ông Q, bà L có nghĩa vụ trả cho bà T số tiền 14.510.874.000đ.

Căn cứ 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 hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự về kê biên, xử lý tài sản để thi hành án quy định: “*Kể từ thời điểm có bản án, quyết định sơ thẩm mà người phải thi hành án bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cầm cố tài sản của mình cho người khác, không thừa nhận tài sản là của mình mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên để thi hành án...*”. Do vậy 02 Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất nói trên giữa ông Q, bà L với Công ty Q nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với bà T là trái quy định, vi phạm điều cấm của pháp luật theo Điều 128 Bộ luật dân sự 2005 nên bị vô hiệu. Cục T ban hành Quyết định kê biên tài sản số 49/QĐ-THA ngày 28/6/2011 và Quyết định số 80/QĐ-BSCC Kê biên bổ sung ngày 06/7/2011 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[6] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0007/11/HĐ ngày 28/02/2011 (Văn bản sửa đổi, bổ sung ngày 07/12/2011) giữa Công ty Q với BIDB T: mặc dù Hợp đồng thế chấp tài sản nói trên đã được công chứng tại Văn phòng công chứng T và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Sở Tài nguyên và Môi trường vào ngày 01/3/2011, nhưng điều sau ngày Tòa án quận B ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch tài sản này và đã có bản án sơ thẩm tuyên buộc nghĩa vụ trả nợ của ông Q, bà L đối với bà T. Đồng thời trong khoảng thời gian từ

15/12/2010 là ngày tài sản này được BIDV H giải chấp, cho đến trước ngày 28/02/2011 là ngày BIDV T nhận thế chấp từ Công ty Q, thì tài sản này thuộc quyền của ông Q bà L, phải được đưa vào để thi hành án cho bà T và nếu chuyển nhượng thì phải mang số tiền còn lại nộp cho cơ quan thi hành án mới đúng.

Mặc dù sau khi hoãn phiên tòa phúc thẩm ngày 11/01/2019, BIDV T có cung cấp Hợp đồng thế tài sản hình thành từ vốn vay để chứng minh là từ 15/12/2010, Công ty Q đã thế chấp tài sản này cho BIDV T. Tuy nhiên Hợp đồng thế chấp này không có công chứng, không đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định, nên khoảng thời gian từ 15/12/2010 đến 28/02/2011, hơn 02 tháng tài sản không thuộc quyền của BIDV T, không được tính thời gian thế chấp liên tục như án sơ thẩm nhận định.

Như vậy, do hai hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Q, bà L với Công ty Q vô hiệu, nên theo khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 về Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu có quy định: *“Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa”*. Do đó, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0007/11/HĐ ngày 28/02/2011 giữa Công ty Q với BIDB Tây Nam cũng vô hiệu.

[7] Do các hợp đồng chuyển nhượng và thế chấp nói trên vô hiệu nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập; phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận ... Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo Điều 137 Bộ luật dân sự 2005. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền ưu tiên xử lý tài sản thế chấp là không đúng. Kháng cáo của bị đơn và người có liên quan bà T có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu tất yếu phải xem xét đến mức độ lỗi của mỗi bên và xác định thiệt hại thực tế xảy ra để quy kết trách nhiệm bồi thường thiệt hại được xác định theo mức độ lỗi của mỗi bên. Tại biên bản kê biên quyền sử dụng đất & nhà ngày 08/7/2011 của Cục T (BL 39,40) ông Nguyễn Quốc Trung, đại diện Công ty Q có trình bày, sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất từ ông Q, bà L thì ông đã sửa chữa, đầu tư thiết kế lại toàn bộ phần xây dựng cũng như trang trí, trang thiết bị để kinh doanh khách sạn 74. Các phần này cấp sơ thẩm chưa giải quyết, chưa có tài liệu chứng cứ thể hiện cụ thể, cũng như thẩm định, định giá phần đầu tư xây dựng cải tạo thêm của Công ty Q. Tại phiên tòa phúc thẩm cũng không thể thực hiện bổ sung được, nếu cấp phúc thẩm giải quyết luôn sẽ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên theo nguyên tắc hai cấp xét xử.



[8] Phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên hủy Thông báo số 393 ngày 01/4/2016 của Cục T thành phố Cần Thơ là không đúng, bởi lẽ đó chỉ là thông báo việc cơ quan thi hành án đã thực hiện xong việc kê biên tài sản. Văn bản chứa đựng nội dung ngăn chặn, cấm chuyển dịch tài sản là Quyết định kê biên số 49/QĐ-THA ngày 28/6/2011 và Quyết định số 80/QĐ-BSCC ngày 06/7/2011. Kê biên tài sản bổ sung vẫn còn tồn tại, không thể giải tỏa được tài sản kê biên.

Do vậy, với những sai phạm đã phân tích cần phải hủy bản án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên phúc thẩm, giao về sơ thẩm giải quyết lại mới đảm bảo được quyền lợi chính đáng của các bên đương sự. Xét kháng cáo của bị đơn và người có liên quan bà T, do vụ án bị hủy nên yêu cầu của đương sự sẽ được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[8] Qua vụ án này xét thấy, Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 36/2016/QĐST-KDTM ngày 30/9/2016 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều công nhận cho BIDV T có quyền yêu cầu phát mãi tài sản Công ty Q đã thế chấp để thu hồi nợ là vi phạm pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của người thứ ba. Quyết định này ban hành trong thời gian tài sản không được quyền chuyển dịch, đã có bản án sơ thẩm và đang trong giai đoạn thi hành án. Do đó căn cứ vào khoản 2, 3 Điều 327 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 cần kiến nghị Chánh án Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ có văn bản báo cáo kiến nghị Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị để hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nói trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Ngoài ra cũng rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm về trường hợp tuyên buộc bị đơn là Cục T phải chịu án phí sơ thẩm và cho nộp tiền tạm ứng án phí kháng cáo là không đúng với quy định tại khoản 3 Điều 75 Luật thi hành án dân sự 2014; khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và khoản 4 Điều 11 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, vì đây là trường hợp không phải nộp tiền tạm ứng án phí và không phải chịu án phí.

Vi các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH**

*Căn cứ:* Khoản 3 Điều 308, Điều 310 và khoản 2, 3 Điều 327 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1/- Hủy bản án sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 20/4/2018 của Tòa án nhân dân quận C xét xử vụ án: “*Tranh chấp quyền ưu tiên về tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*” giữa nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ (Chi nhánh T, nay là Chi nhánh Tây Đ) với bị đơn Cục T dân sự thành phố Cần Thơ;

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận C để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

2/- Kiến nghị Chánh án Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ có văn bản báo cáo kiến nghị Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí

Minh kháng nghị hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 36/2016/QĐST-KDTM ngày 30/9/2016 của Tòa án nhân dân quận N.

3/- Về án phí: Các đương sự chưa phải chịu án phí sơ và phúc thẩm.

Hoàn trả lại tạm ứng án phí kháng cáo cho bị đơn theo biên lai số 006433 ngày 08/5/2018 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm T theo biên lai số 006405 ngày 24/4/2018 của Chi Cục T dân sự quận C.

Bản án này là phúc thẩm, có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

---

---

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

*Nơi nhận :*

- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND.Q.Cái Răng.
- Cục THADS.TPCT.
- Lưu (HS – 2b).

(Đã ký)  
**Trần Tuấn Quốc**