

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TUYÊN QUANG**

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

Bản án số **42/2021/PT-DS**

Ngày 28/12/2021

V/v “Tranh chấp liên quan đến tài sản
cường chế thi hành án và yêu cầu công
nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất là hợp pháp”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ma Hng T

Các Thẩm phán : Ông H Hữu Việt, ông Nguyễn Đức Nam.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Đan Trang - Thư ký TAND tỉnh Tuyên Quang

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên
tòa:** Bà Ngô Thị Vỹ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 28 tháng 12 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân
tỉnh Tuyên Quang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
34/2021/TLPT- DS ngày 20 tháng 10 năm 2021 về việc “*Tranh chấp liên quan
đến tài sản cưỡng chế thi hành án và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2021
của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2021/QĐXX-PT ngày 15 tháng
11 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Vũ Mạnh T (Vũ Như T), sinh năm: 1968 và bà Phan
Thị H, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

(*Có đơn xin vắng mặt*).

2. *Bị đơn:* Ông Lưu Vũ D, sinh năm: 1962 và bà Phí Thị D, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

(Có đơn xin vắng mặt).

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

3.1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

Địa chỉ: Thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh B – Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Dương H – Phó chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

(Có mặt).

3.2. Ông Vũ Trường T (Vũ Văn T), sinh năm 1963.

Địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. *(Có mặt).*

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông T: Ông Nguyễn Ngọc T - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH N và cộng sự thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Phòng 404, Đơn nguyên A – Tòa nhà Handiresco, 31 Lê Văn Lương, pH N, quận T, thành phố Hà Nội. *(Có mặt).*

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Trường T (Vũ Văn T).

NỘI D V U Á N

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hoà giải và lời trình bày tại phiên tòa của nguyên đơn ông Vũ Mạnh T và bà Phan Thị H trình bày: Năm 2000, ông Lưu Vũ D và bà Phí Thị D có nhận chuyển nhượng nhà từ ông Vương Khắc P và bà Đặng Thị Xuân N (đất do Xí nghiệp Công nông nghiệp chè T nay là Công ty chè T giao cho ông P bà N) thửa đất số 07, tờ bản đồ số 29, diện tích 421,0m², địa chỉ tại Tổ dân phố T, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. Đất do Công ty chè quản lý nên ông D bà D chưa được cấp Giấy CNQSD đất.

Ngày 12/12/2013, ông D bà D viết giấy vay số tiền là 250.000.000 đồng của ông Vũ Văn H và bà Trịnh Thị H trong thời gian 12 tháng kể từ ngày 12/12/2013 đồng thời cam kết nếu không trả được thì ông D bà D sẽ sang tên 140m² đất trong tổng diện tích 421,0m² đất tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 29, địa chỉ tại Tổ dân phố T, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. Do bà H khởi kiện nên ngày 10/3/2015, Tòa án nhân dân huyện S đã thụ lý vụ án. Ngày 16/9/2015, Tòa án nhân dân huyện S ban hành Quyết định số 38/2015/QDST-DS về việc đình chỉ giải quyết vụ án dân sự lý do ông H bà H đã có đơn xin rút đơn khởi kiện (ông D bà D đã hoàn trả lại số tiền đã vay cho ông H bà H).

Ngày 26/4/2013, ông D bà D viết giấy vay số tiền là 700.000.000 đồng của ông Vũ Trường T và bà Nguyễn Thị Thanh H trong thời gian 18 tháng kể từ ngày 26/4/2013 đồng thời cam kết đến hạn trả tiền nếu không trả được thì ông D bà D có trách nhiệm sang tên chuyển nhượng mảnh đất đã làm hợp đồng chuyển nhượng (ngày 26/4/2013) kèm theo giấy vay tiền. Tuy nhiên, chưa đến hạn trả nợ như thỏa thuận trong giấy vay tiền thì ngày 12/3/2014 ông T đã có đơn khởi kiện buộc ông D bà D trả tiền hoặc trả mảnh đất. Tòa án nhân dân huyện S đã thụ lý, giải quyết tại Quyết định số 15/2014/QĐST-DS ngày 29/4/2014 về việc kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản với nội D công nhận sự thỏa thuận giữa ông D bà D và ông T là ông D có trách nhiệm trả cho ông T số tiền là 385.000.000 đồng; bà D trả cho ông T số tiền là 385.000.000 đồng, chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng đã được xác lập để đảm bảo cho giấy vay tiền ngày 26/4/2013.

Ngày 16/7/2013, ông D bà D viết giấy chuyển nhượng nhà đất cho ông bà (ông T, bà H) có xác nhận của Tổ trưởng tổ dân phố và có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn S với giá bán theo thỏa thuận là 1.400.000.000 đồng. Sau đó ông D bà D thuê lại nhà đất đã chuyển nhượng cho ông bà để ở và sử dụng đến ngày 20/4/2014 ông D bà D đã bàn giao nhà cho ông bà bằng biên bản bàn giao nhà có mô tả cụ thể danh giới tiếp giáp, nhà trên đất, diện tích đất ... Sau khi nhận chuyển nhượng và bàn giao nhà, ông bà đã cải tạo, tu sửa, xây dựng, sử dụng đất ổn định và không tranh chấp với ai nhưng ông bà chưa đi kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 04/8/2014, ông Vũ Văn T có đơn yêu cầu thi hành án, gửi Chi cục Thi hành án dân sự huyện S. Ngày 04/8/2014, Chi cục Thi hành án huyện S ban hành quyết định số 446/QĐ-CCTHA thi hành án theo đơn yêu cầu của ông Vũ Trường T. Chi cục Thi hành án huyện S đã tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của ông Lưu Vũ D và bà Phí Thị D, ngày 14/8/2014, ngày 12/3/2015 xác minh đối với ông bà xác định ông bà đang quản lý sử dụng thửa đất do đã nhận chuyển nhượng của ông D bà D từ ngày 16/7/2013, ông bà cũng đã cung cấp giấy tờ chuyển nhượng cho chấp hành viên; nH Chi cục Thi hành án dân sự huyện S xác định đất ông bà đã mua của ông D, bà D là tài sản của ông D bà D như sau: *01 mảnh đất thổ cư tại tổ dân phố T, thị trấn S, huyện S, thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 29, diện tích 421,0m² và xét thấy ông Lưu Vũ D và bà Phí Thị D có điều kiện thi hành án nH không tự nguyện thi hành* (không có mặt tại địa phương). Ngày 14/4/2015, Chi cục Thi hành án dân sự huyện S ban hành Quyết định số 04/QĐ-CCTHADS về việc kê biên quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên và tài sản trên đất của ông Lưu Vũ D và bà Phí Thị D và thực hiện giao, niêm yết Quyết định kê biên theo quy định.

Ông bà không đồng ý Quyết định kê biên nên có đơn khiếu nại đến Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện S yêu cầu hủy quyết định kê biên. Chi cục Thi hành án dân sự huyện S đã thụ lý đơn khiếu nại và ban hành Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 25/6/2015 giải quyết khiếu nại với nội D: Không chấp nhận nội D đơn khiếu nại của ông bà về việc hủy Quyết định kê biên của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện S; ngày 05/7/2015, ông bà tiếp tục khiếu nại (lần 2) đến Cục Trưởng Cục THADS tỉnh với nội D không nhất trí với quyết định giải quyết khiếu nại của Chi cục THADS huyện S, Cục trưởng cục THADS tỉnh đã trả lời ông bà về việc hủy Quyết định kê biên của Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện S. Chi cục trưởng Chi cục hành án dân sự huyện S chỉ đạo chấp hành viên tạm dừng việc tổ chức cưỡng chế kê biên tài sản đối với ông Lưu Vũ D, bà Phí Thị D; thông báo cho ông bà khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định tại Điều 75 Luật thi hành án dân sự. Ngày 04/9/2015, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện S đã ban hành thông báo số 500/TB-CCTHA về việc thực hiện quyền khởi kiện đối với tài sản cho ông D, bà D, ông T, bà H theo quy định.

Do ông bà có nhu cầu xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông bà đã đến cơ quan có thẩm quyền xin cấp giấy CNQSD đất nhưng được hướng dẫn phải làm thủ tục cấp Giấy CNQSD đất cho người bán rồi thực hiện chuyển nhượng lại cho ông bà lần 2 thì ông bà mới được cấp Giấy CNQSD đất. Ngày 09/11/2017, Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện S đã cấp giấy CNQSD đất cho ông D, bà D; Ngày 16/11/2017, Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện S đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D, bà D sang cho ông bà bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2017. Ngày 31/5/2018, Chi cục THADS ra quyết định tiếp tục THADS số 68/QĐ-CCTHADS đối với ông Lưu Vũ D, bà Phí Thị D theo quy định. Ngày 11/6/2018, ông Vũ Văn T có đơn khiếu nại về việc cấp GCNQSD đất của UBND huyện S.

Ngày 26/10/2018, UBND huyện S ban hành Quyết định số 396/QĐ-UBND về việc thu Hí giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với nội D: Thu hồi 01 (một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT284097, số vào sổ CH01409, cấp ngày 09/11/2017 chủ sử dụng đất là ông Vũ Mạnh T và bà Phan Thị H (theo quy định tại khoản 56 Điều 1 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai). Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố T, thị trấn S, huyện S. Lý do thu hồi giấy chứng nhận: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất khi thửa đất đang bị kê biên (theo Quyết định số 04/QĐ-CCTHADS ngày 14/4/2015 Chi cục Thi hành án dân sự huyện S) là trái với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Ông bà thấy rằng: Khi Chi cục THADS xác minh, ông D bà D chưa được cấp Giấy CNQSD đất, chưa đi kê khai để xin cấp Giấy CNQSD đất, không phải là người đang sử dụng trực tiếp mà đã chuyển nhượng bàn giao cho ông bà quản lý, sử dụng bằng giấy chuyển nhượng cùng các giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất. Việc chuyển nhượng nhà đất ở được thực hiện ngày 16/7/2013, Tòa án ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 15/2014/QĐST-DS ngày 29/4/2014 giữa nguyên đơn ông Vũ Trường T và bị đơn ông Lưu Vũ D, bà Phí Thị D. Việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông D, bà D cho ông bà đã có trước thời điểm có quyết định của Tòa án. Do vậy, ông D bà D không thực hiện hành vi tẩu tán tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Thông tư 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án Dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự. Tài sản là của ông bà, thực tế cơ quan thi hành án dân sự kê biên tài sản của ông bà chứ không phải kê biên tài sản của ông D bà D (vì ông D bà D đã chuyển nhượng hợp pháp cho ông bà, ông bà cũng không có tranh chấp gì).

Do quyết định kê biên đang xâm phạm trực tiếp đến quyền lợi của ông bà, nhưng do Tòa án không có thẩm quyền giải quyết đối với quyết định kê biên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Tuyên Quang. Do vậy, ông bà làm đơn khởi kiện tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án và đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2013 có hiệu lực pháp luật và hợp pháp.

Tại các bản tự khai và đơn đề nghị ngày 26/5/2021 bị đơn ông Lưu Vũ D, bà Phí Thị D trình bày:

Năm 2000, vợ chồng ông bà là Lưu Vũ D và Phí Thị D có nhận chuyển nhượng nhà đất từ ông Vương Khắc P và bà Đặng Thị Xuân N (đất do Xí nghiệp Công nông nghiệp chè T nay là Công ty chè T giao cho ông P bà N) thửa đất số 07, tờ bản đồ số 29, diện tích 421,0m², địa chỉ tại Tổ dân phố T, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. Đất do Công ty chè quản lý nên ông bà chưa được cấp Giấy CNQSD đất.

Ngày 12/12/2013, ông bà viết giấy vay số tiền là 250.000.000 đồng của ông Vũ Văn H và bà Trịnh Thị H trong thời gian 12 tháng kể từ ngày 12/12/2013 đồng thời cam kết nếu không trả được thì ông bà sẽ sang tên 140m² đất trong tổng diện tích 421,0m² đất tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 29, địa chỉ tại Tổ dân phố T, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. (Việc cam kết này cũng là che đậy việc ông bà vay lãi của ông H bà H). Do bà H khởi kiện nên ngày 10/3/2015, Tòa án nhân dân huyện S đã thụ lý vụ án. Ngày 16/9/2015, Tòa án nhân dân huyện S ban hành Quyết định số 38/2015/QĐST-DS về việc đình chỉ giải quyết vụ án dân sự lý do ông H bà H đã có đơn xin rút đơn khởi kiện (ông bà đã hoàn trả lại số

tiền đã vay cho ông H bà H).

Ngày 26/4/2013, ông bà viết giấy vay số tiền là 700.000.000 đồng của ông Vũ Trường T và bà Nguyễn Thị Thanh H trong thời gian 18 tháng kể từ ngày 26/4/2013 đồng thời cam kết đến hạn trả tiền nếu không trả được thì ông bà có trách nhiệm sang tên chuyển nhượng mảnh đất đã làm hợp đồng chuyển nhượng (ngày 26/4/2013) kèm theo giấy vay tiền. Thực chất hợp đồng chuyển nhượng này chỉ là giao dịch che đậy việc ông bà vay lãi của ông T bà H. Tuy nhiên, chưa đến hạn trả nợ như thỏa thuận trong giấy vay tiền thì ngày 12/3/2014 ông T đã có đơn khởi kiện buộc ông bà trả tiền hoặc trả mảnh đất. Tòa án nhân dân huyện S đã thụ lý, giải quyết tại Quyết định số 15/2014/QĐST-DS ngày 29/4/2014 về việc kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản với nội D công nhận sự thỏa thuận giữa ông bà và ông T là ông D có trách nhiệm trả cho ông T số tiền là 385.000.000 đồng; bà D trả cho ông T số tiền là 385.000.000 đồng, chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng đã được xác lập để đảm bảo cho giấy vay tiền ngày 26/4/2013.

Ngày 16/7/2013, ông bà viết giấy chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông Vũ Mạnh T và bà Phan Thị H có xác nhận của Tổ trưởng tổ dân phố và có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn S. Sau đó ông bà đã thuê lại nhà đất đã chuyển nhượng cho ông T bà H để ở và sử dụng đến ngày 20/4/2014 ông bà đã bàn giao nhà cho ông T bà H bằng biên bản bàn giao nhà có mô tả cụ thể danh giới tiếp giáp, nhà trên đất, diện tích đất... Sau khi nhận chuyển nhượng và bàn giao nhà, ông T bà H đã cải tạo, tu sửa, xây dựng, sử dụng đất ổn định và ông bà không có tranh chấp gì.

Do ông bà không còn tài sản, không còn nhà đất vì đã chuyển nhượng nhà đất cho ông T bà H từ năm 2013, ông bà đi làm ăn xa, không có mặt tại địa phương nên ông bà không biết Cơ quan thi hành án huyện S kê biên đất của gia đình ông T bà H vì nghĩ rằng đất của ông bà.

Năm 2017 ông bà thấy ông T bà H và cơ quan có thẩm quyền hướng dẫn là nếu ông T bà H muốn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải làm thủ tục cấp Giấy CNQSD đất cho người bán là ông bà rồi thực hiện chuyển nhượng lại cho ông T bà H lần 2 thì ông T bà H mới được cấp Giấy CNQSD đất. Ngày 09/11/2017, Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện S đã cấp giấy CNQSD đất cho ông bà; Ngày 16/11/2017, Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện S đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông T bà H bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2017. Mặc dù có việc chuyển nhượng vào năm 2017 nH đây chỉ là thủ tục theo hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền để ông T bà H được cấp Giấy CNQSD đất, thực chất ông bà đã chuyển nhượng cho ông T bà H từ năm 2013, có giấy viết tay và đã có xác nhận của chính quyền địa phương.

Ông bà thấy rằng việc ông bà chuyển nhượng đất cho ông T bà H vào năm 2013 là tự nguyện, ông bà cũng không có tranh chấp gì đối với ông T bà H, toàn bộ giấy tờ liên quan đến nguồn gốc đất đã được ông bà giao cho ông T bà H khi ông bà viết giấy chuyển nhượng và giao nhận tiền nên ông bà không có tài liệu gì để nộp cho Tòa án. Do vậy, ông bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện S giải quyết theo quy định.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: ông bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, bà H đề nghị Tòa án nhân dân huyện S công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2013 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông bà (ông D, bà D) và bên nhận chuyển nhượng vợ chồng ông T, bà H có hiệu lực và hợp pháp. Đối với tài sản bị Cơ quan thi hành án dân sự huyện S cưỡng chế thi hành án ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông bà đề nghị được vắng mặt trong các buổi làm việc, lấy lời khai, phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải tại Tòa án. Vắng mặt tại buổi thẩm định. Ông bà cũng có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện S bà Nguyễn Thị Dương H trình bày:

Căn cứ Quyết định số 15/2014/QĐST-DS ngày 29/4/2014; Quyết định số 13/2015/QĐST-DS ngày 15/4/2015 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Tuyên Quang và xét đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện S đã ban hành Quyết định thi hành án số 308/QĐ-CCTHA ngày 07/5/2014; số 446/QĐ-CCTHA ngày 04/8/2014; số 323/QĐ-CCTHA ngày 08/5/2015 đối với ông Lưu Vũ D và bà Phí Thị D-Địa chỉ: cùng tổ dân phố T, thị trấn S, huyện S phải thi hành các khoản: Án phí DSCGN: 23.000.000đ; Trả nợ công dân số tiền: 770.000.000đ. Tổng cộng: 793.000.000đ. Trong đó: Bà Phí Thị D có nghĩa vụ thi hành án số tiền: 394.625.000đ. Bà D đã thi hành được số tiền án phí là 5.000.000đ. Ông Lưu Vũ D có nghĩa vụ thi hành số tiền: 398.375.000đ. Ông D đã thi hành được số tiền án phí là 4.000.000đ. Riêng khoản nợ công dân phải chịu tiền lãi suất theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với số tiền cho đến khi thi hành án xong. Trong quá trình thụ lý, giải quyết việc thi hành án cho thấy bà D và ông D không có tài sản riêng mà chỉ có 01 khối tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân duy nhất là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 29, diện tích 421,0m² (đất ở 120m², đất trồng cây lâu năm 301m²) tại tổ dân phố T, thị trấn S (đất chưa được cấp giấy CNQSD đất nH đủ điều kiện được cấp giấy theo quy định). Căn cứ kết quả xác minh cho thấy ngày 12/12/2012 ông D, bà D đã chuyển nhượng bằng giấy viết tay có xác nhận của Tổ trưởng và UBND Thị trấn S 140m² trong tổng diện tích đất trên cho ông

Vũ Văn H, bà Trịnh Thị H, trú Tại: tổ dân phố T, thị trấn S, huyện S. Ngày 16/7/2013 ông D, bà D tiếp tục chuyển nhượng bằng giấy viết tay có xác nhận của Tổ trưởng và UBND Thị trấn S cho ông Vũ Như T, bà Phan Thị H, địa chỉ: Tổ dân phố Đ, Thị trấn S toàn bộ quyền sử dụng đất trên 421,0m² (đất ở 120m², đất trồng cây lâu năm 301m²) trong đó có diện tích 140m² đã chuyển nhượng cho ông H bà H. Căn cứ các biên bản xác minh, biên bản làm việc với chính quyền địa phương và cơ quan chuyên môn về đất đai. Chi cục Thi hành án dân sự huyện S xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lưu Vũ D, bà Phí Thị D cho hai hộ ông Vũ Văn H, bà Trịnh Thị H và ông Vũ Như T, bà Phan Thị H là không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai do đang có tranh chấp giữa ông Vũ Văn H, bà Trịnh Thị H và ông Vũ Mạnh T, bà Phan Thị H và quyền sử dụng đất của ông Lưu Vũ D, bà Phí Thị D cũng chưa được cấp giấy CNQSD đất. *(Căn cứ khoản 1 Điều 66 Nghị định số 84/NĐ-CP kể từ 01/8/2008 người sử dụng đất phải có GCNQSD đất mới được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho QSD đất...)*. Do vậy, việc xác định tính hợp pháp của các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng thửa đất số 07, tờ bản đồ số 29, diện tích 421,0m² thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện thụ lý giải quyết theo quy định. Ngày 10/3/2015 Tòa án nhân dân huyện S có thông báo về việc thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện của bà Trịnh Thị H yêu cầu ông Lưu Vũ D, bà Phí Thị D giao cho bà Trịnh Thị H 140m² đã chuyển nhượng ngày 12/12/2012. Từ căn cứ nêu trên, ngày 14/4/2015 chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện S ban hành quyết định số 04/QĐ-CCTHASD kê biên quyền sử dụng đất tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 29, diện tích 281,0m² tại tổ dân phố T, Thị trấn S của ông Lưu Vũ D, bà Phí Thị D để đảm bảo thi hành án. Quyết định kê biên của Chấp hành viên đã gửi đầy đủ cho các đương sự và Phòng Tài nguyên & MT huyện, VKSND huyện, TAND huyện, UBND Thị Trấn S biết. (Ngày 12/5/2014 Chi cục Thi hành án dân sự huyện S cũng đã ban hành văn bản số 102 về việc phối hợp giải quyết việc thi hành án gửi Phòng Tài nguyên & MT huyện; Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện S; UBND Thị trấn S đề nghị tạm dừng toàn bộ việc xác nhận các hoạt động về mua bán, chuyển nhượng, chuyển đổi, tặng cho, thế chấp đối với tài sản là quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Lưu Vũ D, bà Phí Thị D cho đến khi Chi cục có thông báo bằng văn bản đến các quý cơ quan). Do không đồng ý Quyết định kê biên của Chấp hành viên ông T bà H có đơn khiếu nại đến Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện S yêu cầu hủy quyết định kê biên. Chi cục Thi hành án dân sự huyện S đã thụ lý đơn khiếu nại và ban hành Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 25/6/2015 giải quyết khiếu nại với nội D: Không chấp nhận nội D đơn khiếu nại của ông Vũ Như T, bà Phan Thị H về việc hủy Quyết định kê biên của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện S; ngày 05/7/2015, ông T, bà H tiếp

tục khiếu nại (lần 2) đến Cục Trưởng Cục THADS tỉnh với nội D không nhất trí với quyết định giải quyết khiếu nại với nội D: Giữ nguyên quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 25/6/2015 của Chi cục THADS huyện S giải quyết khiếu nại với nội D: Không chấp nhận nội dung đơn khiếu nại của ông Vũ Như T, bà Phan Thị H về việc hủy Quyết định kê biên của Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện S. Chi cục trưởng Chi cục hành án dân sự huyện S chỉ đạo chấp hành viên tạm dừng việc tổ chức cưỡng chế kê biên tài sản đối với ông Lưu Vũ D, bà Phí Thị D; thông báo cho ông T, bà H - người có tranh chấp) về quyền của họ được khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định tại Điều 75 Luật thi hành án dân sự. Ngày 04/9/2015, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện S đã ban hành thông báo số 500/TB-CCTHA về việc thực hiện quyền khởi kiện đối với tài sản cho ông D, bà D, ông T, bà H theo quy định.

Ngày 26/10/2015 TAND huyện S đã thụ lý vụ án dân sự theo đơn khởi kiện của ông T, bà H. Ngày 26/10/2015 Chi cục đã ra quyết định hoãn THA số 303 cho đến khi có kết quả giải quyết của Tòa án. Ngày 06/11/2017, Chi cục Thi hành án dân sự huyện S ban hành công văn số 80/CCTHADS gửi Tòa án nhân dân huyện S về việc phối hợp giải quyết việc thi hành án dân sự đề nghị Tòa án có biện pháp giải quyết dứt điểm vụ việc đã thụ lý và thông báo kết quả cho Chi cục THADS huyện S biết để có căn cứ tổ chức thi hành. Ngày 22/5/2018, Chi cục THADS huyện S làm việc với Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện S được biết: Ngày 09/11/2017, Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện S đã cấp giấy CNQSD đất cho ông D, bà D – Người phải thi hành án; Ngày 16/11/2017, Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện S đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D, bà D sang cho ông T, bà H. Ngày 15/01/2018, ông T, bà H đã thế chấp Giấy CNQSD đất nhận chuyển nhượng của người phải thi hành án vay vốn tại Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh S vay số tiền 1.350.000.000đ (thời hạn 12 tháng), hiện Ngân hàng đang giữ Giấy CNQSD đất.

Ngày 28/5/2018, Chi cục THADS huyện S làm việc với Tòa án nhân dân huyện S được Tòa án cho biết trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ông T, bà H đã rút toàn bộ yêu cầu giải quyết việc dân sự, Tòa án nhân dân huyện S căn cứ quyết định tại điểm c khoản 1 Điều 127 của Bộ luật Tố tụng dân sự ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 04/QĐST-VDS ngày 02/11/2017 đối với ông T, bà H nH chưa chuyển quyết định cho Chi cục thi hành án để thi hành. Ngày 30/5/2018, Chi cục THADS huyện S mới nhận được quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 04/QĐST-VDS ngày 02/11/2017 của TAND huyện S đối với ông T, bà H chuyển sang để thi hành. Ngày 31/5/2018, Chi cục THADS ra quyết định tiếp tục THADS số 68/QĐ-CCTHADS đối với ông Lưu Vũ D, bà Phí

Thị D theo quy định. Ngày 11/6/2018, ông Vũ Văn T có đơn khiếu nại về việc cấp GCNQSD đất của UBND huyện S; Ngày 15/6/2018 ông Vũ Văn T - Người được thi hành án có đơn khởi kiện tại tòa án yêu cầu tuyên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã bị cơ quan THADS kê biên và đề nghị thu Hi GCNQSD đất đã cấp cho ông T, bà H. Ngày 26/10/2018, UBND huyện S đã ban hành Quyết định số 396/QĐ-UBND ngày 26/10/2018 về việc thu hồi GCNQSD đất đối với chủ sử dụng đất ông T, bà H và giao cho Văn phòng ĐKĐĐ huyện S phối hợp với UBND TT S thực hiện việc thu hồi và quản lý GCNQSD đất của ông T, bà H. Trường hợp hộ gia đình không giao nộp GCNQSD đất thì báo cáo cấp có thẩm quyền để ban hành Quyết định hủy GCNQSD đất. Ngày 15/11/2018, Chi cục đã làm việc với Văn phòng ĐKĐĐ huyện S về việc thực hiện thu Hi giấy CNQSD đất của ông T, bà H, Chi cục được Văn phòng ĐKĐĐ cung cấp thông tin là chưa thực hiện được việc thu Hi GCNQSD đất của ông T, bà H do ông T, bà H có đơn khiếu nại quyết định thu Hi của UBND huyện và UBND huyện đang giao cho Thanh tra huyện tham mưu giải quyết khiếu nại theo quy định. Ngày 03/12/2018, Chi cục đã làm việc với Thanh tra huyện S được biết Thanh tra huyện đang tham mưu giúp UBND huyện giải quyết khiếu nại theo quy định. Người phải thi hành án không có mặt tại địa phương từ đầu năm 2015, hiện không xác định được địa chỉ đang sinh sống ở đâu, hiện đang làm gì. Chi cục THADS huyện S xác định đây là vụ việc có số tiền phải thi hành án lớn, có tính chất phức tạp, quá trình giải quyết kéo dài từ năm 2014 đến nay do đương sự có khiếu nại, vụ việc phải hoãn thi hành án vì tài sản kê biên có tranh chấp đã được Tòa án thụ lý giải quyết theo quy định tại Điều 75 Luật THADS, người phải thi hành án không có mặt tại địa phương, không xác định được địa chỉ; khi Cơ quan thi hành án ban hành quyết định kê biên tài sản thì tài sản của người phải thi hành án có quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất, nay phát sinh thêm các tài sản trên đất có giá trị của ông T, bà H. Sau khi ông T, bà H được cấp giấy CNQSD đất đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công thương-Chi nhánh S vay số tiền 1.350.000.000đ (thời hạn 12 tháng), hiện Ngân hàng đang giữ GCNQSD đất. Hiện nay UBND huyện đã ban hành Quyết định thu hồi giấy CNQSD đất của ông T, bà H người nhận chuyển nhượng QSD đất của người phải thi hành án nhưng chưa thu hồi được giấy CNQSD đất do ông T, bà H đang có đơn khiếu nại quyết định thu hồi giấy CNQSD đất của UBND huyện S, có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Quyết định số 396/QĐ-UBND ngày 26/10/2018 về việc thu hồi GCNQSD đất của UBND huyện S và đã được Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang thụ lý giải quyết theo quy định. Việc thi hành án dân sự đang hoãn đến khi có kết quả giải quyết của Tòa án. Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang giải quyết vụ án hành chính đối với ông Vũ Mạnh T, bà Phan Thị H theo trình tự tố tụng quy định của pháp luật. Tại Bản án số: 03/2019/HC-ST ngày 11/6/2019 Chấp nhận yêu cầu

khởi kiện của ông Vũ Mạnh T (Vũ Như T) và bà Phan Thị H về việc: Tuyên hủy Quyết định số 396/QĐ-UBND ngày 26/10/2018 của Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Tuyên Quang về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó Chi cục Thi hành án dân sự huyện S đã làm đơn kháng cáo bản án số 03 của Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang đề nghị Tòa án cấp cao xem xét lại toàn bộ nội D bản án. Hiện nay Tòa án cấp cao đang thụ lý và giải quyết theo quy định của pháp luật. Trong quá trình Tòa án cấp cao thụ lý thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện S nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân huyện S số 68/2021/TLST-DS ngày 10/5/2021 về việc tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2013 giữa ông bà T H và ông bà D D có hiệu lực và hợp pháp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp liên quan đến tài sản cưỡng chế thi hành án và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2013 có hiệu lực và hợp pháp. Chi cục Thi hành án dân sự huyện S đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/7/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Trường T (Vũ Văn T) trình bày:

Ngày 26/4/2013 vợ chồng ông Lưu Vũ D và bà Phí Thị D có địa chỉ tổ dân phố T, thị trấn S, huyện S vay của ông số tiền 700.000.000 đồng với lãi suất thỏa thuận 2%/ tháng. Thời hạn vay là 18 tháng, lãi trả hàng tháng. Để đảm bảo cho khoản vay trên ông D, bà D đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông mảnh đất số 07, tờ bản đồ số 29, diện tích 300m², địa chỉ thửa đất tổ dân phố T, thị trấn S, huyện S. Ông bà D D cam kết trước UBND huyện S nếu trong thời gian vay mà không trả được tiền thì mảnh đất trên sẽ thuộc về gia đình ông. Ông bà D D có trách nhiệm hoàn thiện H sơ sang tên cho vợ chồng ông. Tuy nhiên, ông bà D D không thực hiện theo giấy cam kết vay tiền và hợp đồng chuyển nhượng mà có hành vi tẩu tán chuyển nhượng cho người khác. Sau đó ông được biết thông tin vào tháng 7/2013 ông bà D D đã bán mảnh đất trên cho vợ chồng ông Vũ Mạnh T, bà Phan Thị H, địa chỉ tổ dân phố Tân Bắc, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. Số tiền ông bà D D bán đất không trả tiền vay cho ông. Nên tháng 3/2014 ông có làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện S giải quyết buộc ông bà D D có trách nhiệm trả cho ông số tiền vay gốc và lãi là 770.000.000 đồng. Tòa án nhân dân huyện S đã ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 15/2014/QĐST-DS ngày 29/4/2014 với nội D: ông Lưu Vũ D có trách nhiệm trả cho ông Vũ Trường T tổng số tiền là 385.000.000 đồng. Trong đó số tiền gốc là 350.000.000 đồng, số tiền lãi là 35.000.000 đồng; bà Phí Thị D có trách nhiệm trả cho ông Vũ Trường T tổng số tiền là 385.000.000 đồng. Trong đó số tiền gốc là

350.000.000 đồng, số tiền lãi là 35.000.000 đồng. Sau khi có Quyết định công nhận của Tòa án, ông đã làm đơn ra Chi cục Thi hành án dân sự huyện S đề nghị ông bà D D phải thi hành khoản vay trên để trả nợ cho ông. Ngày 14/4/2015 chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện S ban hành quyết định số 04/QĐ-CCTHASD kê biên quyền sử dụng đất tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 29, diện tích 281,0m² tại tổ dân phố T, Thị trấn S của ông Lưu Vũ D, bà Phí Thị D để đảm bảo thi hành án. NH đến nay vẫn chưa thi hành được. Nay ông bà T H khởi kiện tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án và yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2013 giữa ông bà T H và ông bà D D có hiệu lực và hợp pháp ông không nhất trí vì không đảm bảo quyền lợi của ông. Đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định pháp luật để giải quyết vụ án.

Toà án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ. Tại phiên họp các đương sự đều nhất trí với các tài liệu, chứng cứ do các bên giao nộp tại Toà án. Toà án đã tiến hành hoà giải để các bên thoả thuận với nhau nhưng không Thành, vì vậy Toà án quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Tuyên Quang xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ; không hòa giải được và đã đưa ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 13/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Tuyên Quang quyết định:

Áp dụng Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 121, 122, 697, 698, 405 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban TH vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Mạnh T (Vũ Như T) và bà Phan Thị H:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2013 giữa bên chuyển nhượng ông Lưu Vũ D, bà Phí Thị D và bên nhận chuyển nhượng ông Vũ Mạnh T (Vũ Như T), bà Phan Thị H đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 29 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 407, tờ bản đồ số 37), địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố T, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang có hiệu lực và hợp pháp.

- Ông Vũ Mạnh T (Vũ Như T), bà Phan Thị H có nghĩa vụ làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự và tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản, tiền án phí đối với các bên theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/8/2021 Tòa án nhận đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Trường T (đề ngày 27/8/2021) không nhất trí với bản án đã tuyên của Tòa án nhân dân huyện S với lý do Tòa án sơ thẩm xử không khách quan, không đúng thực tế. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang sửa bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận đơn khởi kiện của ông T, bà H; Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2013.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - người kháng cáo ông Vũ Trường T trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như trong đơn kháng cáo, không bổ sung, thay đổi gì.

Nguyên đơn ông Vũ Mạnh T và bà Phan Thị H có đơn xin vắng mặt, đề nghị Hội đồng xét xử y án sơ thẩm, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Lưu Vũ D và bà Phí Thị D có đơn xin xét xử vắng mặt, đề nghị Hội đồng xét xử y án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Trường T và Người bảo vệ quyền, lợi ích của ông T có ý kiến: Tòa án nhân dân huyện S thụ lý giải quyết khi vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chưa xét xử xong là không đúng. Tòa án nhân dân huyện S không triệu tập người làm chứng là UBND thị trấn, Tổ trưởng tổ dân phố là vi phạm tố tụng. Ông D bà D chuyển nhượng đất cho ông T bà H khi tồn tại 02 hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D bà D và ông H bà H, ông D bà D và ông T bà H năm 2017. Trong Giấy chuyển nhượng giữa ông D bà D và ông T bà H, xác nhận của UBND thị trấn S chỉ là xác nhận đúng chữ ký của Tổ trưởng tổ dân phố chứ không phải xác nhận việc chuyển nhượng. Đề nghị HĐXX làm rõ việc ông T bà H còn thế chấp Giấy CNQSD đất tại Ngân hàng Viettin bank hay không. Từ những luận điểm trên, thấy rằng Tòa án nhân dân huyện S đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà không thể khắc phục được tại phiên tòa phúc thẩm nên đề nghị HĐXX hủy bản án dân sự sơ thẩm, trả hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết, xét xử lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện S có ý kiến: Đề nghị HĐXX làm rõ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T bà H có đang thế chấp tại ngân hàng Viettin bank hay không? Đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định để đảm bảo quyền lợi của đương sự.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã thực hiện đảm bảo các thủ tục về phiên tòa phúc thẩm, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 của

Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hợp lệ trong hạn luật định, nội D kháng cáo nằm trong nội D bản án sơ thẩm.

Về nội D: Qua xem xét các tài liệu có trong H sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Trường T, giữ nguyên án sơ thẩm.

Về án phí: Ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Trường T đã kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 13/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện S. Nội dung kháng cáo nằm trong nội dung Bản án sơ thẩm đã giải quyết, thủ tục kháng cáo đã được Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang chấp nhận. Như vậy, kháng cáo của ông T là hợp lệ.

[2]. Về tố tụng: Việc Tòa án nhân dân huyện S xác định quan hệ pháp luật là *“Tranh chấp liên quan đến tài sản cưỡng chế thi hành án và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp”* là đúng nội D khởi kiện và đúng quy định của pháp luật.

[3]. Về nội D kháng cáo: Ông T kháng cáo vì không nhất trí với Quyết định của bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2013 giữa bên chuyển nhượng ông Lưu Vũ D, bà Phí Thị D và bên nhận chuyển nhượng ông Vũ Mạnh T (Vũ Như T), bà Phan Thị H đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 29 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 407, tờ bản đồ số 37), địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố T, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang có hiệu lực và hợp pháp. Ông T đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa Hội đồng xét xử thấy rằng:

Năm 2000, ông Lưu Vũ D và bà Phí Thị D có nhận chuyển nhượng nhà từ ông Vương Khắc P và bà Đặng Thị Xuân N (đất do Xí nghiệp Công nông nghiệp chè T nay là Công ty chè T giao cho ông P bà N) thửa đất số 07, tờ bản đồ số 29, diện tích 421,0m², địa chỉ tại Tổ dân phố T, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên

Quang. Đất do Công ty chèn quản lý nên ông D bà D chưa được cấp Giấy CNQSD đất. Ngày 12/12/2013, ông D bà D viết giấy vay 250.000.000 đồng của ông Vũ Văn H và bà Trịnh Thị H trong thời gian 12 tháng kể từ ngày 12/12/2013 đồng thời cam kết nếu không trả được thì ông D bà D sẽ sang tên 140m² đất trong tổng diện tích 421,0m² đất tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 29, địa chỉ tại Tổ dân phố T, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. Do bà H khởi kiện nên ngày 10/3/2015, Tòa án nhân dân huyện S đã thụ lý vụ án. Ngày 16/9/2015, Tòa án nhân dân huyện S ban hành Quyết định số 38/2015/QĐST-DS về việc đình chỉ giải quyết vụ án dân sự và ông D bà D đã hoàn trả lại tiền đã vay cho ông H, bà H. Ngày 16/7/2013, ông D, bà D viết giấy chuyển nhượng nhà đất cho ông Vũ Mạnh T và bà Phan Thị H có xác nhận của Tổ trưởng tổ dân phố và có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn S. Ngày 26/4/2013, ông D, bà D viết giấy vay 700.000.000 đồng của ông Vũ Trường T và bà Nguyễn Thị Thanh H trong thời gian 18 tháng kể từ ngày 26/4/2013 đồng thời cam kết nếu không trả được thì ông D, bà D có trách nhiệm sang tên chuyển nhượng mảnh đất đã làm hợp đồng chuyển nhượng (ngày 26/4/2013) kèm theo giấy vay tiền. Tuy nhiên chưa đến hạn trả nợ như thỏa thuận trong giấy vay tiền thì ngày 12/3/2014 ông T đã có đơn khởi kiện buộc ông D, bà D trả tiền hoặc trả mảnh đất. Tòa án nhân dân huyện S đã thụ lý, giải quyết tại Quyết định số 15/2014/QĐST-DS ngày 29/4/2014 với nội dung công nhận sự thỏa thuận giữa ông D, bà D và ông T là ông D có trách nhiệm trả cho ông T số tiền là 385.000.000 đồng; bà D trả cho ông T số tiền là 385.000.000 đồng, chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng đã được xác lập để đảm bảo cho giấy vay tiền ngày 26/4/2013. Ngày 04/8/2014, ông Vũ Văn T có đơn yêu cầu thi hành án, gửi Chi cục Thi hành án dân sự huyện S. Ngày 04/8/2014, Chi cục Thi hành án huyện S ban hành quyết định số 446/QĐ-CCCTHA thi hành án theo đơn yêu cầu của ông Vũ Trường T. Ngày 14/4/2015 chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện S ban hành quyết định số 04/QĐ-CCCTHASD kê biên quyền sử dụng đất tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 29, diện tích 281,0m² tại tổ dân phố T, Thị trấn S của ông Lưu Vũ D, bà Phí Thị D để đảm bảo thi hành án.

Hội đồng xét xử thấy: Đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 29, diện tích 421,0m², địa chỉ tại Tổ dân phố T, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang (trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất 407, tờ bản đồ số 37, diện tích 459,8m²), HĐXX thấy rằng ông Lưu Vũ D và bà Phí Thị D nhận chuyển nhượng nhà từ ông Vũ Khắc Phẩm năm 2000 (do ông Phẩm được Xí nghiệp chèn giao từ năm 1991) nên ông D bà D cũng chưa đi kê khai, đăng ký để được cấp Giấy CNQSD đất và đến năm 2012 Xí nghiệp chèn mới trả lại đất cho địa phương quản lý. Từ năm 2012 đến khi chuyển nhượng cho ông T bà H (ngày 16/7/2013) ông D bà D cũng không đi kê khai, đăng ký để được cấp Giấy CNQSD đất vì theo quy định tại Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2003 thì quyền sử dụng đất

và quyền sử hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được xác lập cho người nhận chuyển quyền kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng ĐKQSDĐ. Đối với ông T, bà H khi nhận chuyển nhượng có xin làm thủ tục kê khai cấp Giấy CNQSD đất tại Ủy ban nhân dân thị trấn S và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện S (đến hỏi xin kê khai trực tiếp, không có đơn) nhưng đã được giải thích “*theo Luật Đất đai năm 2003, ông T bà H không được cấp Giấy CNQSD đất mà phải cấp cho ông D bà D sau đó lại chuyển nhượng cho ông T bà H*” thể hiện tại Biên bản xác minh ngày 06/7/2021. Ông T bà H tiếp tục sử dụng nhà đất, ổn định, không có tranh chấp và đóng thuế theo quy định, đã tu sửa, cải tạo, xây dựng gần như toàn bộ. Khi Chi cục THADS xác minh, ông D bà D chưa được cấp Giấy CNQSD đất, chưa đi kê khai để xin cấp Giấy CNQSD đất, không phải là người đang sử dụng trực tiếp mà đã chuyển nhượng bàn giao cho ông T bà H quản lý, sử dụng bằng giấy chuyển nhượng cùng các giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất. Việc chuyển nhượng nhà đất ở được thực hiện ngày 16/7/2013, Tòa án ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 15/2014/QĐST-DS ngày 29/4/2014 giữa nguyên đơn ông Vũ Trường T và bị đơn ông Lưu Vũ D, bà Phí Thị D. Việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông D, bà D cho ông T, bà H đã có trước thời điểm có quyết định của Tòa án. Do vậy, ông D bà D không thực hiện hành vi tẩu tán tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Thông tư 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án Dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự.

Về Giấy chuyển nhượng nhà đất giữa ông Lưu Vũ D và bà Phí Thị D với ông Vũ Mạnh T và bà Phan Thị H ngày 16/7/2013: Giấy chuyển nhượng là giấy viết tay, có xác nhận của tổ trưởng tổ dân phố T, có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn S. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T bà H cho ông D bà D thuê lại đến ngày 20/4/2014 thì các bên lập biên bản bàn giao nhà cho nhau. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông Lưu Vũ D và bà Phí Thị D chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chỉ có các giấy tờ mua bán gốc với ông Vương Khắc P, giấy tờ ông Vương Khắc P được giao đất). Mặc dù ông D, bà D và ông T, bà H làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng mới thực hiện bằng văn bản viết tay có chứng thực của UBND thị trấn S về việc chuyển nhượng. Như vậy về hình thức hợp đồng chuyển nhượng không đảm bảo theo quy định nhưng do hai bên tự nguyện, sau khi nhận chuyển nhượng ông T bà H đã sửa chữa lại gần như toàn bộ nhà ở, công trình phụ, tường rào...và ông D bà D không phản đối, không có tranh chấp nên giấy chuyển nhượng của ông D bà D và ông T bà H phải được công nhận theo quy định tại tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân, gia đình.

Về hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D bà D và ông Vũ Trường T và bà Nguyễn Thị Thanh H: Chuyển nhượng 300m² đất để làm tài sản đảm bảo vay số tiền 700.000.000 đồng. Mục đích làm hợp đồng là để đảm bảo cho số tiền vay, đây là giao dịch che giấu việc vay tài sản là tiền nên hợp đồng chuyển nhượng này sẽ vô hiệu theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Thực tế các bên đương sự đã tự nguyện thỏa thuận thanh toán bằng tiền, nguyên đơn rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân huyện S đã ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự đối với ông T bà H trong tranh chấp Hợp đồng vay tài sản mà không phải xem xét đến hợp đồng chuyển nhượng. Vậy, hợp đồng chuyển nhượng này không có giá trị.

Về hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D bà D và ông Vũ Văn H và bà Trịnh Thị H: Đối với HĐ chuyển nhượng ngày 12/12/2012 giữa ông bà D D với ông Vũ Văn H và bà Trịnh Thị H, việc chuyển nhượng trên xuất phát từ việc ông bà D D vay số tiền 250.000.000đ của ông bà H H, nếu khi đến hạn trả nợ ông bà D D không trả được tiền vay thì ông bà H H được phép sử dụng đất theo HĐ chuyển nhượng. Mục đích hai bên lập HĐ chuyển nhượng ngày 12/12/2012 là để đảm bảo (thế chấp) cho việc vay số tiền trên. Do ông bà D D vi phạm cam kết nên ông bà H H khởi kiện ông bà D D, ngày 16/9/2015 TAND huyện SD ban hành QĐ đình chỉ giải quyết vụ án số 38/2015/QĐST-DS, lý do ông bà H H rút đơn khởi kiện (ông bà D D đã hoàn trả số tiền vay cho ông bà H H), QĐ đình chỉ giải quyết vụ án trên không xem xét đến HĐ chuyển nhượng ngày 12/12/2012. Các bên cũng thừa nhận việc việc lập HĐ chuyển nhượng đất trên để đảm bảo cho việc vay tiền, nay ông bà D D đã trả hết số tiền vay, nên HĐ chuyển nhượng ngày 12/12/2012 giữa ông bà D D với ông bà H H không còn giá trị. Hơn nữa, tại Biên bản làm việc ngày 16/11/2021 ông bà H H thừa nhận hiện nay ông bà không còn liên quan đến việc vay tiền và HĐ chuyển nhượng đất với ông bà D D. Do đó, ông T cho rằng ông bà D D chuyển nhượng cả phần đất đã chuyển nhượng cho ông bà H H là 140m² cho ông bà T H là không có căn cứ.

Đối với ý kiến của Luật sư cho rằng Tòa án nhân dân huyện S thụ lý vụ án khi Tòa án nhân dân cấp cao đang giải quyết vụ án hành chính có liên quan là vi phạm tố tụng. Tuy nhiên qua tài liệu đã được thu thập thấy rằng vụ án hành chính đã được Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội ra quyết định tạm đình chỉ xét xử vụ án theo quyết định số 03/2021/QĐ-PT ngày 15/3/2021 đến nay vẫn chưa được giải quyết. Tòa án nhân dân huyện S thụ lý vụ án ngày 10/5/2021 khi vụ án hành chính đang tạm đình chỉ. Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 141 Luật Tố tụng hành chính cần đợi kết quả giải quyết vụ việc của cơ quan có liên quan, căn cứ mục 3 Giải đáp số 02/GĐ-TANDTC ngày 19/9/2018 giải đáp một số vấn đề về tố tụng hành chính, thấy rằng Tòa án nhân dân huyện S thụ lý giải quyết vụ án là đảm

bảo đúng quy định, không xác định việc vi phạm tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

Đối với ý kiến cho rằng vẫn tồn tại Giấy chuyển nhượng năm 2014 và Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D bà D và ông T bà H năm 2017 là không đúng và cần làm rõ. Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng năm 2017 thuộc trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T bà H. Theo hướng dẫn của Cơ quan có thẩm quyền, thửa đất số 07, tờ bản đồ số 29, diện tích 421,0m², địa chỉ tại Tổ dân phố T, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải tiến hành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ cũ (ông D bà D) thì mới cấp cho ông T bà H được, do vậy không phải Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T bà H theo Hợp đồng chuyển nhượng năm 2017 mà đây chỉ là thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ, vậy nên Hội đồng xét xử không xem xét Hợp đồng chuyển nhượng năm 2017.

Đối với ý kiến Luật sư cho rằng cần triệu tập những người làm chứng là UBND thị trấn S và Tổ trưởng tổ dân phố. Hội đồng xét xử thấy không cần thiết, nên không triệu tập.

Đối với ý kiến cho rằng trong các hợp đồng chuyển nhượng, UBND thị trấn chỉ xác nhận chữ ký của Tổ trưởng chứ không xác nhận nội D. Hội đồng xét xử thấy: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/4/2013 giữa ông D bà D và ông T bà H (không có chữ ký bà D và bà H) thể hiện “UBND thị trấn xác nhận chữ ký đ/c Lương Quang T tổ trưởng TDP T là đúng” (BL99-101); Hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/12/2012 giữa ông D bà D và ông H bà H (không có chữ ký ông H) thể hiện “UBND thị trấn xác nhận chữ ký đ/c Lương Quang T tổ trưởng TDP T là đúng”; Giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 16/7/2013 giữa ông D bà D với ông T bà H thể hiện “Xác nhận chữ ký của ông Lương Quang T tổ nhân dân T là tổ trưởng là đúng. Đề nghị 2 bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải chấp hành đầy đủ các quy định của nhà nước ban hành”. Vậy, việc mua bán giữa ông T bà H và ông D bà D được xác nhận về nội D chuyển nhượng chứ không phải xác nhận nguyên chữ ký của Tổ trưởng.

Đối với yêu cầu xác minh việc ông T bà H còn thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Viettin Bank hay không? HĐXX thấy rằng không cần thiết nên không chấp nhận yêu cầu này.

Từ những phân tích nhận định trên cho thấy, bản án sơ thẩm đã nhận định và Quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T bà H, Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2013 giữa bên chuyển nhượng ông Lưu Vũ D, bà Phí Thị D và bên nhận chuyển nhượng ông Vũ Mạnh T (Vũ Như T), bà Phan Thị H đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 29 (theo giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất là thửa đất số 407, tờ bản đồ số 37), địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố T, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang có hiệu lực và hợp pháp là có căn cứ. Do vậy, không chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Trường T, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Trường T không được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tHvụ Quốc hội.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Trường T giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS - ST, ngày 13 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Tuyên Quang như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Mạnh T (Vũ Như T) và bà Phan Thị H.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2013 giữa bên chuyển nhượng ông Lưu Vũ D, bà Phí Thị D và bên nhận chuyển nhượng ông Vũ Mạnh T (Vũ Như T), bà Phan Thị H đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 29 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 407, tờ bản đồ số 37), địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố T, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang có hiệu lực và hợp pháp.

- Ông Vũ Mạnh T (Vũ Như T), bà Phan Thị H có nghĩa vụ làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Về án phí: Ông Vũ Trường T phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm, trừ vào số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) ông T đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003990 ngày 15 tháng 9 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Tuyên Quang, ông T đã nộp đủ án phí.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (28/12/2021).

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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, 7, 7a và 9 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./.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND huyện S;
- THADS huyện S;
- Các đương sự;
- VPTA (HCTP)
- Lưu H sơ.

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

(Đã ký)

Ma Hng Thắng

