

**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: **61/2022/DS - PT**
Ngày: 14 – 9 – 2022
V/v Yêu cầu tuyên hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất vô hiệu.

**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:* Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo;
Ông Vũ Việt Dũng.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Ngô Thị Kiều Trang, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:* Bà Nguyễn Thị Trâm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 12 tháng 9 năm 2022 và 14 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 29/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2022 về việc: “*Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo pháp luật thi hành án dân sự*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2021/DS - ST ngày 22 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 74/2022/QĐPT - DS ngày 01 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 107/2022/QĐPT – DS ngày 23 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1966; Địa chỉ: 27/14 đường A, phường B, quận K, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Lê Văn Được – Luật sư Văn phòng Luật sư Hoàng Hà; Địa chỉ L2 hệ: 136/1 đường C, thị L, huyện T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt

2. Bị đơn: Bà **Trần Thị Thu T**, sinh năm 1980; Địa chỉ: Thôn P, xã L, huyện V, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Đoàn Đức H, sinh năm 1983; Địa chỉ: Thôn P, xã L, huyện V, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ L2 hệ: Thôn T, xã Đ, thị xã B, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt

3.2. Ông Nguyễn V, sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1973; Cùng địa chỉ: Số 216 đường Nguyễn Đoá, phường X, quận C, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

3.3. Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: Khu trung tâm hành chính huyện V, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh H1 (Văn bản uỷ quyền lập ngày 21/4/2022). Vắng mặt

3.4. Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: Số X đường T, phường Đ, quận C, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Hoàng Minh P – Phó chi cục trưởng (Văn bản uỷ quyền số 267/GUQ ngày 14/10/2021). Vắng mặt

3.5. Văn phòng Công chứng P; Địa chỉ: Số X đường G, xã C, huyện V, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Kiều N - Chức vụ Trưởng Văn phòng Công chứng P).

3.6. Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N; Địa chỉ: Số 57 đường Q, quận H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Xuân L1 - chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận C (Văn bản uỷ quyền số 1176/GUQ-VPĐKĐĐ ngày 11/8/2021). Vắng mặt

3.7. Ngân hàng Thương mại cổ phần N; Địa chỉ: Số X đường M, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ phòng Giao dịch L: Số 21 đường L, quận H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

3.8. Bà Trần Thị H2 - Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP N Chi nhánh Đà Nẵng; Địa chỉ: Số X đường L, quận H, thành phố Đà Nẵng (nguyên là Giám đốc Ngân hàng TMCP N phòng giao dịch L). Vắng mặt

4. Người kháng cáo: Nguyễn Thị L, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/12/2017, Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 19/9/2019, Đơn khởi kiện đề ngày 14/7/2020, Đơn xin rút 1 phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 15/10/2021, bảng tự trình bày đề ngày 15/10/2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Bà Nguyễn Thị L là người được thi hành án theo Quyết định thi hành án số 35/QĐ-CCTHADS ngày 08/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, thành phố Đà Nẵng đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2016/DS-ST ngày 08/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng. Theo đó,

bà Trần Thị Thu T phải trả cho bà số tiền 900.000.000 đồng cùng với tiền lãi chậm thi hành án kể từ ngày bà có đơn yêu cầu thi hành án, theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tương ứng với thời gian chậm trả. Ngày 31/10/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện V ban hành số 470/CV-CCTHADS về việc phối hợp đảm bảo thi hành án, yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận C và các Văn phòng Công chứng trên địa bàn thành phố Đà Nẵng tạm dừng việc đăng ký, chuyển dịch về tài sản của vợ chồng bà Trần Thị Thu T là quyền sử dụng đất có diện tích 110m² tại thửa số 78X, tờ bản đồ 00, toạ lạc tại Khu E2 MR (*GDD2-PK2*) KDC Nam Cầu C, phường X, quận C, thành phố Đà Nẵng cho đến khi có quyết định của cơ quan Thi hành án dân sự. Ngày 01/12/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện V ra Quyết định số 05/QĐ-CCTHADS uỷ thác thi hành án cho Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố Đà Nẵng tiếp tục thi hành án. Hồ sơ uỷ thác được gửi đi theo đường Bưu điện bằng Dịch vụ chuyển phát nhanh số EV551623502VN lúc 17 giờ 25 phút ngày 05/12/2016 tại Bưu cục huyện Hoà Vang. Đến ngày 30/12/2016, Chi cục Thi hành án dân sự quận C mới có Thông báo số 495/TB-CCTHADS về việc nhận hồ sơ uỷ thác và ra Quyết định thi hành án số 246/QĐ-CCTHADS ngày 30/12/2016. Ngày 16/01/2017, Chi cục Thi hành án dân sự quận C ra Quyết định số 04/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản và ngày 26/4/2017, Chi cục thi hành án dân sự quận C ra Quyết định số 08/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, vào ngày 22/12/2016, ông Đoàn Đức H và bà Trần Thị Thu T đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 110m² tại thửa số 78X, tờ bản đồ 00, toạ lạc tại Khu E2 MR (*GDD2-PK2*) KDC Nam Cầu C, phường X, quận C, thành phố Đà Nẵng cho ông Nguyễn V và bà Nguyễn Thị L2. Như vậy, việc ông Đoàn Đức H và bà Trần Thị Thu T chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Căn cứ Thông báo số 49/TB-CCTHSDS ngày 17/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận C về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền huỷ giấy tờ L2 quan đến giao dịch, bà L đã khởi kiện bà T để yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Đức H và bà Trần Thị Thu T cho ông Nguyễn V và bà Nguyễn Thị L2 theo hợp đồng công chứng số 3665 ngày 22/12/2016, tại Văn phòng công chứng P, đăng ký vào sổ địa chính ngày 10/01/2017 đối với thửa đất số 784, tờ bản đồ 00, diện tích 110 m², toạ lạc tại Khu E2 MR, khu dân cư Nam cầu C, thành phố Đà Nẵng là vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án, tại Đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 19/9/2019 và đơn khởi kiện đề ngày 14/7/2020, bà L thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Đức H và bà Trần Thị Thu T cho ông Nguyễn V và bà Nguyễn Thị L2 theo hợp đồng

công chứng số 3665 ngày 22/12/2016, tại Văn phòng công chứng P, đăng ký vào sổ địa chính ngày 10/01/2017 đối với thửa đất số 784, tờ bản đồ 00, diện tích 110 m², tọa lạc tại Khu E2 MR, khu dân cư Nam cầu C, thành phố Đà Nẵng là vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 617619 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 25/01/2017 cho ông Nguyễn V và bà Nguyễn Thị L2.

- Yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên hợp đồng vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Ông Nguyễn V, bà Nguyễn Thị L2 là người thứ ba ngay tình nên bà Trần Thị Thu T, ông Đoàn Đức H là người có lỗi phải bồi thường thiệt hại cho ông V, bà L2.

+ Đề nghị Tòa án xác định rõ mức độ lỗi của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, Chi cục Thi hành án dân sự quận C trong việc ngăn chặn việc tẩu tán tài sản của bà Trần Thị Thu T, ông Đoàn Đức H dẫn đến gây thiệt hại cho bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn V và bà Nguyễn Thị L2 thì phải thực hiện bồi thường theo quy định tại điểm c, d khoản 1 Điều 21 Luật trách nhiệm bồi thường của nhà nước. Đồng thời, xác minh làm rõ hành vi của Ngân hàng TMCP N - PGD L, bà Trần Thị H2 - Giám đốc PGD L Ngân hàng TMCP N, Văn phòng Công chứng P, Công chứng viên, bà T, ông H trong việc tẩu tán tài sản, giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên để có trách nhiệm bồi thường theo quy định của pháp luật dân sự hiện hành.

Tuy nhiên, ngày 31/10/2021, tại Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, bà L rút một phần yêu cầu khởi kiện gồm:

- Yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Yêu cầu giải quyết bồi thường theo Luật trách nhiệm bồi thường nhà nước quy định tại điểm c, d khoản 1 Điều 21.

Bà L yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

- Yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Đức H và bà Trần Thị Thu T cho ông Nguyễn V và bà Nguyễn Thị L2 theo hợp đồng công chứng số 3665 ngày 22/12/2016 tại Văn phòng Công chứng P đối với thửa đất số 784, tờ bản đồ 00 (nay đổi thành thửa đất số 152, tờ bản đồ 199) tọa lạc tại Khu E2 MR, khu dân cư Nam cầu C, thành phố Đà Nẵng là vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 6176XX do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 25/01/2017 cho ông Nguyễn V và bà Nguyễn Thị L2.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn để đảm bảo tính hiệu lực của bản án của Tòa án mà Hiến pháp đã quy định, vì: Bà T đã nhận Quyết định thi hành án đối với bản án số: 13/2016/DS-ST ngày 08/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, nhưng bà T cùng ông Đoàn Đức H vẫn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn V và bà Nguyễn Thị L2 là nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ của bà T đối với bà L. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông H và ông V, bà L2 là không thống nhất theo như lời trình bày của bà T và ông V, quá trình chuyển nhượng thì không có mặt các bên.

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị Thu T trình bày:*

Đối với khoản nợ 900.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị L thì bà không có ý trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Từ năm 2014, bà đã nhờ Ngân hàng Thương mại Cổ phần N (sau đây gọi tắt là Ngân hàng N) thanh lý tài sản để trả nợ. Năm 2014, bà và chồng là ông Đoàn Đức H vay của Ngân hàng N- PGD L số tiền 200.000.000 đồng và có thể chấp quyền sử dụng đất của bà và ông Đoàn Đức H tại thửa đất số 784, tờ bản đồ 00, diện tích 110 m², tọa lạc tại Khu E2 MR, khu dân cư Nam cầu C, thành phố Đà Nẵng để đảm bảo cho khoản vay. Toàn bộ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 784, tờ bản đồ 00, diện tích 110 m², tọa lạc tại Khu E2 MR, khu dân cư Nam cầu C, thành phố Đà Nẵng cho vợ chồng ông Nguyễn V và bà Nguyễn Thị L2 theo hợp đồng công chứng số 3665 ngày 22/12/2016 được thực hiện thông qua môi giới và theo quy định của pháp luật. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với khoản nợ 900.000.000 đồng, bà đề nghị bà L tạo điều kiện cho bà làm việc trả nợ.

Bà đã chuyển được cho Chi cục Thi hành án dân sự quận C số tiền 44.400.000 đồng để thực hiện nghĩa vụ thi hành án.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ L2 quan ông Đoàn Đức H trình bày:*

Ông và bà T có 01 tài sản duy nhất là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 784, tờ bản đồ 00, diện tích 110 m², tọa lạc tại Khu E2 MR, khu dân cư Nam cầu C, thành phố Đà Nẵng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR7992XX do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 11/3/2014) và đã thế chấp tài sản này cho Ngân hàng N - Phòng giao dịch L để vay số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 22/4/2014. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V, bà L2 được thực hiện thông qua môi giới, ông không biết ông V, bà L2. Ngày 22/12/2016, ông và bà T đến Văn phòng công chứng P để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trước đó ông và bà T với người môi giới thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trả hết nợ cho Ngân hàng khoảng 180.000.000 đồng nhưng ký hợp đồng chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Ông và bà T không thu được đồng nào. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông đã chuyển nhượng quyền

sử dụng đất, việc chuyển nhượng đã được công chứng theo quy định và đã được đăng ký biến động qua tên ông V, bà L2.

** Trong đơn trình bày đề ngày 14/6/2021 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ L2 quan ông Nguyễn Văn V trình bày:*

Giao dịch vay mượn tiền giữa bà Nguyễn Thị L và bà Trần Thị Thu T thì ông hoàn toàn không biết. Ông không quen biết gì bà Trần Thị Thu T. Thông qua dịch vụ môi giới nhà và đất giới thiệu, vợ chồng ông là ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị L2 đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 784, tờ bản đồ 00 (nay đổi thành thửa đất số 15X, tờ bản đồ số 199, tọa lạc tại Khu E2 MR, khu dân cư Nam cầu C, thành phố Đà Nẵng) có diện tích 110 m² theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Đức H, bà Trần Thị Thu T và ông Nguyễn V, bà Nguyễn Thị L2 do Văn phòng công chứng P công chứng số 3665 ngày 22/12/2016, giá chuyển nhượng là 530.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong hợp đồng chuyển nhượng ghi giá là 100.000.000 đồng. Hiện nay vợ chồng ông đã xây nhà ổn định trên đó. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông hoàn toàn không đồng ý.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện V trình bày:*

Chi cục Thi hành án huyện V thụ lý yêu cầu thi hành Bản án số 13/2016/DS-ST ngày 08/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang. Chi cục Thi hành án dân sự huyện V đã tổng đạt đầy đủ các Quyết định thi hành án và bà T đã nhận được. Ngày 31/10/2016, Chi cục thi hành án dân sự huyện V ban hành Công văn số: 470/CV-CCTHADS về việc phối hợp đảm bảo thi hành án, yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận C và các Văn phòng Công chứng trên địa bàn thành phố Đà Nẵng tạm dừng việc đăng ký, chuyển dịch về tài sản của vợ chồng bà Trần Thị Thu T là quyền sử dụng đất có diện tích 110m² tại thửa đất số 784, tờ bản đồ 00, tọa lạc tại Khu E2 MR (GDD2-PK2) KDC Nam Cầu C, phường X, quận C, thành phố Đà Nẵng cho đến khi có quyết định của cơ quan Thi hành án dân sự theo Quyết định thi hành án chủ động số 22 ngày 11/10/2016 nhằm bảo đảm thi hành án chủ động. Công văn này được gửi qua bưu điện đến tất cả Văn phòng công chứng trên địa bàn thành phố Đà Nẵng và chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận C vào ngày 01/11/2016 qua Văn thư Chi cục thi hành án huyện V. Các Văn phòng Công chứng đều nhận được văn bản này. Tuy nhiên, Văn thư thời đó là bà Nguyễn Thị Thu T2 đã làm mất sổ giao nhận văn thư với Bưu điện. Ngày 24/10/2016, chấp hành viên đã trực tiếp đến Ngân hàng N - PGD L (có giấy giới thiệu) gặp bà Trần Thị H2 - Giám đốc PGD L Ngân hàng N để xác minh về điều kiện thi hành án của bà T. Tuy nhiên, bà H2 không chịu cung cấp thông tin mà đề nghị làm công văn gửi cho Ngân hàng. Do đó, ngày 31/10/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện V ban hành Công văn 469/CV-CCTHADS gửi cho

Ngân hàng N - phòng giao dịch L. Ngày 18/11/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện V tiếp tục có Công văn số: 505/CV-CCTHADS gửi Ngân hàng N - Chi nhánh Đà Nẵng để xác minh về điều kiện thi hành án của bà T. Ngày 30/11/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện V mới nhận được Văn bản của Ngân hàng N - PGD L đề ngày 19/11/2016. Như vậy, Ngân hàng và đặc biệt là bà H2 đã kéo dài thời gian xác minh để giúp và cùng bà T, ông H tẩu tán tài sản. Ngày 08/11/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện V thi hành án theo đơn yêu cầu của bà L và đã ban hành Quyết định thi hành án số 35. Ngày 01/12/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện V ban hành Quyết định số: 05/QĐ-CCTHADS ủy thác thi hành án cho Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố Đà Nẵng tiếp tục thi hành án. Hồ sơ ủy thác được gửi đi theo đường Bưu điện bằng Dịch vụ chuyển phát nhanh số EV551623502VN lúc 17 giờ 25 phút ngày 05/12/2016 tại Bưu cục huyện Hoà Vang và Bưu cục huyện Hoà Vang đã đóng dấu chấp nhận. Tuy nhiên, không biết vì lý do gì mà ngày 30/12/2016 Chi cục Thi hành án dân sự quận C mới có Thông báo 495/TB-CCTHADS v/v nhận ủy thác. Do đó, Chi cục Thi hành án dân sự huyện V yêu cầu làm rõ: Hành vi tẩu tán tài sản của bà T, ông H; Thời điểm tổ chức thi hành án ngày 11/10/2016 thì bà T cho biết bà có nguyện vọng bán tài sản trên để đảm bảo thi hành án trả nợ cho bà Nguyễn Thị L và thực hiện án phí dân sự cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện V; đồng thời bà T có ý kiến ông Đoàn Đức H không chịu thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên nhờ Chi cục Thi hành án dân sự huyện V can thiệp để việc bán tài sản được thuận lợi để thực hiện được nghĩa vụ thi hành án; Việc chậm ra quyết định thi hành án, chậm giải quyết việc thi hành theo ủy thác thi hành án của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V và Hành vi của Văn phòng Công chứng P, Công chứng viên trong việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Đức H và bà Trần Thị Thu T cho ông Nguyễn V và bà Nguyễn Thị L2 theo hợp đồng công chứng số 3665 ngày 22/12/2016 tại Văn phòng công chứng P, đăng ký vào chính lý biến động ngày 10/01/2017 đối với thửa đất số 78X, tờ bản đồ 00, diện tích 110 m², tọa lạc tại Khu E2 MR, khu dân cư Nam cầu C, thành phố Đà Nẵng là hai bên chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng không có mặt trước mặt Công chứng viên.

** Tại Công văn số: 231/CCTHADS ngày 02/5/2019 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự quận C trình bày:*

Ngày 30/12/2016, Chi cục Thi hành án dân sự quận C căn cứ Quyết định về việc ủy thác thi hành án số: 05/QĐ-CCTHADS ngày 01/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V để ban hành Quyết định thi hành án số: 246/QĐ-CCTHA ngày 30/12/2016, theo đó: Buộc bà Trần Thị Thu T phải trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 900.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Sau khi được phân công giải quyết, chấp hành viên tiến hành các thủ tục theo quy định của pháp luật và ban hành Quyết định về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền

sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số: 04/QĐ-CCTHADS ngày 16/01/2017 đối với tài sản có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số BR 7792XX do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 11/3/2014 cho ông Đoàn Đức H và bà Trần Thị Thu T. Quá trình xác minh thì bà T đã chuyển nhượng tài sản nói trên, Chi cục Thi hành án dân sự quận C có Thông báo số: 49/TB-CCTHADS ngày 17/11/2017 thông báo cho bà Nguyễn Thị L thực hiện quyền khởi kiện hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ giấy tờ L2 quan giao dịch tài sản trên. Hiện tại, bà T xin trả dần hàng tháng cho đến khi hết nợ, Chi cục Thi hành án dân sự quận C đã thu và chi trả cho bà L đến ngày 02/5/2019 số tiền 14.100.000 đồng.

** Tại công văn số: 54/CCPC ngày 01/10/2020, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ L2 quan Văn phòng công chứng P trình bày:* Vợ chồng ông Đoàn Đức H, bà Trần Thị Thu T và vợ chồng ông Nguyễn V, bà Nguyễn Thị L2 có đến Văn phòng công chứng P yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Qua quá trình kiểm tra tình trạng pháp lý của người yêu cầu công chứng cũng như tài sản công chứng thì công chứng viên không nhận được bất kỳ văn bản ngăn chặn nào từ cơ quan có thẩm quyền cũng như các cá nhân, tổ chức khác có liên quan (bao gồm kiểm tra trên hệ thống thông tin ngăn chặn do Sở Tư pháp thành phố Đà Nẵng quản lý), nên Văn phòng đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật. Khi thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T và ông V, bà L2 thì sự việc được các bên cùng có mặt và có sự chứng kiến của Công chứng viên và các bên cùng ký vào. Văn phòng công chứng P không nhận được văn bản cấm chuyển dịch tài sản gì của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T và ông V, bà L2 thì văn phòng công chứng P không đồng ý.

** Tại Công văn số: 957/CV-CNCL ngày 13/8/2021 và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ là ông Lê Xuân L trình bày:* Về trình tự, thủ tục và cơ sở pháp lý lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 784 tờ bản đồ số 00, diện tích 110 m² đất ở tọa lạc tại địa chỉ: khu E2 mở rộng - KDC Nam cầu C, phường X, quận C, thành phố Đà Nẵng cho ông Đoàn Đức H và bà Trần Thị Thu T là đúng quy định, đúng thủ tục. Đối với trình tự, thủ tục đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Đức H, bà Trần Thị Thu T cho ông Nguyễn V, bà Nguyễn Thị L2 cụ thể như sau: Ngày 22/12/2016, công dân có liên hệ bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND quận C để nộp hồ sơ đăng ký biến động, hồ sơ gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bên chuyển nhượng là ông Đoàn Đức H, bà Trần Thị Thu T, bên nhận chuyển nhượng là ông

Nguyễn V, bà Nguyễn Thị L2) được Văn phòng công chứng P công chứng ngày 22/12/2016; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 7792XX do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 11/3/2014 cho ông Đoàn Đức H và bà Trần Thị Thu T; Đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu 10/ĐK. Hồ sơ nêu trên được chuyển đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận C để lập thủ tục theo quy định. Sau khi công dân hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận C tiến hành đăng ký biến động sang tên cho ông Nguyễn V và bà Nguyễn Thị L2 tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 18/01/2017, hồ sơ được trình Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ để cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đơn đề nghị của công dân. Ngày 25/01/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số CH 617XX cho ông Nguyễn V và bà Nguyễn Thị L2. Như vậy, việc thực hiện đăng ký biến động chuyển nhượng sang tên cho ông Nguyễn V, bà Nguyễn Thị L2 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

** Phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa:*

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng trình tự quy định của pháp luật. Đối với các đương sự: Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, các đương sự chưa tuân thủ đúng các quy định tại Điều 70, Điều 72, Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự, cụ thể: bị đơn và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan không tham gia một số phiên hòa giải.

Về việc giải quyết vụ án: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3665 tại văn phòng công chứng P chuyển nhượng thửa đất số 784, tờ bản đồ số 00 tại khu E2 mở rộng (GD2-PK2) KDC Nam cầu C từ ông Đoàn Đức H và bà Trần Thị Thu T cho ông Nguyễn V và bà Nguyễn Thị L2 không có dấu hiệu giả tạo và không vi phạm điều cấm của luật. Do đó căn cứ Điều 122, 123, 124 Bộ luật Dân sự, đề nghị HĐXX xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Do bà L rút một phần yêu cầu nên đề nghị đình chỉ đối với yêu cầu: Xác định lỗi của Chi cục thi hành án dân sự huyện V, Chi cục Thi hành án dân sự quận C, Ngân hàng TMCP N, bà H2 - giám đốc phòng giao dịch L của ngân hàng N, Văn phòng công chứng P, Bưu điện Hòa Vang, bưu điện C đã gây thiệt hại cho bà L, ông V, bà L2 để bồi thường theo Luật bồi thường Nhà nước và giải quyết hậu quả của việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2021/DS - ST ngày 22 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng quyết định:*

- Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 244, 271, 272 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 117, 119, 122, 123, 124, 500, 502, 503 và 688 Bộ luật Dân sự 2015;

- Điều 167, 188 Luật Đất đai;

- Điều 90 Luật Thi hành án dân sự;

- Khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc:

- Yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Đức H và bà Trần Thị Thu T cho ông Nguyễn V và bà Nguyễn Thị L2 theo hợp đồng công chứng số 3665 ngày 22.12.2016, tại phòng công chứng P đối với thửa đất số 784, tờ bản đồ 00 (nay đổi thành thửa đất số 152, tờ bản đồ số 199) tọa lạc tại Khu E2 MR, khu dân cư Nam cầu C, thành phố Đà Nẵng là vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 617619 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 25.01.2017 cho ông Nguyễn V và bà Nguyễn Thị L2.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị L2 về việc: Yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Yêu cầu giải quyết bồi thường quy định tại điểm c, d khoản 1 Điều 21 Luật trách nhiệm bồi thường nhà nước.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định giá, lãi chậm thi hành án, quyền kháng cáo và thi hành án dân sự.

* Ngày 29 tháng 4 Năm 2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; nội dung kháng cáo:

Khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án quy định: Trường hợp có căn cứ xác định giao dịch L2 quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án thì Chấp hành viên thông báo cho người được thi hành án để yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ L2 quan đến giao dịch đó.

Ngày 22/12/2016, ông Đoàn Đức H và bà Trần Thị Thu T chuyển nhượng tài sản duy nhất của bà T là quyền sử dụng thửa đất 78X, tờ bản đồ số 00 cho ông Nguyễn V và bà Nguyễn Thị L2. Chi cục Thi hành án dân sự quận C có Thông báo số: 49/TB-CCTHADS ngày 17/11/2017 về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu đối với tài sản L2 quan thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật THADS. Tuy vậy, Tòa án nhân dân quận C đã tuyên bác đơn khởi kiện của bà L với lý do giao dịch giữa ông H, bà T

với ông V, bà L2 không có yếu tố giả tạo là không bảo vệ quyền lợi chính đáng của bà L.

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của tôi tuyên bố giao dịch giữa ông H và bà T về chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 784, tờ bản đồ số 00 (nay đổi thành thửa đất số 152, tờ bản đồ số 199) tọa lạc tại Khu E2 MR, khu dân cư Nam cầu C, thành phố Đà Nẵng cho ông V, bà L2, công chứng số 3665 ngày 22/12/2016 là vô hiệu và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 6176XX do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 23/01/2017 cho ông V, bà L2. Đồng thời buộc bà T phải trả hoàn trả cho bà L tiền tạm ứng chi phí thẩm định.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo bà Nguyễn Thị L và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà L2 giữ nguyên nội dung kháng cáo. Nguyên đơn Trần Thị Thu T và người có quyền lợi, nghĩa vụ L2 quan ông Nguyễn V không chấp nhận kháng cáo của bà L.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm kiểm sát tại phiên tòa như sau:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng: 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 việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về việc vắng mặt của các đương sự: Tòa án đã triệu tập hợp lệ các đương sự là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm: ông Đoàn Đức H, bà Nguyễn Thị L2, Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, Chi cục Thi hành án dân sự quận C, Văn phòng Công chứng P, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ, Ngân hàng Thương mại cổ phần N, bà Trần Thị H2 nhưng vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai. 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.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Bà Nguyễn Thị L là người được thi hành án theo Quyết định thi hành án số: 35/QĐ-CCTHADS ngày 08/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, thành phố Đà Nẵng đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2016/DS-ST ngày 08/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Hòa vang, thành phố Đà Nẵng. Theo đó,

bà Trần Thị Thu T phải trả cho bà số tiền 900.000.000 đồng cùng với tiền lãi chậm thi hành án kể từ ngày bà có đơn yêu cầu thi hành án, theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tương ứng với thời gian chậm trả.

[2.2] Bà Trần Thị Thu T cùng chồng là ông Đoàn Đức H được quyền sử dụng đất có diện tích 110m² tại thửa số 78X, tờ bản đồ 00, tọa lạc tại Khu E2 MR (GDD2-PK2) KDC Nam Cầu C, phường X, quận C, thành phố Đà Nẵng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR7992XX do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 11/3/2014 và đã thế chấp tài sản này cho Ngân hàng N - Phòng giao dịch Lẻ vay số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 22/4/2014. Ngày 22/12/2016, ông H và bà T đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông Nguyễn V và bà Nguyễn Thị L2 tại Văn phòng công chứng P, đến ngày 10/01/2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận C chỉnh lý biến động cho ông Nguyễn V và bà Nguyễn Thị L2, số thửa thay đổi từ thửa số 784 tờ bản đồ 00 thành thửa số 152, tờ bản đồ 199.

[2.3] Bà Nguyễn Thị L cho rằng việc ông H và bà Trần Thị Thu T chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với bà, do đó bà L đã khởi kiện bà T để yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa ông Đoàn Đức H và bà Trần Thị Thu T cho ông Nguyễn V và bà Nguyễn Thị L2 theo hợp đồng công chứng số 3665 ngày 22/12/2016, tại Văn phòng công chứng P, đăng ký vào sổ địa chính ngày 10/01/2017 là vô hiệu.

[3] Xét kháng cáo của bà L thì thấy:

[3.1] Quyền sử dụng thửa đất số 7XX tờ bản đồ 00 (nay là thửa số 15X, tờ bản đồ 199) tọa lạc tại Khu E2 MR, khu dân cư Nam cầu C, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR7992XX do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 11/3/2014 là tài sản chung của bà Trần Thị Thu T và chồng là ông Đoàn Đức H. Tài sản này đã được ông H, bà T thế chấp cho Ngân hàng N - Phòng giao dịch L vào ngày 21/4/2014 để vay số tiền 200.000.000 đồng, thời gian vay 7 năm, trước khi bà L khởi kiện bà T yêu cầu trả khoản tiền nợ 900.000.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang.

[3.2] Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2016/DS-ST ngày 08/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng tuyên buộc bà Trần Thị Thu T có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 900.000.000 đồng, đây là nghĩa vụ trả nợ của cá nhân bà T đối với bà L không L2 quan đến ông H. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ngày 11/10/2016 bà L có Đơn yêu cầu thi hành án. Ngày

08/11/2016 Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, thành phố Đà Nẵng ra Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số: 35/QĐ-CCTHA, buộc T có nghĩa vụ trả cho bà L số tiền 900.000.000 đồng và tổng đạt quyết định thi hành án trên trên cho bà T vào lúc 8 giờ 30 phút ngày 11/11/2016.

[3.3] Ngày 31/10/2016 Chi cục Thi hành án dân sự huyện V có Công văn số: 469/CV-CCTHSDS gửi Ngân hàng N – PGD Lê Duẩn V/v phối hợp thi hành án, đồng thời có Công văn số: 470/CV-CCTHADS ngày 31/10/2016 v/v phối hợp đảm bảo thi hành án, theo đó đề nghị các cơ quan chức năng tạm dừng việc đăng ký, chuyển dịch quyền sử dụng thửa đất số 78X, tờ bản đồ số 00 của vợ chồng bà T, ông H. Ngày 30/11/2016 Chi cục Thi hành án dân sự huyện V nhận được Văn bản đề ngày 19/11/2016 của Ngân hàng N – PGD L xác nhận: *Dư nợ đến 19/11/2016 của bà T là: 130.952.329đ (chưa tính lãi); tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số 784 tờ bản đồ 00, tọa lạc tại Khu E2 MR, khu dân cư Nam cầu C.* Như vậy, khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện V ra quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu, buộc T có nghĩa vụ trả cho bà L số tiền 900.000.000 đồng thì quyền sử dụng thửa đất nêu trên vẫn đang được thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của cả ông H và bà T.

[3.4] Đối với Công văn số 470/CV-CCTHADS ngày 31/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V đề nghị các cơ quan chức năng tạm dừng việc đăng ký, chuyển dịch quyền sử dụng thửa đất số 784, tờ bản đồ số 00 của vợ chồng bà T, ông H thì, theo cung cấp của Sở Tư pháp, thành phố Đà Nẵng: Hệ thống cơ sở dữ liệu công chứng và thông tin ngăn chặn tại địa bàn thành phố Đà Nẵng không có thông tin ngăn chặn liên quan đến bà Trần Thị Thu T theo Công văn số 470/CV-CCTHADS ngày 31/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V. Đồng thời các phòng công chứng, văn phòng công chứng, trong đó có Văn phòng Công chứng P (*là Văn phòng công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đoàn Đức H, bà Trần Thị Thu T với ông Nguyễn V, bà Nguyễn Thị L2*) không nhận được Công văn 470/CV-CCTHADS ngày 31/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V. Ngoài ra, UBND phường Hòa Xuân, quận C và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận C cũng xác nhận không nhận được Công văn 470/CV-CCTHADS. Chi cục Thi hành án dân sự huyện V không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã gửi Công văn số 470/CV-CCTHADS ngày 31/10/2016 cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận C và Văn phòng công chứng P.

[3.5] Điều 90 Luật thi hành án dân sự quy định về kê biên, xử lý tài sản đang cầm cố, thế chấp: *1. Trường hợp người phải thi hành án không còn tài sản nào khác hoặc có tài sản nhưng không đủ để thi hành án, Chấp hành viên có*

quyền kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án đang cầm cố, thế chấp nếu giá trị của tài sản đó lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm và chi phí cưỡng chế thi hành án. 2. Khi kê biên tài sản đang cầm cố, thế chấp, Chấp hành viên phải thông báo ngay cho người nhận cầm cố, nhận thế chấp; khi xử lý tài sản kê biên, người nhận cầm cố, nhận thế chấp được ưu tiên thanh toán theo quy định tại khoản 3 Điều 47 của Luật này.

[3.6] Nghị định số: 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự quy định về kê biên tài sản để thi hành án quy định: *Đối với tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung của vợ, chồng thì Chấp hành viên xác định phần sở hữu của vợ, chồng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình và thông báo cho vợ, chồng biết; Đối với tài sản đã được cầm cố, thế chấp hợp pháp mà kết quả xác minh tại thời điểm thi hành án cho thấy tài sản có giá trị bằng hoặc nhỏ hơn nghĩa vụ phải thanh toán theo hợp đồng cầm cố, thế chấp thì Chấp hành viên phải thông báo bằng văn bản cho người nhận cầm cố, thế chấp biết nghĩa vụ của người phải thi hành án và yêu cầu khi thanh toán hết nghĩa vụ theo hợp đồng hoặc khi xử lý tài sản cầm cố, thế chấp phải thông báo cho cơ quan thi hành án dân sự biết. Cơ quan thi hành án dân sự kê biên tài sản sau khi đã được giải chấp hoặc thu phần tiền còn lại sau khi xử lý tài sản để thanh toán hợp đồng đã ký, nếu có. Nếu người nhận cầm cố, thế chấp không thông báo hoặc chậm thông báo mà gây thiệt hại cho người được thi hành án thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật. (Điểm c khoản 2, khoản 3 Điều 24).*

[3.7] Cơ quan thi hành án dân sự không kê biên, xử lý tài sản là quyền sử dụng đất của vợ chồng bà T, ông H đang thế chấp tại Ngân hàng như các quy định nêu trên, nên ngày 12/12/2016 bà T, ông H đã tắt toán khoản nợ vay với Ngân hàng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn V và bà Nguyễn Thị L2 theo hợp đồng công chứng số 3665 ngày 22.12.2016 tại Văn phòng Công chứng P.

[3.8] Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai quy định: Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: a) *Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này; b) Đất không có tranh chấp; c) **Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án**; d) Trong thời hạn sử dụng đất.* Bà T, ông H chuyển nhượng cho ông V, bà L2 quyền sử dụng thửa đất số 784, tờ bản đồ 00 (nay đổi thành thửa đất số 152, tờ bản đồ 199) khi có đủ các điều kiện như quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai, được Văn phòng Công chứng P theo quy định tại điểm a

khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai, Điều 502 Bộ luật Dân sự và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận C đăng ký chính lý biến động vào ngày 10/01/2017, trước khi Chi cục Thi hành án dân sự quận C ban hành Quyết định về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số: 04/QĐ-CCTHADS ngày 16/01/2017 đối với thửa đất số 784, tờ bản đồ số 00.

[3.9] Bản án sơ thẩm không chấp yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Đức H và bà Trần Thị Thu T cho ông Nguyễn V và bà Nguyễn Thị L2 theo hợp đồng công chứng số 3665 ngày 22.12.2016, tại Phòng công chứng P đối với thửa đất số 78X, tờ bản đồ 00 (nay đổi thành thửa đất số 15X, tờ bản đồ số 199) tọa lạc tại Khu E2 MR, khu dân cư Nam cầu C, thành phố Đà Nẵng là vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 6176XX do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 25.01.2017 cho ông Nguyễn V và bà Nguyễn Thị L2 là có cơ sở. Do đó, HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát là cơ sở phù hợp với nhận định trên của HĐXX nên được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 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:

- Các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 244, 271, 272, 273, khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ Bộ luật tố tụng dân sự;
- Các Điều 117, 119, 122, 123, 124, 500, 502, 503 và 688 Bộ luật Dân sự 2015;
- Điều 167, 188 Luật Đất đai;
- Điều 90 Luật Thi hành án dân sự;
- Khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2022/DS - ST ngày 22 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc:

- Yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Đức H và bà Trần Thị Thu T cho ông Nguyễn V và bà Nguyễn Thị L2 theo Hợp đồng công chứng số 3665 ngày 22.12.2016, tại Văn phòng Công chứng P đối với thửa đất số 78X, tờ bản đồ 00 (nay đổi thành thửa đất số 15X, tờ bản đồ số 199), tọa lạc tại Khu E2 MR, khu dân cư Nam cầu C, thành phố Đà Nẵng là vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 6176XX do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 25.01.2017 cho ông Nguyễn V và bà Nguyễn Thị L2.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị L về việc: Yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Yêu cầu giải quyết bồi thường quy định tại điểm c, d khoản 1 Điều 21 Luật trách nhiệm bồi thường nhà nước.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Đối với yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006271 ngày 22/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang.

Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000344 ngày 16/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang. Bà Nguyễn Thị L đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001857 ngày 06/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ.

4. Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng và chi phí định thẩm định giá là 9.000.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng và số tiền tạm ứng chi phí

thẩm định giá là 9.000.000 đồng mà bà Nguyễn Thị L đã nộp. Bà Nguyễn Thị L đã nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá.

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

6. 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;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ;
- Chi cục THADS quận Cẩm Lệ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Cao Văn Hiếu