

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 44/2020/DS - PT  
Ngày: 30- 6 - 2020  
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và tài  
sản gắn liền với đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Cao Văn Hiếu.

*Các Thẩm phán:* Ông Vũ Việt Dũng.

Bà Trần Thị Bé.

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Bùi Duy Đức, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:***  
Ông Ngô Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2020/TLPT – DS ngày 06 tháng 01 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2019/DS – ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2020/QĐ – PT ngày 23 tháng 4 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 40/2020/QĐPT – DS ngày 20 tháng 5 năm 2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 48/2020/QĐPT-DS ngày 19/6/2020 và Thông báo về việc thay đổi thời gian tiến hành phiên tòa số: 334/TB-TA ngày 26/6/2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Hồ Văn S - sinh năm: 1960 và bà Nguyễn Thị Thu L - sinh năm 1956.

Cùng địa chỉ: đường B, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Mai Phú Q - sinh năm: 1985. Vắng mặt

Địa chỉ: đường V, phường C, quận T, thành phố Đà Nẵng.

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

3.1.NLQ 1.

Địa chỉ: đường N, quận H, Tp Đà Nẵng.

*Người đại diện hợp pháp:* bà Trần Thị Bích D, chức vụ: Chấp hành viên, là người đại diện theo ủy quyền của Chi cục trưởng NLQ 1, quận H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

3.2.NLQ 2.

Địa chỉ: đường T, phường A, quận S, TP Đà Nẵng. Đại diện theo pháp luật: Ông Đàm Đức H, chức vụ: Giám đốc. Vắng mặt.

3.3.NLQ3, sinh năm 1963, địa chỉ: Đường L, phường T, quận H, TP Đà Nẵng. Vắng mặt

3.4.NLQ 4, sinh năm 1964, địa chỉ: Đường L, phường T, quận H, TP Đà Nẵng. Vắng mặt

3.5.NLQ 5, sinh năm 1991, địa chỉ: Đường L, phường T, quận H, TP Đà Nẵng. Vắng mặt

3.6. NLQ 6, địa chỉ: đường P, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt

4. *Người kháng cáo:* Ông Hồ Văn S và bà Nguyễn Thị Thu L, là nguyên đơn

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn Ông Hồ Văn S và bà Nguyễn Thị Thu L trình bày:*

Ngày 26/8/2010, tại NLQ6, ông Nguyễn Mai Phú Q và NLQ 5 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại đường B, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng cho vợ chồng tôi. Sau khi chuyển nhượng tại phòng công chứng, chúng tôi giao đủ tiền và gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai quận H, quận H, thành phố Đà Nẵng để hoàn tất thủ tục cấp sổ đỏ đối với nhà và đất nói trên. Nhưng đến ngày 07/9/2010 chúng tôi không làm được sổ đỏ vì NLQ 1 có văn bản về việc ngừng làm sổ đỏ cho vợ chồng tôi do để bảo đảm số tiền thi hành án của NLQ3 còn nợ NLQ 2. Khi chúng tôi mua nhà chúng tôi không biết NLQ 2 và NLQ3 là ai. Sau khi mua nhà chúng tôi đã dọn vào ở tại ngôi nhà trên từ tháng 10/2010 cho đến nay. Chúng tôi không làm được sổ đỏ đối với nhà đất nói trên là do quyết định cưỡng chế, kê biên xử lý tài sản của NLQ 1 ngày 13/8/2015. Ngày 28/8/2015, nhà và đất của chúng tôi đã bị NLQ 1 cưỡng chế kê biên và Thi hành

án hướng dẫn để kê biên để khởi kiện ra tòa đòi quyền hợp pháp căn nhà tại số x đường B, thành phố Đà Nẵng. Nay chúng tôi yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại số x đường B, thành phố Đà Nẵng là của chúng tôi.

*\* Bị đơn:* Ông Nguyễn Mai Phú Q đã được tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

*Đại diện NLQ 1 trình bày:*

Theo nội dung Bản án số: 52/2009/DSST ngày 14/7/2009 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng, Bản án số: 61/2009/DSPT ngày 28/9/2009 của TAND thành phố Đà Nẵng, Quyết định thi hành án số: 1144/QĐ-THA ngày 07/9/2010 của NLQ 1 thì NLQ3 phải trả cho NLQ 2 số tiền 592.559.360đ.

Ngày 07/9/2010, NLQ 1 đã có văn bản phối hợp với cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất và các phòng, văn phòng công chứng trên địa bàn thành phố Đà Nẵng đề nghị phong tỏa nhà và đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 255029 do UBND quận H cấp ngày 24/6/2008 đứng tên NLQ3 đã làm thủ tục tặng cho con ông là Ông Nguyễn Mai Phú Q và NLQ 5 vào ngày 15/7/2009 sau khi có bản án sơ thẩm để đảm bảo thi hành án.

Căn cứ quy định trên ngày 13/8/2015 NLQ 1 ban hành Quyết định kê biên, xử lý tài sản số: 34/QĐ-CCTHA và tiến hành kê biên nhà, đất theo biên bản ngày 28/8/2015, khi kê biên bà Nguyễn Thị Thu L và Ông Hồ Văn S là người nhận tài sản từ Ông Q, NLQ 5 có tranh chấp, NLQ 1 căn cứ Điều 75 Luật Thi hành án dân sự hướng dẫn người tranh chấp tài sản kê biên khởi kiện ra tòa. NLQ 1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*NLQ 6 trình bày:*

Công chứng viên của Phòng đã thực hiện việc chứng nhận đúng theo trình tự thủ tục pháp luật quy định, theo yêu cầu và theo các giấy tờ xuất trình của các bên tham gia giao dịch. Tại thời điểm công chứng các bên giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc hay lừa dối và có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

*Các đương sự khác gồm:* NLQ 2, NLQ3, NLQ 4, NLQ 5 đã được tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không tham gia trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, không có lời trình bày trong hồ sơ vụ án.

\* Tại phiên tòa sơ thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm về nội dung vụ án:

Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 26/8/2010, tại NLQ6, giữa Ông Nguyễn Mai Phú Q, NLQ 5 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại đường B, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng cho Ông Hồ Văn S, bà Nguyễn Thị Thu L là vô hiệu theo quy định tại Điều 127 và Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do các bên đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không đề cập.

*\* Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2019/DS – ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng quyết định:*

- Căn cứ Điều 127, Điều 128, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, và Điều 702 Bộ luật dân sự 2005;

- Căn cứ Khoản 3 điều 26, Khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 264, Điều 266 và Điều 267 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Thông tư liên tịch số 12/2001/TTLT-BTP-VKSTC ngày 26 tháng 2 năm 2001.

- Căn cứ Công văn 64/TANDTC – PC ngày 03/4/2019 và Nghị quyết số 02/2004/NQ - HĐTP ngày 10/8/2004.

- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

#### Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Hồ Văn S và bà Nguyễn Thị Thu L đối với Ông Nguyễn Mai Phú Q về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Hồ Văn S và bà Nguyễn Thị Thu L nộp chi phí là 2.000.000đ. Khấu trừ vào tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp tại Tòa án là 2.000.000đ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho Ông Hồ Văn S và bà Nguyễn Thị Thu L do thuộc trường hợp “người cao tuổi”.

4. Hoàn trả cho Ông Hồ Văn S và bà Nguyễn Thị Thu L số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp theo biên lai thu số 0001145 ngày 15/12/2017 tại NLQ 1, TP Đà Nẵng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

\* Ngày 02 tháng 12 năm 2019, nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại Đơn kháng cáo và Đơn ghi ngày 24/4/2020, Ông Hồ Văn S, bà Nguyễn Thị Thu L trình bày:

Việc tranh chấp giữa NLQ3 với NLQ 2, vợ chồng ông bà không biết. Nguyên nhân bắt nguồn từ việc thiếu trách nhiệm của NLQ 1, không tiến hành xác minh kê biên phong tỏa tài sản. NLQ3 lô đất của ở quận S 150m<sup>2</sup> được cấp quyền sử dụng đất từ năm 2006 nhưng NLQ1 không xác minh kê biên đối với lô đất này mà lại kê biên nhà, đất vợ chồng ông nhận chuyển nhượng hợp pháp từ con NLQ3 là thiếu trách nhiệm, dẫn đến việc vợ chồng ông không được cấp sổ đỏ đối với nhà, đất đã nhận chuyển nhượng hơn 10 năm qua, gây thiệt hại cho vợ chồng ông. Ông bà đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận quyền sở hữu nhà đất tại số x đường B, phường T, quận H cho ông bà.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn Ông Hồ Văn S và bà Nguyễn Thị Thu L giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm:

\* Đại diện VKSND Tp Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của Ông Hồ Văn S và bà Nguyễn Thị Thu L, sửa Bản án sơ thẩm số: 60/2019/DS – ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Hồ Văn S và bà Nguyễn Thị Thu L.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ngày 26/8/2010, Ông Hồ Văn S, bà Nguyễn Thị Thu L nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà đất tại số x đường B, quận T, thành phố Đà Nẵng từ Ông Nguyễn Mai Phú Q, NLQ 5 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và

tài sản gắn liền với đất được NLQ 6 công chứng số 9807. Ông S, bà L thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động sang tên tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận H, thành phố Đà Nẵng (*sau đây gọi tắt là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai*) thì không thực hiện được vì NLQ 1 có Văn bản số: 687 ngày 7 tháng 9 năm 2010 “*V/v phối hợp thi hành án*” đề nghị không xác nhận dịch chuyển quyền sở hữu nhà và đất cho Ông S, bà L (*sau đây gọi tắt là Văn bản 687*), đến ngày 13/8/2015 NLQ 1 ra Quyết định kê biên, xử lý tài sản số: 34/QĐ-CCTHA và tiến hành kê biên nhà, đất Ông S, bà L đã nhận chuyển nhượng từ Ông Q, NLQ 5 (*sau đây gọi tắt là Quyết định kê biên số 34*) nên Ông S bà L khởi kiện tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự và khoản 12 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc vắng mặt của các đương sự: Tòa án đã triệu tập hợp lệ các đương sự bị đơn Ông Nguyễn Mai Phú Q, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ3, NLQ 4, NLQ 5, NLQ6, NLQ 2 nhưng các đương sự này vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm ngày hôm nay. Trong quá trình giải quyết sơ thẩm, bị đơn Ông Nguyễn Mai Phú Q, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ3, NLQ 4, NLQ 5 đã được Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự nhưng không có kết quả. Riêng NLQ 6 có các công văn xin giải quyết, xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng tiếp tục tiến hành phiên tòa, xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Việc xác định tư cách đại diện tham gia tố tụng của NLQ 2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm. NLQ 2 (*gọi tắt là NLQ 2*) được Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng thành lập lần đầu vào ngày 23/01/2008. Kể từ khi thành lập đến nay, NLQ 2 thường xuyên thay đổi chủ sở hữu công ty. Theo Công văn số 225 ngày 12 tháng 9 năm 2019 của Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Đà Nẵng (*đã có trong hồ sơ sơ thẩm*), thể hiện chủ sở hữu hiện tại của NLQ 2 là Ông Đàm Đức H, sinh năm 1955, trú tại phố B, phường B, quận H, thành phố Hà Nội. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Nguyễn T (*không còn là chủ sở hữu, người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 05/5/2014*) là người đại diện hợp pháp của NLQ 2 tham gia tố tụng là không đúng quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm nhận định trình bày của ông Nguyễn T là đại diện cho NLQ 2 là không có cơ sở.

[4] Nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Thửa đất số 357 tờ bản đồ số 22, địa chỉ đường B, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng, diện tích 48,8m<sup>2</sup> được Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 255029, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ H14736 ngày 24/6/2008 cho NLQ3. Đến 2009, NLQ3 tặng cho toàn bộ nhà đất này cho các con là Ông Nguyễn Mai Phú Q, NLQ 5 theo Hợp đồng được NLQ 6, công chứng số 8672 ngày 15/7/2009 và được chỉnh lý biến động sang tên ngày 20/7/2009. Ngày 26/8/2010, Ông Q, NLQ 5 chuyển nhượng toàn bộ nhà đất này cho Ông Hồ Văn S, bà Nguyễn Thị Thu L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được NLQ 6 công chứng số 9807, nhưng Ông S, bà L không thực hiện được thủ tục chỉnh lý biến động sang tên cho mình vì NLQ 1 có Văn bản số 687 ngày 7 tháng 9 năm 2010 “*V/v phối hợp thi hành án*” đề nghị không xác nhận dịch chuyển quyền sở hữu nhà và đất tại số x đường B, và tiến hành kê biên theo Quyết định kê biên, xử lý tài sản số: 34/QĐ-CCTHA ngày 13/8/2015.

[5] Xét căn cứ đề NLQ 1 đề nghị không xác nhận dịch chuyển quyền sở hữu và kê biên nhà đất tại số x đường B, thì thấy:

[5.1] Tại Văn bản 687 thể hiện: NLQ 1 đang thi hành Bản án số: 61/2009/DS – PT ngày 28/9/2009 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, theo đó NLQ3 phải trả số tiền 592.559.163đ và tiền lãi suất chậm thi hành án cho NLQ 2. NLQ 2 có đơn đề nghị phong tỏa tài sản là nhà đất tại số x đường B, với lý do NLQ3 đã làm thủ tục tặng cho cho các con là Ông Q và NLQ 5 nhà đất này vào ngày 15/7/2009 sau khi có Bản án sơ thẩm số 51/2009/DS – ST ngày 14/7/2009 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng là trốn tránh trách nhiệm thi hành án theo quy định tại Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT – BTP – TANDTC – VKSNDTC ngày 26 tháng 7 năm 2010 của Bộ Tư pháp – Tòa án nhân dân tối cao – Viện Kiểm sát nhân dân tối cao (*sau đây gọi tắt là Thông tư liên tịch số 14*). Do đó, NLQ 1 ban hành Văn bản 687 nêu trên và ngày 13/8/2015 ban hành Quyết định kê biên số 34, tiến hành kê biên nhà, đất tại số x đường B, theo biên bản ngày 28/8/2015. Tại Quyết định kê biên này, NLQ 1 nhận định việc NLQ3 tặng cho nhà đất tại số x đường B, thuộc trường hợp quy định tại Điều 6 Thông tư liên tịch số 14 là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Bởi lẽ, Thông tư liên tịch số 14 có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2010, sau thời điểm NLQ3 tặng cho toàn bộ nhà đất này cho các con là Ông Q, NLQ 5 (ngày 15/7/2009) và Ông Q, NLQ 5 chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho ông, bà L (ngày 26/8/2010). Trong trường hợp này phải áp dụng Thông tư liên tịch số: 12/2001/TTLT-BTP-VKSTC ngày 26 tháng 2 năm 2001 của Bộ Tư pháp – Viện

Kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn thực hiện một số quy định của pháp luật về thi hành án dân sự (sau đây gọi tắt là *Thông tư liên tịch số 12*). Theo quy định tại điểm A mục 1 phần IV Thông tư liên tịch số 12: “Đối với các trường hợp sau khi có bản án, quyết định của Tòa án, người phải thi hành án đã chuyển nhượng các tài sản thuộc quyền sở hữu của mình, thì Chấp hành viên có quyền kê biên tài sản đó và có văn bản đề nghị cơ quan có thẩm quyền huỷ bỏ giao dịch đó. Người được thi hành án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hoặc khởi kiện yêu cầu Tòa án huỷ bỏ giao dịch đó”. Sau thời điểm NLQ3 tặng cho toàn bộ nhà đất này cho các con là Ông Q, NLQ 5 đến nay, NLQ 1 và NLQ 2 không có văn bản yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng tặng cho đó. Đồng thời, NLQ3 không thực hiện việc chuyển nhượng mà tặng cho các con là Ông Q, NLQ 5. Cùng thời điểm này, NLQ3 còn có tài sản khác là quyền sử dụng thửa đất số 07-D3, tờ bản đồ số KT03/3 tại Khu dân cư Thọ Quang mở rộng, diện tích 157,12 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 583177 do Ủy ban nhân dân quận S cấp cho NLQ3 ngày 26 tháng 04 năm 2006, có giá trị hơn rất nhiều khoản nợ phải thi hành án đối với NLQ 2. Sau khi được tặng cho, Ông Q, NLQ 5 dùng tài sản này để thế chấp ngân hàng nhưng không trả được nợ vay và hơn một năm sau Ông S, bà L thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho Ông Q, NLQ 5 để nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất và sở hữu nhà tại số x đường B,.

[5.2] Về trình tự, thủ tục kê biên: Điều 89, Điều 95 Luật Thi hành án dân sự 2008 quy định, trước khi kê biên tài sản là quyền sử dụng đất, NLQ 1 yêu cầu cơ quan đăng ký cung cấp thông tin về tài sản, giao dịch đã đăng ký và việc kê biên nhà ở là nơi ở duy nhất của người phải thi hành án và gia đình chỉ được thực hiện sau khi xác định người đó không có các tài sản khác hoặc có nhưng không đủ để thi hành án, trừ trường hợp người phải thi hành án đồng ý kê biên nhà ở để thi hành án. Theo Văn bản số: 442/VPĐKĐĐ – ĐK&CGCN ngày 11 tháng 6 năm 2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng và Văn bản số: 635/CNVPĐKHHC ngày 19/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận H, thành phố Đà Nẵng: từ thời điểm ngày 7/9/2010 (ban hành Công văn số 687) đến ngày 15/8/2015 (ban hành Quyết định kê biên số: 34) NLQ 1 không có văn bản nào xác minh về tình trạng tài sản của NLQ3 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận H và ngoài nhà đất tại số x đường B,, NLQ3 đã tặng cho con thì NLQ3 còn có quyền sử dụng thửa đất khác có đủ điều kiện thi hành án như nêu trên.

[5.3] Ngoài ra, NLQ 1 kê biên tài sản là nhà đất tại số x đường B, là theo Đơn yêu cầu ngày 7 tháng 9 năm 2010 do ông Nguyễn T – chủ sở hữu, đại diện



theo pháp luật của NLQ 2 vào thời điểm đó. Đến ngày 29/04/2014 ông T1 đã chuyển nhượng toàn bộ 100% vốn điều lệ tại NLQ 2 cho ông Đặng Minh K theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn điều lệ, việc thanh toán đã hoàn thành vào ngày 26/4/2014. Sau khi hoàn thành việc chuyển nhượng ông Đặng Minh K được kế thừa toàn bộ quyền và lợi ích hợp pháp từ chủ sở hữu NLQ 2, bao gồm cả quyền được đòi nợ, được yêu cầu thi hành án, áp dụng các biện pháp cưỡng chế thi hành án theo pháp luật thi hành án. Tuy nhiên, kể từ sau khi ban hành Văn bản số 687 đến khi có Quyết định kê biên số 34 (*NLQ 2 đã thay đổi chủ sở hữu, đại diện theo pháp luật*), NLQ 1 không tiến hành làm việc với NLQ 2 để làm rõ yêu cầu tiếp tục thi hành án và kê biên tài sản, nhưng tại Biên bản kê biên tài sản ngày 28/8/2015, NLQ 1 vẫn xác định ông Nguyễn T là đại diện hợp pháp của NLQ 2 là không đúng pháp luật. Đến thời điểm Ông S bà L khởi kiện vụ án, NLQ 2 đã tiếp tục chuyển đổi chủ sở hữu Công ty lần lượt cho ông Đàm Thận C (24/6/2015) rồi đến Ông Đàm Đức H (27/4/2017), nhưng NLQ 1 không vẫn tiến hành làm việc với NLQ 2 để làm rõ yêu cầu tiếp tục thi hành án và kê biên tài sản hay không. NLQ 2 hiện đã bị Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng ra Quyết định số 106674/17 ngày 06/12/2017 về việc thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và yêu cầu thực hiện thủ tục giải thể theo Luật doanh nghiệp. Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm Tòa án đã yêu cầu Ông Đàm Đức H tham gia tố tụng và trình bày ý kiến đối với việc thi hành án đối với khoản tiền còn nợ của NLQ3 và yêu cầu khởi kiện của Ông S, bà L nhưng Ông H cũng không có ý kiến phản hồi. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện NLQ 1 trình bày: NLQ 1 đã nhiều lần yêu cầu NLQ 2 và Ông Đàm Đức H trình bày về việc yêu cầu thi hành án khoản nợ của NLQ3, việc kê biên nhà đất số x đường B, để đảm bảo thi hành án cho NLQ 2, nhưng NLQ 2, Ông H không đến làm việc, không có văn bản trình bày.

[5.3] Như vậy, không có cơ sở nhận định NLQ3 lập hợp đồng tặng cho con là Ông Q, NLQ 5 quyền sử dụng đất và sở hữu nhà số x đường B, là giao dịch nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án cho NLQ 2, nên NLQ 1 dân sự đã ra Quyết định kê biên tài sản số 34 đối với nhà đất tại số x đường B, để đảm bảo thi hành án cho NLQ 2 là không đảm bảo đúng quy định của pháp luật, không bảo đảm được quyền và lợi ích hợp pháp của người đang sử dụng, chiếm hữu tài sản ngay tình là Ông S, bà L. NLQ 1 cần phải hủy bỏ Quyết định kê biên, xử lý tài sản này để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của Ông S bà L.

[6] Như nhận định tại phần [5.1] trên, hợp đồng tặng cho con là Ông Q, NLQ 5 quyền sử dụng đất và sở hữu nhà số x đường B, của NLQ3 là không nhằm

tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án cho NLQ 2, nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại đường B, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng giữa Ông Q, NLQ 5 với Ông S, bà L được NLQ 6 công chứng số 9807 ngày 26/8/2010 có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005, khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003 và điểm a mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, Ông S bà L đã được bàn giao nhà đất để sử dụng hợp pháp không có ai tranh chấp, đã nộp đầy đủ các loại thuế đối với chuyển nhượng và hằng năm đều đóng đủ tiền thuế sử dụng đất cho Nhà nước. Do vậy, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Hồ Văn S và bà Nguyễn Thị Thu L đối với Ông Nguyễn Mai Phú Q về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” tại đường B, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng là không đúng quy định của pháp luật.

[7] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy có căn cứ chấp nhận chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa phúc thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Hồ Văn S và bà Nguyễn Thị Thu L đối với Ông Nguyễn Mai Phú Q về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Ông Q, NLQ 5 và Ông S, bà L được NLQ 6 công chứng số 9807 có hiệu lực pháp luật. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác trên đất Ông S bà L nhận chuyển nhượng từ Ông Q, NLQ 5 là tài sản hợp pháp của Ông S, bà L.

[8] Do chấp nhận kháng cáo, đồng thời thuộc trường hợp người cao tuổi nên Ông Hồ Văn S, bà Nguyễn Thị Thu L không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ - UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005;
- Điều 89 và Điều 95 Luật Thi hành án dân sự 2008;

- Điểm a mục 1 phần IV Thông tư liên tịch số 12/2001/TTLT-BTP-VKSTC ngày 26 tháng 2 năm 2001 của Bộ Tư pháp – Viện Kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn thực hiện một số quy định của pháp luật về thi hành án dân sự;
- Khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003;
- Điểm a mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;
- Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1, 3, 5 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ông Hồ Văn S, bà Nguyễn Thị Thu L; Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2019/DS – ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng.

### **Xử:**

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Hồ Văn S và bà Nguyễn Thị Thu L đối với Ông Nguyễn Mai Phú Q về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”*.

1.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại đường B, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng được ký giữa Ông Nguyễn Mai Phú Q, NLQ 5 với Ông Hồ Văn S, bà Nguyễn Thị Thu L được NLQ 6 công chứng ngày 26/8/2010, số công chứng: 9807 có hiệu lực pháp luật.

1.2. Thửa đất số 357, tờ bản đồ số 22, địa chỉ đường B, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng, diện tích 48,8 m<sup>2</sup> có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 255029, số vào sổ cấp GCNQSDĐ H14736 do Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 24/6/2008 và nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp của Ông Hồ Văn S, bà Nguyễn Thị Thu L.

1.3. Ông Hồ Văn S và bà Nguyễn Thị Thu L được quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động sang tên cho mình đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất nêu trên.

1.4. NLQ 1 có trách nhiệm thu hồi các văn bản, quyết định liên quan đến việc kê biên, xử lý tài sản đối với nhà đất đường B, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng của Ông Hồ Văn S và bà Nguyễn Thị Thu L.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ: Ông Hồ Văn S và bà Nguyễn Thị Thu L đã nộp chi phí là 2.000.000đ và tự nguyện chịu chi phí này.

3. Về án phí dân sự: Miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho Ông Hồ Văn S và bà Nguyễn Thị Thu L.

Hoàn trả cho Ông Hồ Văn S và bà Nguyễn Thị Thu L số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000đ đã nộp theo biên lai thu số 1145 ngày 15/12/2017 của NLQ 1 và số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ đã nộp theo biên lai thu số 1620 ngày 17/12/2019 của NLQ 1 quận T, thành phố Đà Nẵng.

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

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7,9 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:**

- Các đương sự;
- TAND quận H;
- Chi cục THA DS quận H;
- VKSND Tp. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ
- Văn phòng (1b).

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

**Cao Văn Hiếu**