

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 96/2018/DS-PT

Ngày: 07-5-2018.

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Đồng;

Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Tuyền; bà Nguyễn Thị Thúy Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phương Yên, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Sự - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 23 tháng 3; 27 tháng 4 và 07 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 277/2017/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2017, về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 42/2017/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2017, của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 09/2018/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

+ Bà Trần Thị M (N), sinh năm 1980; cư trú tại: Tổ M1, ấp M2, xã M3, huyện M4, tỉnh Tây Ninh; có mặt;

+ Ông Lê Phước H, sinh năm 1965; bà Phạm Thị L, sinh năm 1969; cư trú tại: Số H1, khu phố H2, thị trấn H3, huyện H4, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Phước H và bà Phạm Thị L: Ông Vương Sơn A, sinh năm 1974; cư trú tại: Số A1, đường A2, khu phố A3, Phường A4, thành phố A5, tỉnh Tây Ninh; theo giấy ủy quyền ngày 03-01-2013; có mặt;

- Bị đơn: Bà Lê Kim B, sinh năm 1968; cư trú tại: Số B1, tổ B2, ấp B3, xã B4, huyện M4, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Kim B: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960; cư trú tại: Số T1, ấp T2, xã T3, thành phố T4, tỉnh Long An; theo giấy ủy quyền ngày 20-4-2017; có mặt;

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

+ Chi cục Thi hành án dân sự huyện M4, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ trụ sở: Khu phố N1, thị trấn N2, huyện M4, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn G - Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện M4, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Cung: Ông Trương Văn D - Chấp hành viên, Chi cục Thi hành án dân sự huyện M4 tỉnh Tây Ninh; theo giấy ủy quyền ngày 05-3-2018; có mặt;

+ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ; địa chỉ trụ sở: Số Đ1, đường Đ2, khu phố Đ3, Phường Đ4, thành phố Đ5, tỉnh Tây Ninh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thái Q - Giám đốc; vắng mặt không lý do;

+ Anh Đặng Hoàng K, sinh năm 1989; cư trú tại: Tổ B2, ấp B3, xã B4, huyện M4, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt;

+ Chị Đặng Thị Bạch R, sinh năm 1997; cư trú tại: Tổ B2, ấp B3, xã B4, huyện M4, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của anh K, chị R: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960; cư trú tại: Số T1, ấp T2, xã T3, thành phố T4, tỉnh Long An; theo giấy ủy quyền ngày 20-7-2016 và ngày 01-02-2018; có mặt.

- *Người kháng cáo:*

+ Bà Trần Thị M là nguyên đơn;

+ Bà Lê Kim B là bị đơn;

+ Anh Đặng Hoàng K; chị Đặng Thị Bạch R; Chi cục Thi hành án dân sự huyện M4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 08-10-2012 và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn - bà Trần Thị M trình bày:

Bà Lê Kim B nợ tiền vay và tiền hụi không trả nên bà khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh 02 vụ án cụ thể như sau:

+ Vụ án thứ nhất: Bà khởi kiện yêu cầu bà B trả tiền nợ hụi và nợ vay, đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 125/2012/QĐST- DS ngày 31-10-2012, của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, nội dung: Bà B phải trả cho bà số tiền 880.000.000 đồng, bà đã nộp đơn yêu cầu thi hành án nhưng đến nay vẫn chưa được thi hành.

+ Vụ án thứ hai: Bà kiện đòi bà B 900.000.000 đồng tiền vay theo 02 hợp đồng do Phòng Công chứng X tỉnh Tây Ninh công chứng, cụ thể là:

Hợp đồng ngày 04-5-2012, số tiền vay 600.000.000 đồng, tiền lãi trả hàng tháng, tính theo lãi suất của Ngân hàng Nhà nước, thời hạn vay là 05 tháng, kể từ ngày 04-5-2012, việc giao nhận tiền sẽ do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Tài sản thế chấp là 20.777 m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01314/QSĐĐ/450304 ngày 15-4-1998, do chồng của bà B là ông Đặng Văn S đứng tên và Văn bản phân chia tài sản thừa kế, số công chứng 14, quyền số: 01/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 16-02-2012, do Văn phòng Công chứng Y công chứng, nội dung là anh K (con bà B) giao cho bà B trọn quyền sử dụng tài sản của ông Schết để lại.

Hợp đồng ngày 06-6-2012, bổ sung số tiền vay 300.000.000 đồng, các điều khoản khác giữ nguyên theo hợp đồng ngày 04-5-2012.

Vụ án đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 129/2012/QĐST-DS ngày 13-11-2012, nội dung: Bà B phải trả cho bà 900.000.000 đồng tiền vay gốc và 33.750.000 đồng tiền lãi, tổng cộng là 933.750.000 đồng. Nếu bà B không trả được nợ thì phải chịu biện pháp cưỡng chế 20.777 m² đất đã thế chấp.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện M4 đã kê biên, bán đấu giá tài sản bà B đã thế chấp cho bà để thi hành Quyết định số: 129/2012/QĐST-DS, bà là người mua trúng đấu giá vào ngày 07-3-2013 nhưng đến nay vẫn chưa được giao tài sản vì Quyết định số: 129/2012/QĐST-DS đã bị hủy theo thủ tục giám đốc thẩm.

Bà vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà B và các con bà B là anh Đặng Hoàng K, chị Đặng Thị Bạch R phải trả cho bà số tiền vay 933.750.000 đồng, không yêu cầu trả tiền lãi. Yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện M4 giao tài sản mà bà mua trúng đấu giá.

Bà không chấp nhận hủy hợp đồng vay và thế chấp tài sản theo yêu cầu của anh K; đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Phước H, bà Phạm Thị L bà không có ý kiến.

Ông Vương Sơn A là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Lê Phước H, bà Phạm Thị L trình bày:

Ngày 12-11-2011, bà Lê Kim B cùng các con là Đặng Hoàng K và Đặng Thị Bạch R chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Phước H, bà Phạm Thị L 20.417 m² đất, tọa lạc tại xã B4, huyện M4, tỉnh Tây Ninh, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01314/QSĐĐ/450304 ngày 15-4-1998, do ông Đặng Văn S (chồng bà B) đứng tên, giá 1.100.000.000 đồng (tương đương 550.000.000 đồng/ha), trên đất có trồng cao su khoảng 01 năm tuổi. Ông H đặt cọc trước 100.000.000 đồng, có biên nhận tiền do bà B và chị R ký tên, hẹn ngày 14-11-2011 bà B giải chấp ở ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra sang tên sẽ trả đủ tiền.

Bà B nói không đủ tiền để trả ngân hàng, yêu cầu đưa thêm 900.000.000 đồng, ông H, bà L đã giao tiền vào ngày 14-11-2011, anh Đặng Hoàng K ký nhận. Khi đến ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H giao số tiền còn lại là 100.000.000 đồng, bà B và anh K nhận nhưng ông H, bà L sơ

sót không yêu cầu ghi giấy nhận tiền. Bà B đã giao đất cho ông H, bà L sử dụng từ tháng 01 năm 2012 đến nay.

Ngày 30-12-2011, vợ chồng ông H cùng với bà B và anh K đến Văn phòng Công chứng Y, Tây Ninh để làm hợp đồng chuyển nhượng đất như thỏa thuận. Hợp đồng đã ký kết xong nhưng khi mang đến Ủy ban nhân dân xã B4 làm thủ tục thì phát hiện giấy chứng nhận cấp sai thửa đất, không sang tên được nên ông H giao toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng đất cho bà B đi điều chỉnh nhưng bà B không đi điều chỉnh mà mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho bà M để vay tiền.

Ông H, bà L khởi kiện yêu cầu bà B, anh K, chị R tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất.

Ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – bà Lê Kim B trình bày:

Bà B thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông H và bà L như ông A trình bày. Khi chuyển nhượng, bà B không hỏi ý kiến anh K, chị R nhưng anh K và chị R biết việc chuyển nhượng. Thực tế, bà B chỉ nhận 1.000.000.000 đồng, có ghi biên nhận, không nhận 100.000.000 đồng tại ngân hàng như ông A trình bày; bà B chi số tiền này cho cá nhân, cụ thể chi như thế nào thì bà B không nhớ rõ.

Khi đến văn phòng công chứng, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị sai thửa không công chứng được nên ông H, bà L không nhận chuyển nhượng đất nữa và trả lại hồ sơ cho bà B, yêu cầu bà B trả lại tiền. Bà B thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M để vay tiền trả cho ông H, bà L nhưng chưa nhận được tiền từ bà M nên số tiền đã nhận của ông H, bà L chưa trả được.

Bà B yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất với ông H, bà L, xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của bà M đòi 933.750.000 đồng tiền vay và yêu cầu giao tài sản đã mua trúng đấu giá, bà B không chấp nhận vì bà M chưa giao tiền, sở dĩ bà B ký vào hợp đồng vay và thế chấp tài sản là vì giữa bà B và bà M có quan hệ quen biết, bà B có nói với bà M là bán đất trả nợ cho ông H nhưng không ai mua, bà M giới thiệu nhờ ông F làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Squa cho bà B, sau đó bà M sẽ vay ngân hàng giúp cho bà B. Ông F nói cứ làm hợp đồng vay mượn với bà M trước, sau đó bà M sẽ làm thủ tục vay ngân hàng rồi đưa tiền sau, do tin tưởng nên bà B mới ký, hợp đồng cũng ghi rõ là việc giao nhận tiền do 02 bên tự thực hiện.

Trong giai đoạn xét xử sơ thẩm lần thứ nhất vào năm 2012, bà B đã thừa nhận có nợ bà M 900.000.000 đồng tiền vay theo 02 hợp đồng công chứng như đã nêu trên và chấp nhận trả là do bà B nhầm lẫn, vì: Bà B có lần vay bà M số tiền 150.000.000 đồng, bà M cộng vốn và lãi nên ghi giấy nợ 300.000.000 đồng. Bà B có viết giấy nhờ bà M hót 02 dây hụi được 580.000.000 đồng, bà M cũng không giao tiền hụi mà nói để trừ tiền lãi vay. Năm 2012, bà M mang giấy nợ và giấy hót hụi kiện đòi 880.000.000 đồng, bà B chấp nhận trả, vụ án đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 125/2012/QĐST- DS ngày 31-10-2012.

Khi ký biên bản hòa giải vụ án bà M kiện đòi 900.000.000 đồng tiền vay theo 02 hợp đồng công chứng, bà B tưởng nhầm là hòa giải khoản tiền 880.000.000 đồng nên ký, quyết định hòa giải thành cũng đã bị hủy.

Mặt khác, vào ngày 23-9-2014, bà M đã lập Giấy thỏa thuận cam kết không lấy nhà đất của bà B và sẽ trả lại số tiền 900.000.000 đồng.

Vì vậy, bà B không chấp nhận trả 900.000.000 đồng theo yêu cầu khởi kiện của bà M. Không chấp nhận việc bà M đòi giao tài sản mua trúng đấu giá.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Đặng Hoàng K, chị Đặng Thị Bạch R, do ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Anh K là con của bà B và ông S, không chấp nhận việc bà B chuyển nhượng đất cho ông H, bà L vì đất là của ông S chết để lại chưa chia thừa kế, anh K có nhận của ông H 900.000.000 đồng nhưng chỉ nhận giùm cho bà B, không biết tiền gì.

Đối với hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà B và bà M phát sinh sau khi ông S chết, tài sản thế chấp là di sản thừa kế chưa chia, văn bản phân chia tài sản thừa kế do anh K và bà B lập, Văn phòng Công chứng Y công chứng không đúng quy định pháp luật nên anh K yêu cầu hủy bỏ việc thế chấp.

Do là di sản thừa kế chưa chia nên việc chuyển nhượng đất cho ông H, bà L cũng không đúng quy định pháp luật.

Quyết định giải quyết nợ vay 900.000.000 đồng đã bị hủy, trình tự thủ tục thi hành án không đúng nên bà M yêu cầu giao tài sản bán đấu giá là không có căn cứ.

Ngày 19-9-2016, anh K có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu như sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Kim B với ông Lê Phước H, bà Phạm Thị L.

- Hủy văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế đã được Văn phòng Công chứng Y công chứng ngày 03-01-2012;

- Hủy văn bản công chứng Hợp đồng vay mượn và thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà M và bà B ghi ngày 04-5-2012 và Bổ sung hợp đồng vay mượn có thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà M và bà B ghi ngày 06-6-2012;

- Hủy Hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 092/2013/HĐ-BĐG ngày 21-01-2013, của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ và Chi cục Thi hành án dân sự huyện M4, tỉnh Tây Ninh; hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ với bà Trần Thị M ngày 07-03-2013.

Chị Đặng Thị Bạch R là em của anh K, thống nhất theo yêu cầu của anh K.

Ông Trương Văn D là người đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M4, tỉnh Tây Ninh - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Đề thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 129/2012/QĐST- DS ngày 13-11-2012, của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu; căn cứ vào đơn đề nghị kê biên khẩn cấp của bà Trần Thị M, đề ngày 13-11-2012; xét bà Lê Kim B có điều kiện thi hành án nhưng không tự nguyện thi

hành; Chi cục Thi hành án dân sự huyện M4 (sau đây gọi tắt là Chi cục) đã ban hành Quyết định thi hành án số: 102/QĐ-THA ngày 15-11-2012 và Quyết định cưỡng chế thi hành án số: 04/QĐ-THA ngày 20-11-2012, kê biên xử lý tài sản là 20.777 m² đất, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01314 QSDĐ/450304 ngày 15-4-1998, do chồng của bà B là ông Đặng Văn S đứng tên, đất gồm 03 phần như sau: Diện tích 13.417 m² ĐRM, thửa 40, tờ bản đồ 57; diện tích 7.000 m² đất lúa, thửa 121, tờ bản đồ 58; diện tích 360 m² đất thổ cư, thửa 72a, tờ bản đồ 161, tọa lạc tại xã B4, huyện M4, tỉnh Tây Ninh.

Theo hợp đồng đã ký với Chi cục thì đơn vị thực hiện việc định giá tài sản là Công ty Trách nhiệm hữu hạn E, đơn vị bán đấu giá là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ.

Người mua trúng đấu giá là bà Trần Thị M, cũng là người được thi hành án, với giá trúng là 1.482.500.000 đồng. Bà M đã nộp đủ các khoản tiền mua đấu giá.

Trong số tiền 1.482.500.000 đồng bà M đã nộp, Chi cục đã chi như sau: Chi phí bán đấu giá là 17.715.000 đồng; thu tiền án phí theo Quyết định số 125 và Quyết định số 129 là 39.206.000 đồng (án phí theo Quyết định số 129 là 20.006.000 đồng); chi phí cưỡng chế 15.790.000 đồng, tổng cộng: 72.711.000 đồng và thu phí thi hành án của bà M 3% là 28.012.500 đồng.

Ngày 12-3-2013, Chi cục đã chi trả cho bà M 933.750.000 đồng theo Quyết định số: 129/2012/QĐST-DS ngày 13-11-2012. Số tiền còn lại là 476.039.000 đồng Chi cục đã gửi ngân hàng, chờ xử lý theo quy định của pháp luật.

Sau đó, Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 129/2012/QĐST-DS ngày 13-11-2012, của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu đã bị cấp giám đốc thẩm hủy.

Chi cục chưa giao tài sản bán đấu giá cho bà Trần Thị M là do Trưởng ban chỉ đạo Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh ban hành Công văn số: 44/TB-CTHADS ngày 18-01-2017, yêu cầu tạm ngưng việc giao tài sản cho bà Trần Thị M, chờ kết quả giải quyết của Cơ quan điều tra Viện kiểm sát nhân dân tối cao, nhằm tránh hậu quả không thể khắc phục được.

Chấp hành viên đã thực hiện trình tự, thủ tục thi hành án không đúng, cụ thể là: Ký hợp đồng định giá với Công ty Trách nhiệm hữu hạn E, khi công ty này chưa có giấy phép hoạt động trên địa bàn tỉnh Tây Ninh, không cho bà B thời gian tự nguyện thi hành theo Luật Thi hành án, không xử lý yêu cầu của ông H là người có quyền lợi liên quan đến đất kê biên thi hành án. Tuy nhiên, việc cưỡng chế thi hành án là đúng vì Quyết định số 129 của Tòa án đã có hiệu lực thi hành, bà M có đơn yêu cầu thi hành án. Vì vậy, Chi cục yêu cầu giữ nguyên kết quả bán đấu giá.

Về tranh chấp của các bên đương sự, Chi cục không có ý kiến.

Quá trình giải quyết vụ án:

Bà M khởi kiện vào ngày 12-10-2012, Tòa án nhân dân huyện Tân Châu đã giải quyết và ban hành Quyết định số: 129/2012/QĐST- DS ngày 13-11-2012, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Quyết định Giám đốc thẩm số: 10/2013/QĐDS-GĐT ngày 13-6-2013, của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, hủy Quyết định số 129 với lý do: Chồng bà B là ông S đã chết, phát sinh quyền thừa kế của các con ông S là anh K và chị R nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa họ vào tham tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Tân Châu giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

Đất tranh chấp qua đo đạc, thẩm định như sau:

- Đất: Gồm thửa 40/13.417 m², tờ 57; thửa 49/7.000 m², tờ 57 (thửa mới sau khi điều chỉnh 151/7.000 m², tờ bản đồ 58) tương ứng thửa 27, tờ bản đồ 23, diện tích 20.259,9 m²; thửa 72a/360 m², tờ 161 (đất thổ cư); tọa lạc tại ấp B3, xã B4, huyện M4, tỉnh Tây Ninh; có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01314 QSDD/450304 ngày 15-4-1998, do Ủy ban nhân dân huyện M4 cấp, ông Đặng Văn S đứng tên.

Giá: Thửa 40/13.417 m², trị giá 737.935.000 đồng (550.000.000 đồng/ha); thửa 151/7.000 m², trị giá 350.000.000 đồng (500.000.000 đồng/ha); thửa 72a/360 m² không xác định được giá trị.

- Tài sản trên đất gồm có:

+ Tài sản trên thửa 40, 151 các đương sự thống nhất gồm 1.300 cây cao su, trị giá 260.000.000 đồng (200.000 đồng/cây).

+ Tài sản trên thửa 72 a gồm có nhà và mái hiên, chưa định giá.

Bản án Dân sự sơ thẩm số: 42/2017/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2017, của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu:

Căn cứ vào các Điều: 127, 129, 471, 474, 688 của Bộ luật Dân sự; Điều 100, 203 của Luật Đất đai; khoản 1 Điều 45, khoản 2 Điều 98, Điều 75 của Luật Thi hành án; Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị định số: 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010, của Chính phủ; Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M đối với bà Lê Kim B về số tiền vay 933.750.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của bà M đối với Chi cục Thi hành án dân sự huyện M4, yêu cầu giao tài sản mua trúng đấu giá ngày 07-3-2013.

Chấp nhận yêu cầu của anh Đặng Hoàng K về việc hủy Hợp đồng vay mượn có thể chấp quyền sử dụng đất ghi ngày 04-5-2012 và Bổ sung hợp đồng vay mượn có thể chấp quyền sử dụng đất ghi ngày 06-6-2012 do Phòng Công chứng X tỉnh Tây Ninh công chứng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Phước H và bà Phạm Thị L về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc bà B, anh K, chị R có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển cho ông H, bà L quyền sử dụng đất 20.259,9 m², thuộc thửa 27, tờ bản đồ số 23; tọa lạc tại ấp Hội Thạnh, xã B4, huyện M4, tỉnh Tây Ninh (có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông H và bà L trả cho bà B, anh K và chị R số tiền 100.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của anh K về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với ông H, bà L.

3. Chấp nhận yêu cầu của anh K yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá ngày 07-3-2013.

Hủy kết quả bán đấu giá ngày 07-3-2013 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ; hủy Quyết định Thi hành án số: 102/QĐ-THA ngày 15-11-2012; Quyết định Cường chế thi hành án số: 04/QĐ-THA ngày 20-11-2012, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M4, tỉnh Tây Ninh.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện M4 có trách nhiệm rút số tiền 476.039.000 đồng đã gửi Ngân hàng và tiền lãi trả lại cho bà M.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện M4 thoái thu các khoản sau:

+ 39.206.000 đồng tiền án phí, gồm: 20.006.000 đồng án phí của Quyết định số: 129/QĐST-DS ngày 13-11-2012 và 19.200.000 đồng án phí của Quyết định số: 125/QĐST-DS ngày 31-10-2012, trả cho bà M;

+ 28.012.500 đồng tiền phí thi hành án trả lại cho bà M.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện M4 phải chịu các chi phí tổng cộng là 33.505.000 đồng, gồm:

+ Chi phí bán đấu giá là 17.715.000 đồng;

+ Chi phí thi hành án 15.790.000 đồng, trong đó: Chi phí đo đạc 5.720.000 đồng; chi phí kê biên 1.070.000 đồng; chi phí thẩm định giá tài sản 8.000.000 đồng, chi phí thông báo bán đấu giá 1.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng khác, án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20-9-2017, nguyên đơn bà Trần Thị M kháng cáo, yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà đối với bà B; không chấp nhận hủy kết quả bán đấu giá.

Ngày 14-9-2017, bà Lê Kim B kháng cáo, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H, bà L vô hiệu; không buộc Nam, chị R cùng liên đới chịu trách nhiệm.

Ngày 14-9-2017, anh Đặng Hoàng K kháng cáo, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B, ông H, bà L vô hiệu và không chấp nhận chịu trách nhiệm liên đới.

Ngày 14-9-2017, chị Đặng Thị Bạch R kháng cáo, không chấp nhận chịu chi phí đo đạc, định giá, án phí và không chịu trách nhiệm liên đới.

Ngày 21-9-2017, Chi cục Thi hành án dân sự huyện M4 kháng cáo, không chấp nhận hủy kết quả bán đấu giá; không chấp nhận hủy Quyết định thi hành án số: 102/QĐ-THA ngày 15-11-2012 và Quyết định cường chế thi hành án số: 04/QĐ-THA ngày 20-11-2012; không chấp nhận chịu bất cứ khoản chi phí nào như bản án sơ thẩm đã quyết định.

Ngày 22-9-2017, Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu kháng nghị, đề nghị không hủy Quyết định số: 102/QĐ-THA ngày 15-11-2012 và Quyết định số: 04/QĐ-THA ngày 20-11-2012, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M4, tỉnh Tây Ninh, kiến nghị thu hồi.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp hành tốt nội quy phiên tòa.

- Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà M, bà B, anh K, chị R; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu; chấp nhận một phần kháng cáo của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M4, sửa bản án sơ thẩm, không tuyên hủy quyết định thi hành án và quyết định kê biên cưỡng chế mà chỉ kiến nghị thu hồi. Tính toán lại việc khấu trừ tiền tạm ứng án phí và án phí của bà M cho đúng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Đặng Hoàng K có yêu cầu độc lập, yêu cầu hủy Văn bản phân chia tài sản thừa kê do Văn phòng Công chứng Y công chứng vào ngày 16-02-2012, Tòa án cấp sơ thẩm đã không giải quyết với các lý do là: Vụ án này chỉ giải quyết hợp đồng vay và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Sở Tư pháp Tây Ninh đã có kết luận Văn phòng Công chứng Y khi công chứng văn bản phân chia di sản thừa kế theo yêu cầu của bà B có vi phạm Điều 44, 49 của Luật Công chứng; anh K, chị R có yêu cầu giải quyết trong vụ án tranh chấp di sản thừa kế mà đã rút đơn khởi kiện.

Các lý do nêu trên đều không có căn cứ, bởi vì: Việc giải quyết hợp đồng vay và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giải quyết tranh chấp về bán đấu giá tài sản trong vụ án này đều có liên quan đến phần đất do ông Đặng Văn S đứng tên mà anh Đặng Hoàng K, chị Đặng Thị Bạch R là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông S; kết luận của Sở Tư pháp không phải là văn bản hủy bỏ hoặc tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; văn bản công chứng chỉ được hủy bỏ khi các bên tham gia ký kết giao dịch phải yêu cầu Văn Phòng Công chứng nơi đã thực hiện việc công chứng hủy bỏ, theo quy định tại Điều 51 của Luật Công chứng hoặc do Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự; việc anh K, chị R rút yêu cầu khởi kiện trong vụ án khác không liên quan đến yêu cầu trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu này của anh K là vi phạm Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm ông T cung cấp văn bản hủy bỏ văn bản công

chứng việc phân chia tài sản thừa kế nhưng hủy sau khi xét xử sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm không giải quyết được.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của anh K về việc hủy Hợp đồng vay mượn có thể chấp quyền sử dụng đất, được Phòng Công chứng X tỉnh Tây Ninh công chứng ngày 04-5-2012 và Bổ sung hợp đồng vay mượn có thể chấp quyền sử dụng đất được Phòng Công chứng X tỉnh Tây Ninh công chứng ngày 06-6-2012 nhưng không đưa Phòng Công chứng X tham gia tố tụng là vi phạm Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án cấp phúc thẩm đã thu thập ý kiến của Phòng Công chứng X và lời khai của bà Nguyễn Thị Đ là công chứng viên trực tiếp thực hiện việc công chứng, họ không chấp nhận việc Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng công chứng vì cho rằng việc công chứng là đúng quy định pháp luật. Vì vậy, không thể đưa Phòng Công chứng X vào tham gia tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm vì không bảo đảm được quyền của đương sự theo quy định Điều 70, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thu thập và đánh giá chứng cứ:

- Đối với số tiền vay 900.000.000 đồng đang tranh chấp:

Tuy bà M không cung cấp được biên bản giao nhận tiền nhưng bà B đã thừa nhận trong hồ sơ thụ lý số: 247/2012/TLST-DS ngày 01-10-2012, về việc bà M kiện bà B đòi 300.000.000 đồng tiền vay theo “Giấy mượn tiền” ghi ngày 13-4-2012 và 580.000.000 đồng tiền hụi, cụ thể là trong biên bản lấy lời khai của bà B và biên bản hòa giải ghi cùng ngày 11-10-2012; biên bản hòa giải ghi ngày 23-10-2012. Cũng trong hồ sơ này, bà B còn khai là đã hốt hụi trừ 90.000.000 đồng tiền lãi của số tiền vay 900.000.000 đồng.

Bà B cho rằng đã nhầm lẫn 02 khoản tiền theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 125 (giải quyết số tiền vay 300.000.000 đồng, tiền hụi 580.000.000 đồng) và Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 129 (giải quyết số tiền vay 900.000.000 đồng) là một nên ký biên bản hòa giải thành đối với số tiền vay 900.000.000 đồng là không có căn cứ, bởi vì: Các khoản tiền hoàn toàn khác nhau, ngày, tháng khác nhau; biên bản hòa giải thành số tiền vay 300.000.000 đồng, tiền hụi 580.000.000 đồng, Tòa án lập vào ngày 23-10-2012; biên bản hòa giải thành số tiền vay 900.000.000 đồng, lập vào ngày 05-11-2012. Mặt khác, Quyết định số 129 (về tiền vay 900.000.000 đồng) bị hủy theo trình tự giám đốc thẩm với lý do khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa 02 người con của bà B là anh K và chị R vào tham gia tố tụng, không phải hủy vì lý do bà B nhầm lẫn giữa 02 khoản nợ.

Tại thời điểm thụ lý 02 vụ án của bà M kiện bà B vào năm 2012, Tòa án cấp sơ thẩm đã sai sót là không nhập 02 vụ án để đối chất làm rõ các khoản tiền vay và tiền hụi có phải là một hay không mà lại giải quyết bằng 02 vụ án riêng biệt trong khi cùng nguyên đơn, cùng bị đơn, các lời khai của bà B không thống nhất, sai sót này không khắc phục được vì một trong hai vụ án đã có quyết định có hiệu lực pháp luật.

Trong vụ án này, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải thu thập lời khai của bà B trong hồ sơ vụ án về số tiền vay 300.000.000 đồng, tiền hụi 580.000.000 đồng

và đối chất làm rõ những điểm mâu thuẫn trong lời khai của bà B về cùng một sự việc trong 02 hồ sơ vụ án, mà căn cứ vào Giấy thỏa thuận cam kết do bà M ký tên, nội dung chỉ thể hiện việc bà M cam kết không lấy nhà và giao lại 900.000.000 đồng cho bà B và anh K để xác định việc vay 900.000.000 đồng là giả tạo là thu thập chứng cứ chưa đủ, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, chưa đánh giá được sự liên quan giữa các chứng cứ theo quy định tại Điều 97 và Điều 108 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và ông H, bà L, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ tại thời điểm chuyển nhượng, về chủ thể, về nội dung đã phù hợp với quy định pháp luật hay chưa, cụ thể là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông S còn đứng tên chưa phân chia di sản thừa kế, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông S tại thời điểm đó gồm những ai, bà B và ông S có bao nhiêu tài sản, số tài sản chuyển nhượng có vượt quá phần tài sản của bà B trong khối tài sản chung với ông S hay không mà lại cho lưu thông hợp đồng là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

- Văn bản phân chia tài sản thừa kế do Văn phòng Công chứng Y công chứng vào ngày 16-02-2012 không đúng theo quy định pháp luật, vô hiệu từ khi xác lập nên dẫn đến việc thế chấp vay tiền là không đúng; Quyết định số 129 bị hủy nên việc bán đấu giá để thi hành Quyết định số 129 phải bị hủy là đúng pháp luật, bà M không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 138 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên bản án sơ thẩm hủy kết quả bán đấu giá là có căn cứ nhưng khi giải quyết vấn đề này Tòa án sơ thẩm có những sai sót như sau:

+ Phân nhận định của bản án sơ thẩm ghi yêu cầu của anh K, chị R về việc hủy kết quả bán đấu giá, hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản, hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là có căn cứ, được Tòa án chấp nhận nhưng phần quyết định của bản án không đề cập đến hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

+ Bản án sơ thẩm nhận định về lỗi của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M4, lỗi của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ trong việc hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá nhưng không xác định được trách nhiệm tương ứng với phần lỗi của họ. Bà M mua trúng đấu giá và nộp đủ tiền từ tháng 3 năm 2013 đến nay chưa được nhận tài sản, trong khối tài sản bà M mua trúng đấu giá có 260 m² đất ở và nhà trên đất, Tòa án cấp sơ thẩm không định giá để xác định bà M có bị thiệt hại hay không, không xử lý hậu quả của việc hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là chưa đúng theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 về xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

- Việc định giá 02 thửa đất bà B chuyển nhượng cho ông H, bà L, Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện chưa đúng, chưa rõ ràng về nội dung vì theo Biên bản định giá ngày 16-3-2017 ghi: “Thửa số 40, TBD 57 giá 550.000.000 đồng/ha; thửa 121, TBD 58 giá 500.000.000 đồng/ha” nhưng sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo thì chỉ thể hiện có 01 thửa số 27, TBD 23. Tòa án không yêu cầu cơ quan chuyên môn lồng ghép, đối chiếu giữa các hệ thống bản đồ để xác định thửa 40, 121 có phải là thửa 27 hay không vì về hình dạng 02 thửa đất số 40, 121 trong bản đồ kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hình dạng thửa đất số 27 theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất hoàn toàn khác nhau, diện tích cũng khác nhau.

[3] Bản án sơ thẩm tuyên hủy Quyết định Thi hành án số 102 và hủy Quyết định Cường chế thi hành án số 04 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M4 là không đúng vì 02 quyết định này không phải là quyết định hành chính theo hướng dẫn tại điểm a khoản 1 Điều 2 của Thông tư liên tịch số: 01/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC ngày 06-01-2014, và không đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 37 của Luật Thi hành án dân sự, quy định về thẩm quyền thu hồi quyết định thi hành án, không đúng theo Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự; thu thập và đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể bổ sung được nên cần phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

Khi xét xử lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm nên tách vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và ông H, bà L ra thành vụ án khác và tạm đình chỉ chờ giải quyết vụ án này, trong vụ án này, xác định ông H, bà L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bởi vì: Khi giải quyết hợp đồng vay giữa bà M và bà B, phải xử lý việc thế chấp tài sản, xử lý các giao dịch dân sự liên quan đến tài sản thế chấp, tài sản bị kê biên, bán đấu giá để cưỡng chế thi hành án... những vấn đề này đều liên quan đến phần đất bà B chuyển nhượng cho ông H, bà L nên quyền sử dụng đối với đất chuyển nhượng sẽ được định đoạt trong vụ án này. Khi bản án có hiệu lực pháp luật sẽ là cơ sở để giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và ông H, bà L. Khắc phục được tình trạng nhiều quan hệ tranh chấp trong cùng một vụ án, vụ án trở nên phức tạp, giải quyết không đúng, không triệt để.

[5] Đại diện Viện kiểm sát đề nghị sửa bản án sơ thẩm là chưa phù hợp.

[6] Do hủy bản án sơ thẩm nên không xét kháng cáo của bà M, bà B, anh K, chị R, Chi cục Thi hành án dân sự huyện M4 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu.

[7] Bà M, bà B, anh K, chị R, Chi cục Thi hành án dân sự huyện M4 không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án.

1. Hủy Bản án Dân sự sơ thẩm số: 42/2017/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2017, của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

2. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

3. Do hủy bản án sơ thẩm nên không xét kháng cáo của bà Trần Thị M, bà Lê Kim B, anh Đặng Hoàng K, chị Đặng Thị Bạch R, Chi cục Thi hành án dân sự huyện M4 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

4. Về án phí phúc thẩm:

Bà Trần Thị M, bà Lê Kim B, anh Đặng Hoàng K, chị Đặng Thị Bạch R, Chi cục Thi hành án dân sự huyện M4 không phải chịu.

Hoàn trả cho bà Trần Thị M 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0024614 ngày 20-9-2017;

Hoàn trả cho bà Lê Kim B 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0024617 ngày 25-9-2017;

Hoàn trả cho anh Đặng Hoàng K 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0024620 ngày 25-9-2017;

Hoàn trả cho chị Đặng Thị Bạch R 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0024618 ngày 25-9-2017;

Hoàn trả cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện M4 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0024616 ngày 21-9-2017;

Của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M4, tỉnh Tây Ninh.

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- TAND huyện Tân Châu;
- Chi cục THADS huyện Tân Châu;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(Đã ký)

Đặng Thị Đồng

