

Bản án số: 35/2022/DS-PT

Ngày: 29 - 8 - 2022

*“V/v tranh chấp yêu cầu
tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu”*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Dũng

Các thẩm phán: Ông Võ Minh Tiến

Bà Trịnh Thị Thu Lan

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Thương – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thị Hồng Luyến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23/8/2022 và ngày 29/8/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 54/2021/TLPT-DS ngày 19/11/2021, về việc: *“Tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện S H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 16/2022/QĐ-PT ngày 18/02/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2022/QĐ-PT ngày 04/3/2022; Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm số 232/TB-TA ngày 12/4/2022; Thông báo về việc chuyển ngày xét xử số 321/TB-TA ngày 18/5/2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 23/2022/QĐPT-DS ngày 21/6/2022 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm số 460/TB-TA ngày 20/7/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Dương Hồng S- Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện S H, tỉnh Quảng Ngãi – Địa chỉ: Tổ dân phố H G, thị trấn D L, huyện S H, tỉnh Quảng Ngãi.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Quang Th, sinh năm 1970 và bà Phạm Thị Nh, sinh năm 1971.

Cùng có địa chỉ: Tổ dân phố G D, thị trấn D L, huyện S H, tỉnh Quảng Ngãi.

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

- Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á (SeABank).

Địa chỉ: Số 25 đường Trần Hưng Đạo, Phường Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm, Thành Phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn T. Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Đình Kh. Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Đông Nam Á.

Người được ủy quyền lại: Ông Đặng Ph - Chức vụ: Giám đốc xử lý nợ Khu vực Miền Trung của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á; Ông Dương Văn Đ - Chức vụ: Chuyên viên chính tổ tụng xử lý nợ Miền Trung của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á và ông Nguyễn Công T2 - Chức vụ: Chuyên viên chính tổ tụng xử lý nợ Miền Trung của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (Theo giấy ủy quyền số 1345/2020/UQ - SeABank ngày 26/01/2022 của ông Vũ Đình Kh).

- Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ: Số 26, đường H V, thành phố Q N, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trung T3 – Trưởng phòng

- Công ty TNHH Một thành viên Q T.

Địa chỉ: Tổ dân phố G D, thị trấn D L, huyện S H, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quang Th – Giám đốc;

- Anh Trần Minh H, sinh năm 1993;

- Chị Trần Thị Thu Th2, sinh năm 1994;

- Chị Trần Thanh T3, sinh năm 2005;

Người đại diện hợp pháp cho chị Trần Thanh T2 là ông Trần Quang Th, bà Phạm Thị Nh.

Cùng có địa chỉ: Tổ dân phố G D, thị trấn D L, huyện S H, tỉnh Quảng Ngãi.

- Ông Hồ Văn L, sinh năm 1956;

- Bà Bùi Thị T4, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Thôn G R, xã S Th, huyện S H, tỉnh Quảng Ngãi.

- Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1963;

- Bà Phan Thị Nh, sinh năm 1962;

- Bà Đinh Thị Thanh L2, sinh năm 1973;

- Bà Đỗ Thị Mỹ L3, sinh năm 1965;

Cùng có địa chỉ: Tổ dân phố H G, thị trấn D L, huyện S H, tỉnh Quảng Ngãi.

- Bà Nguyễn Thị Hồng Ph2, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Tổ dân phố Làng Bò, thị trấn D L, huyện S H, tỉnh Quảng Ngãi.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề 12/10/2020, các bản tự khai ngày 04/12/2020, ngày 25/01/2021, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện S H - Ông Dương Hồng S trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện S H thụ lý và ra quyết định thi hành án đối với một số quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự của Tòa án nhân dân huyện S H đã có hiệu lực pháp luật gồm: Quyết định số 21/2015/QĐST-DS ngày 04/12/2015, ông Th và bà Nh phải thi hành án trả cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền 306.600.000 đồng; Quyết định số 19/2016/QĐST - DS ngày 18/5/2016, ông Th và bà Nh phải thi hành án trả cho bà Bùi Thị T4 số tiền 280.000.000 đồng; Quyết định số 20/2016/QĐST - DS ngày 23/5/2016, ông Th và bà Nh phải thi hành án trả cho bà Phan Thị Nh số tiền 199.400.000 đồng; Quyết định số 21/2016/QĐST – DS ngày 23/5/2016, ông Th và bà Nh phải thi hành án trả cho bà Nguyễn Thị Hồng Ph2 số tiền 130.000.000 đồng.

Ngoài ra còn 02 quyết định sau khi vợ chồng ông Trần Quang Th, bà Phạm Thị Nh đã thế chấp quyền sử dụng đất hai thửa đất số 206 và thửa đất số 207 cho Ngân hàng Thương mại cổ phần (Sau đây viết tắt là TMCP) Đông Nam Á gồm: Quyết định số 36/2016/QĐST-DS ngày 16/12/2016 ông Th, bà Nh phải thi hành án trả cho bà Đỗ Thị Mỹ L3 số tiền 195.800.000 đồng; Quyết định số 26/2016/QĐDS-ST ngày 22/7/2016, ông Th, bà Nh phải thi hành án trả cho bà Đinh Thị Thanh L2 số tiền 251.000.000 đồng. Tổng số tiền vợ chồng Trần Quang Th, bà Phạm Thị Nh phải thi hành án đối với 06 quyết định trên là: 1.362.800.000 đồng (Một tỷ ba trăm sáu mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng chẵn).

Ngày 23/5/2016, ông Th, bà Nh đã làm đơn đề nghị cấp đổi quyền sử dụng đất tại thửa đất số 207, tờ bản đồ số: Trích đo địa chính, diện tích 217,6m², mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 137,6m², đất trồng cây hàng năm khác 80m², số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: “CS” 01551 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 23 tháng 5 năm 2016 là tài sản của vợ chồng chuyển thành hộ ông Trần Quang Th, bà Phạm Thị Nh. Ngày 25/5/2016, ông bà đã thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 206 và thửa đất số 207, tọa lạc tại tổ dân phố G D, thị trấn D L, huyện S H, tỉnh Quảng Ngãi đều đứng tên hộ ông Th cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á - Chi nhánh Quảng Ngãi để vay số tiền 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng chẵn) bằng hai hợp đồng thế chấp số: REF 1532900239/02/HĐTC-QSDĐ ngày 25/5/2016 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng số: REF 1532900239/03/HĐ-QSDĐ ngày 25/5/2016.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á - Chi nhánh Quảng Ngãi với hộ ông Trần Quang Th, bà Phạm Thị Nh là giao dịch dân sự phát sinh sau khi Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự của Tòa án nhân dân huyện S H có hiệu lực pháp luật nhưng hai hợp đồng thế chấp này đã được công chứng ngày 25/5/2016 và được đăng ký giao dịch bảo đảm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện S H đã xác minh điều kiện thi hành án của ông Th, bà Nh, ngoài tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng thì không còn tài sản nào khác. Nhận thấy ông Th, bà Nh thế chấp tài sản cho Ngân hàng nhưng không lấy số tiền vay được để thi hành án đối với các quyết định nói trên nên ngày 31/7/2019 Chấp hành viên tiến hành kê biên xử lý đối với thửa đất số 206, diện tích 119,8m² và thửa đất số 207m², diện tích 217,6m² là giao dịch dân sự giả tạo nhằm để trốn tránh nghĩa vụ đối với người thứ ba.

Đồng thời, ngày 25/11/2019 Chấp hành viên ông Dương Hồng S đã bán phần tài sản của người phải thi hành án cho các thành viên trong hộ ông Trần Quang Th bằng 2/5 giá trị đất và tài sản trên đất của thửa đất 206 và thửa đất số 207, tọa lạc tại tổ dân phố G D, thị trấn D L, huyện S H tổng số tiền là 331.946.304 đồng.

Theo khoản 1 Điều 24 Nghị định 62/2015 ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự: *“Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản nào khác hoặc tài sản khác không đủ để thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để đảm bảo thi hành án trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Khi kê biên tài sản nếu có người khác tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự”*. Trong quá trình thi hành các quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, Chấp hành viên thông báo cho đương sự nhưng không có ai khởi kiện.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người được thi hành án, bên nhận thế chấp, người mua tài sản bán đấu giá, Chấp hành viên khởi kiện yêu cầu Tòa án *“Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu một phần”* đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF 1532900239/02/HĐTC-QSĐĐ ngày 25/5/2016 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF 1532900239/03/HĐ-QSĐĐ ngày 25/5/2016 giữa Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Quảng Ngãi với hộ ông Trần Quang Th, bà Phạm Thị Nh. Tuy nhiên, sau khi Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh huyện S H có văn bản số 211/CV ngày 25/5/2021 về việc cho rằng khi cấp đổi do nhầm lẫn trong quá trình in giấy chứng nhận từ vợ chồng sang hộ ông Trần Quang Th. Sau đó, Chấp hành viên đã bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 207, diện tích 217,6m² của hộ ông Th, bà Nh với Ngân hàng TMCP Đông Nam Á.

Theo bản tự khai ngày 02/11/2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Trần Quang Th, bà Phạm Thị Nh trình bày:

Việc Chấp hành viên căn cứ vào khoản 2 Điều 75 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật thi hành án dân sự năm 2014 cho rằng hộ ông, bà ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF 1532900239/02/HĐTC-QSĐĐ và số REF 1532900239/03/HĐTC-QSĐĐ ngày 25/5/2016 với Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh tại Quảng Ngãi để bảo đảm khoản vay cho Công ty TNHH MTV Quang Thơ, sau khi có quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật là giao dịch dân sự giả tạo, nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án nên yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu một phần là không đúng quy định pháp luật. Vì đây là giao dịch dân sự hợp pháp, không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự; ông bà cho rằng, hai hợp đồng thế chấp trên chỉ bị vô hiệu khi Chấp hành viên đã áp dụng các biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà vẫn thực hiện việc thế chấp.

Việc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Q T sử dụng tài sản của hộ gia đình thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh tại Quảng Ngãi là vì mục đích trả nợ vay cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh huyện S H chứ không phải vì mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án như Chấp hành viên đã khởi kiện.

Ngoài ra ông Th, bà Nh trình bày về quyền khởi kiện và điều kiện khởi kiện của Chấp hành viên không đúng theo khoản 1 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự. Do vậy, ông, bà không đồng ý việc Chấp hành viên yêu cầu tuyên bố hai hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa hộ ông, bà với Ngân hàng TMCP Đông Nam Á vô hiệu một phần.

Theo bản tự khai ngày 23/10/2020, ngày 08/3/2021, đại diện người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á trình bày:

Việc ông Trần Quang Th, bà Phạm Thị Nh đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng số REF 1532900239/02/HĐTC-QSĐĐ và REF 1532900239/03/HĐTC-QSĐĐ ngày 25/5/2016 tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á đã được Công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Q T vay vốn là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với các quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Thời điểm hai bên xác lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất chưa có văn bản thông báo nào thể hiện các tài sản bị phong tỏa, kê biên xử lý từ các cơ quan có thẩm quyền. Việc ông Th, bà Nh thế chấp tài sản quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á là ngay tình, hợp pháp, tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật; việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện S H đã tiến hành kê biên và bán một phần tài sản là trái quy định pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích

của Ngân hàng. Do vậy, để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng, Ngân hàng TMCP Đông Nam Á không chấp nhận yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu một phần của Chấp hành viên.

Theo bản tự khai ngày 19/01/2021, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Ngày 04/12/2015, Tòa án nhân dân huyện S H ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 21/2015/QĐST-DS, nội dung Quyết định buộc bà Phạm Thị Nh và ông Trần Quang Th có nghĩa vụ trả cho bà số tiền 306.600.000 đồng (Ba trăm lẻ sáu triệu sáu trăm nghìn đồng chẵn). Ngày 09/12/2015, bà Đ có đơn yêu cầu Thi hành án, ngày 11/12/2015 Chi cục Thi hành án dân sự huyện S H ra Quyết định số 79-DS/QĐ-CCTHA thi hành án theo yêu cầu.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF 1532900239/02/HĐTC-QSĐĐ ngày 25/5/2016 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF 1532900239/03/HĐTC-QSĐĐ ngày 25/5/2016 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Quảng Ngãi với hộ ông Trần Quang Th, bà Phạm Thị Nh là giao dịch dân sự phát sinh sau khi có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 21/2015/QĐST-DS ngày 04/12/2015. Vì vậy, bà Đ đồng ý với yêu cầu của Chấp hành viên về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: *"Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu một phần"* đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Quảng Ngãi với hộ ông Th, bà Nh để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho bà.

Theo bản tự khai ngày 19/01/2021, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn L và bà Bùi Thị T4 trình bày:

Ngày 18/5/2016, Tòa án nhân dân huyện S H ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 19/2016/QĐST-DS, nội dung Quyết định buộc ông Th và bà Nh có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông bà số tiền đã vay 280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng chẵn); ngày 17/6/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện S H ra Quyết định số 270-DS/QĐ-CCTHA thi hành án theo yêu cầu.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: REF 1532900239/02/HĐTC-QSĐĐ ngày 25/5/2016 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: REF 1532900239/03/HĐTC-QSĐĐ ngày 25/5/2016 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Quảng Ngãi với hộ ông Trần Quang Th, bà Phạm Thị Nh là giao dịch dân sự phát sinh sau khi có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 19/2016/QĐST-DS ngày 18/5/2016. Vì vậy, ông, bà đồng ý với yêu cầu của Chấp hành viên về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: *"Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu một phần"* đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Quảng Ngãi với hộ ông Th, bà Nh để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho ông bà.

Theo bản tự khai ngày 08/01/2021, trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng Ph2 trình bày:

Ngày 23/5/2016, Tòa án nhân dân huyện S H ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 21/2016/QĐST-DS, nội dung Quyết định buộc bà ông Th, bà Nh có nghĩa vụ trả cho bà số tiền 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng); ngày 27/6/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện S H ra Quyết định số 273/QĐ-CCTHADS thi hành án theo yêu cầu.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: REF 1532900239/02/HĐTC-QSĐĐ ngày 25/5/2016 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: REF 1532900239/03/HĐTC-QSĐĐ ngày 25/5/2016 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Quảng Ngãi với hộ ông Trần Quang Th, bà Phạm Thị Nh là giao dịch dân sự phát sinh sau khi có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 21/2016/QĐST-DS ngày 23/5/2016. Vì vậy, bà Phước đồng ý với yêu cầu của Chấp hành viên về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: *"Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu một phần"* đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Quảng Ngãi (SeABank) với hộ ông Th, bà Nh để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho bà.

Theo bản tự khai ngày 13/01/2021, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Nh trình bày:

Ngày 23/5/2016, Tòa án nhân dân huyện S H ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 20/2016/QĐST-DS, nội dung Quyết định buộc bà ông Th, bà Nh có nghĩa vụ trả cho bà số tiền 199.400.000 đồng (Một trăm chín mươi chín triệu bốn trăm nghìn đồng). Ngày 07/6/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện S H ra Quyết định số 268/QĐ-CCTHA thi hành án theo yêu cầu.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: REF 1532900239/02/HĐTC-QSĐĐ ngày 25/5/2016 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: REF 1532900239/03/HĐTC-QSĐĐ ngày 25/5/2016 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Quảng Ngãi với hộ ông Trần Quang Th, bà Phạm Thị Nh là giao dịch dân sự phát sinh sau khi có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 20/2016/QĐST-DS ngày 23/5/2016.

Vì vậy, bà Nhứt đồng ý với yêu cầu của Chấp hành viên về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: *"Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu một phần"* đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Quảng Ngãi với hộ ông Th, bà Nh để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho bà.

Theo bản tự khai ngày 27/01/2021, trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Mỹ L3 trình bày:

Ngày 16/12/2016, Tòa án nhân dân huyện S H ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 36/2016/QĐST-DS, nội dung Quyết định buộc ông Th, bà Nh có nghĩa vụ trả cho bà số tiền 195.800.000 đồng (Một trăm chín mươi lăm triệu tám trăm nghìn đồng chẵn); ngày 10/02/2017, Chi cục Thi hành án dân sự huyện S H ra Quyết định số 128/QĐ-CCTHADS thi hành án theo yêu cầu.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: REF 1532900239/02/HĐTC-QSĐĐ ngày 25/5/2016 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: REF 1532900239/03/HĐTC-QSĐĐ ngày 25/5/2016 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Quảng Ngãi với hộ ông Trần Quang Th, bà Phạm Thị Nh là giao dịch dân sự phát sinh sau khi có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 36/2016/QĐST-DS ngày 16/12/2016. Vì vậy, bà L3 đồng ý yêu cầu của Chấp hành viên về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: *"Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu một phần"* đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Quảng Ngãi với hộ ông Th, bà Nh để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho bà.

Theo bản tự khai ngày 09/01/2021, bà Đinh Thị Thanh L2 trình bày:

Ngày 22/7/2016, Tòa án nhân dân huyện S H ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 26/2016/QĐST-DS, nội dung Quyết định buộc bà Phạm Thị Nh và ông Trần Quang Th có nghĩa vụ trả cho bà số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng chẵn); ngày 08/8/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện S H ra Quyết định số 310/QĐ-CCTHADS thi hành án theo yêu cầu.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: REF 1532900239/02/HĐTC-QSĐĐ ngày 25/5/2016 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: REF 1532900239/03/HĐTC-QSĐĐ ngày 25/5/2016 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Quảng Ngãi với hộ ông Trần Quang Th, bà Phạm Thị Nh là giao dịch dân sự phát sinh sau khi có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 26/2016/QĐST-DS ngày 22/7/2016. Vì vậy, bà L2 đồng ý yêu cầu của Chấp hành viên về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: *"Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu một phần"* đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Quảng Ngãi (SeABank) với hộ ông Th, bà Nh để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho bà.

Theo bản tự khai ngày 24/02/2021, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Trung T3p đại diện cho Văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Ngãi trình bày:

Ngày 25/5/2016, Phòng công chứng số 1 Quảng Ngãi đã nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 206 và thửa đất số 207, tọa lạc tại tổ dân phố G D, thị trấn D L, huyện S H, tỉnh Quảng Ngãi được ký kết giữa hộ ông Trần Quang Th, bà Phạm Thị Nh và Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Quảng Ngãi. Tại thời điểm Công chứng, Phòng công chứng không nhận được văn bản về biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với quyền sử dụng đất hai thửa đất trên của cơ quan có thẩm quyền, Công chứng viên tiến hành công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là đúng pháp luật, phù hợp với quy định tại Điều 167, Điều 168 Luật đất đai; Điều 40, Điều 43 Luật công chứng năm 2014.

Đối với anh Trần Minh H, chị Trần Thị Thu Th2, chị Trần Thanh T3 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt

các văn bản tố tụng cho các đương sự, theo đúng trình tự thủ tục nhưng anh Hoàng, chị Thảo, chị Tâm vẫn không đến Tòa nên không có lời trình bày ý kiến tại hồ sơ.

** Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện S H đã xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện S H về tuyên bố hai hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF 1532900239/02/HĐTC-QSDĐ và số REF 1532900239/03/HĐTC-QSDĐ ngày 25/5/2016 được ký kết giữa hộ ông Trần Quang Th, bà Phạm Thị Nh với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á - Chi nhánh tại Quảng Ngãi là vô hiệu một phần đối với phần quyền sử dụng đất của ông Th và bà Nh trong thửa đất số 206, tờ bản đồ số: Trích đo địa chính, diện tích 119,8m², mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 51,36m², đất trồng cây hàng năm khác 68,5m², số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: “CS” 01550 và thửa đất số 207, tờ bản đồ số: Trích đo địa chính, diện tích 217,6m², mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 137,6m², đất trồng cây hàng năm khác 80m², số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: “CS” 01551, đều tọa lạc tại tổ dân phố G D, thị trấn D L, huyện S H do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 23 tháng 5 năm 2016.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 11/10/2021, nguyên đơn ông Dương Hồng S – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện S H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện S H về việc tuyên bố hai hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF 1532900239/02/HĐTC-QSDĐ và số REF 1532900239/03/HĐTC-QSDĐ ngày 25/5/2016 được ký kết giữa hộ ông Trần Quang Th, bà Phạm Thị Nh với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á - Chi nhánh tại Quảng Ngãi là vô hiệu một phần đối với phần quyền sử dụng đất của ông Th và bà Nh trong thửa đất số 206 và thửa đất số 207, đều tọa lạc tại tổ dân phố G D, thị trấn D L, huyện S H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo và yêu cầu khởi kiện; các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với các ông bà Hồ Văn L, Bùi Thị T4, Phan Thị Nh, Đinh Thị L3, Đỗ Thị Mỹ L3, Nguyễn Thị Hồng Ph2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt là chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến công khai tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Dương Hồng S – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện S H; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện S H, tỉnh Quảng Ngãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử và tuyên án vào ngày 30/9/2021. Ngày 11/10/2021, nguyên đơn ông Dương Hồng S– Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện S H (gọi tắt là Chấp hành viên) có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Về thời hạn kháng cáo, hình thức và nội dung đơn kháng cáo đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, kháng cáo của Chấp hành viên là hợp lệ, nên được chấp nhận.

[1.2] Ngày 03/01/2019, Tòa án nhân dân huyện S H thụ lý việc dân sự số 04/2019/TLST-VDS về việc: “Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu” theo đơn yêu cầu của Ông Dương Hồng S- Chấp hành viên chi cục Thi hành án dân sự huyện S H. Ngày 26/02/2019, Tòa án nhân dân huyện S H ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết sơ thẩm việc dân sự số 01/2019/QDDST-VDS với thành phần giải quyết việc dân sự gồm: Thẩm phán – Chủ tọa phiên họp ông Võ Chí Ngãi và Thư ký phiên họp là ông Đặng Anh Tuấn với lý do chưa đủ điều kiện yêu cầu giải quyết việc dân sự theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngày 24/9/2020 và ngày 13/10/2020 Chấp hành viên có đơn yêu cầu giải quyết việc dân sự yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu một phần đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF 1532900239/02/HĐTC-QSĐĐ ngày 25/5/2016 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF 1532900239/03/HĐ-QSĐĐ ngày 25/5/2016 (gọi tắt là hợp đồng thế chấp) giữa Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Quảng Ngãi (gọi tắt là Ngân hàng) với hộ ông Trần Quang Th, bà Phạm Thị Nh. Ngày 14/10/2020, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý việc dân sự số 01/2020/TLST-VDS đối với yêu cầu nêu trên của Chấp hành viên.

Ngày 19/11/2020, Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên họp giải quyết việc dân sự với thành phần: Thẩm phán – Chủ tọa phiên họp ông Phạm Hồng Thơm và Thư ký phiên họp là ông Đặng Anh Tuấn. Tại phiên họp, xét thấy việc yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu của Chấp hành viên có đương sự tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm chuyển việc dân sự sang vụ án dân sự và thông báo cho các đương sự được biết.

Ngày 30/9/2021, Tòa án nhân dân huyện S H tiến hành xét xử vụ án nêu trên và ban hành bản án số 10/2021/SD-ST ngày 30/9/2021, Thư ký phiên tòa là ông Đặng Anh Tuấn tiếp tục là người tiến hành tố tụng trong vụ án.

Xét thấy thư ký Tòa án ông Đặng Anh Tuấn là người tiến hành tố tụng trong việc dân sự thụ lý 04/2019/TLST-VDS ngày 03/01/2019 và Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết sơ thẩm việc dân sự số 01/2019/QĐST-VDS. Sau khi Chấp hành viên khởi kiện lại vụ việc, ông Đặng Anh Tuấn thuộc trường hợp phải từ chối hoặc bị thay đổi theo quy định tại khoản 2 Điều 54 Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng ông Đặng Anh Tuấn tiếp tục tiến hành tố tụng trong vụ án này là vi phạm thủ tục tố tụng. Tuy có vi phạm thủ tục tố tụng, nhưng không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Chi cục Thi hành án dân sự huyện S H thụ lý và ra quyết định thi hành án đối với một số quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự của Tòa án nhân dân huyện S H đã có hiệu lực pháp luật gồm: Quyết định số 21/2015/QĐST-DS ngày 04/12/2015, ông Th và bà Nh phải thi hành án trả cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền 306.600.000 đồng; Quyết định số 19/2016/QĐST - DS ngày 18/5/2016, ông Th và bà Nh phải thi hành án trả cho bà Bùi Thị T4 số tiền 280.000.000 đồng; Quyết định số 20/2016/QĐST - DS ngày 23/5/2016, ông Th và bà Nh phải thi hành án trả cho bà Phan Thị Nh số tiền 199.400.000 đồng; Quyết định số 21/2016/QĐST – DS ngày 23/5/2016, ông Th và bà Nh phải thi hành án trả cho bà Nguyễn Thị Hồng Ph2 số tiền 130.000.000 đồng; Quyết định số 36/2016/QĐST-DS ngày 16/12/2016 ông Th, bà Nh phải thi hành án trả cho bà Đỗ Thị Mỹ L3 số tiền 195.800.000 đồng; Quyết định số 26/2016/QĐDS-ST ngày 22/7/2016, ông Th, bà Nh phải thi hành án trả cho bà Đinh Thị Thanh L2 số tiền 251.000.000 đồng. Tổng số tiền mà vợ chồng Trần Quang Th, bà Phạm Thị Nh phải thi hành án đối với 06 quyết định trên là: 1.362.800.000 đồng (một tỷ ba trăm sáu mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng chẵn).

[2.2] Ngày 25/5/2016, hộ ông Trần Quang Th gồm: Trần Quang Th, Phạm Thị Nh, Trần Minh H, Trần Thị Thu Th2 ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 206 và thửa đất số 207, tọa lạc tại tổ dân phố G D, thị trấn D L, huyện S H, tỉnh Quảng Ngãi đều đứng tên hộ ông Th (gọi tắt là thửa đất số 206, thửa đất số 207) cho Ngân hàng để Công ty TNHH MTV Q T vay số tiền 900.000.000 đồng bằng hai hợp đồng thế chấp số: REF 1532900239/02/HĐTC-QSĐĐ ngày 25/5/2016 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: REF 1532900239/03/HĐ-QSĐĐ ngày 25/5/2016. Hai hợp đồng thế chấp này đã được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ngãi và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh huyện S H cùng ngày 25/5/2016.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có căn cứ xác định: Tại thời điểm thế chấp không có một văn bản nào về biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời của cơ quan có thẩm quyền đối với 02 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với hai thửa đất 206 và 207 của hộ ông Trần Quang Th, bà Phạm Thị Nh. Việc hộ ông Trần Quang Th, bà Phạm Thị Nh thế chấp các loại tài

sản này là ngay tình, hợp pháp, tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức. Do đó, hai hợp đồng thế chấp này là hợp pháp.

[2.3] Ngày 24/6/2016, ngày 28/8/2018, ngày 25/12/2018, ngày 27/6/2017 và ngày 20/6/2019 Chấp hành viên Dương Hồng S lập biên bản xác minh điều kiện thi hành án của ông Trần Quang Th, bà Phạm Thị Nh (BL 36, 46, 50, 512, 519). Theo kết quả xác minh tại các biên bản này thì ngoài hai thửa đất số 206, diện tích 119,8m² và thửa đất số 207, diện tích 217,6m² đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho hộ ông Trần Quang Th vào ngày 23/5/2016, thì trên thửa đất số 206 vợ chồng ông Th, bà Nh có xây dựng một nhà cấp 4A, các thành viên khác trong hộ ông Th không có đóng góp công sức, tiền bạc gì; trên thửa đất số 207, vợ chồng ông Th xây dựng nhà để xe ô tô, xe gắn máy (xà gồ bằng sắt, mái lợp tole), diện tích 165m², mặt trước có cửa sắt kéo; phía sau nhà để xe vợ chồng ông Th còn xây dựng một ngôi nhà sàn bằng gỗ, diện tích 21,97m². Theo Thông báo về kết quả thẩm định giá tài sản số 232/TB-THADS ngày 27/8/2019 (BL 115) thì giá trị tài sản trên đất là 482.361.033đ.

Chấp hành viên cho rằng: Theo kết quả xác minh trên thì ông Th, bà Nh chỉ có tài sản là một phần quyền sử dụng đất trong hai thửa đất số 206, 207 và nhà ở cùng các vật kiến trúc khác gắn liền với hai thửa này; ngoài ra ông Th, bà Nh không còn tài sản nào khác. Ông Th, bà Nh chỉ thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 206, 207; không thể chấp các loại tài sản gắn liền trên hai thửa đất này cho Ngân hàng. Tuy nhiên, tại khoản 3 Điều 2 của các hợp đồng thế chấp trên có ghi: *“Phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp, toàn bộ hoa lợi, lợi tức, quyền tài sản, vật phụ, trang thiết bị kèm theo tài sản nêu tại Điều này cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này...”*. Như vậy, có căn cứ xác định: Hộ ông Th, bà Nh đã thế chấp quyền sử dụng đất và các loại tài sản gắn liền trên hai thửa đất số 206, 207 cho Ngân hàng.

Sau khi thế chấp các loại tài sản trên để cho Công ty TNHH MTV Q T vay số tiền 900.000.000đ, ông Th bà Nh không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án.

[2.4] Ngày 22/7/2019, Chấp hành viên Dương Hồng S ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 03/QĐ-CCTHADS (BL 52); Ngày 31/7/2019 Chấp hành viên Dương Hồng S lập biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản, theo đó kê biên, xử lý toàn bộ tài sản của ông Th, bà Nh theo các biên bản xác minh điều kiện thi hành án. Các tài sản này đã được thế chấp theo hai hợp đồng thế chấp nêu trên. Như vậy, việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với ông Th, bà Nh của Chấp hành viên ***sau khi*** hộ ông T đã thế chấp các tài sản này cho phía Ngân hàng.

Trước khi thực hiện việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản, Chấp hành viên đã thông báo cho người được thi hành án biết để họ có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên

quan đến giao dịch đó (đối với hai hợp đồng thế chấp trên), nhưng không có ai yêu cầu khởi kiện đến Tòa án đối với hai hợp đồng thế chấp này.

Sau khi kê biên, Chấp hành viên đã bán tài sản thuộc sở hữu chung (thửa 206 và tài sản trên đất) cho ông Trần Minh H (con ông Th, bà Nh) số tiền 301.916.304đ là đúng quy định tại Điều 74 Luật thi hành án dân sự. Số tiền này hiện nay chưa thanh toán cho đương sự. Riêng thửa đất số 207 và tài sản trên đất, Chấp hành viên đang tiếp tục thực hiện trình tự, thủ tục bán đấu giá theo quy định.

Mặt khác, sau khi thực hiện việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản, Chấp hành viên đã ban hành thông báo số 79/TB-CCTHADS, ngày 27/3/2020 cho Ngân hàng về quyền khởi kiện tại Tòa án hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết đối với tài sản bị kê biên có tranh chấp. Nhưng Ngân hàng không khởi kiện, không khiếu nại.

[2.5] Khoản 1 Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự quy định: *“Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản nào khác hoặc tài sản khác không đủ để thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để đảm bảo thi hành án trừ trường hợp pháp luật có quy định khác...”*.

Theo quy định trên thì Chấp hành viên thực hiện việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của ông Th, bà Nh là đúng quy định của pháp luật về thi hành án dân sự. Toàn bộ tài sản này ông Th, bà Nh đã thế chấp cho Ngân hàng trước khi bị cưỡng chế, kê biên nên khi thực hiện việc cưỡng chế, kê biên thì Chấp hành viên phải căn cứ vào Điều 90 Luật Thi hành án dân sự (*kê biên, xử lý tài sản đang cầm cố, thế chấp*). Việc Chấp hành viên cho rằng kê biên, xử lý tài sản (nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất) của ông Th, bà Nh theo quy định tại các Điều 94, Điều 95 Luật Thi hành án dân sự và kê biên, xử lý tài sản chung là quyền sử dụng đất của hộ gia đình theo quy định tại Điều 74, Điều 110, Điều 111 Luật Thi hành án dân sự là không đúng pháp luật. Bởi lẽ các điều luật này chỉ hướng dẫn trình tự, thủ tục kê biên, xử lý tài sản khi các tài sản này người phải thi hành án **chưa** cầm cố, thế chấp; trong khi đó các tài sản của ông Th, bà Nh **đã** thế chấp cho Ngân hàng trước khi Chấp hành viên thực hiện việc cưỡng chế kê biên, xử lý các loại tài sản này.

[2.6] Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng đều thừa nhận: Sau khi Chấp hành viên thực hiện việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của ông Th, bà Nh đã thế chấp cho Ngân hàng, thì các đương sự trong vụ án không có ai khiếu nại đến các cơ quan có thẩm quyền hoặc tranh chấp ra Tòa án đối với các tài sản đã bị kê biên.

Phía Ngân hàng khẳng định: Khi Chấp hành viên thực hiện việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của ông Th, bà Nh đã thế chấp cho Ngân hàng và đã bán

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất số 206, Ngân hàng không tranh chấp hoặc khiếu nại. Ngân hàng chỉ yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện S H chuyển số tiền từ việc xử lý tài sản của ông Th, bà Nh cho Ngân hàng theo quy định tại khoản 3 Điều 47 Luật Thi hành án dân sự.

Khoản 1 Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự quy định: “... *Khi kê biên tài sản nếu có người khác tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự*”.

Như đã nhận định trên thì trước và sau khi Chấp hành viên thực hiện việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của ông Th, bà Nh thì không có đương sự nào tranh chấp, chỉ có Ngân hàng yêu cầu được ưu tiên thanh toán trước.

Khoản 3 Điều 47 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) quy định: “*Trường hợp xử lý tài sản cầm cố, thế chấp mà bên nhận cầm cố, thế chấp không phải là người được thi hành án thì người nhận cầm cố, thế chấp được ưu tiên thanh toán trước khi thanh toán các khoản theo quy định tại Điều này*”.

Từ các quy định của pháp luật đã được viện dẫn trên, lẽ ra Chấp hành viên tiếp tục xử lý tài sản đã cưỡng chế kê biên theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ và các quy định khác của Luật thi hành án dân sự, nhưng Chấp hành viên lại khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hai hợp đồng thế chấp trên là không có căn cứ và không đúng pháp luật về thi hành án dân sự.

[2.7] Chấp hành viên căn cứ vào khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) và khoản 11 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 24 Nghị định 62/2015 ngày 18/7/2015 của Chính phủ để khởi kiện là không đúng. Bởi lẽ: Khoản 11 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ hướng dẫn: “*1. Trường hợp tài sản đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà phát sinh các giao dịch liên quan đến tài sản đó thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án. Chấp hành viên có văn bản yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với tài sản đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với tài sản đó*”. Tuy nhiên, trong vụ án này hộ ông Th, bà Nh đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên hai thửa đất 206 và 207 **trước** khi chấp hành viên áp dụng biện pháp cưỡng chế thi hành án; đồng thời trước và sau khi kê biên, xử lý tài sản các đương sự không ai khiếu nại hoặc khởi kiện ra Tòa án. Do đó, Chấp hành viên vẫn được quyền xử lý để thi hành án tài sản còn lại là thửa đất số 207 và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

[2.8] Trong đơn kháng cáo và tại phiên tòa, Chấp hành viên cho rằng: Sau khi nhận được các Quyết định thi hành án, vợ chồng ông Th, bà Nh có ý làm hồ

sơ đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp đổi thửa đất số 207 thành của **hộ** gia đình để thế chấp quyền sử dụng đất này cho Ngân hàng nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với người thứ ba. Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo Tờ trình số 123/TTr-CNSH ngày 20/5/2016 và Công văn số 211/CNSH, ngày 26/5/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh huyện S H xác định: Thửa đất số 207 được UBND huyện S H cấp Giấy CNQSDĐ lần đầu số vào sổ 00537 QSDĐ/1066/QĐ-UB ngày 31/12/2002 cho hộ ông Trần Thanh X. Năm 2008 hộ ông Trần Thanh X chuyển nhượng cho ông Trần Quang Th và Phạm Thị Nh và được UBND huyện S H cấp Giấy CNQSDĐ số vào sổ H01225, ngày 19/6/2008 cho ông Trần Quang Th và Phạm Thị Nhung. Năm 2009, Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án đường trung tâm thị trấn D L, huyện S H diện tích 17,1m². Ngày 23/5/2016 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp đổi lại Giấy CNQSDĐ cho **hộ** ông Trần Quang Th với lý do: Xin cấp đổi, cấp lại Giấy CNQSDĐ theo đúng hiện trạng thực tế sử dụng đất. Do đó, việc Chấp hành viên cho rằng ông Th, bà Nh làm thủ tục chuyển thửa đất 207 từ vợ chồng ông Th, bà Nh sang hộ ông Th nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án là không có căn cứ. Mặt khác, theo tài liệu do Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện S H (gọi tắt là Ngân hàng Nông nghiệp) cung cấp thì hai thửa đất 206, 207 và tài sản gắn liền trên đất vợ chồng ông Th, bà Nh đã thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp để cho Công ty TNHH MTV Q T vay tiền từ ngày 16/4/2014, mãi đến ngày 18/5/2016 Ngân hàng Nông nghiệp mới giải chấp các tài sản đã thế chấp. Như vậy, có căn cứ xác định trước khi có 06 Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự của Tòa án nhân dân huyện S H, thì bị đơn đã thế chấp các thửa đất 206, 207 cùng các tài sản gắn liền với đất cho các Ngân hàng, để cho Công ty TNHH MTV Q T vay vốn sản xuất, kinh doanh bắt đầu từ năm 2014; quá trình thế chấp diễn ra liên tục trước khi Chấp hành viên tiến hành cưỡng chế, kê biên các loại tài sản này.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án có căn cứ, đúng pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn là Chấp hành viên Dương Hồng S không cung cấp được chứng cứ mới nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 3 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); khoản 4 Điều 11 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chấp hành viên Dương Hồng S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự ; Điều 117, Điều 317, Điều 298, Điều 319, Điều 502 Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 5 Luật công chứng năm 2014; khoản 4 Điều 20, Điều 44, Điều 47, Điều 75, Điều 90 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật thi hành án dân sự năm 2014; Điều 9, khoản 1 Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự; khoản 11 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 24 Nghị định 62/2015 ngày 18/7/2015 của Chính phủ; khoản 4 Điều 11 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Hồng S - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện S H, tỉnh Quảng Ngãi.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện S H, tỉnh Quảng Ngãi.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện S H – ông Dương Hồng S về tuyên bố hai hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF 1532900239/02/HĐTC-QSĐĐ và số REF 1532900239/03/HĐTC-QSĐĐ ngày 25/5/2016 được ký kết giữa hộ ông Trần Quang Th, bà Phạm Thị Nh với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á - Chi nhánh tại Quảng Ngãi là vô hiệu một phần đối với phần quyền sử dụng đất của ông Th, bà Nh trong thửa đất số 206, tờ bản đồ số: Trích đo địa chính, diện tích 119,8m², mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 51,36m², đất trồng cây hàng năm khác 68,5m², số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: “CS” 01550 và thửa đất số 207, tờ bản đồ số: Trích đo địa chính, diện tích 217,6m², mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 137,6m², đất trồng cây hàng năm khác 80m², số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: “CS” 01551, đều tọa lạc tại tổ dân phố G D, thị trấn D L, huyện S H do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 23 tháng 5 năm 2016.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện S H – ông Dương Hồng S phải chịu số tiền 1.300.000 đồng (đã nộp và chi phí xong).

3. Về án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm: Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện S H – ông Dương Hồng S không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm .

4. Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự;

thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND huyện S H;
- Chi cục THADS huyện S H;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Đức Dũng