

DỰ THẢO ÁN LỆ SỐ 04¹

ÁN LỆ SỐ/2021/AL

Về quyền được ưu tiên thanh toán của người trả nợ thay bên vay để giải chấp tài sản sau khi xử lý tài sản đó

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày tháng năm 2021 và được công bố theo Quyết định số /QĐ-CA ngày tháng năm 2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Bản án số 28/2018/DS-PT ngày 31-01-2018 về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” tại tỉnh Đắk Lắk giữa nguyên đơn là bà Hoàng Thị V, bà Phạm Thị Hồng T với bị đơn là ông Trần Đức T1 và bà Bùi Thị Kim H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm 09 người.

Vị trí nội dung án lệ:

Đoạn 9 phần “Nhận định của Tòa án”

Khái quát nội dung của án lệ:

- Tình huống án lệ:

Cá nhân dùng tiền của mình để trả nợ ngân hàng thay bên vay để giải chấp tài sản là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất mà bên vay đã thế chấp cho ngân hàng, đồng thời nhận chuyển nhượng nhà đất đó. Hợp đồng chuyển nhượng không được công nhận.

- Giải pháp pháp lý:

Trường hợp này, phải xác định người trả nợ thay được quyền ưu tiên thanh toán trong phạm vi khoản tiền đã trả nợ thay bên vay khi xử lý tài sản đó.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

- Điều 317, 368 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ khóa của án lệ:

¹ Dự thảo án lệ này do PGS.TS Đỗ Văn Đại, Trưởng khoa Luật Dân sự, Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh đề xuất.

“Thế chấp”; “Giải chấp tài sản thế chấp”; “Ưu tiên thanh toán cho người giải chấp”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 15/01/2013, đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/12/2016 và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn là bà Hoàng Thị V và bà Phạm Thị Hồng T trình bày:

Ngày 22/3/2011, vợ chồng ông Trần Đức T1, bà Bùi Thị Kim H ký hợp đồng chuyển nhượng cho 2 bà thừa đất số 113A và thừa đất số 113B tờ bản đồ số 15, tại địa chỉ phường L, thành phố B; đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AĐ 516141 do UBND thành phố B cấp ngày 02/3/2006; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng công chứng S tỉnh Đắk Lắk chứng thực ngày 23/3/2011.

Giá trị chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 300.000.000đ nhưng thực tế hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 2.700.000.000đ. Tại thời điểm chuyển nhượng, do vợ chồng ông T1, bà H đang thế chấp hai thửa đất nêu trên cho Ngân hàng Thương mại cổ phần E chi nhánh B, vay ngân hàng 1.400.000.000đ. Vì vậy, hai bà mỗi người phải chi số tiền 704.625.000đ, để trả cho Ngân hàng số tiền vợ chồng ông T1 đã vay 1.400.000.000đ và 9.520.000đ tiền lãi suất, để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra khỏi ngân hàng, làm thủ tục chuyển nhượng; số tiền còn lại 1.300.000.000đ, được khấu trừ vào số tiền nợ mà vợ chồng ông T1 còn nợ hai bà. Sau khi hợp đồng được công chứng, hồ sơ được chuyển đến Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B, để làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất, thì Phòng Tài nguyên và Môi trường từ chối đăng ký, vì có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 03/2011/QĐ-BPKCTT ngày 24/3/2011 của TAND thành phố Buôn Ma Thuột: Cấm vợ chồng ông T1 chuyển nhượng, tặng cho hai thửa đất nêu trên, theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị T3. Hai thửa đất nêu trên đã bị Chi cục thi hành án dân sự thành phố B kê biên và bán đấu giá; người mua được hai thửa đất nêu trên là ông Võ Kim T4; ngày 29/7/2016, UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CB 565061 cho ông T4 hai thửa đất nêu trên.

Vì vậy, hai bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc vợ chồng ông Trần Đức T1, bà Bùi Thị Kim H tiếp tục thực hiện hợp đồng, chuyển giao cho hai bà 02 thửa đất nêu trên và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CB 565061, do UBND thành phố B cấp ngày 29/7/2016 cho ông Võ Kim T4.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn là vợ chồng ông Trần Đức T1, bà Bùi Thị Kim H trình bày: Ngày 22/3/2011, vợ chồng ông, bà ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị V và bà Phạm Thị Hồng T thừa đất số 113A và thừa đất số 113B, tờ bản đồ số 15, tại phường L, thành phố B với giá trị 2.700.000.000đ, đúng như nguyên đơn đã trình bày. Việc bà V và bà T nộp vào Ngân hàng E, chi nhánh B số tiền 1.409.250.000đ, trả nợ cho ngân hàng số tiền vợ chồng ông, bà vay ngân hàng 1.400.000.000đ và 9.520.000đ tiền lãi, đúng như nguyên đơn đã trình

bày. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, do Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm vợ chồng ông, bà chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên, nên vợ chồng ông, bà không thể làm thủ tục đăng ký sang tên cho bà V và bà T hai thửa đất nêu trên. Vợ chồng ông, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V và bà T.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại cổ phần E trình bày: Ông Trần Đức T1 là Giám đốc Công ty TNHH N2 (sau đây gọi tắt là Công ty N2); ngày 26/3/2010, vợ chồng ông T1 thế chấp cho Ngân hàng E, chi nhánh B thửa đất số 113A và thửa đất số 113B, tờ bản đồ số 15 tại phường L, thành phố B, đảm bảo cho Công ty N2 vay ngân hàng 1.400.000.000đ; ngày 22/3/2011, bà Phạm Thị Hồng T đã trả cho Ngân hàng 1.400.000.000đ mà Công ty N2 đã vay Ngân hàng cùng với 9.520.000đ tiền lãi; Ngân hàng đã trả xóa thế chấp và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông T1; Ngân hàng không còn liên quan đến hai thửa đất nêu trên, không liên quan đến yêu cầu khởi kiện của bà V và bà T.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T3 trình bày: Năm 2011, bà khởi kiện vợ chồng ông T1, bà H đến Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, yêu cầu Buộc vợ chồng ông T1 phải trả cho bà 500.000.000đ đã vay. Do vợ chồng ông T1 có hành vi chuyển nhượng thửa đất số 113A và thửa đất số 113B, tờ bản đồ số 15 tại phường L, thành phố B cho người khác, nên bà đã làm đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Cấm vợ chồng ông T1 chuyển nhượng, tặng cho hai thửa đất nêu trên, để đảm bảo việc thi hành án.

Bản án số: 84/2012/DSST ngày 13/8/2012 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã có hiệu lực pháp luật quyết định: Buộc vợ chồng ông T1, bà H phải trả cho bà 500.000.000đ; bà đã làm đơn yêu cầu thi hành án; Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đã ra quyết định thi hành án, kê biên và bán đấu giá hai thửa đất nêu trên; tuy nhiên bà chưa nhận được số tiền được thi hành án. Việc bà V và bà T khởi kiện vợ chồng ông T1, bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Thanh L1 trình bày: Bà là người được thi hành án theo bản án số: 10/2012/DSPT ngày 16/02/2012 của TAND tỉnh Đắk Lắk quyết định: Buộc vợ chồng ông T1, bà H phải trả cho bà số tiền 489.571.250đ; bà đã làm đơn yêu cầu thi hành án; Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đã ra quyết định thi hành án; kê biên và bán đấu giá thửa đất số 113A và thửa đất số 113B, tờ bản đồ số 15 của vợ chồng ông T1; tuy nhiên bà chưa nhận được số tiền được thi hành án. Việc bà V và bà T khởi kiện vợ chồng ông T1, bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Chu Tiến D, bà Lê Xuân Vi T2 trình bày: Vợ chồng ông, bà là người được thi hành án theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 63/2011/QĐSTDS ngày 26/5/2011 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột; theo Quyết định vợ chồng ông T1, bà H phải trả cho vợ chồng ông, bà 1.054.622.000đ; vợ chồng ông, bà đã làm đơn yêu cầu thi hành án; Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đã ra quyết định thi hành án; kê biên và bán đấu giá thửa đất số 113A và thửa đất số 113B, tờ bản đồ số 15 của vợ chồng ông T1; tuy nhiên vợ chồng ông, bà chưa nhận được số tiền được thi hành án. Việc bà V và bà T khởi kiện vợ chồng ông T1, vợ chồng ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục thi hành án dân sự thành phố B trình bày: Vợ chồng ông Trần Đức T1, bà Bùi Thị Kim H là người phải thi hành án dân sự các bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Chu Tiến D, bà Lê Xuân Vi T2 1.054.622.000đ, trả cho bà Nguyễn Thị T3 500.000.000đ, trả cho bà Phạm Thị Thanh L1 489.571.250đ và 39.681.165đ tiền án phí. Theo đơn yêu cầu của những người được thi hành án, Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đã ra quyết định thi hành án. Chấp hành viên tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của vợ chồng ông T1 và xét thấy ngày 26/3/2010, vợ chồng ông T1 thế chấp cho Ngân hàng E, chi nhánh B thửa đất số 113A và thửa đất số 113B, tờ bản đồ số 15, đảm bảo cho Công ty N2 vay ngân hàng 1.400.000.000đ; ngày 23/3/2011, bà Phạm Thị Hồng T đã nộp vào ngân hàng 1.409.520.000đ trả cho Ngân hàng 1.400.000.000đ mà Công ty N2 đã vay ngân hàng cùng với tiền lãi suất 9.520.000đ; Ngân hàng đã xóa thế chấp và trả lại cho vợ chồng ông T1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa đất nêu trên. Bản án số: 84/2012/DSST ngày 13/8/2012 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã tuyên: Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm số: 03/2011/QĐ-BPKCTT ngày 24/3/2011 của TAND thành phố Buôn Ma Thuột để đảm bảo thi hành án. Do vợ chồng ông T1, bà H không tự nguyện thi hành án, nên chấp hành viên đã kê biên hai thửa đất nêu trên và ủy quyền cho Công ty cổ phần dịch vụ bán đấu giá TN, bán đấu giá hai thửa đất nêu trên để thi hành án; ngày 07/6/2013, ông Võ Kim T4 là người mua trúng đấu giá hai thửa đất nêu trên, với giá 1.880.100.000đ. Sau khi thanh toán chi phí bán đấu giá, Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đang quản lý số tiền bán hai thửa đất nêu trên là 1.801.100.000đ; đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 113A và thửa đất số 113B giữa vợ chồng ông T1, bà H và bà V, bà T là vô hiệu.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Kim T4 trình bày: Ông là người mua trúng đấu giá thửa đất số 113A và thửa đất số 113B, tờ bản đồ số 15; ngày 29/7/2016, UBND thành phố B cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số CB 565061 cho ông hai thửa đất nêu trên, là đúng với quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày: Căn cứ kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 90/2013/HĐMB-ĐGTS ngày 07/6/2013 đã được công chứng, thì ông Võ Kim T4 là người mua trúng đấu giá thửa đất số 113A và thửa đất số 113B, tờ bản đồ số 15. Vì vậy, ngày 29/7/2016, UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 565061 cho ông T4, hai thửa đất nêu trên, là đúng với quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng công chứng S tỉnh Đắk Lắk trình bày: Ngày 23/3/2011, Phòng công chứng S tỉnh Đắk Lắk chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trần Đức T1, bà Bùi Thị Kim H và bà Hoàng Thị V, bà Phạm Thị Hồng T thửa đất số 113A và thửa đất số 113B, tờ bản đồ số 15, tại phường L, thành phố B theo đúng quy định của pháp luật về công chứng.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần dịch vụ bán đấu giá TN (sau đây gọi tắt là Công ty TN) trình bày: Được sự ủy quyền của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, ngày 07/6/2013, Công ty đã tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 113A và thửa đất số 113B, tờ bản đồ số 15, tại phường L, thành phố B; người mua được tài sản bán đấu giá là ông Võ Kim T4 với giá 1.880.100.000đ; việc Công ty TN bán đấu giá quyền sử dụng đất hai thửa đất nêu trên là đúng với quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2017/DS-ST ngày 09/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 147; Điều 165; Điều 220; khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân Sự. Điểm b khoản 1 Điều 122, Điều 128, Điều 137, Điều 138, Điều 251, Điều 418, Điều 424, Điều 425, Điều 688, Điều 692, Điều 697 Bộ luật Dân Sự năm 2005. Khoản 3 Điều 46, điểm c khoản 1 Điều 106, khoản 2 Điều 107 Đất đai năm 2003. Điểm đ khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013. Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị V và bà Phạm Thị Hồng T về việc: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà V, bà T với vợ chồng ông T1, bà H vào ngày 23/3/2011 đối với tích 2.260m² đất thuộc thửa đất số 113A, 113B tờ bản đồ số 15 tại phường L, thành phố B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 516141 do UBND thành phố B cấp ngày 02/3/2006 cho ông Lương Xuân V, đã được chuyển nhượng ông T1, bà H

ngày 30/12/2008 và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CB 565061 do UBND thành phố B cấp ngày 29/7/2016 cho ông Võ Kim T4.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Trần Đức T1, bà Bùi Thị Kim H và bên nhận chuyển nhượng là bà Hoàng Thị V và bà Phạm Thị Hồng T xác lập ngày 23/3/2011 đối với diện tích 2.260m² đất thuộc thửa đất số 113A, 113B tờ bản đồ số 15 tại phường L, thành phố B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 516141 do UBND thành phố B cấp ngày 02/3/2006 cho ông Lương Xuân V, đã được chuyển nhượng ông T1, bà H ngày 30/12/2008 là vô hiệu. Buộc vợ chồng ông Trần Đức T1, bà Bùi Thị Kim H có nghĩa vụ trả lại cho bà Hoàng Thị V và Phạm Thị Hồng T mỗi người 1.350.000.000đ.

Đề nghị Chi cục thi hành án dân sự thành phố B khi thi hành án ưu tiên thi hành trả trước cho bà V và bà T số tiền 1.400.000.000đ (mỗi người là 700.000.000đ).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về chi phí định giá tài sản, lãi suất chậm thi hành án, án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 19/5/2017, nguyên đơn là bà Hoàng Thị V và bà Phạm Thị Hồng T có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 113A và thửa đất số 113B tờ bản đồ số 15 tại phường L, thành phố B được ký kết ngày 23/3/2011 giữa hai bà và vợ chồng ông Trần Đức T1, bà Phạm Thị Kim H; buộc ông T1 và bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, chuyển giao cho hai bà 02 thửa đất nêu trên và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CB 565061 do UBND thành phố B cấp ngày 29/7/2016 cho ông Võ Kim T4 đối với 02 thửa đất nêu trên.

Ngày 19/5/2017, bị đơn là ông Trần Đức T1 có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, để vợ chồng ông chuyển giao thửa đất số 113A và thửa đất số 113B tờ bản đồ số 15 tại phường L, thành phố B cho bà V và bà T.

Ngày 31/5/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T3 có đơn kháng cáo với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử đề nghị Chi cục thi hành án dân sự thành phố B khi thi hành án ưu tiên trả trước cho bà V và bà T mỗi người 700.000.000đ, bà không đồng ý, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại.

Ngày 01/6/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Chu Tiến D, bà Lê Xuân Vi T2 có đơn kháng cáo với lý do: Vợ chồng ông, bà là người được thi hành án theo Quyết định công nhân sự thỏa thuận của các đương sự số: 63/2011/QĐST-DS ngày 26/5/2011 của TAND thành phố Buôn Ma Thuột, theo quyết định ông T1 và bà H phải trả cho vợ chồng ông bà 1.054.622.000đ, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xử cho vợ chồng ông bà được ưu tiên thanh toán số tiền mà vợ chồng ông T1 phải trả cho vợ chồng ông, bà.

Quyết định kháng nghị kháng nghị phúc thẩm số: 490/QĐKNPT ngày 07/6/2017 của Viện trưởng VKSND tỉnh Đắk Lắk đã kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm nêu trên với lý do: Sau khi ông Võ Kim T4 là người mua trúng đấu giá thửa đất số 113A và thửa đất số 113B tờ bản đồ số 15 tại phường L, thành phố B, bà V và bà T đã có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột hủy kết quả bán đấu giá hai thửa đất nêu trên. Thông báo số: 372 ngày 31/7/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B không chấp nhận làm thủ tục sang tên cho ông T4 02 thửa đất nêu trên với lý do đất đang tranh chấp. Tuy nhiên, ngày 29/7/2016, UBND thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CB 565061 cho ông T4 đối với 02 thửa đất nêu trên, trong khi Tòa án chưa giải quyết vụ án bằng bản án có hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đồng thời tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T1, bà H và bà V, bà T và yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản, là chưa giải quyết triệt để vụ án; Ngày 23/3/2011, vợ chồng ông T1, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà V và bà T thửa đất số 113A và thửa đất số 113B tờ bản đồ số 15; hợp đồng được công chứng chứng thực, nên hợp đồng hợp pháp, đề nghị TAND tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà V, bà T và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà V, bà T không bổ sung chứng cứ, tài liệu nào thêm, mà giữ nguyên quan điểm, và cho rằng: Việc Tòa án Thành phố Buôn Ma Thuột ra quyết định áp dụng khẩn cấp tạm thời số 03/2011/QĐ-BPKCTT ngày 24/3/2011 của TAND thành phố Buôn Ma Thuột không gửi cho Phòng công chứng số 1, và tại thời điểm này bà V, bà T với ông T1, bà H đã thực hiện việc chuyển nhượng công chứng xong, nên việc ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để ngăn chặn là không đúng pháp luật, làm ảnh hưởng quyền và nghĩa vụ của bà V, bà T. Ngoài ra Tòa án thành phố Buôn Ma Thuột trả đơn khởi kiện và đình chỉ yêu cầu khởi kiện hủy kết quả bán đấu giá tài sản là trái với quy định tại luật Thi hành án dân sự. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông T1, bà H với bà V, bà T, đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CB 565061 do UBND thành phố B cấp ngày 29/7/2016 cho ông Võ Kim T4 để giao với 02 thửa đất nêu trên mà bà V, bà T đã nhận chuyển nhượng từ ông T1, bà H.

Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát: Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng, các đương sự đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện viện kiểm sát vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308; Điều 309 BLTTDS sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông T1, bà H với bà V, bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; các đương sự không rút đơn kháng cáo; VKSND tỉnh Đắk Lắk không rút quyết định kháng nghị; các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tiếp tục giải quyết vụ án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T3, ông Chu Tiến D kháng cáo, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên bị coi là từ bỏ việc kháng cáo, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà T3 và ông D.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Đắk Lắk, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, thì ngày 26/3/2010, vợ chồng ông T1, bà H thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần E quyền sử dụng đất, thửa đất 113A và thửa đất số 113B, tờ bản đồ số 15, tại phường L, thành phố B đảm bảo cho Công ty N2 do ông T1 làm giám đốc công ty, vay ngân hàng 1.400.000.000đ; đến tháng 3/2011 là đến hạn trả nợ nhưng Công ty N2 chưa trả cho ngân hàng số tiền đã vay cùng với tiền lãi. Do vậy, vợ chồng ông T1, bà H với bà V, bà T đã thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa đất nói trên, nên bà V, bà T mỗi người đã chi số tiền 704.625.000đ, để trả cho Ngân hàng 1.400.000.000đ nợ gốc và 9.520.000đ tiền lãi, và Ngân hàng đã giải chấp trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, bà H. Đến ngày 23/3/2011 vợ chồng ông T1, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 113A và thửa đất số 113B cho bà V và bà T với giá trị 2.700.000.000đ, và được Phòng công chứng S tỉnh Đắk Lắk chứng thực. Sau khi công chứng, hồ sơ được chuyển đến Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B, để làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất, thì Phòng Tài nguyên và Môi trường từ chối đăng ký, vì có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 03/2011/QĐ- BPKCTT ngày 24/3/2011 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột: Cấm vợ chồng ông T1, bà H chuyển nhượng, tặng cho hai thửa đất nêu trên, theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị T3.

[4] Hiện nay, hai thửa đất nêu trên đã bị Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đã kê biên và bán đấu giá; người mua trúng đấu giá là ông Võ Kim T4. Đến ngày 29/7/2016, UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CB 565061 cho ông T4.

[5] Xét việc bà V và bà T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T1, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng, phải chuyển giao hai thửa đất nêu trên là không thể thực hiện được. Bởi lẽ, đối tượng của hợp đồng là hai thửa đất nêu trên, đã bị cơ quan thi hành án dân sự kê biên, bán đấu giá theo quy định của pháp luật, không còn nữa.

Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 113A và thửa 12 đất số 113B từ bản đồ số 15, được ký kết ngày 23/3/2011 giữa vợ chồng ông T1, bà H và bà V, bà T vô hiệu là có căn cứ.

[6] Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Việc vợ chồng ông T1, bà H xác lập hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho bà V và bà T tại thời điểm ngày 23/3/2011 và được Phòng công chứng S tỉnh Đắk Lắk chứng thực là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, khi hồ sơ được chuyển đến Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B, thì không đăng ký được bởi Quyết định áp dụng khẩn cấp tạm thời của Tòa án. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chưa hoàn thành là do yếu tố khách quan, nên việc các bên không thực hiện được hợp đồng đều không có lỗi.

[7] Xét yêu cầu khởi của bà V và bà T về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CB 565061, do UBND thành phố B cấp ngày 29/7/2016 cho ông Võ Kim T4 đối với thửa đất số 113A và thửa đất số 113B. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, ông T4 là người ngay tình, mua trúng đấu giá quyền sử dụng đất hai thửa đất nêu trên, nên UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T4, là đúng với quy định của pháp luật về đất đai, được quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 99 Luật đất đai năm 2013.

[8] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, thấy rằng: Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu khởi kiện của bà V và bà T về việc hủy kết quả bán đấu giá hai thửa đất nêu trên, ngày 29/12/2015 Tòa án cấp sơ thẩm đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số: 227/2015/QĐST-DS đối với yêu cầu khởi kiện của bà V và bà T; Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án không bị kháng cáo, kháng nghị và đã có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, ngày 29/7/2016 UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T4 là đúng với quy định của pháp luật. Đại diện viện kiểm sát đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông T1, bà H với bà V, bà T là không thể thực hiện được như đã phân tích, nhận định ở phần trên, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, không có căn cứ để chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Đắk Lắk và kháng cáo của ông Trần Đức T1, kháng cáo của bà Hoàng Thị V, bà Phạm Thị Hồng T.

[9] Xét việc ưu tiên thanh toán mà Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ. Bởi lẽ trước khi ông T1, bà H chuyển nhượng 02 thửa đất nói trên cho bà V, bà T thì 02 lô đất này ông T1, bà H đang thế chấp tại Ngân hàng Ngân hàng E, chi nhánh B đã đến hạn trả nợ, nhưng ông T1, bà H chưa trả được. Lúc này bà V, bà T thỏa thuận cùng bỏ tiền ra để trả nợ thay cho Công ty N2, nên mới được Ngân hàng giải chấp, nếu không thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng, thì tài sản thế chấp vẫn phải bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng trước, mới đến thứ tự ưu tiên thanh toán cho những người có đơn yêu cầu thi hành án. Do đó Tòa cấp sơ thẩm đề nghị Cơ quan thi hành án ưu tiên thanh toán cho bà T, bà V là có cơ sở. Tuy nhiên Tòa

cấp sơ thẩm chưa tuyên trừ chi phí xử lý tài sản, án phí và các khoản thuế theo quy định của pháp luật mà ông T1, bà H phải chịu là thiếu sót, nên cần bổ sung cho phù hợp. Do vậy, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Xuân Vy T2 đề nghị được ưu tiên thanh toán khi thi hành án khoản tiền bán đấu giá hai thửa đất của ông T1, bà H là không có căn cứ chấp nhận.

[10] Về chi phí định giá tài sản tại cấp phúc thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của Hoàng Thị V và bà Phạm Thị Hồng T không được chấp nhận; bà V và bà T phải chịu chi phí định giá tài sản được quy định tại khoản 1 Điều 165 BLTTDS.

[11] Về án phí: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hoàng Thị V, bà Phạm Thị Hồng T, bà Lê Xuân Vy T2 nên các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do các đương sự bà Nguyễn Thị T3, ông Chu Tiến D từ bỏ việc kháng cáo nên tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp được sung công quỹ Nhà nước. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 3 Điều 296; khoản 2 Điều 312 BLTTDS; Áp dụng Điều 128, Điều 129, Điều 137, khoản 2 Điều 138, Điều 251, Điều 692, Điều 697 BLDS năm 2005; khoản 3 Điều 46, điểm c khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điểm đ khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số: 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 2 Điều 18, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, của Ủy ban thường vụ quốc hội. Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và kháng cáo của bà Hoàng Thị V, bà Phạm Thị Hồng T, ông Trần Đức T1, bà Lê Xuân Vy T2; Đình chỉ kháng cáo của bà Nguyễn Thị T3 và kháng cáo của ông Chu Tiến D. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 30/2017/DSST ngày 09/5/2017 của tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

- Bác yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị V và bà Phạm Thị Hồng T về việc: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà V, bà T với vợ chồng ông T1, bà H vào ngày 23/3/2011 đối với tích 2.260m² đất thuộc thửa đất số 113A, 113B tờ bản đồ số 15 tại phường L, thành phố B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 516141 do UBND thành phố B cấp ngày 02/3/2006 cho ông Lương Xuân V, đã được chuyển nhượng ông T1, bà H ngày 30/12/2008 và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CB 565061 do UBND thành phố B cấp ngày 29/7/2016 cho ông Võ Kim T4.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Trần Đức T1, bà Bùi Thị Kim H và bên nhận chuyển

nhượng là bà Hoàng Thị V và bà Phạm Thị Hồng T xác lập ngày 23/3/2011 đối với diện tích 2.260m² đất thuộc thửa đất số 113A, 113B tờ bản đồ số 15 tại phường L, thành phố B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 516141 do UBND thành phố B cấp ngày 02/3/2006 cho ông Lương Xuân V, đã được chuyển nhượng ông T1, bà H ngày 30/12/2008, được Phòng công chứng S tỉnh Đắk Lắk, công chứng số 779, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2011 là vô hiệu.

- Buộc vợ chồng ông Trần Đức T1, bà Bùi Thị Kim H có nghĩa vụ trả lại cho bà Hoàng Thị V và bà Phạm Thị Hồng T mỗi người 1.350.000.000đ. Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự để tính lãi suất trong giai đoạn thi hành án khi đương sự có yêu cầu.

- Đề nghị Chi cục thi hành án dân sự thành phố B khi thi hành án: Sau khi trừ chi phí xử lý tài sản, án phí và các khoản thuế theo quy định của pháp luật mà ông T1, bà H phải chịu, thì ưu tiên thi hành trả trước cho bà V và bà T số tiền 1.400.000.000đ (Trong đó: số tiền của bà V là 700.000.000đ; số tiền của bà T là 700.000.000đ).

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T3 và ông Chu Tiến D.

- Về chi phí định giá tài sản:

+ Chi phí định giá tài sản tại cấp sơ thẩm: Bà Hoàng Thị V và bà Phạm Thị Hồng T phải chịu 900.000đ tiền chi phí định giá tài sản, được khấu trừ 900.000đ tiền tạm ứng chi phí đã nộp theo phiếu thu số 85 ngày 06/8/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

+ Chi phí định giá tài sản tại cấp phúc thẩm: Bà Hoàng Thị V và bà Phạm Thị Hồng T phải chịu 1.780.000đ tiền chi phí định giá tài sản, được khấu trừ 1.780.000đ tiền tạm ứng chi phí đã nộp ngày 27/9/2017 tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Về án phí:

+ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Hoàng Thị V và bà Phạm Thị Hồng T, mỗi người hải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu công nhân hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tổng cộng mỗi người phải chịu 400.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 5.250.000 đồng mà bà V, bà T đã nộp, theo biên lai thu số: 0015833 ngày 29/01/2013 và số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà bà V, bà T đã nộp theo biên lai thu số: 0000362 ngày 05/5/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B. Hoàn trả lại cho bà V, bà T số tiền 4.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp. Ông Trần Đức T1 và bà Bùi Thị Kim H phải chịu 86.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm;

+ Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Hoàng Thị V và bà Phạm Thị Hồng T, ông Trần Đức T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí mà bà V đã nộp, theo biên lai thu số: 0000517 ngày 29/5/2017; số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp, theo biên lai Tsố: 0000519 ngày 29/5/2017, số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí ông T1 đã nộp, theo biên lai số 000518 ngày 29/5/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B. Bà Lê Xuân Vy T2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Sung công quỹ nhà nước số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà Nguyễn Thị T3 đã nộp, theo biên lai Tsố: 0000586 ngày 08/6/2017 và 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông Chu Tiến D đã nộp theo biên lai thu số: 0000572 ngày 06/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày tuyên án.

NỘI DUNG ÁN LỆ

“[9] Xét việc ưu tiên thanh toán mà Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ. Bởi lẽ trước khi ông T1, bà H chuyển nhượng 02 thửa đất nói trên cho bà V, bà T thì 02 lô đất này ông T1, bà H đang thế chấp tại Ngân hàng Ngân hàng E, chi nhánh B đã đến hạn trả nợ, nhưng ông T1, bà H chưa trả được. Lúc này bà V, bà T thỏa thuận cùng bỏ tiền ra để trả nợ thay cho Công ty N2, nên mới được Ngân hàng giải chấp, nếu không thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng, thì tài sản thế chấp vẫn phải bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng trước, mới đến thứ tự ưu tiên thanh toán cho những người có đơn yêu cầu thi hành án. Do đó Tòa cấp sơ thẩm đề nghị Cơ quan thi hành án ưu tiên thanh toán cho bà T, bà V là có cơ sở”.