

TÒA ÁN NHÂN DÂN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TỈNH BẮC NINH

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 07/2023/DSPT

Ngày: 01/12/2023

V/v: Tranh chấp liên quan đến tài sản bị
cưỡng chế để thi hành án theo quy định
của pháp luật về thi hành án dân sự.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Bình.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tính; Ông Hoàng Ngọc Sơn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thanh Huyền - Thư ký TAND tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Thân Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2023/DS-ST ngày 28/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 07/2023/QĐ-PT ngày 01/11/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của chị T: Chị Nguyễn Thu H, sinh năm 1989; địa chỉ: Số C, khu phố S, phường C, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

- Bị đơn: Bà Ngô Thị B, sinh năm 1966; địa chỉ: Khu phố S, phường C, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1959 (vắng mặt).

2. Anh Nguyễn Văn T2, sinh năm 1997 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố S, phường C, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh;

3. Chị Nguyễn Thị Ánh T3, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: Phường Đ, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh.

(Ông T1, anh T2, chị T3 uỷ quyền cho bà B tham gia tố tụng)

4. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1968; địa chỉ: Số C, đường A, khu phố S, phường C, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt).

5. Anh Trần Văn B1, sinh năm 1986 (vắng mặt).

6. Chị Phạm Thị H1, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số C, đường A, khu phố S, phường C, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh.

7. Anh Nguyễn Đức T4, sinh năm 1993 (vắng mặt).

8. Anh Nguyễn Đức D, sinh năm 2001 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số C, đường A, khu phố S, phường C, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh;

(Anh T4, anh D uỷ quyền cho bà P tham gia tố tụng)

9. Bà Nguyễn Thị X (tên gọi khác: T5), sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ B, phường T, quận L, thành phố Hà Nội (vắng mặt).

10. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1957 (vắng mặt).

11. Ông Nguyễn Văn T6, sinh năm 1969 (vắng mặt).

12. Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1972 (vắng mặt).

13. Bà Ngô Thị T7, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố S, phường C, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh;

(Bà L, bà X, ông T6, bà T7 uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn A tham gia tố tụng).

14. Ông Nguyễn Văn T8, sinh năm 1965; địa chỉ: Số C, khu phố S, phường C, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt).

15. UBND phường C, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh; địa chỉ: Phường C, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T9 - Chủ tịch UBND phường C (vắng mặt).

16. Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh; địa chỉ: Phường Đ, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Hoài P1, chức vụ: Chi cục trưởng;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Hùng C (vắng mặt).

17. Văn phòng C3; địa chỉ: Thôn T, thị trấn C, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Huy Q, chức vụ: Trưởng văn phòng (vắng mặt).

18. Phòng C4 tỉnh Bắc Ninh; địa chỉ: Phường Đ, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thị Bích N; chức vụ: Trưởng văn phòng (vắng mặt);

Người kháng cáo: Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau: Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T do người đại diện theo ủy quyền là chị Nguyễn Thu H trình bày: Tại quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09 ngày 20/6/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Từ Sơn (nay là thành phố T), tỉnh Bắc Ninh giải quyết về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” giữa là bà Nguyễn Thị T với bà Ngô Thị B đã công nhận sự thỏa thuận với nội dung “Bà B có nghĩa vụ thanh toán cho bà T số tiền 515.000.000 đồng”.

Bà T đã làm đơn đề nghị thi hành quyết định trên. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Từ Sơn đã ban hành Quyết định cưỡng chế tài sản là quyền sử dụng đất và các tài sản trên thửa đất số 43, tờ bản đồ số 08, diện tích 120m² tại khu phố S, phường C, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh. Thửa đất được UBND huyện T (nay là thành phố T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Trung T10 và bà Ngô Thị B, nhưng hiện nay thửa đất đang do bà Nguyễn Thị P, anh Trần Văn B1 và chị Phạm Thị H1 quản lý, sử dụng. Bà P nhận chuyển nhượng 40m² từ hộ gia đình bà B theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết tại Văn phòng C3. Anh B1, chị H1 nhận chuyển nhượng 80m² từ hộ gia đình bà B theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết tại Phòng công chứng số B tỉnh Bắc Ninh.

Bà T cho rằng bà B có hành vi tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với bà T. Ngoài ra, giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo, các bên thỏa thuận giá cả quá thấp theo giá thị trường. Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình bà B với bà P và giữa hộ gia đình bà B với anh B1, chị H1 vô hiệu.

Bà Ngô Thị B vừa là bị đơn vừa là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Trung T10, anh Nguyễn Văn T2 và chị Nguyễn Thị Ánh T3 trình bày: Bà nhất trí với lời trình bày của bà T về nghĩa vụ trả nợ của bà. Ngoài ra, bà trình

bà, hộ gia đình bà được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 08, diện tích 120m² tại khu phố S, phường C, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh. Từ năm 2006, ông T10 chuyển nhượng diện tích 40m² thuộc thửa đất số 43 cho bà P với giá 275.000.000 đồng để lấy tiền làm nhà trên phần diện tích 80m² còn lại. Mặc dù đã chuyển nhượng cho bà P nhưng được sự đồng ý của bà P, hộ gia đình bà B đã thế chấp toàn bộ thửa đất 120m² cho Ngân hàng N2 để vay tiền. Sau nhiều lần thế chấp vay tiền rồi trả, ngày 30/9/2014, hộ gia đình bà đã được xóa thế chấp. Sau khi được xóa thế chấp, hộ gia đình bà B mới ký Hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích là 40m² cho bà P tại Văn phòng công chứng Minh Tâm. Sau đó, bà B lại tiếp tục thế chấp thửa đất. Lần cuối cùng thửa đất thế chấp vào ngày 29/5/2015. Do đến hạn mà không có tiền trả. Nên bà B đã phải vay mượn để trả cho Ngân hàng. Ngày 06/7/2016, thửa đất được xóa thế chấp. Bà B tiếp tục chuyển nhượng phần diện tích 80m² và ngôi nhà trên phần diện tích này cho anh B1, chị H1 để lấy tiền trả nợ cho những người đã cho bà B vay tiền trả cho Ngân hàng.

Ngày 22/10/2016, bà B vay tiền của bà T và cho đến năm 2018, bà T khởi kiện và có quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Nhưng đây là nợ riêng của bà B với bà T. Còn nhà đất thuộc quyền sở hữu và sử dụng của hộ gia đình gồm: Bà B, ông T10 và các con là anh T2 và chị T3. Việc hộ gia đình bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P, anh B1 và chị H1 không phải là hành vi tẩu tán tài sản cá nhân để trốn tránh nghĩa vụ với bà T. Do đó, bà B không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà T, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng nếu bị tuyên vô hiệu.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Nguyễn Thị P do Luật sư Dương Văn H2 là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp trình bày: Ông C1 là chồng bà P đứng tên trong Giấy xác nhận tạm thời 120m² đất ở liền kề với thửa đất của hộ gia đình bà B. Thửa đất được cấp theo tiêu chuẩn gia đình đông con. Bố mẹ của ông C1 cho hai người con trai là ông C1 và ông Văn A cùng sử dụng. Ông C1 chết khoảng đầu năm 2006. Sau khi ông C1 chết, bà P có nhu cầu sử dụng đất để làm nhà ở. Nhưng diện tích đất 120m² chia đôi để làm nhà sẽ không đủ cho nhu cầu sinh hoạt và độ dài cạnh mặt đường hẹp, khó xây nhà. Biết vợ chồng ông T10, bà B có nhu cầu bán bớt một phần đất để lấy tiền làm nhà. Nên bà P nhận chuyển nhượng diện tích 40m² để ghép với diện tích 40m² của gia đình mình cho đủ diện tích 80m².

Ngày 28/5/2006, ông T10 và bà P lập hợp đồng viết tay chuyển nhượng diện tích 40m² đất ở. Ông Dương Ngọc A1 là anh rể của ông C1 và ông Nguyễn Văn T11 là bố đẻ của ông T10 (hiện nay đã chết) đã chứng kiến sự việc. Giá cả chuyển nhượng là 275.000.000 đồng. Các bên giao nhận đủ tiền. Bà P nhận đất và tiến hành làm nhà 03 tầng kiên cố và sử dụng cho đến nay. Ngày 02/10/2014, hai bên mới ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C3, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 40.000.000 đồng nhưng giá trị thật của hợp đồng là 275.000.000 đồng đã được bà P trả đủ cho ông T10 từ năm 2006. Gia đình ông T10, bà B đã sử dụng số tiền này để làm nhà 03 tầng kiên cố trên phần đất 80m². Khi bà P mua đất và làm nhà, các con của bà còn nhỏ,

không có công sức đóng góp gì. Hiện các con của bà vẫn đang chung sống với bà. Các bên đều sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp gì.

Bà **P** không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà **T**, không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng nếu bị tuyên vô hiệu. Đồng thời, bà **P** có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận và tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết.

Anh **Trần Văn B1**, chị **Phạm Thị H1** do Luật sư **Dương Văn H2** là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp trình bày: Ngày 03/01/2017, tại Phòng công chứng số B tỉnh Bắc Ninh, hộ bà **B** và anh **B1**, chị **H1** ký kết Hợp đồng chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất có diện tích 80m². Hai bên thỏa thuận giá cả chuyển nhượng là 500.000.000 đồng và đã giao nhận đủ số tiền này. Khi nhận chuyển nhượng, trên đất đã có nhà ở 03 tầng do bà **B**, ông **T10** xây dựng. Quá trình sử dụng có sửa chữa một số hạng mục.

Anh **B1** và chị **H1** không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà **T**, không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng nếu bị tuyên vô hiệu. Đồng thời, anh **B1** và chị **H1** có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận và tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết.

Người đại diện theo pháp luật của **Văn phòng C3** trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình bà **B** với bà **P** được ký kết tại Văn phòng công chứng Minh Tâm; đối tượng chuyển nhượng là diện tích 40m² đất ở thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình bà **B**; giá chuyển nhượng do các bên thỏa thuận là đồng 40.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền do hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm. Văn phòng đã tiến hành việc công chứng hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật. Các bên giao kết tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Mục đích, nội dung các giao dịch không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các bên đồng ý nội dung các giao dịch và xác nhận trước sự có mặt của công chứng viên.

Đối với yêu cầu của bà **B** về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, **Văn phòng C5** đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật. Nếu có căn cứ tuyên vô hiệu, Văn phòng công chứng xác định không có lỗi trong việc công chứng nên không có yêu cầu và cũng không có nghĩa vụ gì đối với các bên, không nhất trí trả lại phí công chứng hoặc bồi thường thiệt hại nếu có yêu cầu.

Người đại diện của **Phòng C4** tỉnh Bắc Ninh trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình bà **B** với anh **B1**, chị **H1** được ký kết tại Phòng công chứng số B tỉnh Bắc Ninh; đối tượng chuyển nhượng là diện tích 80m² đất ở thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình bà **B**; giá chuyển nhượng do các bên thỏa thuận là đồng 500.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền do hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm. Văn phòng đã tiến hành việc công chứng hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật. Các bên giao kết tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Mục đích, nội dung các giao dịch không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các bên đồng ý nội dung các giao dịch và xác nhận trước sự có mặt của công chứng viên.

Đối với yêu cầu của bà **B** về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, Phòng công chứng đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật. Nếu có căn cứ tuyên vô hiệu, Phòng công chứng xác định không có lỗi trong việc công chứng nên không có yêu cầu và cũng không có nghĩa vụ gì đối với các bên, không nhất trí trả lại phí công chứng hoặc bồi thường thiệt hại nếu có yêu cầu.

Ông **Nguyễn Văn A** vừa là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vừa là người đại diện theo ủy quyền của bà **Nguyễn Thị L**, bà **Nguyễn Thị X**, ông **Nguyễn Văn T6** và chị **Ngô Thị T7** trình bày: Bố đẻ của ông **Văn A** là cụ **Nguyễn Văn L1** (1935-2001) và mẹ đẻ của ông là cụ **Nguyễn Thị N1** (chết năm 2018). Các cụ sinh được 05 người con gồm: Bà **Nguyễn Thị L**, ông **Nguyễn Văn C2** (chồng bà **P**), bà **Nguyễn Thị X** (tên gọi khác là **T5**), ông **Nguyễn Văn T6** và ông **Nguyễn Văn A**. Ngoài ra, các cụ không có người con nuôi, con riêng nào khác.

Nguồn gốc thửa đất mà vợ chồng ông và bà **P** đang sử dụng là được chính quyền cấp theo tiêu chuẩn gia đình đông con. Cụ **L1** và cụ **N1** cho 02 người con trai là ông **C2** và ông **A** quản lý, sử dụng. Các giấy tờ liên quan đến thửa đất đứng tên ông **C2**. Sau khi ông **C2** chết, bà **P** mua thêm của bà **B**, ông **T10** diện tích 40m² thuộc thửa đất số 43 liền kề để nhập vào diện tích 40m² đất mang tên ông **C2** và đã sử dụng để làm nhà ở kiên cố. Năm 2019, vợ chồng ông **Văn A**, bà **T7** mới xây nhà trên phần diện tích còn lại.

Người đại diện của **UBND phường C**, **thành phố T** trình bày: Hộ ông **T10**, bà **B** là chủ sử dụng thửa đất số 43, tờ bản đồ số 08, diện tích 120m². Liền kề là thửa đất số 42, diện tích 120m² được **UBND xã C** (nay là **phường C**) cấp Giấy xác nhận quyền sử dụng đất tạm thời số 123/UB ngày 18/3/2004 với diện tích 120m² cho ông **Nguyễn Văn C2**. Hiện nhà ở của bà **P** được xây dựng trên hai thửa đất gồm diện tích 40m² nhận chuyển nhượng của hộ bà **B** và diện tích 40m² có giấy xác nhận tạm thời đứng tên ông **C2**. Vợ chồng ông **Văn A** và bà **T7** cũng làm nhà trên phần đất còn lại đứng tên ông **C2**.

Theo kết quả đo đạc chính quy: Hai thửa đất của vợ chồng ông **T10**, bà **B** và ông **C2** được tách thành 03 thửa theo thứ tự là:

- Anh **B1** và chị **H1** đang sử dụng thửa đất số 56 diện tích 112,4m². So với diện tích trước đây mua của bà **B** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ là 80m². Diện tích tăng thêm 32,4m².

- Bà **P** đang sử dụng thửa đất số 57, diện tích 114m². Bà **P** sử dụng 40m² mua của bà **B** và hơn 41,5m² đất đứng tên ông **C2**. Phần diện tích tăng thêm là 34m²;

- Ông **Nguyễn Văn A** đang sử dụng thửa đất số 44, diện tích 117m². Diện tích đất đứng tên ông **C2** là 78,5m². Diện tích tăng thêm là 38,5m².

Cả 03 thửa đất đều không bị tranh chấp với các hộ gia đình lân cận về mốc giới ngăn cách. Diện tích đất tăng thêm là xen kẹp giữa đất ở và đường giao thông. Các hộ tân lần để sử dụng,

chưa được cấp giấy chứng nhận. Toàn bộ diện tích tăng thêm phù hợp với quy hoạch đất ở, không vi phạm hành lang an toàn giao thông, đường điện, đường dẫn nước.... đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận nhưng phải tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai. Lý do thửa đất 120m² đứng tên ông C2 chưa được cấp giấy chứng nhận là do bà P, ông Văn A tự ý tách thửa nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

Người đại diện của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Từ Sơn trình bày: Bà T có đơn đề nghị thi hành quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09 ngày 20/6/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Từ Sơn (nay là thành phố T) buộc bà B có nghĩa vụ thanh toán số tiền 515.000.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Từ Sơn đã ra Quyết định kê biên tài sản của hộ gia đình bà B là thửa đất số 43, diện tích 120m². Quyết định kê biên tài sản chưa được thực hiện vì thửa đất đang do bà P, vợ chồng anh B1 và chị H1 sử dụng từ việc nhận chuyển nhượng từ hộ gia đình bà B. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T và yêu cầu độc lập của bà P, anh B1 và chị H1, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Từ Sơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng là ông Dương Ngọc A1 trình bày: Ông Ngọc A1 là anh rể của ông C2 (chồng bà P). Năm 2006, khi ông T10 bán diện tích 40m² đất cho bà P, ông Ngọc A1 là người chứng kiến và ký tên trong giấy viết tay này. Các bên đã giao cho nhau đủ tiền và nhận đất. Chữ ký người làm chứng là chữ ký của ông. Cùng làm chứng với ông còn có cụ T11 (là bố của ông T10), hiện cụ T11 đã chết. Bà P nhận đất, làm nhà và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay.

Từ nội dung trên, bản án sơ thẩm đã căn cứ vào các Điều 75 Luật thi hành án dân sự năm 2008; khoản 12 Điều 26, khoản 3 Điều 75, điểm b khoản 1 Điều 87; khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 166, 227, 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, khoản 2 Điều 119; 274, 398, 500, 501, 502, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 1 Điều 5; Điều 6 Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của UBND tỉnh B quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 148/2020/NĐCP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc:

- Tuyên Hợ đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất được ký kết giữa hộ ông Nguyễn Trung T10, bà Ngô Thị B với anh Trần Văn B1, chị Phạm Thị H1 ngày 03/01/2017 do Phòng C4 tỉnh Bắc Ninh chứng nhận số công chứng 06/2017, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

- Tuyên Hợ đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất được ký kết giữa hộ ông Nguyễn Trung T10, bà Ngô Thị B với bà Nguyễn Thị P ngày 02/10/2014 do Văn phòng công chứng Minh T12 chứng nhận số công chứng 927/2014/HĐCN, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị P, anh Trần Văn B1 và chị Phạm Thị H1:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là hộ gia đình ông T10, bà B với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị P; do hai bên đã ký kết tại Văn phòng Công chứng Minh Tâm.

Bà Nguyễn Thị P là chủ sử dụng 40m² đất của thửa đất số 43, tờ bản đồ số 08, diện tích 120m² tại khu phố S, phường C, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh, có tứ cận: Phía Đông Nam giáp phần đất lấn chiếm (chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tiếp giáp đường đi; Phía Tây Nam giáp nhà anh B1, chị H1; Phía Đông Bắc giáp diện tích đất đứng tên ông Nguyễn Văn C2 trong Giấy xác nhận quyền sử dụng đất tạm thời; Phía T giáp ngõ đi. Trên đất có tài sản là phần nhà 4 tầng kết cấu bê tông, cốt thép.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là hộ gia đình ông T10, bà B với bên nhận chuyển nhượng là anh Trần Văn B1 và chị Phạm Thị H1; do hai bên đã ký kết tại Phòng công chứng số B tỉnh Bắc Ninh.

Anh Trần Văn B1 và chị Phạm Thị H1 là chủ sử dụng 80m² đất của thửa đất số 43, tờ bản đồ số 08, diện tích 120m² tại khu phố S, phường C, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh, có tứ cận: Phía Tây Bắc giáp ngõ đi; Phía Đông Nam giáp phần đất lấn chiếm (chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tiếp giáp đường đi; Phía Đông Bắc giáp diện tích đất bà Nguyễn Thị P nhận chuyển nhượng từ hộ gia đình bà B, ông T10; Phía Tây Nam giáp nhà ông Nguyễn Quốc L2. Trên đất có tài sản là 01 nhà 3 tầng được xây dựng kiên cố.

3. Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí, chi phí tố tụng khác, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/8/2023, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu độc lập.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày giữ nguyên các nội dung đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm, đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện và chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục xét xử phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của bà T thì thấy:

Thứ nhất, ngày 04/01/2006, hộ ông T10 và bà B được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 08, diện tích 120m² tại khu phố S, phường C, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh. Ngày 28/5/2006, ông T10 và bà P lập giấy viết tay thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 40m² thuộc thửa đất trên với giá 275.000.000 đồng. Ông T10 đã nhận đủ số tiền và bàn giao đất cho bà P. Văn bản lập không được công chứng, chứng thực nhưng có sự chứng kiến của hai người làm chứng là ông Dương Ngọc A1 là anh rể của bà P và cụ T11 là bố đẻ của ông T10, hiện cụ T11 đã chết. Đến nay, người làm chứng là ông Ngọc A1 vẫn khẳng định đã chứng kiến sự việc ông T10, bà P lập văn bản là hoàn toàn tự nguyện, không bên nào bị ép buộc. Bà B và các con mặc dù không tham gia ký kết văn bản này nhưng có lời khai về việc sử dụng tiền chuyển nhượng diện tích 40m² cho bà P để xây dựng ngôi nhà trên diện tích 80m² còn lại. Như vậy, các thành viên trong hộ gia đình đều biết nhưng không ai có ý kiến gì.

Sau khi chuyển nhượng diện tích 40m² cho bà P, hộ gia đình bà B vẫn tiếp tục thế chấp thửa đất cho Ngân hàng N2, chi nhánh T14 để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 2603-LAV-201501421 ngày 25/9/2015. Đến ngày 06/7/2016, hộ gia đình bà B mới được xóa nội dung đăng ký thế chấp.

Thứ hai, ngày 02/10/2014, các thành viên trong hộ gia đình ông T10, bà B đã ký Hợp đồng chuyển nhượng diện tích 40m² thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 08, diện tích 120m² tại khu phố S, phường C, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh cho bà P tại Văn phòng C3.

Ngày 03/01/2017, hộ bà B tiếp tục ký Hợp đồng chuyển nhượng diện tích 80m² đất cho vợ chồng anh B1, chị H1 tại Phòng công chứng số B tỉnh Bắc Ninh.

Khi giao kết 02 hợp đồng trên, các bên giao kết hoàn toàn tự nguyện, có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự; đối tượng của hợp đồng được phép chuyển nhượng; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Về giá cả: Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa hộ gia đình bà **B** và bà **P**, tại thời điểm năm 2006, ông **T10**, bà **P** thỏa thuận giá trị phần đất chuyển nhượng là 275.000.000 đồng. Nhưng tại Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 02/10/2014, các bên thỏa thuận giá cả ghi trong hợp đồng chỉ là 40.000.000 đồng để làm thủ tục. Đến nay, bà **B** và bà **P** vẫn thừa nhận giá trị thật của phần đất chuyển nhượng là 275.000.000 đồng. Còn đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa hộ gia đình bà **B** và anh **B1**, chị **H1** thì các bên đều khẳng định trong hợp đồng chuyển nhượng ghi rõ giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Đây là giá trị thật của Hợp đồng chuyển nhượng các bên đã giao, nhận đủ số tiền trên. Như vậy, 02 hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất lập ngày 02/10/2014 và ngày 03/01/2017 đều thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 398; Điều 500; Điều 501; Điều 502 Bộ luật dân sự.

Thứ ba, hộ gia đình ông **T10**, bà **B** giao kết về việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng thửa đất số 43 với bà **P** từ năm 2006, nhưng năm 2014 hai bên mới ký kết Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng. Song trên thực tế, kể từ thời điểm giao kết năm 2006, hộ gia đình bà **B** đã sử dụng số tiền chuyển nhượng một phần diện tích đất này để xây nhà trên phần diện tích còn lại và bà **P** cũng nhận đất được chuyển nhượng để xây dựng nhà. Cả hai đều quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2006 đến nay.

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn cho rằng quan hệ vay tài sản giữa bà **B**, bà **T** đã diễn ra trước thời điểm năm 2013, nguyên đơn cho bà **B2** vay tiền nhiều lần nhưng do có quan hệ họ hàng nên không viết giấy biên nhận. Đến năm 2016, hai bên mới thống nhất để chốt lại số tiền bà **B** vay của bà **T** là 520.000.000 đồng. Tuy nhiên, nguyên đơn không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này của mình. Việc nguyên đơn cho bà **B** vay tiền năm 2016, thực hiện việc khởi kiện và có Quyết định giải quyết vụ án dân sự năm 2018, tất cả đều diễn ra sau khi hộ gia đình bà **B** đã chuyển nhượng diện tích 40m² đất cho bà **P**. Mặt khác, ngày 22/10/2016, bà **B** nhận nợ với bà **T** số tiền 520.000.000 đồng và có cam kết nếu không trả được sẽ bán nhà đất. Tuy nhiên, trong giấy nhận nợ lại không ghi rõ nội dung thỏa thuận tài sản thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm.

Thứ tư, bà **B** trước đây có quan hệ vay tài sản của nhiều người rồi lại cho người khác vay. Tại Quyết định số 01/2016/QĐST-DS Ngày 03/10/2016 của Tòa án nhân dân thị xã Từ Sơn (nay là thành phố **T**) công nhận sự thỏa thuận có nội dung: “Anh **Trần Văn T13**, sinh năm 1972 và chị **Trần Thị A2**, sinh năm 1972, cùng địa chỉ xóm **Đ**, khu phố **Đ**, phường **C, T**, Bắc Ninh có nghĩa vụ trả cho bà **Ngô Thị B** và ông **Nguyễn Trung T10** số tiền 1,2 tỷ đồng”. Như vậy, bà **B** cũng có quyền đối với tài sản do người khác phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Phần tài sản là quyền sử dụng đất của bà **B** trong hộ gia đình, không phải là tài sản duy nhất của bà **B**.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy việc bản án sơ thẩm nhận định không có căn cứ khẳng định hộ gia đình bà **B** có hành vi tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án và không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà **B** về việc tuyên bố vô hiệu đối với các hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà **B** với bà **P**, anh **B1** và chị **H1** là có cơ sở để chấp nhận.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bà **T** kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ nào mới để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết, nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà **T**, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DSST ngày 28/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[4]. Về án phí: Bà **Nguyễn Thị T** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà **Nguyễn Thị T**, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DSST ngày 28/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn.

2. Về án phí phúc thẩm: Bà **Nguyễn Thị T** phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm tại biên lai thu số AA/2022/0000596 ngày 09/8/2023 tại chi cục thi hành án dân sự thành phố Từ Sơn.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DSST ngày 28/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

- TAND thành phố Từ Sơn;

- Chi cục THADS thành phố Từ Sơn;

- Các đương sự (theo địa chỉ);

- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Thanh Bình