

Bản án số: 119/2024/DS-PT

Ngày: 17/6/2024

V/v: “*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế Thi hành án theo quy định pháp luật về 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 Thanh Thảo

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Hiệp

Bà Lê Hồng Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Dung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Lê Văn Quang
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 17 tháng 01, 10 và 17 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 227/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế Thi hành án theo quy định pháp luật về Thi hành án dân sự*”. Do Bản án số 17/2023/DS-ST ngày 10/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phước Long bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 217/2023/QĐPT-DS ngày 01/12/2023, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Bà Văn Thị Thúy P, sinh năm 1969; địa chỉ: Tô C, khu phố E, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1983; địa chỉ: D N, khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

***Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1976; bà Phan Thị H, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: Khu phố C, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Trần Thành N1**, sinh năm 1989; địa chỉ: **Tổ I, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An**. (có mặt)

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

1. Ông **Dương Thanh H1**, sinh năm 1983 (có mặt) và bà **Trương Thị Minh T**, sinh năm 1989 (vắng mặt); cùng địa chỉ: **Thôn C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước**.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà T: Ông **Cao Ngọc S**, sinh năm 1989, địa chỉ: **Phường I, quận P, thành phố Hồ Chí Minh**. (có mặt)

2. Ông **Trương M**, sinh năm 1964; địa chỉ: **Tổ C, khu phố E, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước**. (có mặt)

3. Ông **Dương Thanh B1**, sinh năm 1964 và bà **Bùi Thị M1**, sinh năm 1964; cùng địa chỉ: **Thôn C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước**. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông B1, bà M1: Ông **Cao Ngọc S**, sinh năm 1989, địa chỉ: **Phường I, quận P, thành phố Hồ Chí Minh**. (có mặt)

4. Văn phòng công chứng **Phạm Văn T1**, tỉnh Bình Phước; Địa chỉ: **Khu phố T, TT Tr T, huyện B, tỉnh Bình Phước**. Đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Văn T1** – Trưởng Văn phòng. (vắng mặt)

5. Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước; địa chỉ: **Khu phố D, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước**. Đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Xuân T2** – Trưởng Chi cục.

Đại diện theo ủy quyền của ông Lê Xuân T2: Ông **Lê Việt H2** – Chi cục phó Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long. (vắng mặt)

Người kháng cáo:* Bị đơn bà **Phan Thị H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Dương Thanh H1**, ông **Dương Thanh B1**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn – Bà Văn Thị Thúy P và Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trần Thị N trong quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa:

Ngày 05/7/2018, Tòa án nhân dân thị xã Phước Long ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 12/2018/QĐST –DS giữa bà **Văn Thị Thúy P** và ông **Nguyễn Văn B**, bà **Phan Thị H** với nội dung: Ông **Nguyễn Văn B** và bà **Phan Thị H** có nghĩa vụ trả cho bà **Văn Thị Thúy P** số tiền 2.460.400.000 (Hai tỷ bốn trăm sáu mươi triệu bốn trăm nghìn đồng). Đến ngày 23/7/2018 Chi cục thi hành án thị xã Phước Long ban hành quyết định số 460/QĐ – CCTHADS thi hành án theo đơn yêu cầu của bà **Văn Thị Thúy P**. Trong quá trình giải quyết thi hành án đã kê biên cưỡng chế thu hồi được cho bà **P** số tiền 190.000.000 (Một trăm chín mươi triệu đồng). Số tiền ông **Nguyễn**

Văn B và bà Phan Thị H còn phải thi hành án cho bà Văn Thị Thúy P là 2.270.400.000đ.

Tuy nhiên, ngày 02/8/2018 và ngày 10/8/2018 ông Nguyễn Văn B và bà Phan Thị H làm thủ tục chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông Dương Thanh H1 bà Trương Thị Minh T đối với 05 thửa đất sau đây:

1. QSDĐ Số: BD080286 số vào sổ CH00197 thuộc thửa đất số 511, tờ bản đồ số: 04, diện tích 9.830,8m² do UBND huyện B cấp ngày 06/5/2011, địa chỉ thửa đất: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Chính lý trang III: Ngày 28/9/2017, chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho bà Phan Thị H – sinh năm 1977, ông Nguyễn Văn B – sinh năm 1976, địa chỉ: Khu phố C, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước theo hồ sơ số 1007 CN 0139.

Bà H, ông B lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Dương Thanh H1, bà Trương Thị Minh T vào ngày 02/8/2018 tại Văn phòng công chứng Phạm Văn T1 để chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05310, quyển số 01 TP/CC – SCC/HĐGD)

2. QSDĐ Số: BD080903 số vào sổ CH00336 thuộc thửa đất số 565, tờ bản đồ số: 04, diện tích 4708.4 m² do UBND huyện B cấp ngày 14/9/2011, địa chỉ thửa đất: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Chính lý trang III: Ngày 28/9/2017, chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho bà Phan Thị H – sinh năm 1977, ông Nguyễn Văn B – sinh năm 1976, địa chỉ: Khu phố C, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước theo hồ sơ số 1010 CN 0137.

Bà H, ông B lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Dương Thanh H1, bà Trương Thị Minh T vào ngày 02/8/2018 tại Văn phòng công chứng Phạm Văn T1 để chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05311, quyển số 01 TP/CC – SCC/HĐGD)

3. QSDĐ Số: BD080732 số vào sổ CH00337 thuộc thửa đất số 559, tờ bản đồ số: 04, diện tích 13190.1 m² do UBND huyện B cấp ngày 14/9/2011, địa chỉ thửa đất: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Chính lý trang III: Ngày 28/9/2017, chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho bà Phan Thị H – sinh năm 1977, ông Nguyễn Văn B – sinh năm 1976, địa chỉ: Khu phố C, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước theo hồ sơ số 1010 CN 0138.

Bà H, ông B lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Dương Thanh H1, bà Trương Thị Minh T vào ngày 02/8/2018 tại Văn phòng công chứng Phạm Văn T1 để chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên với giá

chuyển nhượng là 100.000.000 đồng (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05312, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD)

4. QSDĐ Số: BD080902 số vào sổ CH00338 thuộc thửa đất số 828, tờ bản đồ số: 04, diện tích 27235.2 m² do UBND huyện B cấp ngày 14/9/2011, địa chỉ thửa đất: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Chính lý trang III: Ngày 28/9/2017, chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho bà Phan Thị H – sinh năm 1977, ông Nguyễn Văn B – sinh năm 1976, địa chỉ: Khu phố C, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước theo hồ sơ số 1010 CN 0140

Bà H, ông B lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Dương Thanh H1, bà Trương Thị Minh T vào ngày 02/8/2018 tại Văn phòng công chứng Phạm Văn T1 để chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05313, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD)

5. QSDĐ Số: BT 225273 số vào sổ CH01440 thuộc thửa đất số 851, tờ bản đồ số: 04, diện tích 9615.3 m² do UBND huyện B cấp ngày 27/5/2014, địa chỉ thửa đất: Ấp D, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Chính lý trang III: Ngày 04/6/2018, chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho bà Phan Thị H – sinh năm 1977, ông Nguyễn Văn B – sinh năm 1976, địa chỉ: Khu phố C, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước theo hồ sơ số 0732 CN 0249

Bà H, ông B lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Dương Thanh H1, bà Trương Thị Minh T vào ngày 10/8/2018 tại Văn phòng công chứng Phạm Văn T1 để chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên với giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05544, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD)

Nguyên đơn cho rằng các giao dịch bằng hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà H với ông H1, bà T là giả tạo, mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án của ông B, bà H theo khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015. Tại thời điểm ông B, bà H đang phải thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 12/2018/QDST-DS ngày 05/7/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước thì ông B, bà H lại không kê khai các quyền sử dụng đất tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước thuộc sở hữu của ông B, bà H cho Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long để Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long tiến hành các thủ tục theo quy định để thi hành Quyết định của Tòa án mà lại có hành vi thực hiện ký kết 05 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Dương Thanh H1, bà Trần Thị Minh T3 (trong ngày 02/8/2018 và ngày 10/8/2018), sau khi chuyển nhượng cũng không thanh toán nợ cho bà P dẫn đến

việc không còn tài sản để thi hành án, ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà Văn Thị Thúy P.

Từ giai đoạn Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long tiến hành làm việc với ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị H theo Quyết định số 460/QĐ – CCTHADS ngày 23/7/2018 thi hành án theo đơn yêu cầu của bà P đến tại phiên tòa xét xử hôm nay, bị đơn – Bà Phan Thị H đều trình bày có thiện chí trả cho bà P mỗi tháng 10.000.000 đồng cho đến khi hết nợ. Tuy nhiên, thực tế bà H và ông Bằng k thực hiện được việc trả dần để thể hiện thiện chí của ông B, bà H mặc dù Quyết định đã có hiệu lực từ ngày 05/7/2018 (đến thời điểm này là 05 năm). Mặt khác, tại phiên tòa hôm nay, bà Phan Thị H cũng khẳng định không còn sở hữu tài sản nào để thi hành khoản nợ cho bà P. Như vậy, nguyên đơn – bà Văn Thị Thúy P không đồng ý với các ý kiến trình bày của bà Phan Thị H trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa.

Vì vậy, nguyên đơn – bà Văn Thị Thúy P và người đại diện theo ủy quyền của bà P là bà Trần Thị N thống nhất ý kiến giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05310, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05311, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05313, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05544, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD được ký kết giữa bên chuyển nhượng- Ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị H và bên nhận chuyển nhượng – Ông Dương Thanh H1, bà Trương Thị Minh T tại Văn phòng C vô hiệu; và yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các Quyền sử dụng đất đã được chỉnh lý trang 4 cho Ông Dương Thanh H1, bà Trương Thị Minh T.

Theo trình bày của bị đơn – Bà Phan Thị H, ông Nguyễn Văn B trong quá trình giải quyết vụ án và trình bày của bà Phan Thị H tại phiên tòa:

Bà Phan Thị H, ông Nguyễn Văn B có thực hiện ký kết các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Ông Dương Thanh H1, bà Trương Thị Minh T tại Văn phòng C vào ngày 02/8/2018 và ngày 10/8/2018 đối với 05 Quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Việc chuyển nhượng các quyền sử dụng đất này không nhằm mục đích tẩu tán tài sản tránh thi hành án như trình bày của bà P.

Ông B, bà H trình bày lý do ký kết các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên như sau: Ông B, bà H có làm ăn kinh doanh mua bán điều với ông Dương Thanh B1 và ông Dương Thanh H1 từ năm 2010, quá trình làm ăn chung ông B1, ông H1 có cho ông B, bà H nợ tiền mua hạt điều và có cho ông B, bà H vay tiền theo lãi suất Ngân hàng. Ngày 28/4/2016, ông B, bà H có

ký giấy vay tiền xác nhận số tiền nợ ông B, bà H là 6.300.000.000 đồng, lãi 1,5%/tháng, thời hạn vay 06 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay của ông B1, bà M1 thì ông B, bà H có thể chấp các quyền sử dụng đất của ông B, bà H trong đó có 05 quyền sử dụng đất tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước; nếu không trả được nợ ông B, bà H sẽ phát mãi các quyền sử dụng đất để thu hồi nợ. Vì vậy, khi đến hạn trả nợ, ông B, bà H không có khả năng trả nợ nên đã thỏa thuận việc cản trừ nợ như sau: Ông B, bà H ký Hợp đồng chuyển nhượng 05 quyền sử dụng đất tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước cho ông Dương Thanh H1 là con ông Dương Thanh B1, ông B1 đồng ý miễn trừ nghĩa vụ trả 5.000.000.000 đồng cho ông B, bà H trong tổng số tiền vay 6.300.000.000 đồng; số tiền còn nợ lại là 1.300.000.000 đồng. Ngày 02/8/2018, ông B và bà H đã thực hiện ký kết các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Ông Dương Thanh H1, bà Trương Thị Minh T tại Văn phòng C theo cam kết. Vì việc chuyển nhượng đất là để cản trừ khoản nợ cũ nên sau khi ký kết 05 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H1 không phải thanh toán bất kỳ khoản tiền nào cho ông B, bà H. Sau khi ký các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông B, bà H đã bàn giao các thửa đất cho ông H1 quản lý, sử dụng. Vì vậy, ông B, bà H cho rằng các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05310, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05311, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05313, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05544, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD được ký kết giữa bên chuyển nhượng – Ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị H và bên nhận chuyển nhượng – Ông Dương Thanh H1, bà Trương Thị Minh T tại Văn phòng C Phạm Văn T1 không phải là hợp đồng giả tạo, không nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Ông Dương Thanh B1, ông Dương Thanh H1 là người ngay tình trong các giao dịch này, đến nay ông B, bà H vẫn còn nợ ông B1, ông H1 số tiền 1.300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bà Phan Thị H trình bày: Bà H nợ nhiều người, trong đó có cả bà P, ông B1, ông H1, bà H đều có thiện chí trả nợ cho các chủ nợ, đối với khoản nợ phải thi hành với bà P, bà H đã hợp tác trong quá trình Chi cục thi hành án dân sự thị xã P mời làm việc và bà đã kê khai các quyền sử dụng đất của vợ chồng bà tọa lạc tại thị xã P, tỉnh Bình Phước để Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long tiến hành các thủ tục theo quy định. Tuy nhiên, Chi cục thi hành án không thông báo cho bà H, ông B biết đã phát mãi thi hành được bao nhiêu, số nợ còn lại là bao nhiêu. Năm 2019, bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu 05 giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông B và ông H1, bà T và đã được Tòa án nhân dân thị xã Phước Long thụ lý vụ án số

81/2019/TB-TLVA ngày 09 tháng 7 năm 2019; bà P đã rút đơn khởi kiện và Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án bằng Quyết định đình chỉ số 48/2019/QĐST-DS ngày 29/11/2019, đến ngày 22/10/2020, bà P nộp đơn khởi kiện với nội dung cũ và được Tòa án thụ lý theo Thông báo thụ lý số 08/2020/TLST-DS ngày 23/10/2020; theo bà H, nguyên đơn bà P khởi kiện thuộc trường hợp “chưa đủ điều kiện khởi kiện” theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 vì nguyên đơn bà P nhận được Thông báo số 17/TB-CCTHA vào ngày 28/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long nhưng đến ngày 22/10/2020 mới nộp đơn khởi kiện là quá thời hạn 15 ngày theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự 2008.

Vì vậy, bị đơn – Bà Phan Thị H, ông Nguyễn Văn B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Văn Thị Thúy P; đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ giải quyết vụ án.

Theo trình bày của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- ông Dương Thanh B1, bà Bùi Thị M1, Ông Dương Thanh H1 và bà Trương Thị Minh T và người đại diện theo ủy quyền của ông B1, bà M1, ông H1, bà T là ông Cao Ngọc S trong quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa:

Thứ nhất, phần trình bày về giao dịch vay tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn Phan Thị H, Nguyễn Văn B với các ông bà Dương Thanh B1, Bùi Thị M1, Dương Thanh H1 và Trương Thị Minh T như sau:

Vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị H là bạn hàng kinh doanh hạt điều của gia đình ông bà Dương Thanh B1, Bùi Thị M1, Dương Thanh H1, Trương Thị Minh T từ trước năm 2010. Quá trình làm ăn chung nhận thấy vợ chồng bà H thật thà, có uy tín nên gia đình ông Dương Thanh B1 đã cho vợ chồng bà H, ông B vay tiền để kinh doanh, mua đất và cho nợ tiền mua hạt điều. Theo Giấy vay tiền ngày 28/4/2016 số tiền vợ chồng ông B, bà H còn nợ ông Dương Thanh B1 là 6.300.000.000 đ (sáu tỷ ba trăm triệu đồng), lãi suất cho vay 1,5%/tháng, thời hạn vay 6 tháng. Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, vợ chồng ông B, bà H đã cam kết thế chấp cho gia đình ông Dương Thanh B1 các tài sản thuộc quyền sở hữu của họ, trong đó có 05 quyền sử dụng đất tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Trường hợp không trả được nợ theo thỏa thuận, ông B, bà H sẽ phát mãi tài sản để trả nợ cho gia đình ông Dương Thanh B1. Khi đến thời hạn trả nợ 28/10/2016, ông B, bà H không có khả năng thanh toán cho gia đình ông Dương Thanh B1, vì vậy đến năm 2018 các bên đã thỏa thuận thực hiện việc cân trừ nợ như sau: Gia đình ông Dương Thanh B1 đồng ý miễn trừ nghĩa vụ trả nợ cho vợ chồng ông B, bà H với số tiền là 5.000.000.000 đ (năm tỷ đồng) trên tổng số nợ là 6.300.000.000 đ (sáu tỷ ba trăm triệu đồng), Điều kiện miễn trừ nghĩa vụ trả nợ, ông B, bà H phải thực hiện biện pháp bảo đảm là chuyển

nhượng 05 quyền sử dụng đất tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước cho vợ chồng ông Dương Thanh H1, bà Trương Thị Minh T. Ngày 02 và ngày 10/8/2018, ông B, bà H đã thực hiện việc chuyển nhượng 05 quyền sử dụng đất được chứng nhận tại Văn phòng công chứng Phạm Văn Thơm tỉnh C cho vợ chồng ông Dương Thanh H1, bà Trương Thị Minh T. Giá chuyển nhượng các quyền sử dụng đất nêu trên được trừ vào khoản tiền miễn trừ số nợ 5.000.000.000 đ (năm tỷ đồng) của gia đình ông Dương Thanh B1 đã cho ông B, bà H vay. Ông Dương Thanh H1 không phải thanh toán thêm cho Bị đơn – bà H, ông B bất cứ khoản tiền nào khác. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông Dương Thanh H1 đã đăng ký biến động và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cập nhật biến động vào các ngày 08, 09, 21/8/2018.

Như vậy, việc ký hợp đồng chuyển nhượng 05 quyền sử dụng đất nêu trên của ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị H cho vợ chồng ông Dương Thanh H1 là để thực hiện nghĩa vụ trả tiền đã vay trước đó và thực hiện cam kết đối với tài sản đã đưa ra để thế chấp. Việc chuyển nhượng này không phải là hợp đồng giả tạo và không nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Ông Dương Thanh H1 là người ngay tình trong giao dịch này, đề nghị Tòa án xác định 05 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị H cho vợ chồng ông Dương Thanh H1 là hợp đồng có hiệu lực pháp luật không bị vô hiệu. Đề nghị Tòa án áp dụng các quy định pháp luật để bảo vệ quyền lợi cho các ông, bà Dương Thanh B1, Bùi Thị M1, Dương Thanh H1, Trương Thị Minh T là người thứ ba ngay tình trong các giao dịch với vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị H.

Thứ hai, phần trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Dương Thanh B1, bà Bùi Thị M1, Ông Dương Thanh H1 và bà Trương Thị Minh T không đồng ý và có ý kiến như sau:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị Tòa án xác định nguyên đơn chưa có đủ điều kiện để khởi kiện, hết thời hiệu khởi kiện để đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn khởi kiện căn cứ vào Thông báo số 17/TB-CCTHA vào ngày 28/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Thị xã Phước Long về việc yêu cầu khởi kiện để hủy bỏ giao dịch dân sự liên quan đến tài sản của người phải thi hành án; Thông báo số 17/TB-CCTHA vào ngày 28/5/2019 được ban hành dựa trên quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014. Theo quy định này Nguyên đơn có thời hạn 15 ngày để khởi kiện ra Tòa án để yêu cầu tuyên vô hiệu giao dịch dân sự. Tuy nhiên cho đến ngày 22/10/2020 nguyên đơn mới nộp đơn khởi kiện (hơn 1 năm sau) là thuộc trường hợp “*đã hết thời hiệu để khởi kiện theo khoản 1 Điều 149 Bộ luật dân sự năm 2015 và thuộc trường hợp chưa có đủ điều kiện để khởi kiện*” theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 192 Bộ luật

tổ tụng dân sự năm 2015, được hướng dẫn tại Điều 3 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị đề nghị Tòa án xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã được các cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng quyết định có hiệu lực pháp luật để đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Năm 2019, bà **P** khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu 05 giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **H**, ông **B** và ông **H1**, bà **T** và đã được Tòa án nhân dân thị xã Phước Long thụ lý vụ án số 81/2019/TB-TLVA ngày 09 tháng 7 năm 2019; bà **P** đã rút đơn khởi kiện và Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án bằng Quyết định đình chỉ số 48/2019/QĐST-DS ngày 29/11/2019. Năm 2020, Tòa án nhân dân Thị xã Phước Long gửi văn bản Kiến nghị tội phạm chuyển hồ sơ đến Cơ quan CSĐT **Công an T4** để yêu cầu điều tra xử lý dấu hiệu của tội “*không chấp hành án*” đối với vợ chồng ông **Nguyễn Văn B**, bà **Phan Thị H**. Ngày 04/8/2020, Cơ quan CSĐT **Công an thị xã T4** ra Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 873 do vụ việc không có dấu hiệu tội phạm. Nghĩa là không có việc bị đơn tẩu tán tài sản hay có tài sản mà trốn tránh thực hiện nghĩa vụ đối với Nguyên đơn. Như vậy việc nguyên đơn khởi kiện để yêu cầu Tòa án vô hiệu 05 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được Tòa án giải quyết bằng quyết định đình chỉ giải quyết số 48/2019/QĐST-DS ngày 29/11/2019 và Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 873 ngày 04/8/2020 của Cơ quan CSĐT **Công an thị xã T4**. Các quyết định có hiệu lực pháp luật nêu trên của TAND thị xã Phước Long và Cơ quan CSĐT **Công an thị xã T4** được xem là “*sự việc đã được giải quyết bằng bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án hoặc quyết định đã có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*” theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 91 BLTTDS năm 2015.

Đồng thời, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đề nghị Tòa án cần kiến nghị đến các cơ quan có thẩm quyền, đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đề nghị hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 12/2018 ngày 05/7/2018 của Tòa án nhân dân TX. Phước Long; xác định nguyên đơn không chứng minh được yêu cầu khởi kiện là có căn cứ và hợp pháp và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vì nguyên đơn không chứng minh được 05 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông **Nguyễn Văn B**, bà **Phan Thị H** với vợ chồng ông **Dương Thanh H1**, bà **Trương Thị Minh T** là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 124 BLDS năm 2015.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông **B1**, bà **M1**, ông **H1**, bà **T** là ông **Cao Ngọc S** đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 117, 133 Bộ luật dân sự năm 2015, điểm b, c khoản 1 Điều 192, Điều 217 BLTTDS năm 2015,

khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đình chỉ giải quyết vụ án và kiến nghị Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước Long hủy bỏ các văn bản tạm ngừng giao dịch đối với 05 quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Dương Thanh H1, Trương Thị Minh T.

Theo trình bày của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- Ông Trương M trong quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa:

Ông Trương M là chồng bà Văn Thị Thúy P. Ông M thông nhất ý kiến với trình bày của nguyên đơn – bà Văn Thị Thúy P và người đại diện theo ủy quyền của bà P là bà Trần Thị N tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà P, ông M.

Theo trình bày của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- Văn phòng công chứng Phạm Văn T1 trong quá trình giải quyết vụ án:

Văn phòng C Phạm Văn T1 thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05310, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05311, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05313, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05544, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD được ký kết giữa bên chuyển nhượng- Ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị H và bên nhận chuyển nhượng – Ông Dương Thanh H1, bà Trương Thị Minh T tại Văn phòng công chứng Phạm Văn T1 đúng quy định. Tại thời điểm công chứng, các bên đều có đủ năng lực trách nhiệm dân sự theo quy định và tự nguyện tham gia ký kết giao dịch, bên bán cam kết tài sản của mình không bị ngăn chặn hoặc bị cấm giao dịch theo pháp luật. Vì vậy, Văn phòng C Phạm Văn T1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, Văn phòng công chứng Phạm Văn T1 từ chối cử người tham gia tố tụng theo đề nghị của Tòa án.

Theo trình bày của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long trong quá trình giải quyết vụ án:

Người đại diện hợp pháp của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long tại buổi làm việc ngày 22/3/2023 tại Tòa án nhân dân thị xã Phước Long đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Bà Văn Thị Thúy P vì hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05310, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05311, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05313, quyền số 01 TP/CC –

SCC/HĐGD, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05544, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD được ký kết giữa bên chuyển nhượng- Ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị H và bên nhận chuyển nhượng – Ông Dương Thanh H1, bà Trương Thị Minh T tại Văn phòng C có dấu hiệu tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 10/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước quyết định:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Văn Thị Thúy P. Tuyên bố:

1/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/8/2018 được Văn phòng công chứng Phạm Văn T1 chứng thực tại số C - Quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị H và ông Dương Thanh H1, bà Trương Thị Minh T vô hiệu.

Hủy phần đăng ký cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đăng ký cho ông Dương Thanh H1, bà Trương Thị Minh T trên Giấy chứng nhận QSDĐ Số: BD080286 số vào sổ CH00197 thuộc thửa đất số 511, tờ bản đồ số: 04, diện tích 9.830,8 m² do UBND huyện B cấp ngày 06/5/2011, địa chỉ thửa đất: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

2/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/8/2018 được Văn phòng công chứng Phạm Văn T1 chứng thực tại số C - Quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị H và ông Dương Thanh H1, bà Trương Thị Minh T vô hiệu.

Hủy phần đăng ký cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đăng ký cho ông Dương Thanh H1, bà Trương Thị Minh T trên Giấy chứng nhận QSDĐ Số: BD080903 số vào sổ CH00336 thuộc thửa đất số 565, tờ bản đồ số: 04, diện tích 4708.4 m² do UBND huyện B cấp ngày 14/9/2011, địa chỉ thửa đất: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

3/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/8/2018 được Văn phòng công chứng Phạm Văn T1 chứng thực tại số C - Quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị H và ông Dương Thanh H1, bà Trương Thị Minh T vô hiệu.

Hủy phần đăng ký cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đăng ký cho ông Dương Thanh H1, bà Trương Thị Minh T trên Giấy chứng nhận QSDĐ Số: BD080732 số vào sổ CH00337 thuộc thửa đất số 559, tờ bản đồ số: 04, diện tích

13190.1 m² do UBND huyện B cấp ngày 14/9/2011, địa chỉ thửa đất: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

4/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/8/2018 được Văn phòng công chứng Phạm Văn T1 chứng thực tại số C - Quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị H và ông Dương Thanh H1, bà Trương Thị Minh T vô hiệu.

Hủy phần đăng ký cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đăng ký cho ông Dương Thanh H1, bà Trương Thị Minh T trên Giấy chứng nhận QSDĐ Số: BD080902 số vào sổ CH00338 thuộc thửa đất số 828, tờ bản đồ số: 04, diện tích 27235.2 m² do UBND huyện B cấp ngày 14/9/2011, địa chỉ thửa đất: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

5/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/8/2018 được Văn phòng công chứng Phạm Văn T1 chứng thực tại số C - Quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị H và ông Dương Thanh H1, bà Trương Thị Minh T vô hiệu.

Hủy phần đăng ký cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đăng ký cho ông Dương Thanh H1, bà Trương Thị Minh T trên Giấy chứng nhận QSDĐ Số: BT 225273 số vào sổ CH01440 thuộc thửa đất số 851, tờ bản đồ số: 04, diện tích 9615.3 m² do UBND huyện B cấp ngày 27/5/2014, địa chỉ thửa đất: Ấp D, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/7/2023 bị đơn bà Phan Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Thanh H1, ông Dương Thanh B1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 10/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của 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.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Thanh H1, ông Dương Thanh B1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 17/2023/DS-ST ngày 10/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Thanh H1, ông Dương Thanh B1 về việc đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 10/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Thứ nhất, về thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trước đây, ông B, bà H có nợ bà P số tiền 2.460.000.000 đồng nên bà P khởi kiện yêu cầu bà H, ông B trả số tiền nợ và được Tòa án nhân dân thị xã Phước Long giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 12/2018/QĐST-DS ngày 05/7/2018 theo quy định tại Điều 213 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành. Thời điểm ông B, bà H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 05 quyền sử dụng đất cho ông Dương Thanh H1 và bà Trương Thị Minh T là ngày 02/8/2018 (đối với 04 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) và ngày 10/8/2018 (đối với 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Như vậy, ông B, bà H thực hiện ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H1 và bà T đối với 05 quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước là sau thời điểm có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Thứ hai, về tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thi hành án của bà Phan Thị H, ông Nguyễn Văn B:

Sau khi nguyên đơn bà Văn Thị Thúy P có đơn yêu cầu thi hành án, Chi cục thi hành án thị xã Phước Long ban hành quyết định số 460/QĐ – CCTHADS ngày 23/7/2018 thi hành án theo đơn yêu cầu của bà P. Quá trình thi hành án ông B, bà H chỉ cung cấp thông tin các quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của ông B, bà H thuộc khu phố C, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước cho Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước Long tiến hành thủ tục xác minh, kê biên, cưỡng chế tài sản theo quy định để thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 12/2018/QĐST-DS ngày 05/7/2018; mà không cung cấp thông tin các quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đến khi bà P có văn bản đề nghị Chi cục Thi hành án xác minh về 05 quyền sử dụng đất này thì ông B, bà H đã hoàn tất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H1 và bà T, dẫn đến việc không còn tài sản để thi hành án khoản nợ bà H, ông B phải trả cho bà P. Vì vậy, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước Long ban hành thông báo số 17/TB-CCTHA ngày 28/5/2019 yêu cầu bà P khởi kiện để hủy bỏ giao dịch đối với 05 quyền sử dụng đất trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Phan Thị H khẳng định bà không còn bất kỳ quyền sử dụng đất nào cũng như tài sản khác có giá trị để thi hành khoản nợ cho bà P; khả năng kinh tế và thu nhập hiện nay của bà H chỉ có thể trả dần mỗi tháng vài triệu cho bà P. Như vậy, có cơ sở nhận định rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông B ký và ông H1 và bà T vào ngày 02/8/2018 và ngày 10/8/2018 đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn - bà Văn Thị Thúy P, khiến nguyên đơn chưa thể thu hồi đủ khoản tiền bị đơn phải trả theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 12/2018/QĐST-DS ngày 05/7/2018.

Thứ ba, xét thời điểm, mục đích và quá trình thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà H và ông H1 và bà T :

Trong quá trình làm việc tại cơ quan cảnh sát điều tra và tại Tòa án, bị đơn - Ông B, bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông B1, bà M và ông H1, bà T thống nhất 05 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết là để thực hiện thỏa thuận giữa hai bên về việc thanh toán 01 phần khoản nợ của ông B, bà H theo giấy vay tiền viết ngày 28/4/2016 với số tiền vay là 6.300.000.000 đồng, lãi 1,5%/tháng, thời hạn vay 06 tháng. Mặc dù theo giấy vay tiền ngày 28/4/2016, khoản nợ 6,3 tỷ đồng đã đến hạn thanh toán từ ngày

28/10/2016 nhưng đến nay, ông B1 và bà M chưa yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết về giấy vay tiền này.

Hội đồng xét xử xét thấy: Nội dung trình bày của các đương sự về mục đích ký 05 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C thể hiện bản chất thực của 05 giao dịch này không phải là mua bán quyền sử dụng đất như thể hiện trong các điều khoản của Hợp đồng, mà là thanh toán nợ giữa hai bên. Theo giấy vay tiền, khoản nợ đến hạn từ ngày 28/10/2016 nhưng ông B1, bà M vẫn chưa có đơn yêu cầu cơ quan pháp luật có thẩm quyền giải quyết buộc ông B, bà H phải trả; trong khi đó, khoản nợ ông B, bà H nợ bà P đã được Tòa án giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 12/2018/QĐST-DS ngày 05/7/2018, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước Long đang giải quyết theo yêu cầu của bà P; ông B, bà H cố tình không kê khai có sở hữu quyền sử dụng đất tại huyện B, tỉnh Bình Phước trong quá trình làm việc tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước Long để giải quyết theo quy định và lại lựa chọn hình thức chuyển nhượng 05 quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước cho ông H1, bà T (ông H1 là con ruột ông B1, bà M) thể hiện rõ việc ông B bà H cố tình tẩu tán tài sản, không muốn thi hành khoản nợ của bà P, việc chuyển nhượng nhằm mục đích để cơ quan thi hành án không thể thi hành tiếp Quyết định của Tòa án. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định 05 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu là có căn cứ.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi theo Văn bản hợp nhất số 09/VBHN-VPQH ngày 25/01/2022) quy định: “2. Trường hợp có căn cứ xác định giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án thì Chấp hành viên thông báo cho người được thi hành án để yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó.

Hết thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được thông báo mà người được thi hành án không yêu cầu thì Chấp hành viên yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó.”. Và Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 quy định: “1. 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 bị 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. Trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà tài sản bị chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố cho người khác thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án; Chấp hành viên có văn bản yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với tài sản đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với tài sản đó.”

Như vậy, sau khi xem xét toàn diện về việc chủ động thi hành án, tài sản đảm bảo việc thi hành án của bị đơn, thời điểm, mục đích quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn ông **B**, bà **H** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **H1**, bà **T**; HĐXX có cơ sở để nhận định rằng việc ông **B**, bà **H** chuyển nhượng 05 quyền sử dụng đất cho ông **H1**, bà **T** là vi phạm điều cấm, có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba, cần tuyên các hợp đồng chuyển nhượng trên là vô hiệu theo quy định.

[3] Hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Tại khoản 1, 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “1. *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.* 2. *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...*”.

- Do tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng vô hiệu, cần hủy cập nhật biến động quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện **B** đăng ký cho ông **Dương Thanh H1**, bà **Trương Thị Minh T** trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập và tại phiên tòa, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không ai có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà **Văn Thị Thúy P** là hoàn toàn có cơ sở, phù hợp quy định của pháp luật.

[4] Từ những nhận định và phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà **Phan Thị H** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Dương Thanh H1**, ông **Dương Thanh B1** là không có cơ sở để chấp nhận nên cần giữ

nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 10/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định.

[6] Chi phí xem xét thẩm định tài sản tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận nên bị đơn phải theo quy định.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Thanh H1, ông Dương Thanh B1;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 10/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Căn cứ các Điều 116; Điều 117; Điều 122; Điều 123; khoản 2 Điều 124; Điều 131; Điều 385; Điều 401 và Điều 407 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95 Luật đất đai 2013; khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi theo Văn bản hợp nhất số 09/VBHN-VPQH ngày 25/01/2022); Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015

[1] Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Văn Thị Thúy P. Tuyên bố:

1.1 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/8/2018 được Văn phòng công chứng Phạm Văn T1 công chứng tại số C - Quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD giữa người chuyển nhượng ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị H với người nhận chuyển nhượng ông Dương Thanh H1, bà Trương Thị Minh T đối với thửa đất số 511, tờ bản đồ số: 04, diện tích 9.830,8 m² do UBND huyện B cấp ngày 06/5/2011, địa chỉ thửa đất: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước vô hiệu.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B hủy phần đăng ký cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đăng ký cho ông Dương Thanh H1,

bà **Trương Thị Minh T** trên Giấy chứng nhận QSDĐ Số: BD080286 số vào sổ CH00197 thuộc thửa đất số 511, tờ bản đồ số: 04, diện tích 9.830,8 m² do **UBND huyện B** cấp ngày 06/5/2011, địa chỉ thửa đất: **Áp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước**.

1.2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/8/2018 được Văn phòng công chứng **Phạm Văn T1** công chứng tại **số C - Quyển số 01 TP/CC – SCC/HĐGD** giữa ông người chuyển nhượng ông **Nguyễn Văn B**, bà **Phan Thị H** với người nhận chuyển nhượng ông **Dương Thanh H1**, bà **Trương Thị Minh T** đối với thửa đất số 565, tờ bản đồ số: 04, diện tích 4708.4 m² do **UBND huyện B** cấp ngày 14/9/2011, địa chỉ thửa đất: **Áp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước** vô hiệu.

Kiến nghị Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện B** phân đăng ký cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2018 do Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện B** đăng ký cho ông **Dương Thanh H1**, bà **Trương Thị Minh T** trên Giấy chứng nhận QSDĐ Số: BD080903 số vào sổ CH00336 thuộc thửa đất số 565, tờ bản đồ số: 04, diện tích 4708.4 m² do **UBND huyện B** cấp ngày 14/9/2011, địa chỉ thửa đất: **Áp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước**.

1.3 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/8/2018 được Văn phòng công chứng **Phạm Văn T1** công chứng tại **số C - Quyển số 01 TP/CC – SCC/HĐGD** giữa người chuyển nhượng ông **Nguyễn Văn B**, bà **Phan Thị H** với người nhận chuyển nhượng ông **Dương Thanh H1**, bà **Trương Thị Minh T** đối với thửa đất số 559, tờ bản đồ số: 04, diện tích 13190.1 m² do **UBND huyện B** cấp ngày 14/9/2011, địa chỉ thửa đất: **Áp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước** vô hiệu.

Kiến nghị Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện B** hủy phân đăng ký cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2018 do Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện B** đăng ký cho ông **Dương Thanh H1**, bà **Trương Thị Minh T** trên Giấy chứng nhận QSDĐ Số: BD080732 số vào sổ CH00337 thuộc thửa đất số 559, tờ bản đồ số: 04, diện tích 13190.1 m² do **UBND huyện B** cấp ngày 14/9/2011, địa chỉ thửa đất: **Áp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước**.

1.4 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/8/2018 được Văn phòng công chứng **Phạm Văn T1** công chứng tại **số C - Quyển số 01 TP/CC – SCC/HĐGD** giữa người chuyển nhượng ông **Nguyễn Văn B**, bà **Phan Thị H** với người nhận chuyển nhượng ông **Dương Thanh H1**, bà **Trương Thị Minh T** đối với thửa đất số 828, tờ bản đồ số: 04, diện tích 27235.2 m² do **UBND huyện B** cấp ngày 14/9/2011, địa chỉ thửa đất: **Áp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước** vô hiệu.

Kiến nghị Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai** hủy phân đăng ký cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2018 do Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện B** đăng ký cho ông **Dương Thanh H1**, bà **Trương Thị Minh T** trên Giấy chứng nhận QSDĐ Số: BD080902 số vào sổ

CH00338 thuộc thửa đất số 828, tờ bản đồ số: 04, diện tích 27235.2 m² do UBND huyện B cấp ngày 14/9/2011, địa chỉ thửa đất: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

1.5 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/8/2018 được Văn phòng công chứng Phạm Văn T1 công chứng tại số C - Quyển số 01 TP/CC – SCC/HĐGD giữa người chuyển nhượng ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị H với người nhận chuyển nhượng ông Dương Thanh H1, bà Trương Thị Minh T đối với thửa đất số 851, tờ bản đồ số: 04, diện tích 9615.3 m² do UBND huyện B cấp ngày 27/5/2014, địa chỉ thửa đất: Ấp D, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước vô hiệu.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B hủy phần đăng ký cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đăng ký cho ông Dương Thanh H1, bà Trương Thị Minh T trên Giấy chứng nhận QSDĐ Số: BT 225273 số vào sổ CH01440 thuộc thửa đất số 851, tờ bản đồ số: 04, diện tích 9615.3 m² do UBND huyện B cấp ngày 27/5/2014, địa chỉ thửa đất: Ấp D, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

[2] Chi phí xem xét thẩm định tài sản tại chỗ: Buộc bị đơn - Ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị H phải trả lại cho nguyên đơn bà Văn Thị Thúy P chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản là 6.000.000 (Sáu triệu) đồng.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn đồng).

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. H3 lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007007 ngày 23/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008608, 0008611 ngày 03/8/2023 và 0008629 ngày 17/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS thị xã Phước Long;
- TAND thị xã Phước Long;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Bùi Thanh Thảo