

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 86/2021/DS-PT.

Ngày: 06/8/2021

*V/v: “Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ; yêu cầu tuyên bố
VBCC vô hiệu; tranh chấp liên
quan đến tài sản cưỡng chế để THA
theo quy định của pháp luật về
THA dân sự”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Hiền.

Các thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Hương Giang;

Ông Đặng Văn Quyết.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thương Hiền- Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Bà Hà Thị Hải– Kiểm sát viên.

Ngày 06/8/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 39/2021/TLPT- DS ngày 05/4/2021 về việc: Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; yêu cầu tuyên bố VBCC vô hiệu; tranh chấp liên quan đến tài sản cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về THA dân sự”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 15/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Y bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 67/2021/QĐ-PT ngày 05/6/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa giữa:

Đồng nguyên đơn:

1- Anh Lý Văn Th1, sinh năm: 1976, (có mặt);

2- Chị Nguyễn Thị Th2, sinh năm: 1980, (có mặt).

Đều địa chỉ: Thôn Hồ T, xã Hương V, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Đồng bị đơn:

1- Anh Lý Công B, sinh năm: 1982, (vắng mặt);

2- Chị Nguyễn Ánh D, sinh năm: 1984, (vắng mặt).

Đều địa chỉ: Thôn Hồ T, xã Hương V, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:**

1- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1980, (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Công Ch, xã Đồng H, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

2- Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm: 1967, (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Phố Gia L, thị trấn Bồ H, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

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

1- Ông Đàm Văn Q, sinh năm: 1975, (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1980.

Đều địa chỉ: Thôn Công Châu, xã Đồng Hưu, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

2- Ông Trần Anh T2, sinh năm: 1962, (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm: 1967.

Đều địa chỉ: Phố Gia L, thị trấn Bồ H, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

3- Văn phòng Công chứng Quang M do ông Hoàng Hữu H1 là người đại diện theo pháp luật, (có đơn xin xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 187 đường Cần Tr, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

4- Ủy ban nhân dân xã Hương V, huyện Y, tỉnh Bắc Giang do ông Nguyễn Ngọc Tr – Chủ tịch Ủy ban nhân xã Hương V, huyện Y là người đại diện theo pháp luật, (có đơn xin xử vắng mặt).

5- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Bắc Giang do ông Bạch Văn H2 – Chấp hành viên là người đại diện theo ủy quyền, (vắng mặt).

(Văn bản ủy quyền số 452/CV-THADS ngày 01/7/2019 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y).

6- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Chi nhánh Bồ H, huyện Y.

Do ông Nguyễn Hồng K- Trưởng phòng kế hoạch kinh doanh là người đại diện theo ủy quyền, (có đơn xin xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đồng nguyên đơn là vợ chồng chị Nguyễn Thị Th2, anh Lý Văn Th1 trình bày: Anh Lý Công B là em trai của anh Th1. Ngày 15/3/2016 vợ chồng anh chị đã cho vợ chồng anh B, chị Nguyễn Ánh D vay số tiền 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng), thời hạn vay 02 tháng kể từ ngày vay. Đến hạn thanh toán, nhiều lần vợ chồng anh chị đã yêu cầu vợ chồng anh B, chị D trả tiền nhưng không có kết quả. Tháng 8/2018, vợ chồng anh B, chị D nhất trí chuyển nhượng 02 thửa đất mà vợ chồng anh B đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Chi nhánh Bồ H cho vợ chồng anh chị, cụ thể là:

Thửa thứ nhất: Thửa đất số 218, tờ bản đồ số 34, diện tích 91m²; địa chỉ: Thôn Hốt H (Hò Tiến), xã Hương V, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp GCN QSDĐ số CĐ 778223, số vào sổ Giấy chứng nhận CS 03645 ngày 23/8/2018; tên người sử dụng đất: Anh Lý Công B, chị Nguyễn Ánh D.

Thửa đất thứ hai: Thửa đất số 242, tờ bản đồ số 34, diện tích 91,1m²; địa chỉ: Thôn Hốt H (Hò T), xã Hương V, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Đất được UBND huyện Y, tỉnh Bắc Giang cấp GCN QSDĐ số CC 341961, số vào sổ Giấy chứng nhận CH 03616 ngày 25/9/2015; tên người sử dụng đất: Anh Lý Công B, chị Nguyễn Ánh D.

Do vợ chồng anh B, chị D đang thế chấp 2 thửa đất nói trên tại Ngân hàng nên các bên đã thỏa thuận: Vợ chồng anh chị phải thanh toán số tiền mà anh B, chị D đã vay Ngân hàng đồng thời vợ chồng anh chị phải khấu trừ hết số tiền 700.000.000đ mà vợ chồng chị D, anh B đã vay của vợ chồng anh chị.

Vợ chồng anh chị đã trả cho Ngân hàng số tiền 710.000.000đ thay cho vợ chồng anh B, chị D. Giám đốc Ngân hàng đã ký xác nhận việc trả tiền của vợ chồng anh chị. Ngân hàng đã làm thủ tục giải chấp và trả 02 Giấy chứng nhận QSDĐ cho vợ chồng anh B, chị D.

Ngày 26/10/2018 chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y đã xóa đăng ký thế chấp đối với 2 thửa đất của vợ chồng chị D, anh B.

Ngày 26/10/2018, vợ chồng anh chị và vợ chồng anh B, chị D đã đến UBND xã Hương V, huyện Y lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa 218 và thửa 242 đều thuộc tờ bản đồ số 34 tại UBND xã Hương V. Hợp đồng đã được Chủ tịch UBND xã Hương V xác nhận.

Ngày 02/11/2018, các bên đã đến Văn phòng Công chứng Quang M để thực hiện việc công chứng vào Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo mẫu của Văn phòng Công chứng. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được chứng thực số

2104/2018, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD và số 2105/2018, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 02/11/2018.

Khi vợ chồng anh chị đang làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận QSDĐ thì được vợ chồng anh B, chị D thông báo là ngày 01/11/2018 và ngày 30/10/2018, Tòa án nhân dân huyện Y có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là phong tỏa đối với 02 thửa đất nói trên.

Tháng 4/2019, vợ chồng anh chị đã nhận được Thông báo số 224/TB-THADS ngày 09/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y về việc cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản để thi hành án và Quyết định số 17/QĐ-CCTHADS ngày 09/4/2019 có nội dung: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y kê biên cưỡng chế thửa đất số 218 và thửa đất số 242 mà vợ chồng anh chị đã nhận chuyển nhượng của chị D, anh B.

Nay, vợ chồng anh chị khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất giữa các bên đối với thửa đất 218 và thửa đất 242 tại thôn Hốt H (Hò T), xã Hương V, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Đồng bị đơn chị Nguyễn Ánh D và anh Lý Công B đều trình bày: Ngày 15/3/2016 vợ chồng anh chị đã vay tiền của vợ chồng anh Th1, chị Th2 để kinh doanh như vợ chồng anh Th1, chị Th2 đã khai là đúng. Do vợ chồng anh làm ăn thua lỗ không có tiền trả nên ngày 26/10/2018 vợ chồng anh đã đồng ý trả anh Th1, chị Th2 thửa đất 218 và thửa 242 đều thuộc tờ bản đồ số 34 xã Hương V mà hiện vợ chồng anh chị đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn để vay tiền. Các bên đã thỏa thuận: Vợ chồng anh Th1 phải thanh toán số tiền gốc và tiền lãi mà vợ chồng anh chị đã vay Ngân hàng là 710.000.000đ đồng thời vợ chồng anh Th1 phải khấu trừ hết số tiền 700.000.000đ mà vợ chồng chị đã vay của vợ chồng anh Th1 trước đó. Như vậy tổng số tiền mà vợ chồng anh chị đã nhận của vợ chồng anh Th1 khi chuyển nhượng 2 thửa đất là 1.410.000.000đ. Ngày 26/10/2018, các bên đã đến Văn phòng Công chứng Quang M để làm thủ tục công chứng, nhưng Văn phòng Công chứng đã yêu cầu phải có xác nhận của UBND xã Hương V vào Hợp đồng nên các bên đã đến UBND xã Hương V lập Hợp đồng theo mẫu sẵn của UBND, Hợp đồng đã được xác nhận của Chủ tịch UBND xã. Đến ngày 02/11/2018, các bên lại đến Văn phòng Công chứng Quang M để thực hiện việc công chứng vào Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo mẫu của Văn phòng Công chứng.

Cùng ngày 02/11/2018, vợ chồng anh chị đã nhận được Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2018/QĐ-BPKCTT ngày 30/10/2018 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2018/QĐ-BPKCTT ngày

01/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Y có nội dung: Phong tỏa đối với 02 thửa đất nói trên.

Nay, vợ chồng anh Th1, chị Th2 khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất giữa các bên thì anh chị cũng nhất trí với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh Th1, chị Th2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

1. Bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Do có quan hệ quen biết với vợ chồng chị D, anh B nên bà đã cho vợ chồng chị D, anh B vay 410.000.000đ. Do vợ chồng chị D, anh B không trả tiền cho bà nên bà đã khởi kiện đòi tiền của vợ chồng chị D, anh B tại Tòa án nhân dân huyện Y. Tòa án nhân dân huyện Y đã có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2018/QĐ-BPKCTT ngày 01/11/2018 về việc phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ đối với thửa đất số 218, tờ bản đồ số 34 xã Hương V. Trong quá trình giải quyết vụ án, do bà với vợ chồng chị D, anh B đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết khoản nợ, ngày 12/11/2018, Tòa án đã có Quyết định công nhận thỏa thuận số 24/2018/QĐST-DS giữa bà với vợ chồng chị D, anh B có nội dung: Chị D, anh B phải trả cho bà số tiền 410.000.000đ và tiền lãi của số tiền trên theo lãi suất chậm thi hành án; công nhận thỏa thuận giữa bà với vợ chồng chị D, anh B về việc tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2018/QĐ-BPKCTT ngày 01/11/2018 để đảm bảo cho việc thi hành án. Nay, giữa vợ chồng chị Nguyễn Ánh D, anh Lý Công B với vợ chồng chị Nguyễn Thị Th2, anh Lý Văn Th1 lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nói trên và đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên là có giá trị pháp lý thì bà không đồng ý. Bà đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 218 giữa các bên là vô hiệu; đề nghị tuyên bố văn bản công chứng số 2104/2018, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2018 là vô hiệu.

2. Bà Nguyễn Thị L và ông Đàm Văn Q do bà L là đại diện theo ủy quyền trình bày: Do có quan hệ quen biết với vợ chồng chị Nguyễn Ánh D, anh Lý Công B, ngày 29/11/2016 bà cho vợ chồng chị D anh B vay 400.000.000đ. Vợ chồng chị D, anh B mới trả cho bà được 100.000.000đ, còn nợ lại 300.000.000đ. Do vợ chồng chị D, anh B không trả tiền cho bà, ngày 27/8/2018, bà đã khởi kiện đòi tiền vợ chồng chị Nguyễn Ánh D, anh Lý Công B tại Tòa án. Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 30/10/2018 Tòa án nhân dân huyện Y đã có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2018/QĐ-BPKCTT có nội dung: Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ đối với thửa đất số 242, tờ bản đồ số 34 xã Hương V. Tại bản án số 33/2018/DS-ST ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân

huyện Y và Quyết định số 03/2019/QĐ-PT ngày 02/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang thì vợ chồng anh Lý Công B và chị Nguyễn Ánh D phải trả cho bà 300.000.000đ và tiền lãi chậm thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Nay, giữa vợ chồng chị Nguyễn Ánh D, anh Lý Công B với vợ chồng chị Nguyễn Thị Th2, anh Lý Văn Th1 lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nói trên và đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 242 giữa các bên là có giá trị pháp lý thì bà không đồng ý. Bà đề nghị tuyên bố Hợp đồng yển nhượng QSDĐ giữa các bên là vô hiệu; đề nghị tuyên bố văn bản công chứng số 2105/2018, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2018 là vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập:

1. Ông Trần Anh T2 trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị T1. Ông đồng ý với toàn bộ yêu cầu độc lập của bà T1, ông không có yêu cầu gì bổ sung.

3. Văn phòng Công chứng Quang M do ông Hoàng Hữu Hiền là người đại diện đã trình bày:

Ngày 02/1/2018, Văn phòng Công chứng Quang M tiếp nhận yêu cầu công chứng 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng anh Lý Công B, chị Nguyễn Ánh D với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng anh Lý Văn Th1, chị Nguyễn Thị Th2; đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 242 và thửa đất số 218, đều thuộc tờ bản đồ 34, đều ở thôn Hót H, xã Hương V, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Các bên đã cung cấp cho Văn phòng Công chứng các giấy tờ gồm: Chứng minh nhân dân; sổ hộ khẩu của hai bên; Giấy chứng nhận QSDĐ. Sau khi kiểm tra hồ sơ do người yêu cầu công chứng cung cấp, Công chứng viên nhận thấy các giấy tờ đã đầy đủ; tài sản tham gia giao dịch là QSDĐ đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, (đã được xóa đăng ký thế chấp tại Ngân hàng) và không thuộc trường hợp phải xác minh theo quy định của pháp luật. Công chứng viên đã kiểm tra trên hệ thống mạng intrenet của UBND tỉnh Bắc Giang về quản lý các giao dịch bất động sản thì thấy: 02 thửa đất trên không bị hạn chế bởi bất cứ giao dịch nào nên Công chứng viên Hoàng Hữu Hiền đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với 02 thửa đất trên cụ thể là:

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, số công chứng 2104/2018, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD;

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, số công chứng 2105/2018, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2018.

Nay, bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị T1 yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Y tuyên bố 02 văn bản công chứng nói trên vô hiệu thì Văn phòng Công chứng Quang M không đồng ý. Việc công chứng đối với 02 Hợp đồng nói trên là đúng quy định của pháp luật.

4. Ủy ban nhân dân xã Hương V, huyện Y, tỉnh Bắc Giang do ông Nguyễn Ngọc Tr – Chủ tịch UBND xã là người đại diện trình bày:

Khi ông là Chủ tịch UBND xã Hương V, ông đã ký xác nhận vào văn bản Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 26/10/2018, nhưng ông chỉ xác nhận về nội dung: Anh Lý Công B, chị Nguyễn Ánh D, anh Lý Văn Th1, chị Nguyễn Thị Th2 có hộ khẩu tại thôn Hót H, xã Hương V. UBND xã Hương V không xác định có việc các bên chuyển nhượng QSDĐ vì lý do: Hợp đồng nêu trên không có đầy đủ các quy định của pháp luật về Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Cụ thể là Hợp đồng không có nêu các điều khoản về quyền và nghĩa vụ của các bên. Theo quy định tại Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/12/2015 của Chính phủ thì khi UBND xã thực hiện lời chứng thực Hợp đồng thì các bên tham gia giao dịch phải ký trước mặt người chứng thực. Người thực hiện chứng thực phải chịu trách nhiệm về thời gian, địa điểm giao kết Hợp đồng. Ông không nhớ thời gian ông đã ký xác nhận vào Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (ghi ngày 26/10/2018). Việc ông chứng thực này là do một mình chị Th2 đã đề nghị ông. Ông khẳng định là trước khi ông chứng thực vào Hợp đồng thì UBND xã Hương V đã nhận được Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2018/QĐ-BPKCTT ngày 30/10/2018 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2018/QĐ-BPKCTT ngày 01/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Y về việc phong tỏa đối với 02 thửa đất mà các bên đã chuyển nhượng. Ông đã giải thích cho chị Th2 biết về việc UBND xã không thể chứng thực vào Hợp đồng chuyển nhượng đối với hai thửa đất vì lý do nêu trên. Nhưng chị Th2 vẫn cứ đề nghị ông xác nhận vào Hợp đồng. Vì vậy, ông có ký vào Hợp đồng chỉ là xác nhận nội dung: Chị D, anh B, chị Th2, anh Th1 có hộ khẩu tại thôn Hót H, xã Hương V mà ông không xác nhận về việc chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên. Mặt khác, khi chị Th2 mang Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ghi ngày 26/10/2018 đến gặp ông để đề nghị ông chứng thực thì chị D, anh B, anh Th1 đều không có mặt.

5. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Y do ông Bạch Văn H2 đại diện trình bày:

- Căn cứ các Bản án, Quyết định của Tòa án nhân dân huyện Y và Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang gồm:

Quyết định số 27/2018/QĐST-DS ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Y;

Bản án số 33/2018/DS-ST ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Y;

Quyết định số 03/2019/QĐ-PT ngày 02/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang;

Quyết định số 07/2019/QĐST-DS ngày 05/3/2019, Quyết định sửa chữa bổ sung Quyết định số 11/2019/QĐ-SCBSBA ngày 15/3/2019;

Quyết định số 14/2019/QĐST-DS ngày 26/4/2019;

Quyết định số 13/2019/QĐST-DS ngày 26/4/2019.

- Căn cứ các Quyết định thi hành án của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Y gồm:

Quyết định thi hành án số 56/QĐ-CCTHADS và Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 57/QĐ-CCTHADS cùng ngày 29/11/2018;

Quyết định thi hành án chủ động số 181/QĐ-CCTHADS ngày 12/4/2019;

Quyết định thi hành án chủ động số 187/QĐ-CCTHADS ngày 03/5/2019;

Quyết định thi hành án chủ động số 191/QĐ-CCTHADS và Quyết định thi hành án chủ động số 203/QĐ-CCTHADS cùng ngày 17/5/2019;

Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 185/QĐ-CCTHADS ngày 03/5/2019;

Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 190/QĐ-CCTHADS ngày 17/5/2019 và Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 214/QĐ-CCTHADS ngày 05/6/2019;

Anh Lý Công B, sinh năm 1982 và chị Nguyễn Ánh D, sinh năm 1984, cùng địa chỉ: Thôn Hồ T (Hót H), xã Hương V, huyện Y tỉnh B³/c Giang phải thi hành các khoản tiền gồm:

- Tiền án phí dân sự là 45.445.225đồng.

- Tiền trả bà Nguyễn Thị T1 là 410.000 và tiền lãi chậm thi hành án theo mức lãi suất 12%/năm tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán số tiền trên.

- Tiền trả bà Nguyễn Thị L là 300.000.000đ và tiền lãi chậm thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Tiền trả bà Vũ Thị M là 421.085.000đ và tiền lãi chậm thi hành án theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

- Tiền trả bà Đỗ Thị D1 là 179.741.000đ và tiền lãi chậm thi hành án theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Đến nay anh Lý Công B và chị Nguyễn Ánh D vẫn chưa thi hành được khoản tiền nào.

Quá trình giải quyết thi hành án:

Ngày 09/4/2019 Chấp hành viên Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Y ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 17/QĐ-CCTHADS có nội dung: Kê biên quyền sử dụng 91m² đất, tại thửa đất số 218, tờ bản đồ số 34, ở thôn Hốt H, xã Hương V, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Đất được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CĐ 778223, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 03645 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 23/8/2016, tên người sử dụng đất anh Lý Công B, chị Nguyễn Ánh D cùng toàn bộ tài sản cây trồng gắn liền với đất.

Ngày 27/6/2019 Chấp hành viên Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Y ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 23/QĐ-CCTHADS có nội dung: Kê biên quyền sử dụng 91,1m² đất tại thửa đất số 242, tờ bản đồ số 34, tại thôn Hốt H, xã Hương V, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Đất được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CC 341961, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 03616 Quyết định số 956/QĐ-UBND ngày 25/9/2015 được Ủy ban nhân dân huyện Y cấp ngày 25/9/2015 tên người sử dụng đất anh Lý Công B, chị Nguyễn Ánh D cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Việc Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Y đã ban hành các Quyết định cưỡng chế để thi hành án là đúng quy định của pháp luật. Nay anh Th1, chị Th2 khởi kiện đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng 2 thửa đất nêu trên có liên quan đến tài sản cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

6. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh Bô H trình bày: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh Bô H (Ngân hàng) có cho vợ chồng chị Nguyễn Ánh D và anh Lý Công B vay tiền theo Hợp đồng tín dụng. Quá trình vay vốn vợ chồng chị D đã dùng tài sản đảm bảo là 02 thửa đất của vợ chồng chị D để thế chấp cho Ngân hàng. Giữa vợ chồng chị D và Ngân hàng đã giao kết Hợp đồng thế chấp tài sản. Tuy nhiên, anh Lý Văn Th1 và chị Nguyễn Thị Th2 đã tất toán khoản vay cho vợ chồng anh B, chị D. Ngân hàng đã giải chấp tài sản thế chấp. Nay các bên có tranh chấp, Ngân hàng không có liên quan gì.

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 15/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Y đã áp dụng khoản 3, khoản 11 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 91; Điều 147; Điều 271; Điều 273 BLTTDS; Điều 167; khoản 3, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 117; Điều 122; Điều 124; Điều 407; Điều 503 BLDS năm 2015; điểm a, khoản 3, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/NQ-

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, lệ phí Tòa án xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Th2, anh Lý Văn Th1 yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng QSDĐ giữa anh Th1, chị Th2 với chị Nguyễn Ánh D, anh Lý Công B đối với 02 thửa đất số 218 tờ bản đồ 34 và thửa đất số 242 tờ bản đồ 34 đều địa chỉ thửa đất: Thôn Hốt H (Hò Tiến), xã Hương V, huyện Y tỉnh Bắc Giang và yêu cầu công nhận quyền quản lý, sử dụng, sở hữu đối với 02 thửa đất trên cùng toàn bộ tài sản trên đất.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T1 về việc đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị D, anh B chuyển nhượng cho vợ chồng chị Th2 anh Th1 thửa đất số 218, tờ bản đồ 34 xã Hương V được Văn phòng Công chứng Quang M công chứng số 2104/2018, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2018 vô hiệu và văn bản công chứng số 2104/2018, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2018 là vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị L về việc đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị D, anh B chuyển nhượng cho vợ chồng chị Th2 anh Th1 thửa đất số 242, tờ bản đồ 34 xã Hương V được Văn phòng Công chứng Quang M công chứng số 2105/2018, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2018 vô hiệu và văn bản công chứng số 2105/2018, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2018 là vô hiệu.

4. Tuyên bố:

+ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đề ngày 26/10/2018 (bản viết tay) đối với 02 thửa đất số 218 tờ bản đồ 34 và thửa đất số 242 tờ bản đồ 34 đều địa chỉ thửa đất: Thôn Hốt H (Hò Tiến), xã Hương V, huyện Y tỉnh Bắc Giang giữa anh Lý Văn Th1, chị Nguyễn Thị Th2 và vợ chồng anh Lý Công B, chị Nguyễn Ánh D là giao dịch dân sự vô hiệu.

+ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị D, anh B chuyển nhượng cho vợ chồng chị Th2 anh Th1 thửa đất số 218, tờ bản đồ 34 xã Hương V được Văn phòng Công chứng Quang M công chứng số 2104/2018, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2018 là vô hiệu và văn bản công chứng số 2105/2018, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2018 là vô hiệu.

+ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị D, anh B chuyển nhượng cho vợ chồng chị Th2 anh Th1 thửa đất số 242, tờ bản đồ 34 xã Hương V được Văn

phòng Công chứng Quang M công chứng số 2105/2018, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2018 là vô hiệu và văn bản công chứng số 2105/2018, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2018 là vô hiệu.

Các thửa đất cụ thể như sau:

+ Thửa thứ nhất: Thửa đất số 218, tờ bản đồ số 34, diện tích 91m²; địa chỉ: Thôn Hốt H (Hồ Tiến), xã Hương V, huyện Y, tỉnh Bắc Giang được cấp GCNQSDĐ số CD 778223, số vào sổ Giấy chứng nhận CS 03645 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 23/8/2018 tên người sử dụng đất anh Lý Công B, chị Nguyễn Ánh D.

+ Thửa đất thứ hai: Thửa đất số 242, tờ bản đồ số 34, diện tích 91,1m²; địa chỉ: Thôn Hốt H (Hồ Tiến), xã Hương V, huyện Y, tỉnh Bắc Giang được cấp GCNQSDĐ số CC 341961, số vào sổ Giấy chứng nhận CH 03616 do UBND huyện Y, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 25/9/2015 tên người sử dụng đất anh Lý Công B, chị Nguyễn Ánh D.

5. Chi phí tố tụng: Chị Nguyễn Thị Th2 và anh Lý Văn Th1 phải chịu 3.000.000 đồng chi phí phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tại sản. Xác nhận anh Th1, chị Th2 đã nộp đủ số tiền trên.

6. Về án phí: Chị Nguyễn Thị Th2 và anh Lý Văn Th1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí DSST. Xác nhận chị Nguyễn Thị Th2 đã nộp đủ số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2014/0004415 ngày 07/6/2019 tại Chi cục Thi hành án huyện Y. Xác nhận anh Lý Văn Th1 đã nộp đủ số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2014/0004416 ngày 07/6/2019 tại Chi cục Thi hành án huyện Y.

Hoàn trả bà Nguyễn Thị T1 số tiền 300.000 đồng đã thu theo biên lai số AA/2014/0004483 ngày 30/7/2019 tại Chi cục Thi hành án huyện Y.

Hoàn trả bà Nguyễn Thị T1 số tiền 300.000 đồng đã thu theo biên lai số AA/2014/0004513 ngày 23/8/2019 tại Chi cục Thi hành án huyện Y.

Hoàn trả chị Nguyễn Thị L số tiền 300.000 đồng đã thu theo biên lai số AA/2014/0004482 ngày 30/7/2019 tại Chi cục Thi hành án huyện Y.

Hoàn trả chị Nguyễn Thị L số tiền 300.000 đồng đã thu theo biên lai số AA/2014/0004512 ngày 23/8/2019 tại Chi cục Thi hành án huyện Y.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, quyền thi hành án cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/01/2021, nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Th2 và anh Lý Văn Th1 nộp đơn kháng cáo;

Tại phiên tòa, nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Th2 và anh Lý Văn Th1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án do bị đơn vắng mặt.

+ Chị Nguyễn Thị Th2 và anh Lý Văn Th1 đã trình bày: Việc chuyển nhượng 02 thửa đất giữa vợ chồng anh chị với vợ chồng anh Lý Văn Bằng là có thật. Thời gian chuyển nhượng vào ngày 26/10/2018 là trước ngày Tòa án nhân dân huyện Y có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời (ngày 30/10/2018 và ngày 01/11/2018). Vợ chồng anh chị đã phải nộp tiền vào Ngân hàng để trả nợ thay cho vợ chồng anh B để lấy Giấy chứng nhận QSDĐ do trước đó vợ chồng anh B đã thế chấp 2 thửa đất trên để vay tiền. Việc trả tiền này đã được Giám đốc Ngân hàng xác nhận. Ngày 26/10/2018 vợ chồng anh chị đã được vợ chồng anh B bàn giao nhà và đất. Vợ chồng anh chị đã quản lý, sử dụng nhà đất từ đó đến nay. Quá trình sử dụng đất vợ chồng anh chị đã làm thêm trần nhà để sử dụng làm kho chứa đồ may mặc và đào giếng khoan. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên đã tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật nên được coi là hợp pháp. Việc bà Lư và bà T1 có yêu cầu độc lập đề nghị xác định Hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ vì bà Lư và bà T1 là người không có liên quan. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang áp dụng khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Th2 và anh Lý Văn Th1, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Vợ chồng anh Lý Công B, chị Nguyễn Ánh D có 2 thửa đất gồm:

Thửa thứ nhất: Thửa đất số 218, tờ bản đồ số 34, diện tích 91m²; địa chỉ: Thôn Hót H (Hò T), xã Hương V, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp GCN QSDĐ số CD 778223, sổ vào sổ Giấy chứng nhận CS 03645 ngày 23/8/2018; tên người sử dụng đất: Anh Lý Công B, chị Nguyễn Ánh D.

Thửa đất thứ hai: Thửa đất số 242, tờ bản đồ số 34, diện tích 91,1m²; địa chỉ: Thôn Hốt H (Hồ T), xã Hương V, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Đất được UBND huyện Y, tỉnh Bắc Giang cấp GCN QSDĐ số CC 341961, sổ vào sổ Giấy chứng nhận CH 03616 ngày 25/9/2015; tên người sử dụng đất: Anh Lý Công B, chị Nguyễn Ánh D.

Ngày 26/10/2018, vợ chồng anh Th1, chị Th2 và vợ chồng anh B, chị D đã đến UBND xã Hương V, huyện Y lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (viết tay) đối với thửa đất số 218 và thửa đất số 242 đều thuộc tờ bản đồ số 34 tại UBND xã Hương V. Trong đó bên chuyển nhượng là vợ chồng anh B, chị D; bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng anh Th1, chị Th2. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên đã được ông Nguyễn Ngọc Tr là Chủ tịch UBND xã Hương V xác nhận có nội dung: Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có hộ khẩu tại thôn Hốt Hồ, xã Hương Vĩ, (việc xác nhận không ghi rõ ngày), (BL 25).

Ngày 02/11/2018, các bên cùng đến Văn phòng Công chứng Quang M để lập 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo mẫu của Văn phòng Công chứng và thực hiện việc công chứng đối với 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Số công chứng của 02 Hợp đồng là: Số 2104/2018, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD và số 2105/2018, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 02/11/2018.

Nay, vợ chồng anh Th1, chị Th2 là đồng nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất giữa các bên.

+ Đồng bị đơn là vợ chồng anh Lý Công B, chị Nguyễn Ánh D Dương đều đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và trình bày: Ngày 15/3/2016 vợ chồng chị Nguyễn Thị Th2 và anh Lý Văn Th1 đã cho vợ chồng anh Lý Công B, chị Nguyễn Ánh D vay số tiền 700.000.000đ, thời hạn vay 02 tháng kể từ ngày vay. Do vợ chồng anh B, chị D không có tiền trả cho vợ chồng anh Th1, chị Th2 nên tháng 8/2018, vợ chồng anh B, chị D nhất trí chuyển nhượng cho vợ chồng anh Th1, chị Th2 02 thửa đất của vợ chồng anh B, chị D. Nhưng khi đó vợ chồng anh B, chị D đang thế chấp 2 thửa đất nói trên tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Chi nhánh Bồ H nên các bên đã thỏa thuận: Vợ chồng anh Th1 phải thanh toán hết số tiền mà anh B, chị D đã vay Ngân hàng, đồng thời vợ chồng anh Th1 phải khấu trừ hết số tiền 700.000.000đ mà vợ chồng chị D, anh B đã vay của vợ chồng anh Th1.

Ngày 26/10/2018, vợ chồng anh Th1, chị Th2 đã trả cho Ngân hàng số tiền 710.000.000đ thay cho nghĩa vụ trả nợ của vợ chồng anh B, chị D. Giám đốc Ngân hàng là ông Lăng Thế L1 đã ký xác nhận việc trả tiền của vợ chồng anh Th1, chị Th2. Ngân hàng đã làm thủ tục giải chấp và trả 02 Giấy chứng nhận

QSDĐ cho vợ chồng anh B, chị D, các bên đã tiến hành lập các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất. Giá chuyển nhượng của cả 02 thửa đất là 1.410.000.000đ. Các bên đã bàn giao đất và các giấy tờ liên quan.

+ Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Nguyễn Thị T1 và chị Nguyễn Thị L đều trình bày:

Theo Quyết định công nhận thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị T1 với vợ chồng chị D, anh B số 24/2018/QĐST-DS ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Y thì chị D, anh B phải trả cho bà T1 số tiền là 410.000.000đ.

Theo bản án số 33/2018/DS-ST ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Y và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 03/2019/QĐ-PT ngày 02/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang thì vợ chồng anh Lý Công B và chị Nguyễn Ánh D phải trả chị Nguyễn Thị L 300.000.000đ.

Nay, giữa vợ chồng chị Nguyễn Ánh D, anh Lý Công B đã thiết lập 02 Hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất của vợ chồng chị D, anh B cho vợ chồng chị Nguyễn Thị Th2, anh Lý Văn Th1 là tẩu tán tài sản. Bà T1 và bà Lư có yêu cầu độc lập đề nghị tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên là vô hiệu; đề nghị tuyên bố văn bản công chứng các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên là vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích về việc các đương sự được quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bị tuyên vô hiệu. Nhưng các bên đương sự đều không đề nghị giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Bản án sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của vợ chồng chị Nguyễn Thị Th2, anh Lý Văn Th1 về việc đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên là có giá trị pháp lý; công nhận yêu cầu độc lập của bà T1 và bà Lư về việc: Tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên là vô hiệu; tuyên bố văn bản công chứng các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên là vô hiệu.

Sau khi xét xử, vợ chồng chị Nguyễn Thị Th2, anh Lý Văn Th1 nộp đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm đã xử.

Xét kháng cáo của vợ chồng chị Nguyễn Thị Th2, anh Lý Văn Th1 đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Trong quá trình giải quyết vụ án tranh chấp vay tài sản giữa bà T1 với vợ chồng anh B, chị D thì ngày 01/11/2018, Tòa án nhân dân huyện Y đã có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2018/QĐ-BPKCTT về việc phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ đối với thửa đất số 218, tờ bản đồ số 34 xã Hương V của vợ chồng anh B, chị D, (BL 93).

Căn cứ vào Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2018/QĐ-BPKCTT của Tòa án, ngày 01/11/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y ban hành Quyết định thi hành án chủ động số 17/QĐ-CCTHADS về việc phong tỏa thửa đất số 218, tờ bản đồ số 34 xã Hương V của vợ chồng anh B, chị D, (BL 167).

Ngày 01/11/2018, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Y đã giao Quyết định số 17/QĐ-CCTHADS của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Y cho vợ chồng chị D, (BL 168).

Trong quá trình giải quyết vụ án tranh chấp vay tài sản giữa bà Lư với vợ chồng anh B, chị D, ngày 30/10/2018 Tòa án nhân dân huyện Y đã có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2018/QĐ-BPKCTT về việc phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ đối với thửa đất số 242, tờ bản đồ số 34 xã Hương V của vợ chồng anh B, chị D, (BL 157).

Căn cứ vào Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2018/QĐ-BPKCTT của Tòa án, ngày 31/10/2018, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Y ban hành Quyết định thi hành án chủ động số 14/QĐ-CCTHADS về việc phong tỏa thửa đất số 242, tờ bản đồ số 34 xã Hương V của vợ chồng anh B, chị D, (BL 136).

Ngày 31/10/2018, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Y đã giao Quyết định số 14/QĐ-CCTHADS của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Y cho vợ chồng chị D, (BL 137).

Ngày 09/4/2019, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Y ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên số 17/QĐ-CCTHADS về việc kê biên quyền sử dụng 91m² đất tại thửa đất số 218, tờ bản đồ số 34, ở thôn Hốt H, xã Hương V, huyện Y, tỉnh Bắc Giang và tài sản gắn liền với thửa đất của vợ chồng anh Lý Công B, chị Nguyễn Ánh D.

Ngày 27/6/2019, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Y ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên số 23/QĐ-CCTHADS về việc kê biên quyền sử dụng 91,1m² đất tại thửa đất số 242, tờ bản đồ số 34, tại thôn Hốt H, xã Hương V, huyện Y, tỉnh Bắc Giang của vợ chồng anh Lý Công B, chị Nguyễn Ánh D.

Như vậy, ngoài việc các bên có tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì vụ án còn có quan hệ pháp luật là: “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự” theo khoản 12, Điều 26 của BLTTDS. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định vụ án có tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là đúng nhưng đã xác định thiếu quan hệ pháp luật tranh chấp.

[2] Về các Hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ:

Nguyên đơn xuất trình Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (viết tay) ghi ngày 26/10/2018 đối với thửa đất số 218 và thửa đất số 242 đều thuộc tờ bản đồ số 34 tại UBND xã Hương V có xác nhận của UBND xã Hương V, huyện Lạng Giang và 2 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với 02 thửa đất gồm thửa đất số 218 tờ bản đồ số 34 và thửa đất số 242 tờ bản đồ số 34 đều có địa chỉ: Thôn Hốt H (Hò Tiến), xã Hương V, huyện Y. 02 Hợp đồng (bản đánh máy) đều được công chứng tại Văn phòng Công chứng Quang M vào ngày 02/11/2018.

[2.1] Xét về hình thức của các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ;

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (bản viết tay) thì thấy: Việc xác nhận của UBND xã vào Hợp đồng không ghi rõ ngày tháng chứng thực mà chỉ nêu bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có hộ khẩu thường trú tại thôn Hốt H, xã Hương V. Do vậy việc xác nhận này không phải là chứng thực việc chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên theo nội dung đã ghi trong Hợp đồng.

Đối với 2 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất (bản đánh máy) ghi ngày 02/11/2018 thì thấy: 02 Hợp đồng đã thực hiện việc công chứng tại Văn phòng Công chứng.

Theo điểm a, khoản 3, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 đã quy định: “Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại QSDĐ, QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, Hợp đồng chuyển đổi QSDĐ nông nghiệp; Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên”.

Việc các bên đã thực hiện việc công chứng vào Hợp đồng là đúng quy định tại điểm a, khoản 3, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013.

Tuy nhiên, theo khoản 1, 2 Điều 6 của Luật Công chứng năm 2006 thì văn bản công chứng chỉ có hiệu lực đối với các bên liên quan.

[2.2] Xét về nội dung của các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ:

[2.2.1] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (bản viết tay) ghi ngày 26/10/2018.

Tại biên bản thẩm định tại chỗ đã thể hiện trên 02 thửa đất tranh chấp có còn một số tài sản của vợ chồng anh Lý Công B, chị Nguyễn Ánh D. Nhưng các bên không nêu các tài sản gắn liền với đất trong Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là ghi không đầy đủ.

[2.2.2] Đối với các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ghi ngày 02/11/2018.

Trước khi các bên thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ thì ngày 30/10/2018 và ngày 01/11/2018 Tòa án nhân dân huyện Y đã có 02 Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2018/QĐ- BPKCTT và số 08/2018/QĐ- BPKCTT phong tỏa đối với thửa đất thửa đất số 218 tờ bản đồ số 34 và thửa đất số 242 tờ bản đồ số 34 đều của vợ chồng anh Lý Công B, chị Nguyễn Ánh D ở thôn Hốt H (Hò Tiến), xã Hương V, huyện Y.

Ngày 31/10/2018, và ngày 01/11/2018, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Y đã giao Quyết định số 14/QĐ-CCTHADS và 17/QĐ-CCTHADS của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Y (có nội dung phong tỏa 02 thửa đất của vợ chồng chị D, anh B) cho vợ chồng chị D, anh B (do chị D ký nhận, BL 137, 168).

Việc vợ chồng chị D, anh B đã biết Tòa án có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc phong tỏa 2 thửa đất của vợ chồng chị D, anh B mà vẫn chuyển nhượng cho người khác là không đúng quy định của pháp luật.

Hơn nữa, theo khoản 7, Điều 95 Luật đất đai năm 2013 quy định: Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

Sau khi các bên giao kết Hợp đồng thì các bên cũng chưa thực hiện việc đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và các tài sản trên đất giữa các bên vẫn chưa có giá trị pháp lý. Hay nói cách khác là pháp luật chưa công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho người nhận chuyển nhượng đất là vợ chồng chị Nguyễn Thị Th2, anh Lý Văn Th1.

+ Nội dung của các Hợp đồng còn mâu thuẫn về giá chuyển nhượng:

Bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng đều thừa nhận giá trị chuyển nhượng đối với thửa đất số 218 tờ bản đồ số 34 và thửa đất số 242 tờ bản đồ số 34 có tổng giá trị là 1.410.000.000 đồng (theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ viết tay đề ngày 26/10/2018). Nhưng tại 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 218 tờ bản đồ số 34 và thửa đất số 242 tờ bản đồ số 34 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Quang M lại chỉ ghi giá chuyển nhượng của mỗi thửa đất có giá trị là 100.000.000 đồng.

Phía nguyên đơn cho rằng giá chuyển nhượng tính theo giá của Nhà nước. Tại biên bản định giá tài sản ngày 29/10/2020 thì giá ban hành của UBND tỉnh đối với 02 thửa đất nêu trên có giá 3.200.000đ/1m² vậy tổng giá trị của 02 thửa đất số 218 có diện tích 91 m² và thửa đất số 242 có diện tích 91,1 m² theo giá Nhà nước quy định là ((91 +91,1) x 3.200.000= 582.720.000 đồng. Do vậy lời trình bày của nguyên đơn là không có căn cứ.

[3] Đối tượng chuyển nhượng là 02 thửa đất và các tài sản trên đất là tài sản duy nhất của vợ chồng anh B, chị D để đảm bảo cho việc thi hành án:

Theo hồ sơ vụ án dân sự tranh chấp về Hợp đồng vay tài sản giữa vợ chồng anh B, chị D với bà T1 và hồ sơ vụ án dân sự tranh chấp về Hợp đồng vay tài sản giữa vợ chồng anh B, chị D với bà Lư đã thể hiện:

Ngày 2/8/2018 (âm lịch) anh B, chị D vay của bà T1 số tiền 410.000.000 đồng.

Ngày 30/11/2016, anh B, chị D vay của bà Lư 400.000.000đ;

Nhưng vợ chồng anh B, chị Nguyễn Ánh D chỉ có 02 thửa đất tranh chấp là tài sản duy nhất để đảm bảo thi hành án theo Quyết định cưỡng chế kê biên số 17/QĐ-CCTHADS ngày 09/4/2019 và Quyết định cưỡng chế kê biên số 23/QĐ-CCTHADS ngày 27/6/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Y.

Từ những nhận định nêu trên đủ căn cứ xác định việc chuyển nhượng 02 thửa đất của vợ chồng anh B, chị D là tẩu tán tài sản và trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với người khác.

Tòa án cấp sơ thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh Th1, chị Th2 là có căn cứ. Nay vợ chồng anh Th1, chị Th2 kháng cáo là không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1, Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Th2, anh Lý Văn Th1, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

+ Về án phí DSPT: Chị Nguyễn Thị Th2 và anh Lý Văn Th1 mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí DSPT.

Xác nhận chị Nguyễn Thị Th2 đã nộp đủ số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2018/0004642 ngày 22/01/2021 tại Chi cục Thi hành án huyện Y.

Xác nhận anh Lý Văn Th1 đã nộp đủ số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2018/0004641 ngày 22/01/2021 tại Chi cục Thi hành án huyện Y.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7b và 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.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi gửi:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Toà án nhân dân huyện Y;
- Chi cục THADS huyện Y;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

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

Đã ký
Phạm Thị Minh Hiền

