

Số: 01/2021/QĐDS-PT

Ngày: 27 -7-2021

*V/v: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,  
văn bản công chứng vô hiệu*

**QUYẾT ĐỊNH**

**PHÚC THẨM GIẢI QUYẾT VIỆC DÂN SỰ**

**V/v: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,  
văn bản công chứng vô hiệu.**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI**

***Với thành phần giải quyết việc dân sự:***

Chủ tọa phiên họp: Ông Vũ Dũng - Thẩm phán

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hồng Quân  
Bà Đỗ Thu Hương

Thư ký phiên họp: Ông Đinh Mạnh Tú-Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh YB

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh YB tham gia phiên họp: Bà Lê Thị Ngọc Hoa-Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 7 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh YB mở phiên họp phúc thẩm công khai giải quyết việc dân sự thụ lý số: 01/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 5 năm 2021 về “*Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, văn bản công chứng vô hiệu*”.

Do Quyết định sơ thẩm số: 01/2021/QĐST-VDS ngày 04-5-2021 của Tòa án nhân dân thị xã NL, tỉnh YB bị kháng cáo.

Theo Quyết định mở phiên họp số: 01/2021/QĐPT-DS ngày 07 tháng 6 năm 2021; Quyết định hoãn phiên họp số: 01/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng 6 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên họp số: 02/2021/QĐ-PT ngày 13 tháng 7 năm 2021. Gồm những người tham gia tố tụng sau đây:

1. Người yêu cầu giải quyết việc dân sự: Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện VC, tỉnh YB: Ông Đinh Trung L.

Địa chỉ: Tổ dân phố HS, thị trấn ST, huyện VC, tỉnh YB.

2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

2.1. Ông Lương Anh V và bà Luyện Thị H1

2.2. Ông Huỳnh Văn Th và bà Luyện Thị D

Cùng địa chỉ: thôn 7, xã NL, thị xã NL, tỉnh YB.

(Bà D, bà H1 có mặt, ông V, ông Th vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Th, Bà D: Ông Lưu Ngọc T- Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư HGT-Đoàn Luật sư thành phố HN. Có mặt

2.3. Bà Nguyễn Thị H

Địa chỉ: Tổ 6, phường TT, thị xã NL, tỉnh YB. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Ông Nguyễn Ngọc T, ông Lê Quang Tr- Luật sư thuộc công ty Luật TNHH NT-Đoàn Luật sư thành phố HN. Vắng mặt.

2.4. Bà Vũ Thị B(Vũ Thị Y)

Địa chỉ: Tổ 6, phường TT, thị xã NL, tỉnh YB. Vắng mặt

2.5. Bà Luyện Thị B1

Địa chỉ: Thôn AH, xã NP, thị xã NL, tỉnh YB. Có mặt

2.6. Ông Đặng Phúc Ch(Đặng Tồn S)

Địa chỉ: Thôn Bó Sru, xã Nậm Mười, huyện VC, tỉnh YB. Vắng mặt

2.7. Văn phòng Công chứng số 2 tỉnh YB. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh T-Trưởng phòng.

Địa chỉ:Tổ 3, phường TT, thị xã NL, tỉnh YB. Vắng mặt

**NỘI DUNG VỤ VIỆC DÂN SỰ**

*Theo đơn đề nghị và bản tường trình của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện VC trình bày:* Theo quyết định của Bản án số: 05/2016/DSST ngày 18-7-2016 và Bản án số 06/2016/DSST ngày 18-7-2016 của Tòa án nhân dân thị xã NL; Các quyết định số 08/2016/QĐST-DS ngày 15-6-2016; Quyết định số 12/2017/QĐST-DS ngày 08-8-2017; Quyết định số 13/2017/QĐST-DS ngày 29-8-2017; Quyết định số 15/2017/QĐST-DS ngày 10-01-2017; Quyết định số 02/2017/QĐST-DS ngày 25-01-2017 của Tòa án nhân dân huyện VC thì gia đình bà Luyện Thị H1, ông Lương Anh Vphải thi hành án đối với những người được thi hành án như sau: Bà Nguyễn Thị H với số tiền là 337.000.000 đồng (Đã thi hành được 3.500.000 đồng); bà Vũ Thị Bvới số tiền là 310.000.000 đồng (Đã thi hành được 2.500.000 đồng); bà Luyện Thị D, ông Huỳnh Văn Th với số tiền là 700.000.000 đồng; bà Luyện Thị B1với số tiền là: 600.000.000 đồng; ông Đặng Phúc Ch với số tiền là 30.000.000 đồng (Đã thi hành được 5.000.000 đồng). Tổng số tiền còn phải thi hành án cho những người được thi hành án là 1.966.000.000 đồng (*Một tỷ chín trăm sáu mươi sáu ngàn đồng*). Ngoài ra còn phải thi hành án 57.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Sau khi các bản án, Quyết định nêu trên có hiệu lực pháp luật, Chi cục Thi hành án dân sự huyện VC đã ban hành các Quyết định thi hành án chủ động và Quyết định thi hành án theo yêu cầu của những người được thi hành án.

Quá trình xác minh tài sản thi hành án đã xác định: Tài sản của ông V, bà H1gồm: 01 nhà xây cấp 4 trên diện tích khoảng 50 m<sup>2</sup>, trên thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01641, nhưng tài sản này đang được thế

chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn NTNL từ ngày 10-10-2016 với số tiền vay là 296.000.000 đồng. Ngoài ra ông V, bà H1 còn có số tài sản là 03 thửa đất tại Bản G, xã SL, huyện VC. Bao gồm:

Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00 diện tích 40m<sup>2</sup>, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 424172, do UBND huyện VC cấp ngày 01-11-2012.

Thửa đất số 01, tờ bản đồ 00 có diện tích 66m<sup>2</sup> đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 424174, do UBND huyện VC cấp ngày 29-12-2012.

Thửa đất số 01, tờ bản đồ 00 có diện tích 67,5m<sup>2</sup> đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 424175, do UBND huyện VC cấp ngày 29-12-2012.

Giá trị của cả 03 thửa đất tại thời điểm tháng 4-2017 được xác định là 751.401.000 đồng (Theo chứng thư thẩm định giá do Công ty cổ phần thẩm định giá BTC V thực hiện ngày 24-4-2017).

Do các thửa đất nêu trên không phải là tài sản đang được sử dụng để đảm bảo nghĩa vụ khác, nên Chấp hành viên đã xác định ông V, bà H1 có điều kiện thi hành án. Ngày 13-12-2016 Chấp hành viên đã ra Quyết định số: 01/QĐ-CCTHA để cưỡng chế, kê biên đối với tài sản trên đất và quyền sử dụng đất của các thửa đất nêu trên. Do ông V, bà H1 khiếu nại quyết định kê biên, cưỡng chế nên Cục Thi hành án tỉnh YB đã xem xét và phát hiện Quyết định này có sai sót về số liệu nên đã ban hành Quyết định thu hồi Quyết định cưỡng chế, kê biên của Chấp hành viên. Trên cơ sở Quyết định cưỡng chế bị thu hồi, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện VC đã ra Quyết định số: 01/QĐ-CCTHA ngày 05-9-2017 giải toả kê biên, xử lý tài sản đối với các tài sản đã kê biên. Sau khi giải toả kê biên tài sản, do người được thi hành án là bà Nguyễn Thị H và bà Vũ Thị B có khiếu nại nên Chấp hành viên không thực hiện được các hoạt động thi hành án tiếp theo. Ngày 03-8-2018 Chấp hành viên đã yêu cầu Ủy ban nhân dân xã SL dừng các hoạt động chuyển dịch, biến động về tài sản của ông V, bà H1 đối với các thửa đất đã nêu.

Ngày 14-8-2020 Chấp hành viên xác minh tại Phòng công chứng số 2 thì được biết vào ngày 21-11-2018 ông V, bà H1 đã chuyển nhượng cả 03 thửa đất nêu trên tại Bản G, SL cho ông Th, Bà D. Tổng giá trị chuyển nhượng cả 03 thửa đất theo Hợp đồng là 250.000.000 đồng.

Ngày 03-12-2020, Chấp hành viên đã ra thông báo cưỡng chế để đảm bảo thi hành án đối với 03 thửa đất tại Bản G, SL. Đồng thời đã thông báo cho những người có liên quan là ông Th, Bà D, ông V, bà H1, bà B1, bà H, bà B, ông Ch về quyền khiếu kiện tại Tòa án. Nhưng hết thời hạn thông báo, không ai thực hiện quyền khởi kiện.

Chấp hành viên Chi cục Thi hành án huyện VC xác định: việc ông Lương Anh V, bà Luyện Thị H1 chuyển nhượng tài sản là 03 thửa đất tại Bản G, SL cho bà Luyện Thị D, ông Huỳnh Văn Th là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án bởi: Tuy các bên có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông V, bà H1 đã không lấy số tiền 250.000.000 đồng để thanh toán các nghĩa vụ thi hành án. Như vậy đã gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Nhà nước và những người được thi hành án. Từ những nội dung trên, Chấp hành viên yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và huỷ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2020; 2021 và 2022 ngày 21-11-2017 đã được công chứng tại phòng Công chứng số 2, tỉnh YB.

*Tại bản tự khai và Biên bản lấy lời khai, bà Luyện Thị H1 và ông Lương Anh V đều trình bày:* Về nguồn gốc các thửa đất hiện đang bị kê biên, cưỡng chế tại Bản G, xã SL là tài sản chung của gia đình bà và gia đình bà Luyện Thị D, ông Huỳnh Văn Th cùng góp vốn mua để xây dựng nhà xưởng. Trong đó ông bà ThD góp 400.000.000 đồng và để cho ông bà đứng tên. Do làm ăn thua lỗ nên vào năm 2015 ông Th, Bà D lại đưa thêm cho bà H1, ông V 300.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Sau khi Chấp hành viên giải toả kê biên, gia đình bà và gia đình ông bà ThD đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau vào ngày 21-11-2017 đối với cả 03 thửa đất nêu trên với giá là 250.000.000 đồng. Do việc chuyển nhượng là để thực hiện việc gán nợ, nên gia đình bà H1, V chỉ giao đất và các giấy tờ chứ không nhận khoản tiền nào từ phía gia đình Ông bà ThD thanh toán.

Tại bản tự khai và Biên bản lấy lời khai, bà Luyện Thị D, ông Huỳnh Văn Th khai về nguồn gốc cũng như việc chuyển nhượng 03 thửa đất giữa ông bà VH1 cho vợ chồng bà có nội dung giống lời khai của bà H1. Bà xác định 03 thửa đất nhận chuyển nhượng là của gia đình ông bà nên không chấp nhận việc kê biên của Chấp hành viên. Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/4/2020 Bà D xác định khi làm hợp đồng chuyển nhượng hai bên xác định mục đích là để trả nợ số tiền 700 triệu đồng bằng giá trị của 03 mảnh đất đó nên ông bà ThD không đưa tiền cho ông bà VH1. Bà không có ý kiến gì về việc giá trị ghi trên hợp đồng thấp hơn giá trị thực tế vì bà và ông bà VH1 là chị em với nhau. Tại phiên họp bà xác định giá trị của 03 thửa đất khi chuyển nhượng khoảng 300 triệu đồng nhưng khi làm thủ tục công chứng, do Công chứng viên không chấp nhận giá hai bên thỏa thuận nên phải làm hợp đồng theo giá mà Công chứng viên đưa ra. Bà thừa nhận không báo cho Chi cục thi hành án dân sự huyện VC việc nhận đất gán nợ và cũng không rút đơn mà vẫn để đơn yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện VC thi hành số tiền cho bà là 700.000.000 đồng. Bà không chấp nhận hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà với ông bà VH1.

Bà Luyện Thị B1 là người được thi hành án (là em của bà H1, Bà D) cho rằng việc ông bà VH1 trả nợ bằng đất cho ông bà ThD là đúng nên không đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông bà VH1 với ông bà ThD.

Bà Nguyễn Thị H, bà Vũ Thị B là những người được thi hành án cùng thống nhất ý kiến cho rằng ông bà VH1 phải có nghĩa vụ thi hành khoản tiền trả cho các bà là đầu tiên, sau khi có quyết định tại Tòa án, ông bà VH1 lại tìm cách trì hoãn, cùng với anh chị em trong gia đình làm các hợp đồng giả khác để nhằm tẩu tán tài sản. Khi đang trong thời gian giải quyết khiếu nại với cơ quan thi hành án thì ông bà VH1 lại làm thủ tục chuyển nhượng đất cho chị em trong nhà mà không trả tiền cho các bà là không đảm bảo quyền lợi cho những người đầu tiên yêu cầu thi hành. Bà H, bà B nhất trí với yêu cầu của Chấp hành viên đề nghị Tòa tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông bà VH1 và ông bà ThD.

Bản tự khai của ông Đặng Phúc Ch là người được thi hành án xác định bà H1 còn nợ ông số tiền 25.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận mỗi năm trả 5.000.000 đồng nhưng bà H1 không thanh toán đúng nên cũng đồng ý với đề nghị của Chấp hành viên. Tại phiên họp ông Ch yêu cầu bà H1 thực hiện theo thỏa thuận nếu bà H1 trả đúng hàng năm thì ông chấp nhận việc thỏa thuận từ trước với bà H1 nhưng từ năm 2020 bà H1 không thanh toán nên không tin tưởng bà H1 nữa, yêu cầu bà H1 thi hành số tiền còn lại theo thỏa thuận đã cam kết.

Đại diện Phòng công chứng số 02 có văn bản cho rằng việc làm thủ tục công chứng đối với các hợp đồng chuyển nhượng giữa ông bà VH1 với ông bà ThD có số công chứng 2020, 2021, 2022 ngày 21/11/2017 được Công chứng viên thụ lý giải quyết thì các hợp đồng đó đủ điều kiện công chứng chuyển nhượng, nội dung các hợp đồng không trái pháp luật, phù hợp với đạo đức xã hội. Khi công chứng các hợp đồng đó Phòng công chứng không nhận được văn bản nào từ cơ quan Thi hành án dân sự huyện VC. Tại phiên họp Công chứng viên cho rằng nếu xác định được các hợp đồng chuyển nhượng trên được thực hiện nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án thì cũng chấp nhận hủy các văn bản đã công chứng để đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà H trình bày tại phiên họp: Bà H là người làm đơn yêu cầu thi hành án đầu tiên cùng bà B, việc phải giải tỏa kê biên của Chấp hành viên vào năm 2017 là do lỗi của Chấp hành viên, bà H đã yêu cầu Cục Thi hành án dân sự tỉnh YB giải quyết. Việc ông bà VH1 chuyển nhượng đất cho ông bà ThD lại là chị em ruột của nhau mà không nhận tiền, giá trị chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế rất nhiều, sau khi nhận đất Bà D vẫn không rút đơn yêu cầu. Công chứng viên khi công chứng chỉ đến xem xét đất chuyển nhượng mà không kiểm tra lại kỹ việc đất đó hiện đang bị các cơ quan khác giải quyết về khiếu nại có liên quan đã công chứng hợp đồng. Đề nghị Tòa

tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà VH1 và Th D, tuyên hủy hợp đồng công chứng vô hiệu.

*Tại Quyết định số: 01/2021/QĐST-VDS ngày 04 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã NL đã quyết định:*

*Căn cứ Điều 124, 131 Bộ luật dân sự; Căn cứ khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự; Căn cứ các Điều 27, 35, 39, 149, 370, 371, 372 và 400 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 11 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.*

*1. Chấp nhận yêu cầu của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện VC.*

*Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất giữa ông Lương Anh V, bà Luyện Thị H1 với ông Huỳnh Văn Th, bà Luyện Thị D đã được Phòng công chứng số 02 tỉnh YB công chứng ngày 21/11/2017 số công chứng 2020 quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.*

*Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất giữa ông Lương Anh V, bà Luyện Thị H1 với ông Huỳnh Văn Th, bà Luyện Thị D đã được Phòng công chứng số 02 tỉnh YB công chứng ngày 21/11/2017 số công chứng 2021 quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.*

*Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất giữa ông Lương Anh V, bà Luyện Thị H1 với ông Huỳnh Văn Th, bà Luyện Thị D đã được Phòng công chứng số 02 tỉnh YB công chứng ngày 21/11/2017 số công chứng 2022 quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.*

*2. Ông Huỳnh Văn Th, bà Luyện Thị D hoàn trả lại cho ông Lương Anh V và bà Luyện Thị H1 quyền sử dụng đất diện tích 40m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 01 tờ bản đồ số “00”; quyền sử dụng đất diện tích 67,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 01 tờ bản đồ số “00”; quyền sử dụng đất diện tích 66,0m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 01 tờ bản đồ số “00” và tài sản gắn liền trên đất tại Bản G, xã SL, huyện VC, tỉnh YB đã nhận theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/11/2017. Kèm theo là 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 424174; số BL 424172; số BL 424175 được UBND huyện VC cấp cho hộ ông Lương Anh V và bà Luyện Thị H1.*

*Ngoài ra, Quyết định còn tuyên về lệ phí sơ thẩm và quyền kháng cáo cho các đương sự.*

*Ngày 12 tháng 5 năm 2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Luyện Thị D kháng cáo toàn bộ quyết định sơ thẩm số: 01/2021/QĐST-VDS ngày 04 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã NL.*

Tại phiên họp phúc thẩm, người kháng cáo, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người kháng cáo có ý kiến: Giữ nguyên nội dung kháng cáo. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy quyết định sơ thẩm số: 01/2021/QĐST-VDS ngày 04 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã NL.

Đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện VC có ý kiến: Không nhất trí với kháng cáo của bà Luyện Thị D, ông Huỳnh Văn Th. Đề nghị giữ nguyên quyết định sơ thẩm số: 01/2021/QĐST-VDS ngày 04 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã NL để đảm bảo cho việc thi hành các bản án, quyết định đã có hiệu lực của Tòa án.

Ý kiến của những người tham gia tố tụng khác: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Luyện Thị H1, Luyện Thị B1 yêu cầu hủy quyết định; bà Nguyễn Thị H đề nghị giữ nguyên quyết định sơ thẩm số: 01/2021/QĐST-VDS ngày 04 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã NL.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát trình bày quan điểm về giải quyết việc dân sự và đề nghị Hội đồng phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Luyện Thị D, ông Huỳnh Văn Th. Giữ nguyên quyết định sơ thẩm số: 01/2021/QĐST-VDS ngày 04 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã NL về việc hủy Hợp đồng công chứng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì kháng cáo của bà Luyện Thị D, ông Huỳnh Văn Th không có căn cứ.

## **NHẬN ĐỊNH**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ việc dân sự được thẩm tra tại phiên họp; căn cứ vào ý kiến của các đương sự và đại diện Viện kiểm sát tại phiên họp. Hội đồng phúc thẩm nhận định:

[1]. Về Tố tụng: Sau khi có quyết định sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã NL, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Luyện Thị D đã có đơn kháng cáo và nộp lệ phí kháng cáo trong thời hạn quy định của pháp luật. Do đó kháng cáo của bà Luyện Thị D là hợp lệ và được xem xét ở cấp phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Theo các Quyết định Thi hành án theo yêu cầu và các Quyết định thi hành án chủ động của Chi cục Thi hành án dân sự huyện VC thì bà Luyện Thị H1, ông Lương Anh V phải thi hành số tiền 1.966.000.000 đồng (*Một tỷ chín trăm sáu mươi sáu triệu đồng*) cho những người được thi hành án gồm, bà Luyện Thị D, ông Huỳnh Văn Th; Bà Luyện Thị B1; Bà Nguyễn Thị H; Bà Vũ Thị B(Y) và ông Đặng Phúc Ch. Trong đó theo các quyết định số: 01/QĐ-CCTHADS ngày 09-10-2017; Số: 02/QĐ-CCTHADS ngày 09-10-2017 thì bà H1, ông V phải thi hành án trả cho bà Luyện Thị D, ông Huỳnh Văn Th số tiền tổng cộng là 700.000.000 đồng (*Bảy trăm triệu đồng*)

Về tài sản được dùng để thi hành án, theo các Biên bản xác minh điều kiện thi hành án ngày 24-10-2016 và ngày 09-11-2016 thì gia đình bà Luyện Thị H1,

ông Lương Anh V có tài sản là 03 thửa đất tại Bản G, xã SL, huyện VC đủ điều kiện để xác định là tài sản thi hành án.

Ngày 13-12-2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện VC đã ban hành quyết định số: 01/QĐ-CCTHADS để cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thi hành các nghĩa vụ thi hành án của Luyen Thị H1, ông Lương Anh V theo các quyết định thi hành án đã nêu trên. Tuy nhiên, do trong quá trình cưỡng chế kê biên Chấp hành viên được phân công thực hiện nhiệm vụ đã kê biên sai diện tích và có khiếu nại của các đương sự có liên quan dẫn đến Quyết định cưỡng chế bị thu hồi, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện VC đã ra Quyết định số: 01/QĐ-CCTHA ngày 05-9-2017 giải toả kê biên, xử lý tài sản đã kê biên.

Với các nội dung nêu trên, thể hiện việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện VC ra quyết định và thực hiện việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của gia đình bà Luyen Thị H1, ông Lương Anh V là để đảm bảo cho việc thanh toán các khoản tiền bà H1, ông V phải trả cho những người được thi hành án.

[2.2]. Ngày 21-11-2017 bà Luyen Thị H1, ông Lương Anh V với bà Luyen Thị D, ông Huỳnh Văn Th thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất tại Bản G, xã SL, huyện VC theo các Hợp đồng có số công chứng 2020; 2021 và 2022 quyền số: 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng Nhà nước số 2 tỉnh YB lập. Theo lời khai của bà Luyen Thị D và bà Luyen Thị H1 đều thể hiện mặc dù trị giá của 03 thửa đất là 700.000.000 đồng, nhưng vì bà Luyen Thị D và bà Luyen Thị H1 là chị em ruột nên hai bên thống nhất chuyển nhượng với giá thấp hơn giá trị thực tế. *(Theo bà H1 trị giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, Bà D khai là 300.000.000 đồng)*

[2.3]. Cũng theo lời khai của bà Luyen Thị D và bà Luyen Thị H1 thì việc chuyển nhượng giữa hai bên là nhằm mục đích gán nợ nên giữa hai bên không trả tiền cho nhau mà trừ trị giá tài sản theo Hợp đồng vào số tiền bà H1 phải thi hành án trả cho Bà D.

Theo Điều 47 Luật thi hành án dân sự quy định về thứ tự và phương thức thanh toán tiền thi hành án như sau: *“1. Số tiền thi hành án, sau khi trừ các chi phí thi hành án và khoản tiền quy định tại khoản 5 Điều 115 của Luật này thì được thanh toán theo thứ tự sau đây: a) ...*

*b) Án phí, lệ phí Tòa án;*

*c) Các khoản phải thi hành án khác theo bản án, quyết định.*

*2. Trường hợp có nhiều người được thi hành án thì việc thanh toán tiền thi hành án được thực hiện như sau:*

*a) Việc thanh toán được thực hiện theo thứ tự quy định tại khoản 1 Điều này; trường hợp trong cùng một hàng ưu tiên có nhiều người được thi hành án thì việc thanh toán được thực hiện theo tỷ lệ số tiền mà họ được thi hành án”.*



Theo quy định này thì số tiền chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được ưu tiên thi hành án đối với khoản tiền án phí, lệ phí Tòa án theo các Quyết định Thi hành án chủ động của Chi cục Thi hành án dân sự huyện VC. Số tiền còn lại phải được thanh toán cho những người cùng một hàng ưu tiên được thi hành án gồm bà Luyện Thị D, ông Huỳnh Văn Th; Bà Luyện Thị B1; Bà Nguyễn Thị H; Bà Vũ Thị B(Y) và ông Đặng Phúc Ch. Vì vậy việc bà Luyện Thị H1 sử dụng tài sản để thi hành án cho riêng gia đình chị gái là bà Luyện Thị D, ông Huỳnh Văn Th, là vi phạm quy định của điều luật này.

[2.4]. Ngày 03 tháng 10 năm 2017, bà Luyện Thị D, ông Huỳnh Văn Th có đơn yêu cầu thi hành án. Đến ngày 09 tháng 10 năm 2017 Chi cục Thi hành án huyện VC đã ban hành các quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số: 01/QĐ-CCTHADS và số 02 QĐ-CCTHADS. Ngày 21 tháng 11 năm 2017 bà Luyện Thị H1, ông Lương Anh V với bà Luyện Thị D, ông Huỳnh Văn Th thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau với mục đích gán nợ đối với số tiền mà bà Luyện Thị H1, ông Lương Anh V phải thi hành án trả cho bà Luyện Thị D, ông Huỳnh Văn Th. Đây là trường hợp các bên đương sự thoả thuận thi hành án sau khi Cơ quan Thi hành án dân sự đã ra quyết định thi hành án. Việc thoả thuận thi hành án của các đương sự tại thời điểm này phải được thực hiện theo quy định của khoản 2 Điều 5 Nghị định số: 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 07 năm 2015, cụ thể: ... “ 2. *Trường hợp cơ quan thi hành án dân sự đã ra quyết định thi hành án, đương sự vẫn có quyền tự thoả thuận. Thoả thuận phải thể hiện rõ thời gian, địa điểm, nội dung thoả thuận, thời hạn thực hiện thoả thuận, hậu quả pháp lý đối với việc không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nội dung đã thoả thuận, có chữ ký hoặc điểm chỉ của các bên tham gia.*” Nhưng khi bà Luyện Thị H1, ông Lương Anh V với bà Luyện Thị D, ông Huỳnh Văn Th thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã không nêu nội dung để thi hành án trong văn bản chuyển nhượng và không thông báo cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện VC biết việc thoả thuận thi hành án. Là không tuân thủ đúng quy định về việc tự thoả thuận thi hành án theo quy định của pháp luật.

[3]. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gia đình bà Luyện Thị D, ông Huỳnh Văn Th chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Căn cứ theo quy định của Điều 503 Bộ luật dân sự thì việc chuyển quyền sử dụng đất chưa có hiệu lực. Nên quyền sử dụng đất vẫn thuộc về bà Luyện Thị H1, ông Lương Anh V theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 424172, do UBND huyện VC cấp ngày 01-11-2012; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 424174 và số BL 424175 do UBND huyện VC cấp ngày 29-12-2012 cho chủ sử dụng đất là bà Luyện Thị H1, ông Lương Anh V.

[4]. Sau khi các bản án, Quyết định của Tòa án nhân dân huyện VC và Tòa án nhân dân thị xã NL có hiệu lực pháp luật, Chi cục Thi hành án dân sự huyện

VC đã ban hành các quyết định thi hành án chủ động và thi hành án theo yêu cầu. Hết thời hạn tự nguyện thi hành án theo quy định tại Điều 45 Luật Thi hành án dân sự. Bà Luyện Thị H1, ông Lương Anh V không tự nguyện thi hành án nên việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện VC tổ chức cưỡng chế, kê biên tài sản để thi hành án là đúng quy định của khoản 1 Điều 46 Luật thi hành án dân sự.

[5]. Từ các nội dung đã nhận định nêu trên, thấy rằng:

Các Hợp đồng chuyển nhượng chưa có hiệu lực do bên nhận chuyển nhượng chưa đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan có thẩm quyền nên tài sản vẫn thuộc về bên chuyển nhượng và là đối tượng được xác định là tài sản dùng để đảm bảo thi hành án.

Việc bà Luyện Thị H1, ông Lương Anh V với bà Luyện Thị D, ông Huỳnh Văn Th ký kết các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện một phần nghĩa vụ thi hành án nhưng có vi phạm quy định về thỏa thuận thi hành án và thứ tự ưu tiên thanh toán. Làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Nhà nước và quyền được thi hành án của các đương sự khác. Gây khó khăn cho việc thực hiện thi hành các bản án, quyết định đã có hiệu lực của Tòa án.

Với các nội dung nêu trên, việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông bà VH1 với ông bà ThD có số công chứng 2020, 2021, 2022 ngày 21 tháng 11 năm 2017 vô hiệu là có căn cứ.

[6]. Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Luyện Thị D, ông Huỳnh Văn Th: Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không xuất trình thêm được các tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi các nội dung đã được nhận định nêu trên. Vì vậy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Luyện Thị D, ông Huỳnh Văn Th, giữ nguyên Quyết định sơ thẩm số: 01/2021/QĐST-VDS ngày 04 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã NL như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh YB tại phiên tòa.

[7]. Ngày 28-6-2021, Tòa án nhân dân tỉnh YB nhận được đơn đề nghị của bà Luyện Thị D, yêu cầu thẩm định, làm rõ thêm một số nội dung có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trị tài sản là quyền sử dụng đất.

Đối với các nội dung yêu cầu làm rõ về thủ tục, thời gian chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đề nghị xác minh thời điểm nộp thuế, trả tiền ngân hàng và nội dung trả lời của Văn phòng quản lý đất đai về việc không trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các nội dung này đã được thể hiện trong các văn bản do các đương sự giao nộp trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm và giao nộp bổ sung sau khi có kháng cáo. Các tài liệu này đã được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, đánh giá tại phiên tòa. Mặt khác, theo quy định của Điều 6 và Điều 287 Bộ luật Tố tụng dân sự thì nghĩa vụ chứng minh thuộc về đương sự. Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm đương sự được quyền bổ sung tài liệu, chứng cứ

chứ không có quyền yêu cầu Tòa án thu thập thêm tài liệu, chứng cứ mới chưa được thu thập tại cấp sơ thẩm. Vì vậy yêu cầu thu thập thêm tài liệu, chứng cứ tại giai đoạn phúc thẩm của đương sự đưa ra không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu xác minh lại giá trị tài sản. Tại lời khai ngày 02 tháng 4 năm 2021 của bà Luyện Thị D, có nội dung: ... *“...mặc dù hợp đồng chuyển nhượng là thấp hơn, nhưng cả hai bên chuyển nhượng đều thống nhất giá thực tế là 700.000.000 đồng, nhà Hoài Viên và gia đình tôi là anh em nên giá trị có thấp hợp tôi cũng không có ý kiến gì...”* Với nội dung lời khai trên, thể hiện bản thân bà Luyện Thị D biết trị giá thực tế của quyền sử dụng đất giữa hai bên chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Nhưng do giữa bà với bà H1, ông V là người trong gia đình nên đã thỏa thuận giá thấp hơn. Như vậy, giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng là do các bên thỏa thuận, thuộc trường hợp không phải chứng minh nên việc xác minh lại trị giá tài sản là không cần thiết. Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu này.

[8]. Tại Quyết định sơ thẩm số: 01/2021/QĐST-VDS ngày 04 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã NL chưa xem xét, đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng góp vốn lập ngày 10-7-2010 giữa bà Luyện Thị H1, ông Lương Anh V với bà Luyện Thị D, ông Huỳnh Văn Th; Không đánh giá, nhận định các tài sản bị cưỡng chế, kê biên là tài sản chung của bà Luyện Thị H1, ông Lương Anh V hay là tài sản riêng; viện dẫn quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 trong khi tại thời điểm thụ lý giải quyết yêu cầu của Chấp hành viên thì quy định này đã được sửa đổi bởi Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ. Đây là thiếu sót trong việc đánh giá tài liệu, chứng cứ và viện dẫn pháp luật. Tuy nhiên sau khi xem xét, đánh giá lại các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ việc dân sự. Hội đồng phúc thẩm thấy rằng các thiếu sót nêu trên không làm thay đổi quan hệ pháp luật đối với việc dân sự đang giải quyết, đến tư cách của người tham gia tố tụng cũng như không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của người phải thi hành án và người được thi hành án. Nên không cần thiết phải sửa Quyết định giải quyết của cấp sơ thẩm. Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên họp về việc không chấp nhận kháng cáo của bà Luyện Thị D là có căn cứ, được hội đồng phúc thẩm chấp nhận.

[9]. Về lệ phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Luyện Thị D, ông Huỳnh Văn Th phải chịu lệ phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ các Điều 369; 370; 371; 375 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 37 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1/ Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Luyện Thị D. Giữ nguyên Quyết định dân sự sơ thẩm số: 01/2021/QĐST-VDS ngày 04 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã NL, tỉnh YB. Như sau:

1.1. Chấp nhận yêu cầu của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện VC.

Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất bao gồm: Hợp đồng số công chứng 2020 quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng số công chứng 2021 quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng số công chứng 2022 quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Phòng công chứng số 02 tỉnh YB công chứng ngày 21/11/2017 ký kết giữa ông Lương Anh V, bà Luyện Thị H1 với ông Huỳnh Văn Th, bà Luyện Thị D là vô hiệu.

1.2. Ông Huỳnh Văn Th, bà Luyện Thị D hoàn trả lại cho ông Lương Anh V và bà Luyện Thị H1 quyền sử dụng đất diện tích 40m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 01 tờ bản đồ số “00”; quyền sử dụng đất diện tích 67,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 01 tờ bản đồ số “00”; quyền sử dụng đất diện tích 66,0m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 01 tờ bản đồ số “00” và tài sản gắn liền trên đất tại Bản G, xã SL, huyện VC, tỉnh YB đã nhận theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/11/2017. Kèm theo là 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 424174; số BL 424172; số BL 424175 được UBND huyện VC cấp cho hộ ông Lương Anh V và bà Luyện Thị H1.

2. Lệ phí giải quyết việc dân sự: bà Luyện Thị D, ông Huỳnh Văn Th phải chịu 300.000 đồng lệ phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền 300.000 đồng, tiền tạm ứng lệ phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã NL theo biên lai số AA/2017/0007743 ngày 14-5-2021. Bà Luyện Thị D, ông Huỳnh Văn Th đã nộp đủ lệ phí dân sự phúc thẩm.

3. Những quyết định khác của Quyết định sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng phiên họp phúc thẩm không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Quyết định phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- Toà án, VKS cấp cao.
- Thi hành án tỉnh YB
- Các đương sự
- Lưu: Hồ sơ

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN HỌP**

**Vũ Dũng**