

Bản án số: 157/2024/DS - PT
Ngày: 30/10/2024
"V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quế và ông Hoàng Văn Giang

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa:**
Bà Đỗ Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 48/2024/TLPT-DS ngày 23/4/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DSST ngày 08/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 124/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Dương Thị K, sinh năm 1975 và ông Dương Thanh N, sinh năm 1974; Cùng địa chỉ: Xóm H, xã N, huyện P, tỉnh Thái Nguyên (đều có mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Phan Quang H, sinh năm 1988; Địa chỉ: Tổ A, phường C, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (có mặt)

Bị đơn: Bà Hoàng Thị P, sinh năm 1979; Địa chỉ thường trú: Tổ F, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo:

- Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1981; Địa chỉ: Tổ F, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị N1: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1984; ĐKKHKT: Tổ E phường H, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; Chỗ ở hiện nay: Xóm C, xã L, huyện V, tỉnh Thái Nguyên (không tham gia phiên tòa phúc thẩm)

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên.

+ Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Khắc H1, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên.

+ Đại diện theo uỷ quyền: Bà Phạm Thị Ngọc T1, chức vụ Phó Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên (có mặt);

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không kháng cáo:

- Bà Đặng Thị H2, sinh năm 1973 và ông Nguyễn Xuân T2, sinh năm 1970; Cùng địa chỉ: Tổ F, phường P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt);

- Bà Nguyễn Thị Thu H3, sinh năm 1989 và ông Ngô Văn M, sinh năm 1983; Cùng địa chỉ: Tổ H, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt);

- Ông Nguyễn Đức T3, sinh năm 1978 và bà Vũ Hoài T4, sinh năm 1983; Cùng địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn Đ, huyện P, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt).

Người làm chứng:

- Bà Dương Thị L, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ: Xóm T, xã N, huyện P, tỉnh Thái Nguyên.

- Ông Đặng Xuân L1, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ D, phường T, TP ., tỉnh Thái Nguyên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, vụ án được tóm tắt như sau:

Phía nguyên đơn trình bày: Khoảng tháng 9/2019, vợ chồng ông bà có nhu cầu mua nhà ở khu vực thành phố T để sinh sống. Qua bà Dương Thị L là chị gái của ông Dương Thanh N giới thiệu, vợ chồng ông bà biết bà Hoàng Thị P có ngôi nhà ở phường T, thành phố T muốn bán. (nhà trên thửa đất số 68, tờ bản đồ số 46, địa chỉ: Phường T, thành phố T, diện tích 67m², mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài. Tài sản trên đất có nhà xây cấp IV. Giấy chứng nhận QSD đất số CA 288079 do UBND thành phố T cấp ngày 28/12/2015).

Đến cuối tháng 10 năm 2019, bà P về Thái Nguyên. Vợ chồng ông bà đến gặp bà P, đưa ra yêu cầu mua nhà và được bà P đồng ý. Tuy nhiên, bà P có cho biết hiện nhà và đất đang thế chấp ở Ngân hàng TMCP C và đang bị nợ xấu, tổng cả nợ gốc và lãi đến thời điểm đó vào khoảng 1.670.000.000đ (một tỷ sáu trăm bảy mươi triệu đồng). Nếu vợ chồng ông bà đồng ý mua thì phải tất toán khoản vay tại Ngân hàng cho bà P, khi lấy được bìa ra thì bà P sẽ hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng cho ông bà. Ông N và bà K đồng ý với phương án của bà P.

Ngày 25/10/2019, ông bà có đặt cọc cho bà P số tiền là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng). Giữa hai bên có viết giấy nhận cọc và thoả thuận giá cả chuyển nhượng nhà và đất là 1.710.000.000đ (một tỉ bảy trăm mười triệu đồng) và hẹn đến ngày 28/10/2019 sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại tại Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh L2 (sau đây gọi là Ngân hàng) và làm các thủ tục chuyển nhượng.

Sáng ngày 28/10/2019, ông bà và bà P đến Ngân hàng. Tại đây, ông bà đã bàn giao cho bà P số tiền còn lại là 1.690.000.000đ (một tỉ sáu trăm chín mươi triệu đồng) để bà P làm các thủ tục tất toán với Ngân hàng. Sau khi bà P hoàn thành các thủ tục với Ngân hàng và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà và bà P đã tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 28/10/2019, sau đó bà P đã bàn giao toàn bộ giấy tờ, tài sản cho ông bà để ông bà đi hoàn tất thủ tục đăng ký biến động tài sản theo quy định.

Do quen biết ông Đặng Xuân L1 (sinh năm 1983, khi đó đang là cán bộ Địa chính phường T, thành phố T) nên ông bà đã nhờ ông L1 làm giúp các thủ tục xoá

thế chấp, công chứng hợp đồng chuyển nhượng và chuyển quyền sử dụng đất hộ vợ chồng ông bà. Tuy nhiên đến ngày 29/10/2019, khi ông L1 mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T để làm thủ tục xoá thế chấp thì gặp cán bộ của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên đang chờ ở đó để lập biên bản tạm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà P. Đến thời điểm đó thì ông bà mới biết hiện bà P đang phải thi hành Quyết định thi hành án liên quan đến Bản án dân sự số 42/DS-ST ngày 18/9/2019 của Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên.

Khi sự việc xảy ra, ông bà có báo cho bà P, bà P nói không biết bị người khác khởi kiện, không biết có bản án tuyên đối với mình và cũng không được biết Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên đang làm thủ tục thi hành án đối với mình.

Sau khi sự việc xảy ra, ông bà đã khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên (*thụ lý số 140 ngày 23/10/2020*). Nhưng sau khi có Quyết định giám đốc thẩm của Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 42 ngày 18/9/2019 của Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên, thì ông bà đã rút yêu cầu khởi kiện tại Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên vì nghĩ rằng sau khi huỷ án, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông bà làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Tuy nhiên, sau đó Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên lại ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong toả quyền sử dụng đất của bà P mà ông bà đã nhận chuyển nhượng nên ông bà không thể làm thủ tục chuyển nhượng được.

Vì vậy, ông bà khởi kiện vụ án ra Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên, yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông bà và bà P lập ngày 28/10/2019 là hợp pháp.

Bị đơn, bà Hoàng Thị Phương trình B: Bà P là chủ sử dụng của thửa đất số 68, tờ bản đồ số 46, địa chỉ thửa đất: Phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; diện tích: 67m², hình thức sử dụng: Sử dụng riêng 67m²; mục đích sử dụng: Đất ở đô thị; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 288079 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 28/12/2015. Bản thân bà làm công việc cho thuê nhà, căn hộ dịch vụ tại Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2016 nên thường xuyên không có mặt tại địa phương. Do tính chất công việc làm ăn nên bà đã thế chấp quyền sử dụng đất trên tại Ngân hàng TMCP C từ năm 2014 để lấy vốn làm ăn. Lúc đầu, bà thế chấp tại Chi nhánh S, sau chuyển lên chi nhánh L2. Thời hạn vay thường là 06 tháng hoặc 01 năm bà lại đáo hạn để vay tiếp. Đến năm 2019, khi bà đang thế chấp Bất động sản trên tại Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh L2 với số tiền vay gốc là 1.600.000.000đ (một tỉ sáu trăm triệu đồng), do đến ngày 26/8/2019 bản thân bà không có khả năng thanh toán nên khoản vay trên đã được Ngân hàng cho vào nhóm nợ xấu, nên bà đã bán bất động sản trên để lấy tiền trả Ngân hàng.

Khoảng tháng 10 năm 2019, qua bà L là hàng xóm nhà bà giới thiệu, bà gặp vợ chồng bà K, ông N có nhu cầu mua nhà đất của bà, sau khi thoả thuận, bà đồng ý chuyển nhượng nhà và đất cho ông N, bà K với giá là 1.710.000.000đ (một tỉ

bảy trăm mười triệu đồng). Ngày 25/10/2019, bà nhận 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) tiền đặt cọc của ông N, bà K và hai bên thoả thuận ngày 28/10/2019 thanh toán nốt số tiền còn lại tại Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh L2 để bà tắt toán nốt khoản vay, sau đó lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N, bà K.

Khoảng gần trưa ngày 28/10/2019, bà cùng với ông N, bà K đến Ngân hàng, tại đây bà đã nhận toàn bộ số tiền còn lại của bà K là 1.690.000.000đ (một tỉ sáu trăm chín mươi triệu đồng) của ông N và bà K, bà nộp số tiền 1.660.856.573đ (một tỉ sáu trăm sáu mươi triệu tám trăm năm mươi sáu nghìn năm trăm bảy mươi ba đồng) vào Ngân hàng để hoàn tất thủ tục thanh toán số tiền nợ cho Ngân hàng và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bà và vợ chồng ông N, bà K đã tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 28/10/2019 và bà giao hết toàn bộ tài sản và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) cho bà K, ông N để đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Ngày 29/10/2019, khi vợ chồng ông N, bà K mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T để làm các thủ tục chuyển nhượng thì gặp Cán bộ của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên đang chờ ở đó để lập biên bản, tạm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) của bà đã giao cho ông N, bà K. Đến thời điểm đó bà mới biết là có bản án của Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên xét xử và buộc bà phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị N1 số tiền đã vay là 2 tỉ đồng và lãi suất chậm thi hành án.

Bà xác định mình không được biết việc bị bà Nguyễn Thị N1 khởi kiện, không nhận được văn bản nào của Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên cũng như Chi cục THADS thành phố T. Cho đến khi bà làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà K, ông N và được bà K, ông N cho biết là bị Chi cục Thi hành án dân sự tạm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà mới đến Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên để hỏi thì được biết, sau đó bà đến Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên để xin bản án.

Bà xác định việc chuyển nhượng bất động sản trên là do bản thân bà vay tiền Ngân hàng và đã thế chấp tài sản đó, không có khả năng thanh toán nên đã bị Ngân hàng đưa vào diện nợ xấu, nên bà tìm người mua tài sản mục đích là để bán lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng. Vì nếu bà không bán thì Ngân hàng cũng xử lý tài sản thế chấp để xử lý cho khoản nợ của bà.

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

- ***Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N1:*** Đề nghị HĐXX không công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2019 giữa bên chuyển nhượng là bà Hoàng Thị P với bên nhận chuyển nhượng là bà Dương Thị K và ông Dương Thanh N với các căn cứ sau:

+ Trước khi bà P và bà K, ông N ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, tại Bản án số 42/2019/DSST ngày 18/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N1 đối với bà Hoàng Thị P về việc kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Buộc chị Hoàng Thị P có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị N1 khoản tiền vay gốc là

2.000.000.000 đồng... Trong khi bà N1 đang yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên thực hiện thi hành bản án nêu trên đã có hiệu lực pháp luật thì ngày 28/10/2019 bà Hoàng Thị P đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Dương Thanh N và bà Dương Thị K tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 68, tờ bản đồ số 46, địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố T. Việc bà Hoàng Thị P chuyển nhượng tài sản khi đang phải chịu nghĩa vụ trả nợ cho bà Nguyễn Thị N1 theo Bản án số 42/2019/DSST ngày 18/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên đang có hiệu lực pháp luật là hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà Nguyễn Thị N1. Cần xác định giao dịch chuyển nhượng tài sản giữa bà P cho bà K, ông N là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Trường hợp xác lập giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ 3 thì giao dịch dân sự đó vô hiệu”*.

Đến nay, bà P đang tiếp tục phải chịu nghĩa vụ trả nợ cho bà N1 theo bản án dân sự phúc thẩm số 26 ngày 01/3/2024 đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên với số tiền hơn 2 tỷ đồng.

+ Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng bà K và bà P chưa được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền nên chưa có hiệu lực theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự.

+ Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà K và bà P có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự, vì: Tại phía Tây thửa đất 68 của bà P tiếp giáp thửa 47 của vợ chồng ông Nguyễn Xuân T2, bà Đặng Thị H2, tại vị trí này vợ chồng ông T2, bà H2 đã xây dựng công trình lấn vào thửa 68 của bà P 13,2 m²; Tại phần tiếp giáp phía nam của thửa 68 tiếp giáp thửa số 5 của vợ chồng bà Vũ Hoài T4, ông Nguyễn Đức T3. Nhà của bà P đã xây dựng lấn chiếm vào 26,9m²; Tại phần tiếp giáp phía tây của thửa 68 tiếp giáp thửa 43 của vợ chồng bà Nguyễn Thị T5, ông Ngô Văn M thì nhà bà P lấn sang thửa 43 11,4 m²; nhà chị H3 anh M lấn sang thửa 68 của bà P 4,1m².

Như vậy, trên thửa đất số 68 của bà P tồn tại nhiều phần công trình xây dựng của người khác, bà P không có quyền bán tài sản đó. Còn ngôi nhà của bà P thì lại nằm trên nhiều phần diện tích thuộc nhiều thửa đất không phải của bà P. Như vậy hợp đồng đó không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự. Mặt khác, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đang có tranh chấp trong vụ án hiện nay đang bị phong tỏa theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2021/QĐ-BPKCTT ngày 29/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên. Quyết định này hiện nay đang có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn cho rằng, việc bà K, ông N mua nhà của bà P là ngay tình là không phù hợp quy định pháp luật, vì lúc này bà P đang phải chịu nghĩa vụ trả nợ cho bà N1 theo bản án đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, việc bà P bán nhà là hành vi nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà N1 theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Vì vậy, đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị K và ông Dương Thanh N. Tuyên xử hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/10/2019 giữa bên chuyên nhượng là bà

Hoàng Thị P với bên nhận chuyển nhượng là bà Dương Thị K và ông Dương Thanh N đối với thửa đất số 68 tờ bản đồ số 46 diện tích 67m² phường T, thành phố T không có hiệu lực pháp luật.

- Quan điểm của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên:

+ Đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DSST ngày 18/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên; Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 26/QĐ-CCTHADS ngày 28/10/2019 của Chi cục trưởng Chi cục THADS thành phố T. Các khoản phải thi hành:

1. Buộc chị Hoàng Thị P phải có trách nhiệm thanh toán cho Chị Nguyễn Thị N1 khoản tiền vay gốc theo giấy vay tiền ngày 26/12/2016, ngày 09/7/2018 và ngày 28/11/2018 tổng cộng: 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) và lãi suất chậm thi hành án theo quy định.

Quá trình tổ chức thi hành án, ngày 29/10/2019, Chấp hành viên phối hợp với Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố tổ chức xác minh điều kiện thi hành án của bà Hoàng Thị P tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T. Kết quả xác minh được biết: Bà Hoàng Thị P có tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 68, tờ bản đồ số 46, diện tích 67m² tại tổ H, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên, đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA288079 ngày 28/12/2015 mang tên bà Hoàng Thị P. Chấp hành viên đã lập biên bản tạm giữ giấy tờ và ban hành Quyết định tạm giữ tài sản, giấy tờ số 01/QĐ-CCTHADS ngày 29/10/2019. T6 tạm giữ gồm: 01 bản gốc giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 288079 do UBND thành phố T cấp ngày 28/12/2015, cấp cho bà Hoàng Thị P. Biên bản tạm giữ giấy tờ.

Hết thời gian tự nguyện, bà P không thi hành, ngày 11/11/2019, Chấp hành viên đã ban hành quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 07/QĐ-CCTHADS kê biên Nhà và QSD đất trên của bà P. Ngày 12/11/2019 bà P nhận quyết định qua tổ trưởng tổ dân phố. Ngày 12/11/2019, lập biên bản giao cho bà Hoàng Thị P: Quyết định kê biên QSD đất số 07/QĐ-CCTHADS ngày 11/11/2019 (do bà Hoàng Thị P không có nhà, Chấp hành viên nhờ Tổ trưởng tổ dân phố giao cho bà P).

Ngày 21/11/2019, Chấp hành viên lập Kế hoạch cưỡng chế số 1016/KHCC-THADS. Ngày 28/11/2019, Chấp hành viên thực hiện việc kê biên tài sản là Quyền sử dụng đất diện tích 67m² (đất ở tại đô thị) thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 46, tại tổ H, phường T, thành phố T. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 288079 do UBND thành phố T cấp ngày 28/12/2015 mang tên Hoàng Thị P; Tài sản gắn liền với đất: 01 căn nhà xây ba tầng. Tại buổi kê biên, chấp hành viên đã lập Biên bản kê biên tài sản; các Biên bản Thỏa thuận về giá, Biên bản thỏa thuận về tổ chức thẩm định giá.

Ngày 29/11/2019, Chấp hành viên ban hành thông báo số 1042/TB-CCTHADS về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án, nội dung hướng dẫn các đương sự, người có tranh chấp khởi kiện tại Tòa án nhân dân TP Thái Nguyên. Thông báo đã gửi cho các bên đương sự theo quy định.

Ngày 07/02/2020, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố nhận được Công văn số 17/2020/TATPTN ngày 06/12/2020 của TAND TP Thái Nguyên về việc thông báo chuyên đơn kháng cáo quá hạn của bà P đến Tòa án cấp phúc thẩm xem xét Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DSST ngày 18/9/2019 của TAND thành phố Thái Nguyên.

Ngày 23/6/2020, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên nhận được Thông báo giải quyết đơn đề nghị Giám đốc thẩm số 348/TB-TA ngày 18/6/2020 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Hà Nội trả lời đơn của bà Hoàng Thị P "*...không có căn cứ kháng nghị giám đốc thẩm bản án dân sự sơ thẩm số 42/DSST...*"

Ngày 06/11/2020, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên nhận được Thông báo thụ lý vụ án số 140/TB-TA ngày 23/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, thông báo về việc thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Đơn khởi kiện của bà Dương Thị K và ông Dương Thanh N đối với tài sản kê biên là QSD đất của bà Hoàng Thị P.

Ngày 14/12/2020, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên nhận được Văn bản số 113/2020/HS-TA về việc đề nghị tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Ngày 29/4/2021, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên đã ban hành Văn bản về quan điểm giải quyết vụ án số 355/CCTHADS gửi Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên theo quy định.

Ngày 21/6/2021, Chi cục nhận được Quyết định Kháng nghị giám đốc thẩm số 30/2021/KN-DS ngày 10/6/2021 của Tòa án nhân dân Tối Cao, kháng nghị đối với Quyết định không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 04/2020/QĐ-PT ngày 05/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên về vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn là chị Nguyễn Thị N1 với bị đơn là chị Hoàng Thị P...Ngày 25/6/2021, C đã ban hành Thông báo số 537/TB-CCTHADS về việc tạm đình chỉ thi hành án. Thông báo đã được giao cho các bên đương sự theo quy định.

Ngày 24/11/2021, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên đã nhận được Quyết định giám đốc thẩm số 87/2021/DS-GĐT ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội:

"Hủy toàn bộ Quyết định không chấp nhận kháng cáo quá hạn số 04/2020/QĐ-PT ngày 05/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DS-ST ngày 18/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên về vụ án "tranh chấp hợp đồng vay tài sản" giữa nguyên đơn là chị Nguyễn Thị N1 với bị đơn là chị Hoàng Thị P.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật"

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên đã ban hành Quyết định về việc đình chỉ thi hành án số 06/QĐ-CCTHADS đình chỉ thi hành đối với vụ việc trên; Chấp hành viên đã ban hành Quyết định về việc giải tỏa kê biên tài sản số 05, giải tỏa kê biên đối với tài sản kê biên trên.

2. Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2021/QĐ-BPKCTT ngày 29/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên; Quyết định thi hành án chủ động số 439/QĐ-CCTHADS ngày 30/11/2021 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên.

Các khoản phải thi hành: Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ quy định tại Điều 126 của Bộ luật dân sự: Phong tỏa quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 68, tờ bản đồ số 46, diện tích 67m² tại tổ H, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên, đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA288079 ngày 28/12/2015 mang tên bà Hoàng Thị P.

Để đảm bảo thi hành Quyết định về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2021/QĐ-BPKCTT ngày 29/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, căn cứ Điều 66 và Điều 69 Luật Thi hành án dân sự, Chấp hành viên đã ban hành Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 01/12/2021 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với “*quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 68, tờ bản đồ số 46, diện tích 67m² tại tổ H, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên, đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA288079 ngày 28/12/2015 mang tên bà Hoàng Thị P*”. Đồng thời, ban hành Quyết định về việc tạm giữ, tài sản giấy tờ số 01/QĐ-CCTHADS ngày 10/12/2021 theo quy định tại khoản 5 Điều 68 Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), tạm giữ: bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 288079 do UBND thành phố T cấp ngày 28/12/2015, cấp cho chị Hoàng Thị P. Các quyết định, văn bản đã được giao cho các đương sự theo quy định.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên không nhất trí việc các bên đương sự, bà P, bà K, ông N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 68, tờ bản đồ số 46, diện tích 67m² tại tổ H, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên, đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA288079 ngày 28/12/2015 mang tên bà Hoàng Thị P, đồng thời đề nghị Tòa án bác yêu cầu, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với các lý do sau:

Thứ nhất: Ngày 28/10/2019 bà Hoàng Thị P lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Dương Thị K và ông Dương Thanh N chưa đảm bảo theo quy định, hợp đồng chuyển nhượng chưa có hiệu lực pháp luật. Cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

- Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa có hiệu lực do chưa được đăng ký theo quy định của Luật đất đai. Điều 503 Luật dân sự năm 2015 về hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất quy định: “*Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai*”.

- Người nhận chuyển nhượng tài sản theo hợp đồng chưa được xác lập quyền sở hữu, sử dụng tài sản tại cơ quan có thẩm quyền do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

- Tại thời điểm xác minh ngày 31/10/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cung cấp "... Quyền sử dụng đất diện tích 67m² đất ở tại đô thị, thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 46, tại tổ H, phường T, thành phố T, ngày 28/12/2015 UBND thành phố T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 288079 cấp cho bà Hoàng Thị P. QSD đất trên không đăng ký thế chấp với tổ chức tín dụng nào, không có hồ sơ chuyển nhượng..."

Như vậy, Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vẫn thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Hoàng Thị P (người phải thi hành án).

Thứ hai: Thời điểm bà P lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (ngày 28/10/2019) lúc này bà P đang có nghĩa vụ phải thi hành Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DSST ngày 18/9/2019, phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị N1 khoản tiền vay gốc theo giấy vay tiền ngày 26/12/2016, ngày 09/7/2018 và ngày 28/11/2018 tổng cộng: 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng), như vậy việc lập hợp đồng chuyển nhượng tài sản ở thời điểm này không ngay tình, có dấu hiệu tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

Thứ ba: Mặc dù Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DSST ngày 18/9/2019 của Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên bị huỷ do vi phạm về tố tụng, không vi phạm về nội dung, bà P phải có trách nhiệm trả nợ cho bà N1. Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên đã kịp thời ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2021/QĐ-BPKCTT ngày 29/11/2021 phong toả Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 68, tờ bản đồ số 46, diện tích 67m² tại tổ H, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên, đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA288079 ngày 28/12/2015 mang tên bà Hoàng Thị P để đảm bảo thi hành án cho nghĩa vụ bà P phải thanh toán nợ cho bà N1. Chi cục T đã ban hành Quyết định thi hành án chủ động số 439/QĐ-CCTHADS ngày 30/11/2021 cho thi hành khoản phong toả tài sản là QSD đất nêu trên, đồng thời tạm giữ Giấy Chứng nhận QSD đất để đảm bảo thi hành án theo quy định tại Điều 68 Luật THADS năm 2014 và Điều 18 Nghị định 62/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ.

Mặt khác, Khoản 1 Điều 24 Nghị định 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 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...*"

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên đang thi hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2021/QĐ-BPKCTT ngày

29/11/2021 của Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên đã có hiệu lực pháp luật, đang phong toả Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên để đảm bảo thi hành án.

Từ những căn cứ trên, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hoàng Thị P với ông Dương Thanh N và bà Dương Thị K, xác định hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

- **Quan điểm của bà Đặng Thị H2 và ông Nguyễn Xuân T2:** Khoảng cuối năm 2021, ông bà có mua một mảnh đất tại tổ H, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên, thông tin thửa đất cụ thể: Thửa số 48, tờ bản đồ số 46, diện tích 65,7m². Sát phía bên tay trái nhà ông bà là gia đình ông N và bà K, khi ông bà mua nhà thì gia đình bà K đã ở đó từ trước. Căn nhà bà K đang ở có phát sinh tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà Hoàng Thị P, hiện đang được Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên thụ lý, giải quyết. Quá trình thẩm định, đo đạc xác định ngôi nhà ông bà mua lại của ông Lê Minh T7 hiện đang xây dựng lên một phần đất theo giấy chứng nhận QSD đất mà Nhà nước đã cấp cho bà Hoàng Thị P, cụ thể là 13,2m². Việc xây dựng ngôi nhà phát sinh trước khi ông bà mua lại căn nhà trên nên đến nay ông bà không có ý kiến gì.

- **Quan điểm của bà Đặng Thị Thu H4 và ông Ngô Văn M:** Năm 2022, ông bà có xây nhà mới lên trên nền nhà cũ tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 46, diện tích 44,7m², đất do bà H4 nhận chuyển nhượng từ năm 2018. Sát phía bên phải nhà ông bà là nhà của bà Hoàng Thị P. Năm 2019, bà P bán cả nhà và đất cho gia đình ông N và bà K, nhưng sau đó không sang tên được do phát sinh tranh chấp. Quá trình thẩm định đo đạc, kết quả đo đạc thể hiện ngôi nhà của vợ chồng ông bà và ngôi nhà của chị P xây dựng sang đất của nhau ... Giữa gia đình ông bà và gia đình chị P (nay là gia đình bà K) vẫn đang sử dụng đất theo đúng như hiện trạng mà không phát sinh tranh chấp gì. Đối với việc xây dựng sang đất của nhau ông bà không có ý kiến gì.

- **Quan điểm của bà Vũ Hoài T4 và ông Nguyễn Đức T3:** Ông bà là chủ sử dụng của thửa đất số 5, tờ bản đồ số 2, diện tích 447m²...Đối với việc ngôi nhà bà Hoàng Thị P bán cho ông Dương Thanh N và bà Dương Thị K, xây dựng lên một phần đất của gia đình ông bà, việc xây dựng này phát sinh trước khi vợ chồng ông bà mua lại thửa đất nên đến nay ông bà vẫn sử dụng theo hiện trạng, không có ý kiến gì.

***Những người làm chứng trình bày:**

- **Bà Dương Thị L:** Bản thân bà nhà ở xã N, huyện P, tỉnh Thái Nguyên, nhưng đã lên ở với con gái là Nguyễn Thị Thu H3 ở địa chỉ tổ H, phường T, thành phố T từ đầu năm 2018 và làm hàng xóm với nhà bà Hoàng Thị P từ thời điểm đó. Khoảng cuối năm 2018, đầu năm 2019, bà P thường xuyên đi vắng, không có mặt ở nhà nên có nhờ bà để ý hộ nhà cửa.

Khoảng tháng 9/2019, bà thấy một nhóm khoảng 4-5 người đến mở cửa nhà bà P để vào nhà, bà có hỏi thì họ bảo là cán bộ Ngân hàng đến xem nhà để thanh lý tài sản do bà P chưa thanh toán nợ với Ngân hàng.

Do thấy nhà bà P là hàng xóm sát vách nhà bà đang cần bán nên bà đã gửi số điện thoại của người ở ngân hàng mà bà đã xin được cho em dâu bà là bà Dương Thị K, vì thời điểm đó bà K cũng đang tìm nhà để mua.

Ngày 25/10/2019 bà P về nhà, bà có hỏi bà P về việc bán nhà thì bà P nói là bà P không biết vì hiện tài sản trên đang thế chấp tại Ngân hàng, nhưng hiện tại bà P không có khả năng thanh toán nên cũng đang có ý định bán. Sau đó bà liên hệ với bà K và gửi số điện thoại của bà P cho bà K để bà K liên hệ trực tiếp với bà P. Sau đó ngay tối ngày 25/10/2019 bà K lên nhà bà P để xem nhà, sau khi xem xong, bà K đồng ý mua nên đã vay của bà số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) để đặt cọc cho bà P.

- **Ông Đặng Xuân L1:** Năm 2019, ông làm địa chính - xây dựng tại UBND phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Do có mối quan hệ quen biết với con của bà K và ông N nên bà Dương Thị K và ông Dương Thanh N có nhờ ông hướng dẫn các thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vì vợ chồng bà K đang định mua nhà của bà Hoàng Thị P.

Sau khi được biết thửa đất và tài sản trên đất của bà P đang thế chấp tại Ngân hàng, ông đã hướng dẫn bà Dương Thị K và ông Dương Thanh N là muốn làm được thủ tục chuyển nhượng trước tiên phải trả hết tiền cho Ngân hàng, sau đó lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc và Văn bản chứng minh đã trả hết nợ cho Ngân hàng, rồi đi xóa thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố.

Đến ngày 28/10/2019, ông N, bà K có nhờ ông đến Ngân hàng TMCP C, Chi nhánh L2 hướng dẫn các thủ tục để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy giải chấp của Ngân hàng để đi xóa thế chấp. Tại đây ông có thấy bà K và ông N chuyển tiền cho bà P, số tiền khoảng 1,7 tỉ đồng. Sau khi bà P hoàn thành các thủ tục với Ngân hàng và nhận được giấy chứng nhận QSD đất bản gốc, bà P đã bàn giao lại giấy chứng nhận QSD đất bản gốc và văn bản của ngân hàng C1 bà P đã trả hết nợ cho bà K và ông N. Hai bên tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng cùng ngày để làm tin, thể hiện việc giao dịch, mua bán giữa các bên, vợ chồng bà K đã trả hết tiền cho bà P và bà P đã bàn giao toàn bộ tài sản gồm đất, tài sản trên đất và toàn bộ giấy tờ cho vợ chồng bà K để đi làm thủ tục chuyển nhượng. Sau đó bà K và ông N bàn giao toàn bộ giấy tờ trên cho ông để nhờ ông đi xóa thế chấp.

Sau khi nộp hồ sơ đề nghị xóa thế chấp theo quy định, ông được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thông báo về việc bà Hoàng Thị P đang phải thi hành Quyết định thi hành án, buộc bà P phải có trách nhiệm thanh toán cho chị Nguyễn Thị N1 số tiền vay là 2 tỷ đồng và lãi suất chậm thi hành án liên quan đến bản án dân sự sơ thẩm số 42 ngày 18/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Đồng thời Chi cục Thi hành án dân sự thành phố đã lập biên bản với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố để tạm giữ giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà Hoàng Thị P.

Ông L1 khẳng định: Bà Dương Thị K và ông Dương Thanh N nhận chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất của bà Hoàng Thị P là đúng. Bà Dương Thị K và ông Dương Thanh N là người chuyển tiền cho bà Hoàng Thị P để bà P trả

nợ cho Ngân hàng ngày 28/10/2019. Giữa hai bên đã bàn giao tiền và tài sản đầy đủ.

*** Tại Công văn số 504/CV-CNLX-TH ngày 13/12/2023 của Ngân hàng TMCP C- Chi nhánh L2 xác định:**

Bà Hoàng Thị P là khách hàng có vay vốn tại Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh L2 theo hợp đồng tín dụng số 18046099/2018-HĐCVHM/NHCT224 ngày 07/9/2018, khoản vay chuyển nợ xấu từ ngày 26/8/2019, sau khi khoản vay quá hạn Ngân hàng đã liên tục đôn đốc khách hàng thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Đến ngày 28/10/2019, bà P đã trả hết nợ và nhận lại tài sản thế chấp. Số tiền trả nợ là: Dư nợ gốc: 1.550.000.000đ; Lãi phát sinh: 110.856.573đ.

Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất ở tại đô thị diện tích 67m², thời hạn lâu dài tại phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 288079 do UBND thành phố T cấp ngày 28/12/2015. Chủ tài sản là bà Hoàng Thị P.

Tại biên bản làm việc ngày 05/3/2024, đại diện Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh L2 cung cấp thông tin:

Bà Hoàng Thị P có vay vốn tại Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh L2 từ ngày 07/9/2018, số tiền vay là 1.550.000.000đ (một tỉ năm trăm năm mươi triệu đồng). Khi vay, bà P có thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 68, tờ bản đồ số tờ bản đồ số 46, địa chỉ: Phường T, thành phố T, diện tích 67m², mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài. Tài sản trên đất có nhà xây cấp IV. Giấy chứng nhận QSD đất số CA 288079 do UBND thành phố T cấp ngày 28/12/2015.

Khoản vay trên đã chuyển nợ xấu từ ngày 26/8/2019. Sau khi khoản vay quá hạn, Ngân hàng đã liên tục đôn đốc khách hàng Hoàng Thị P thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, nhưng khách hàng Hoàng Thị P không thanh toán được. Sau đó, bà Hoàng Thị P đã tự tìm được người mua thửa đất và tài sản trên đất đang thế chấp tại Ngân hàng. Ngày 28/10/2019, bà P đến Ngân hàng và đã thanh toán toàn bộ khoản vay bao gồm cả khoản nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Sau khi bà P hoàn thành nghĩa vụ thanh toán nợ, Ngân hàng đã trả lại bà P Giấy chứng nhận QSD đất thế chấp tại Ngân hàng và Đơn yêu cầu đăng ký xoá thế chấp cùng thời điểm trả giấy chứng nhận QSD đất cho bà P.

Đối với các thông tin về việc bà Hoàng Thị P đang phải thi hành bản án của Toà án. Phía Ngân hàng khẳng định là tại thời điểm trả giấy chứng nhận QSD đất thế chấp tại Ngân hàng cho bà Hoàng Thị P và các giấy tờ liên quan, Ngân hàng không nhận được văn bản thông báo nào từ phía Toà án và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên liên quan đến bà Hoàng Thị P.

Tại Biên bản làm việc lập ngày 28/10/2019 giữa đại diện Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh L2 với bà Hoàng Thị P do Ngân hàng cung cấp có nội dung:

1. Tình hình dư nợ

...- Nợ gốc: 1.550.000.000 đồng

- Nợ lãi và phạt: 110.856.573 đồng ...

2. Tình hình hoạt động SXKD của khách hàng

Hoạt động kinh doanh của bà P hiện nay rất khó khăn và đã ngừng kinh doanh. Hàng hoá không còn, công nợ phải thu không có khả năng thu hồi, nợ phải trả của khách hàng lớn. Khả năng thu hồi nợ gặp khó khăn do đó không còn nguồn thu để trả nợ ngân hàng.

... Hiện nay, do kinh doanh bị thua lỗ dẫn đến khó khăn trong việc trả nợ ngân hàng, bà Hoàng Thị P đã đồng ý tự nguyện bán tài sản thế chấp là QSD đất số CA 288079 do U cấp ngày 28/12/2015 cấp để trả nợ ngân hàng. Hiện nay bà P đã tự tìm được người mua để bán tài sản thế chấp trả nợ ngân hàng..."

Với nội dung nêu trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DSST ngày 08/3/2024, Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên đã xét xử và quyết định: Áp dụng Khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 158, 163, 165, 166; Điều 228, 229; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 3; Điều 116; khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự; Điều 166, 167, 188 của Luật đất đai năm 2013; Khoản 5 Điều 12 Thông tư liên tịch số 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN ngày 06/6/2014 hướng dẫn một số vấn đề về xử lý tài sản bảo đảm; Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án. *Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị K và ông Dương Thanh N.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 28/10/2019 giữa bà Dương Thị K, ông Dương Thanh N với bà Hoàng Thị P về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 68, tờ bản đồ số 46, địa chỉ thửa đất: Phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; diện tích: 67m², hình thức sử dụng: Sử dụng riêng 67m²; mục đích sử dụng: Đất ở đô thị; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 288079 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 28/12/2015 mang tên bà Hoàng Thị P có hiệu lực pháp luật.

1.2. Bà Dương Thị K, ông Dương Thanh N và bà Hoàng Thị P có quyền, nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Về án phí: Bà Hoàng Thị P phải chịu 300.000^d (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung quỹ Nhà nước. Trả lại cho bà Dương Thị K và ông Dương Thanh N 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000315, ngày 21/6/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Dương Thị K và ông Dương Thanh N tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản là 5.700.000đ (năm triệu bảy trăm nghìn đồng). Bà K và ông N đã thực hiện xong.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và yêu cầu quyền thi hành án của các đương sự.

Ngày 15/3/2024 (dấu công văn của Tòa án 19/3/2024), ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng *không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

Ngày 22/3/2024, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm 15/2024/DSST ngày 08/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên; không công nhận HĐCNQSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/10/2019 giữa bà Dương Thị K, ông Dương Thanh N và bà Hoàng Thị P.

Tại phiên tòa, đại diện Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên giữ nguyên nội dung kháng cáo với các căn cứ:

(+) Hiện nay Chi cục THADS thành phố T đang thi hành bản án dân sự sơ thẩm số 19/06.7.2023 của Tòa án nhân dân TP . Thái Nguyên và bản án phúc thẩm số 26/01.3.2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên. Trong 02 bản án này hiện đang công nhận Quyết định ADBPKCTT số 03/2021/QĐ-BPKCTT ngày 29/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên v/v tạm dừng đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với “*quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 68, tờ bản đồ số 46, diện tích 67m² tại tổ H, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên, đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA288079 ngày 28/12/2015 mang tên bà Hoàng Thị P*”. Do vậy, việc bản án sơ thẩm số 15/2024/DSST ngày 08/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên đã công nhận Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 68 giữa bà P và vợ chồng bà K, ông N là không đúng pháp luật;

(+) HĐCNQSD đất giữa bà P và ông N, bà K lập ngày 28/10/2019 không đảm bảo các quy định của pháp luật về đất đai...

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không nhất trí với các căn cứ và nội dung kháng cáo của Chi cục THADS thành phố T và cho rằng Chi cục THADS thành phố T không có quyền lợi và nghĩa vụ bị ảnh hưởng trong vụ án này nên việc họ kháng cáo là không có căn cứ; mặt khác Chi cục THA đang kháng cáo vượt quá quyền lợi của mình; Việc Tòa án nhân dân TP . Thái Nguyên ban hành Quyết định ADBPKCTT số 03/2021/QĐ-BPKCTT ngày 29/11/2021 là không đúng pháp luật, không xem xét đến yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị K và ông Dương Thanh N đã được Tòa án thành phố T thụ lý số 140 ngày 23/10/2020, đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét và hủy bỏ Quyết định áp dụng BPKCTT số 03 này.

Bà Dương Thị K trình bày: Trước đó giữa vợ chồng bà và bà Hoàng Thị P không có bất kỳ mối quan hệ gì với nhau. Khoảng tháng 10 năm 2019, do có sự giới thiệu của người nhà nên vợ chồng bà mới biết bà P có nhà và đất muốn bán, lúc này hai bên mới liên hệ với nhau để thỏa thuận mua bán. Khi mua bán thì bà mới biết 67m² đất tại thửa đất số 68 TĐĐ 46 của bà P đang được thế chấp vay tiền tại N2- chi nhánh L2 và khoản vay của bà P đã chuyển sang nợ xấu, ngân hàng yêu cầu nhiều lần buộc trả nợ nhưng bà P không có tiền. Do vậy, vợ chồng bà cùng bà P đã đến gặp cán bộ tín dụng ngân hàng để trao đổi, phía ngân hàng đồng ý cho bà P bán tài sản cho vợ chồng bà và tiến hành lập biên bản làm việc với bà P. Nguồn tiền để mua nhà đất của bà P là vợ chồng bà đi vay tại Ngân hàng N3 chi nhánh P1, ngay sau đó vợ chồng bà cùng bà P đến nộp thẳng vào Ngân hàng trả khoản vay cho bà P. Bà là người trực tiếp nộp tiền vào ngân hàng,

còn bà P là người ký các giấy tờ theo yêu cầu của ngân hàng (*điều này có sự chứng kiến của bà P, ông L1 và cán bộ ngân hàng*). Thời điểm này cả bà P, Ngân hàng và bà đều không biết bà P có nghĩa vụ thi hành án cho bản án đang có hiệu lực của Tòa án. Ngày 30/10/2019 khi nhận được thông tin bìa đỏ của bà P bị Thi hành án thu giữ, vợ chồng bà cùng bà P đến ngân hàng đòi tiền thì được ngân hàng H5 đến Thi hành án. Sau khi nghe bà trình bày, ông H1 đã tiến hành đi xác minh tại Ngân hàng L3 và Ngân hàng N3 và xác định việc vợ chồng bà mua nhà là ngay thẳng nên mới đồng ý lập biên bản giao nhà và đất của bà P cho vợ chồng bà sử dụng. Vợ chồng bà đã sửa chữa lại căn nhà và ở từ đó đến nay, ngoài chỗ ở này thì vợ chồng bà hiện không còn chỗ ở nào khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N1 và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DSST ngày 08/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của các đương sự; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử nhận xét:

Về tố tụng:

[1.] Đơn kháng cáo của Chi cục THA dân sự thành phố T đã làm trong hạn luật định, đảm bảo về thời hạn kháng cáo theo Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, tuy nhiên do thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm đã không ra thông báo “*nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm*”, theo Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự, mà đã ban hành ngay Thông báo kháng cáo, theo Điều 277 Bộ luật tố tụng dân sự là không đúng quy định của pháp luật. Vì Chi cục THA dân sự thành phố T không thuộc trường hợp *không phải nộp hay được miễn tiền tạm ứng án phí* theo quy định tại Điều 11, 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội mà thuộc trường hợp phải nộp tạm ứng án phí kháng cáo theo quy định Điều 28 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Xét đây là sai sót của Tòa án sơ thẩm, không phải của người kháng cáo, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn chấp nhận xem xét, giải quyết đơn kháng cáo của Chi cục T theo trình tự phúc thẩm, để đảm bảo quyền lợi cho đương sự.

[2.] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị N1 làm trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự, nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa ngày hôm nay, bà Nguyễn Thị N1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có kháng cáo vắng mặt và có đơn đề nghị hoãn phiên tòa vì lý do sức khỏe. Hội đồng xét xử thấy, bà N1 đã có 6

lần xin hoãn phiên tòa, trong đó có **5 lần** đề nghị hoãn phiên tòa vì lý do sức khỏe, HĐXX đã nhiều lần chấp nhận hoãn phiên tòa để đảm bảo quyền lợi cho bà N1, tuy nhiên theo phản ánh của cán bộ bưu điện khi đến giao giấy triệu tập của Tòa án thì bà N1 từ chối nhận giấy triệu tập. Qua tìm hiểu bà N1 hoàn toàn khoẻ mạnh, nhưng đến trước giờ mở phiên tòa thì bà N1 lại có đơn xin hoãn phiên tòa vì lý do sức khỏe và nhập viện. Mặt khác, trong tất cả các giấy triệu tập của Tòa án đều đã hướng dẫn các đương sự làm ủy quyền hợp lệ hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt nếu không thể tự mình đến tham dự phiên tòa, tuy nhiên bà N1 đều không thực hiện. Để đảm bảo thời hạn xét xử đúng pháp luật, Hội đồng xét xử thảo luận và tiếp tục xét xử vụ án vắng mặt bà N1 theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, quyền và lợi ích hợp pháp của bà N1 vẫn được đảm bảo bằng việc Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét kháng cáo của bà N1 theo pháp luật.

[3.] Tại phiên tòa vắng mặt bị đơn, nhưng trước đó đã có nhiều đơn xin xét xử vắng mặt. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không kháng cáo bà Đặng Thị H2, ông Nguyễn Xuân T2, bà Nguyễn Thị Thu H3, ông Ngô Văn M, ông Nguyễn Đức T3, bà Vũ Hoài T4 đều vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần và trước đó họ đều có đơn đề nghị được giải quyết vắng mặt tòa án; Những người làm chứng cũng vắng mặt không có lý do, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị N1 và Chi cục THA dân sự thành phố T:

[4.] Về tài sản tranh chấp: Là thửa đất số 68, tờ bản đồ số 46, địa chỉ thửa đất: Phường T, thành phố T, diện tích 67m², mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài; Tài sản trên đất có nhà xây cấp IV, đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất số CA 288079 do UBND thành phố T cấp ngày 28/12/2015 mang tên bà Hoàng Thị P (là tài sản riêng của bà P)

[5.] Ngày 07/9/2018, bà P ký hợp đồng tín dụng số 18046099/2018-HĐCVHM/NHCT224 và thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 46 để vay số tiền 1.550.000.000đ (*Một tỉ năm trăm năm mươi triệu đồng*) tại Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh L2. Đến ngày 26/8/2019 khoản vay trên của bà P đã chuyển nợ xấu, bà P không có khả năng thanh toán. Ngân hàng đã liên tục đốc thúc bà P thực hiện nghĩa vụ thanh toán nhưng do không có điều kiện tài chính để thanh toán nên bà P không thanh toán được.

[6.] Tại Biên bản làm việc lập ngày 28/10/2019 giữa đại diện Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh L2 với bà Hoàng Thị P (BL 96, 97) và biên bản làm việc ngày 05/3/2024 (BL95) do Ngân hàng cung cấp có nội dung: "1. *Tình hình dư nợ*

...- *Nợ gốc: 1.550.000.000 đồng*

- *Nợ lãi và phạt: 110.856.573 đồng ...*

2. *Tình hình hoạt động SXKD của khách hàng*

Hoạt động kinh doanh của bà P hiện nay rất khó khăn và đã ngừng kinh doanh. Hàng hoá không còn, công nợ phải thu không có khả năng thu hồi, nợ phải

trả của khách hàng lớn. Khả năng thu hồi nợ gặp khó khăn do đó không còn nguồn thu để trả nợ ngân hàng.

... Hiện nay, do kinh doanh bị thua lỗ dẫn đến khó khăn trong việc trả nợ ngân hàng, bà Hoàng Thị P đã đồng ý tự nguyện bán tài sản thế chấp là QSD đất số CA 288079 do U cấp ngày 28/12/2015 cấp để trả nợ ngân hàng. Hiện nay bà P đã tự tìm được người mua để bán tài sản thế chấp trả nợ ngân hàng..."

[7.] Để trả khoản vay của Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh L2 (sau đây gọi là Ngân hàng) đã quá hạn thanh toán, được sự đồng ý của Ngân hàng cho bà P được tự tìm người mua tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng để thu hồi nợ. Ngày 25/10/2019, bà Hoàng Thị P đã viết giấy nhận cọc (20 triệu) và lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 68, tờ bản đồ số 46, địa chỉ: Phường T, thành phố T, diện tích 67m², mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài và Tài sản trên đất có nhà xây cấp IV (*Giấy chứng nhận QSD đất số CA 288079 do UBND thành phố T cấp ngày 28/12/2015*) với ông Dương Thanh N và bà Dương Thị K. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.710.000.000đ (một tỉ bảy trăm mười triệu đồng). Ngày 28/10/2019, tại Ngân hàng bà K và ông N đã giao nốt số tiền 1.690.000.000đồng cho bà P, bà P đã làm thủ tục tất toán toàn bộ khoản vay cho Ngân hàng. Ngân hàng đã bàn giao giấy CNQSD đất số CA 288079 cho bà P và xác nhận vào đơn yêu cầu xoá đăng ký thế chấp đối với thửa đất số 68. Cùng ngày Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T đã xoá nội dung thế chấp đối với thửa đất. Ngày 29/10/2019, khi bà K, ông N nhờ ông L1 làm thủ tục đăng ký biến động tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thì bị Chi cục THA dân sự thành phố T lập biên bản thu giữ giấy CNQSD đất số CA 288079 cấp ngày 28/12/2015 nêu trên để đảm bảo thi hành án cho bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DSST ngày 18/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên và theo Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 26/QĐ-CCTHADS ngày 28/10/2019 của Chi cục trưởng Chi cục THADS thành phố T.

[8.] Lời khai của vợ chồng bà K, ông N có trong hồ sơ và tại phiên tòa hôm nay về việc mua bán thửa đất số 68 với bà P và quá trình thanh toán trả khoản tiền vay của bà P tại Ngân hàng, phù hợp lời khai của bà P và xác nhận của Ngân hàng, cũng như người làm chứng ông Đặng Xuân L1. Mặt khác, phía Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh L2 đã có Công văn số 323/CV-CNLX ngày 26/11/2019 gửi Chi cục THADA thành phố T “...*đề nghị Chi cục T giải tỏa quyết định THA về phong tỏa tài sản của bà Hoàng Thị P...và khẳng định tài sản bà P chuyển nhượng cho bà K, ông N là tài sản thế chấp của Ngân hàng và Ngân hàng nhất trí cho bà P tự tìm người mua...khi trả giấy CNQSDĐ thế chấp tại Ngân hàng cho bà P và các giấy tờ liên quan, Ngân hàng không nhận văn bản nào từ Tòa án và Chi cục T liên quan đến bà Hoàng Thị P*” .

[9.] Đối với bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DSST ngày 18/9/2019 về việc Tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn Nguyễn Thị N1 và bị đơn bà Hoàng Thị P. Khi Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên thụ lý và xét xử đã biết được bà P không còn tài sản nào khác, ngoài tài sản đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh L2 (*có biên bản xác minh, được phía Ngân hàng xác nhận*). Do vậy, phải xác định QSD đất số CA 288079 do U cấp ngày 28/12/2015 là tài sản thế chấp của Ngân hàng, nếu bà Hoàng Thị P không tự nguyện bán tài sản này thì phía Ngân hàng cũng bán để thu hồi nợ. Đây không phải bà P bán tài sản mà là Ngân hàng bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ thông qua người thế chấp (bà P), số tiền thừa ra sau khi Ngân hàng thu hồi nợ, mới là tài sản thuộc quyền sở hữu của bà P, để bà P thực hiện các nghĩa vụ khác của mình. Việc Chi cục THA dân sự thành phố T cho rằng bà P lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (ngày 28/10/2019) là *không ngay tình, có dấu hiệu tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án* đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DSST ngày 18/9/2019 và căn cứ vào Khoản 1 Điều 24 Nghị định 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 để thu giữ tài sản đã được chuyển nhượng ngay tình cho bà K, ông N là không đúng với quy định của pháp luật.

[10.] Mặt khác, theo bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DSST ngày 18/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên xét xử vắng mặt bà P, tính đến thời điểm ngày 28/10/2019 (*ngày bà P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà K, ông N*) bà P vẫn chưa nhận được hoặc chưa biết gì về bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DSST của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên. Do vậy, ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên và của người đại diện theo ủy quyền của bà N1 cho rằng: Thời điểm bà P lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (ngày 28/10/2019) lúc này bà P đang có nghĩa vụ phải thi hành Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DSST ngày 18/9/2019, việc lập hợp đồng chuyển nhượng tài sản ở thời điểm này không ngay tình, có dấu hiệu tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án là không có căn cứ và không đúng với ý thức chủ quan của bà P khi chuyển nhượng tài sản cho bà K, ông N.

[11.] Người đại diện theo ủy quyền của bà N1 cho rằng: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà K và bà P có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự, vì: trên thửa đất số 68 của bà P tồn tại nhiều phần công trình xây dựng của người khác, bà P không có quyền bán tài sản đó. Còn ngôi nhà của bà P thì lại nằm trên nhiều phần diện tích thuộc nhiều thửa đất không phải của bà P. Như vậy hợp đồng đó không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự. Lời khai của những người có đất giáp ranh với đất của bà P đều xác định các hộ liền kề hiện nay không có tranh chấp quyền sử dụng đất với gia đình bà P và nhất trí sử dụng theo hiện trạng

sử dụng đất hiện nay, nên ý kiến của phía bà N1 là không có căn cứ.

[12.] Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định: “Đối với tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng nêu trên thì Ngân hàng là bên được quyền ưu tiên xử lý tài sản trước, tài sản trên đã được Ngân hàng và bà P là người thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay thống nhất về phương án xử lý tài sản bằng biện pháp bà P tự tìm người mua tài sản. Bà phương đã được tìm người nhận chuyển nhượng tài sản là ông N, bà K và dùng số tiền chuyển nhượng tài sản có được để thanh toán nghĩa vụ với Ngân hàng. Vì vậy tài sản đã xử lý thế chấp thuộc về người nhận chuyển nhượng là đúng quy định của pháp luật, cần được pháp luật bảo vệ”. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn căn cứ quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015: “Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó”. Nhận định và căn cứ pháp luật áp dụng của Tòa án sơ thẩm nêu trên là có căn cứ, đã xem xét toàn diện các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và đánh giá một cách khách quan, công bằng các tình tiết diễn biến của vụ việc, bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình. Việc cấp sơ thẩm đã công nhận giao dịch dân sự trên có hiệu lực pháp luật và buộc các bên phải thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 68 tờ bản đồ số 46, địa chỉ thửa đất: Phường T, thành phố T, diện tích 67m², mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài; Tài sản trên đất có nhà xây cấp IV, đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất số CA 288079 do UBND thành phố T cấp ngày 28/12/2015 mang tên bà Hoàng Thị P là đúng.

[13.] Từ những phân tích trên thấy kháng cáo của bà Nguyễn Thị N1 đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và kháng cáo của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm 15/2024/DSST ngày 08/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên; không công nhận HĐCNQSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/10/2009 giữa bà Dương Thị K, ông Dương Thanh N và bà Hoàng Thị P là không có căn cứ để chấp nhận. Cần bác toàn bộ các kháng cáo này và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DSST ngày 08/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên.

[14.] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2021/QĐ-BPKCTT ngày 29/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, đang phong tỏa Quyền sử dụng đất tại thửa đất 68 và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thi hành án cho bà K và ông N. Đây cũng là căn cứ kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm của Chi cục THADS thành phố T. Hội đồng xét xử thấy, đối với Quyết định khẩn cấp tạm thời số 03 nêu trên, HĐXX không xem xét giải quyết trong vụ án này, ông N và bà K có quyền làm đơn đề nghị Tòa án thành phố Thái Nguyên là nơi đã ban hành Quyết định xem xét và hủy bỏ theo Nghị quyết số 02/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 hướng dẫn áp dụng một số quy định về các biện

pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ luật tố tụng dân sự, để ông bà thực hiện quyền kê khai cấp giấy chứng nhận QSD đất của mình, theo bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

[15.] Do kháng cáo không được chấp nhận, nên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên và bà Nguyễn Thị N1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[16.] Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên và bà Nguyễn Thị N1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm 15/2024/DSST ngày 08/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên là có căn cứ.

Vì các lẽ trên. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 148 của 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.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên và bà Nguyễn Thị N1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DSST ngày 08/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

2. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, xác nhận đã nộp đủ theo biên lai thu số 0002664 ngày 26/3/2024 (do ông Nguyễn Văn T nộp thay); Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nộp ngân sách nhà nước.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b, 9 của Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND TP. Thái Nguyên;
- Chi cục THADS TP. Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thủy

