

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 11/2022/DS-PT

Ngày 13-01-2022

*“V/v tranh chấp liên quan đến tài  
sản thi hành án, công nhận hợp  
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất và tài sản gắn liền với đất”*

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Nam Trung;

*Các Thẩm phán:*

Bà Trương Tổ Hương;

Ông Nguyễn Hoàng Thành;

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Nghi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên, Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 135/2021/TLPT-DS ngày 13/10/2021 về việc: *“Tranh chấp liên quan đến tài sản thi hành án, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 09/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 186/2021/QĐ-PT, ngày 27/10/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 303/2021/QĐ-PT, ngày 24/11/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 333/2021/QĐ-PT, ngày 21/12/2021, giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Bà Giang Hiệp Đ, sinh năm 1973 (yêu cầu vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

**\* Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

**\* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ trụ sở: Ấp A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Sóc Trăng:* Ông Huỳnh Thái N, chức vụ: Chấp hành viên (văn bản ủy quyền ngày 30-12-2020) (vắng mặt).

2. Bà Đỗ Thị Ngọc D, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà D:* Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1975 (văn bản ủy quyền ngày 09-11-2020) (có mặt).

Địa chỉ: Số 209, ấp C, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

3. Bà Lâm Thị T2, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

4. Chị Trần Thị Bích T3, sinh năm 1993 (vắng mặt).

5. Anh Trần Minh T4, sinh năm 1997 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

\* *Người kháng cáo:* Bà Đỗ Thị Ngọc D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và theo kết quả xét xử sơ thẩm, thì vụ án có nội dung như sau:

Ngày 12-7-2018, nguyên đơn Đ có mua của bị đơn T cùng các con của bà T gồm: Trần Thị Bích T3 và Trần Minh T4, thửa đất và căn nhà tọa lạc tại Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng với giá tiền là 85.000.000đ, việc mua bán có làm hợp đồng bằng văn bản, có bà Đ, bà T, chị T3 và anh T4 cùng ký tên. Đến ngày 08-8-2018, bà Đ và bà T xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1258, tờ bản đồ số 08, diện tích 182m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 093169 do UBND huyện C cấp cho bà T ngày 28-10-2014 (sau đây viết tắt là thửa đất số 1258), hợp đồng này được Văn phòng công chứng Trần Văn N công chứng cùng ngày, giá chuyển nhượng là 85.000.000đ. Phương thức thanh toán do hai bên thỏa thuận. Sau khi ký hợp đồng mua bán, bà Đ đã thanh toán xong cho bà T, chị T3 và anh T4 số tiền chuyển nhượng là 85.000.000đ, bà T, chị T3, anh T4 đã bàn giao nhà và đất cho bà Đ quản lý, sử dụng, giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Đ quản lý để thực hiện thủ tục sang tên theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, do không am hiểu pháp luật, điều kiện kinh tế khó khăn và trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không quy định thời hạn phải làm thủ tục sang tên, nên bà Đ chưa làm thủ tục sang tên.

Đến khi bà Đ tiến hành thủ tục đăng ký biến động tài sản thì được biết: Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Sóc Trăng ban hành Quyết định số: 01/QĐ-CCTHADS ngày 02-3-2020 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 1258 (viết tắt là

Quyết định số 01). Không đồng ý với Quyết định số 01, bà Đ khiếu nại nhưng không được Chi cục Thi hành án dân sự huyện C chấp nhận. Đến ngày 14-8-2020, Chi cục thi hành án dân sự huyện C ban hành Quyết định số: 03/QĐ-CCTHADS cưỡng chế, kê biên thửa đất số 1258 và tài sản gắn liền với đất để thi hành án (viết tắt là Quyết định số 03). Bà Đ nhận thấy việc Chi cục thi hành án dân sự huyện C ban hành Quyết định số 01 và Quyết định số 03 là chưa phù hợp vì tại thời điểm chuyển nhượng thì căn nhà và thửa đất này không có tranh chấp, cũng không bị kê biên để thi hành, sau khi nhận chuyển nhượng thì bà T đã giao nhà và đất cho bà Đ quản lý, sử dụng cho đến nay không có tranh chấp với ai. Vì vậy, bà Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết cụ thể như sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở. Yêu cầu bà T cùng bà Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 093169 do UBND huyện C cấp cho bà T ngày 28-10-2014 đối với thửa đất số 1258, tờ bản đồ số 08, diện tích 182m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

- Kiến nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện C rút lại Quyết định số 01 và Quyết định số 03.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút lại yêu cầu kiến nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện C rút lại Quyết định số 01 và Quyết định số 03. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa bà Đ và bà T, chị T3, anh T4 xác lập ngày 12-7-2018 và ngày 08-8-2018 đối với thửa đất số 1258, tờ bản đồ số 08, diện tích 182m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 093169 do UBND huyện C cấp cho bà T ngày 28-10-2014 và căn nhà gắn liền với thửa đất này tại Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Trường hợp Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa bà Đ và bà T, chị T3, anh T4 xác lập ngày 12-7-2018 và ngày 08-8-2018 vô hiệu thì yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

*\* Đối với bị đơn Nguyễn Thị T:* Trong quá trình tố tụng tại Tòa án thì bà T đều vắng mặt không rõ lý do, không có văn bản tường trình ý kiến, cũng không giao nộp tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án. Qua xác minh tại địa phương thì sau khi bán nhà và đất tại Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cho bà Đ, thì bà T cùng các con không còn sinh sống tại địa phương và hiện không biết đang cư trú ở đâu.

*\* Người đại diện hợp pháp của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, trình bày:*

Bà T là người phải thi hành án đối với người được thi hành án bà Lâm Thị T2 theo Bản án số: 15/2019/DS-ST ngày 19-7-2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng và người được thi hành án bà Đỗ Thị Ngọc D theo Bản án số: 14/2019/DS-ST ngày 19-7-2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Khi các bản án trên có hiệu lực pháp luật thì bà T không tự nguyện thi hành án nên Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện C ban hành Quyết định thi hành án chủ động số: 210/QĐ-CCTHADS ngày 05-12-2019, buộc bà T phải nộp 910.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm để thi hành Bản án số: 15/2019/DS-ST ngày 19-7-2019 là đúng quy định tại các Điều 23, Điều 35, Điều 36 và Điều 45 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Ngày 21-10-2019 người được thi hành án bà Đỗ Thị Ngọc D (do ông Nguyễn Minh H là người đại diện theo ủy quyền) có đơn yêu cầu thi hành án, yêu cầu bà T thi hành nghĩa vụ trả cho bà D số tiền 75.000.000 đồng và cung cấp thông tin điều kiện thi hành án của bà T là nhà đất tại Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Ngày 22-10-2019, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện C ban hành Quyết định thi hành án chủ động số: 131/QĐ-CCTHADS buộc bà T phải nộp 3.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; Quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 130/QĐ-CCTHADS buộc bà T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà D số tiền 75.000.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án để thi hành Bản án số: 14/2019/DS-ST ngày 19-7-2019 là đúng quy định tại Điều 23, Điều 35, Điều 36 và Điều 45 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Thực hiện thủ tục thi hành án, ngày 02-3-2020 Chấp hành viên tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của bà T tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thì thửa đất số 1258 vẫn còn đứng tên bà T nên Chấp hành viên ban hành Quyết định số: 01/QĐ-CCTHADS ngày 02-3-2020 tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 1258 là đúng quy định tại Điều 66, Điều 69 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Đến ngày 14-7-2020, Chấp hành viên tiếp tục xác minh điều kiện thi hành án của bà T tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Sóc Trăng thì thửa đất số 1258 vẫn còn đứng tên bà T. Đến ngày 14-8-2020, Chấp hành viên ban hành Quyết định số: 03/QĐ-CCTHADS để cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 1258 là đúng quy định tại Điều 71, Điều 110, Điều 111 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Chi cục thi hành án dân sự huyện C đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục thi hành án đối với Bản án số: 15/2019/DS-ST ngày 19-7-2019 và Bản án số: 14/2019/DS-ST ngày 19-7-2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Trước khi ban hành Quyết định số 01 và Quyết định số 03 thì Chấp hành viên đã xác minh điều kiện thi hành án thì thửa đất 1258 vẫn còn đứng tên bà T nên việc Chấp hành viên ban hành các quyết định này là đúng quy định pháp luật nên Chi cục thi hành án dân sự huyện C vẫn giữ nguyên các quyết định này.

Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa bà Đ và bà T cùng các con bà T, thì Chi cục thi hành án dân sự huyện C không có ý kiến. Trường hợp Hội đồng xét xử tuyên bố giao dịch giữa bà Đ và bà T cùng các con bà T vô hiệu, thì Chi cục thi hành án dân sự huyện C sẽ tiến hành cưỡng chế kê biên tài sản để thi hành án. Trường hợp Hội đồng xét xử công

nhận giao dịch giữa bà Đ và bà T cùng các con bà T, thì Chi cục thi hành án dân sự huyện C sẽ xem xét rút lại Quyết định số 01 và Quyết định số 03.

Người đại diện theo ủy quyền của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, cũng như kết quả định giá tài sản, không yêu cầu định giá tài sản theo giá thị trường.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Ngọc D có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Minh H trình bày:*

Theo quy định tại Điều 106, Điều 107 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Khoản 3 Điều 188, Khoản 6 Điều 95 của Luật Đất đai năm 2013 thì việc đăng ký quyền sở hữu đối với bất động sản, hiệu lực của hợp đồng và thời hạn đăng ký quyền sở hữu là 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà Đ nhận chuyển nhượng thửa đất số 1258 của bà T vào ngày 08-8-2018 tính đến ngày Chi cục thi hành án dân sự huyện C ban hành Quyết định số 01 và Quyết định số 03 là 19 tháng, nên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà Đ và bà T không có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, thửa đất số 1258 vẫn còn là tài sản của bà T, nên việc Chi cục thi hành án dân sự huyện C ban hành Quyết định số 01 và Quyết định số 03 để tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản, cũng như cưỡng chế kê biên tài sản để thi hành án đối với bà T là đúng quy định pháp luật. Như vậy, bà Đ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở là không có căn cứ pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa bà Đ và bà T cùng các con bà T để Chi cục thi hành án dân sự huyện C cưỡng chế kê biên thửa đất số 1258 và tài sản gắn liền với đất để thi hành án cho bà D.

Ông H thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, cũng như kết quả định giá tài sản, không yêu cầu định giá tài sản theo giá thị trường.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị T2 trình bày tại Biên bản lấy lời khai đương sự ngày 07-01-2021 như sau:*

Bà T là người có nghĩa vụ thanh toán cho bà T2 số tiền còn nợ, vụ việc đã được Tòa án xét xử, bản án cũng đã có hiệu lực pháp luật nên bà T2 yêu cầu bà T phải thanh toán số tiền còn nợ. Đối với việc bà T chuyển nhượng nhà, đất cho bà Đ thì bà T2 không có ý kiến. Bà Đ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà T đối với phần đất, căn nhà tại Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng thì bà T2 cũng không có ý kiến.

*\* Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Bích T3 và anh Trần Minh T4: Chị T3 và anh T4 là con ruột của bị đơn T, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án không tiến hành lấy lời khai chị T3 và anh T4 được vì sau khi bán nhà, đất cho bà Đ thì chị T3 và anh T4 cùng với mẹ mình là bị đơn T không còn sinh sống tại địa phương.*

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 09/7/2021 đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Khoản 12 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, điểm g Khoản 1 Điều 40, Điều 158, Điều 166, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 2 Khoản 3 Điều 228, Khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015;

- Điều 17, Điều 19, Điều 20, Điều 116, Điều 117, Khoản 1 Điều 129, Điều 500, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014;

- Khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

- Khoản b Khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Giang Hiệp Đ, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa bà Giang Hiệp Đ và bà Nguyễn Thị T, chị Trần Thị Bích T3, anh Trần Minh T4 xác lập ngày 12-7-2018 và ngày 08-8-2018.

Bà Giang Hiệp Đ được quyền quản lý, sử dụng và đăng ký quyền sử dụng đối với thửa đất số 1258, tờ bản đồ số 08, diện tích đo đạc thực tế là 143,2m<sup>2</sup> (đất ở tại nông thôn là 110m<sup>2</sup>; đất trồng cây lâu năm là 33,2m<sup>2</sup>) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 093169, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02376 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 28-10-2014, có số đo và vị trí tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp Kinh H có số đo 1,7m;

Hướng Tây giáp Quốc lộ 1A có số đo 6,5m;

Hướng Nam giáp thửa đất số 1430 (Trần Minh L) có số đo 35,5m;

Hướng Bắc giáp thửa đất số 1820 (Danh M) có số đo 35,1m.

Tài sản gắn liền với thửa đất này gồm: Nhà chính: Nền gạch Ceramic, tường 10, mái tole, không trần, cửa sắt. Diện tích (3,9m x 8,5m) = 33,15m<sup>2</sup>; Nhà trước: Nền xi măng, tường 10, cột bê tông đúc sẵn, mái tole, không trần, cửa sắt. Diện tích (5,5m x 7,2m) = 39,6m<sup>2</sup>; Mái che đỡ mái bằng gỗ, diện tích (2,6m x 3,7m) = 9,62m<sup>2</sup>; Sân xi măng lát bê tông gạch vỡ, diện tích (3,8m x 2,6m) + (2,6m x 2,7m) + (6,4m x 1,3m) = 27,82m<sup>2</sup>; Nhà vệ sinh: Nền gạch Ceramic, tường 10, mái tole, hầm – xí bệt, diện tích (1,4m x 2,1m) = 2,94m<sup>2</sup>.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kiến nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện C rút lại Quyết định số: 01/QĐ-CCTHADS ngày 02-3-2020 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản và Quyết định số: 03/QĐ-CCTHADS ngày 14-8-2020 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

3. Kiến nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện C thu hồi Quyết định số: 01/QĐ-CCTHADS ngày 02-3-2020 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản và Quyết định số: 03/QĐ-CCTHADS ngày 14-8-2020 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

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

Ngày 11-7-2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đỗ Thị Ngọc D kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2018 giữa bà Nguyễn Thị T và bà Giang Hiệp Đ, đề Cơ quan thi hành án, tiếp tục thi hành án cho bà D, vì các căn cứ sau:

- Thứ nhất: Theo giấy mua bán nhà ngày 02/7/2018 thể hiện bà T và các con có bán nhà và đất cho bà Đ (giấy tay không chứng thực của cơ quan có thẩm quyền) nhưng tại hợp đồng chuyển nhượng có công chứng ngày 08/8/2018 hoàn toàn không có câu nào nói đến chuyển nhượng nhà trên đất.

- Thứ hai: Giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng có công chứng ngày 08/8/2018 là 85.000.000đ, trong đó theo kết quả định giá 07/01/2021 của Tòa án thì giá nhà là 166.573.310đ, giá đất là 155.980.000đ, tổng giá trị nhà và đất là 325.553.310đ, còn theo giá thị trường có thể lên tới gần 1 tỷ đồng.

- Thứ ba: Giá hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/8/2018 chỉ có 85.000.000đ cao hơn có 10.000.000đ so với số tiền mà bà T phải thi hành án cho bà D là 75.000.000đ. Như vậy, đây có thể là hình thức hợp đồng giả mạo nhằm che giấu một giao dịch khác.

- Thứ tư: Chỉ có bà Đ và ông S cho rằng đã thanh toán đủ tiền cho bà T chứ chưa có căn cứ nào để xác định bà T đã nhận đủ tiền của bà Đ.

- Thứ năm: Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và bà Đ chỉ tuân thủ về hình thức là có công chứng nhưng vi phạm về nội dung như: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất 182m<sup>2</sup>, thửa 1258, tờ bản đồ số 08. (không có câu nào, dòng nào thể hiện chuyển nhượng nhà ở có trên đất).

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người liên quan D giữ nguyên đơn kháng cáo; nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

\* Ý kiến của Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

- + Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa cùng nguyên đơn Đ

và người liên quan D đã tuân thủ và chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với bị đơn Nguyễn Thị T và các người liên quan Lâm Thị T2; Trần Thị Bích T3; Trần Minh T4 và người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Sóc Trăng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do, là chưa thực hiện nghiêm theo triệu tập của Tòa án.

+ Về nội dung kháng cáo: Do kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan D không có căn cứ pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:*

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

- Nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của người liên quan D là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo là hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng bị đơn Nguyễn Thị T và các người liên quan Lâm Thị T2; Trần Thị Bích T3; Trần Minh T4 và người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Sóc Trăng vẫn vắng mặt không rõ lý do, còn nguyên đơn Giang Hiệp Đ có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Tại phiên tòa, đương sự có mặt và kiểm sát viên yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên theo quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, quyết định xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên.

#### **[2] Về nội dung kháng cáo:**

Người liên quan D kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2018 giữa bà Nguyễn Thị T và bà Giang Hiệp Đ, để cơ quan thi hành án tiếp tục thi hành án cho bà D.

#### **Xét kháng cáo của Người liên quan D thì thấy rằng:**

- Theo tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Ngày 08-8-2018, bà Đ và bà T có ký tên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1258, tờ bản đồ số 08, diện tích 182m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 093169 do UBND huyện C cấp cho bà T ngày 28-10-2014, hợp đồng này được Văn phòng công chứng Trần Văn N công chứng cùng ngày 08-8-2018 thể hiện tại các bút lục số 11; 12 và 13 được lưu trong hồ sơ vụ án. Như vậy, có căn cứ để xác định hợp đồng này được xác lập phù hợp với quy định của Luật đất đai và của Bộ luật Dân sự.



- Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H là người đại diện theo ủy quyền của Người liên quan D thừa nhận: Vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” giữa nguyên đơn là bà Đỗ Thị Ngọc D và bị đơn là bà Nguyễn Thị T được Tòa án nhân dân huyện C thụ lý lần 2 ngày 11/01/2019 và xét xử vào ngày 19-7-2019 (trước đó trong năm 2018 bà D đã khởi kiện nhưng đã rút lại đơn khởi kiện). Lời thừa nhận nêu trên phù hợp với bản án số 14/2019/DS-ST ngày 19-7-2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng đã xét xử vụ án nêu trên được thể hiện tại các bút lục số 68 và 69 được lưu trong hồ sơ vụ án.

Như vậy, đối chiếu về thời gian thì: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà Đ được thiết lập trước khi bà D kiện bà T tại Tòa án.

Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18-7-2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Thi hành án dân sự quy định như sau:

*“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 khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để 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. Trường hợp 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 tài sản bị chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố cho người khác 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...”*

Căn cứ vào quy định được viện dẫn nêu trên, có đủ cơ sở để xác định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà Đ thiết lập ngày 08-8-2018 là ngay tình và hợp pháp. Vì vậy, không có căn cứ để cho rằng bà T chuyển nhượng nhà và đất cho bà Đ với mục đích để bà T tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà D.

Bà D đã không chứng minh được việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà T và bà Đ, với mục đích để bà T trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà D. Vì vậy, kháng cáo của bà D về việc yêu cầu cấp phúc thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2018 giữa bà Nguyễn Thị T và bà Giang Hiệp Đ, để cơ quan thi hành án tiếp tục thi hành án cho bà D, không được cấp phúc thẩm chấp nhận.

Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, phù hợp với qui định của pháp luật như đã viện dẫn nêu trên, nên được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của Người liên quan D không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận, nên bà D phải chịu án phí theo qui định tại

khoản 01 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 01 Điều 29 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.

Các phần khác được nêu trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo qui định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đỗ Thị Ngọc D.

**I-** Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 09/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng như sau:

*Căn cứ vào:*

- Khoản 3 Khoản 12 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, điểm g Khoản 1 Điều 40, Điều 158, Điều 166, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 2 Khoản 3 Điều 228, Khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 17, Điều 19, Điều 20, Điều 116, Điều 117, Khoản 1 Điều 129, Điều 500, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014;

- Khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

- Khoản b Khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Giang Hiệp Đ, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa bà Giang Hiệp Đ và bà Nguyễn Thị T, chị Trần Thị Bích T3, anh Trần Minh T4 xác lập ngày 12-7-2018 và ngày 08-8-2018.

Bà Giang Hiệp Đ được quyền quản lý, sử dụng và đăng ký quyền sử dụng đối với thửa đất số 1258, tờ bản đồ số 08, diện tích đo đạc thực tế là 143,2m<sup>2</sup> (đất ở tại nông thôn là 110m<sup>2</sup>; đất trồng cây lâu năm là 33,2m<sup>2</sup>) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 093169, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02376 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 28-10-2014, có số đo và vị trí tứ cận như sau:

*Hướng Đông giáp Kinh H có số đo 1,7m;*

*Hướng Tây giáp Quốc lộ 1A có số đo 6,5m;*

*Hướng Nam giáp thửa đất số 1430 (Trần Minh L) có số đo 35,5m;*

*Hướng Bắc giáp thửa đất số 1820 (Danh M) có số đo 35,1m.*

*Tài sản gắn liền với thửa đất này gồm: Nhà chính: Nền gạch Ceramic, tường 10, mái tole, không trần, cửa sắt. Diện tích (3,9m x 8,5m) = 33,15m<sup>2</sup>; Nhà trước: Nền xi măng, tường 10, cột bê tông đúc sẵn, mái tole, không trần, cửa sắt. Diện tích (5,5m x 7,2m) = 39,6m<sup>2</sup>; Mái che đỡ mái bằng gỗ, diện tích (2,6m x 3,7m) = 9,62m<sup>2</sup>; Sân xi măng lát bê tông gạch vỡ, diện tích (3,8m x 2,6m) + (2,6m x 2,7m) + (6,4m x 1,3m) = 27,82m<sup>2</sup>; Nhà vệ sinh: Nền gạch Ceramic, tường 10, mái tole, hầm – xí bệt, diện tích (1,4m x 2,1m) = 2,94m<sup>2</sup>.*

*2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kiến nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện C rút lại Quyết định số: 01/QĐ-CCTHADS ngày 02-3-2020 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản và Quyết định số: 03/QĐ-CCTHADS ngày 14-8-2020 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.*

*3. Kiến nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện C thu hồi Quyết định số: 01/QĐ-CCTHADS ngày 02-3-2020 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản và Quyết định số: 03/QĐ-CCTHADS ngày 14-8-2020 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.*

*4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T, chị Trần Thị Bích T3, anh Trần Minh T4 phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Giang Hiệp Đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 2.450.000 đồng (bằng chữ: Hai triệu, bốn trăm năm mươi nghìn đồng).*

*5. Về án phí dân sự sơ thẩm:*

*Bà Nguyễn Thị T, chị Trần Thị Bích T3, anh Trần Minh T4 phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng (bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng).*

*Bà Giang Hiệp Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Giang Hiệp Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2017/0005259 ngày 02 tháng 9 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Sóc Trăng.*

**II- Án phí phúc thẩm:** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đỗ Thị Ngọc D phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà D đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009511 ngày 14/9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Bà D đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự

nguyên 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 được sửa đổi, bổ sung.

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

*(Đã ký)*

**Trần Nam Trung**