

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 248/2024/DS-GĐT

Ngày: 10/09/2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Ủy ban Thẩm phán gồm có: 10/11 thành viên tham gia xét xử, do ông Phan Thanh Tùng, Phó Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, làm chủ tọa phiên tòa.

Thư ký phiên tòa: bà Mai Thị Thu Trang, Thư ký viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Cao Minh Trí, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 10 tháng 09 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản*” giữa các đương sự:

1/Nguyên đơn:

Ông Lương Duy P, sinh năm 1974;

Địa chỉ: ấp T, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

2/Bị đơn:

2.1/Ông Lê Văn N, sinh năm 1968;

2.2/Bà Lê Thị Thu B, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ: ấp G, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

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

3.1/Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ: khu phố Đ, thị trấn H, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật:

Ông Lương Ngọc T, là Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Viên Đình H, là Chuyên viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

3.2/Ông Danh Bảnh, sinh năm 1984;

Địa chỉ: tổ D, khu phố S, thị trấn H, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

3.3/Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1974 (là vợ của ông Lương Duy P);

Địa chỉ: ấp T, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

3.4/Uỷ ban nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang;

Địa chỉ: khu phố Đ, thị trấn H, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Phạm Minh K, là Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Yêu cầu khởi kiện của ông Lương Duy P (ông P) như sau:

Trước đây, ông P, ông Lê Văn N (ông N), bà Lê Thị Thu B (bà B) tranh chấp với nhau về hợp đồng chuyển nhượng một số thửa đất tọa lạc tại ấp K (nay là ấp B), xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang; Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất giải quyết việc tranh chấp bằng quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 41/2017/QĐST-DS ngày 30/06/2017. Theo quyết định này, ông N và bà B đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) lập vào ngày 23/05/2015 và phải trả cho ông P số tiền 1.372.000.000 đồng.

Nhưng ông N-bà B không thi hành quyết định của Tòa án. Vì vậy, ông P đã yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự (Chi cục THADS) huyện H thực hiện việc thi hành quyết định sơ thẩm nói trên. Trong quá trình thi hành án, Chi cục THADS huyện H đã thực hiện việc kê biên tài sản. Vì vậy, ông N-bà B đồng ý bán và giao cho ông P những thửa đất sau đây để trả nợ:

-Thửa đất số 112, tờ bản đồ số 5-c, diện tích: 32.294m²; đất tọa lạc tại: ấp K (nay là ấp B), xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang;

-Thửa đất số 113, tờ bản đồ số 5-c, diện tích: 32.294m²; đất tọa lạc tại: ấp K (nay là ấp B), xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang;

-Thửa đất số 114, tờ bản đồ số 5-c, diện tích: 32.294m²; đất tọa lạc tại: ấp K (nay là ấp B), xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang;

-Thửa đất số 55, tờ bản đồ số 0, diện tích: 19.887m²; đất tọa lạc tại: ấp G, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Theo biên bản giao nhận tài sản thi hành án ngày 12/07/2017 của Chi cục THADS huyện H, thì ông N-bà B đã chuyển giao và sang tên quyền sử dụng những thửa đất sau đây:

-Thửa đất số 112, tờ bản đồ số 5-c, diện tích: 32.294m²; đất tọa lạc tại: ấp K, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang;

-Thửa đất số 113, tờ bản đồ số 5-c, diện tích: 32.294m²; đất tọa lạc tại: ấp K, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang;

-Thửa đất số 114, tờ bản đồ số 5-c, diện tích: 32.294m²; đất tọa lạc tại: ấp K, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 0, diện tích: 19.887m² (đất tọa lạc tại: ấp G, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang), ông N-bà B giao đất cho ông P sử dụng nhưng không đồng ý sang tên.

Ông P yêu cầu bà B và ông N phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chuyển tên phần đất đã thỏa thuận mua-bán theo biên bản thỏa thuận thi hành án vào năm 2017; yêu cầu Tòa án công nhận HĐCNQSDĐ lập vào năm 2017 giữa ông P với vợ-chồng ông N-bà B đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 0, diện tích 19.887m²; (đo đạc thực tế là 21.931,7m²); đất tọa lạc tại: ấp G, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang; yêu cầu ông N-bà B sang tên thửa đất số 55, tờ bản đồ số 0, đất tọa lạc tại: ấp G, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang có diện tích là 19.887m²; (đo đạc thực tế là 21.931,7m²) cho ông P.

Bị đơn ông Lê Văn N và bà Lê Thị Thu B trình bày ý kiến như sau:

Vào năm 2015, ông N-bà B mua vật tư nông nghiệp của ông P và nợ số

tiền tổng cộng (gồm vốn gốc và lãi) là 822.000.000 đồng. Sau đó, ông N-bà B đồng ý bán cho ông P 03 lô đất và đồng ý cho ông P canh tác trên đất. Ngoài ra, ông N-bà B còn nợ ngân hàng P2 (sau này là ngân hàng Đ) số tiền 1.400.000.000 đồng.

Vào ngày 05/05/2017, ông P khởi kiện, yêu cầu trả số tiền 822.000.000 đồng. Tại phiên tòa, thấy hoàn cảnh gia đình của ông N-bà B khó khăn nên ông P giúp như sau: ghi thêm số tiền 478.000.000 đồng vào số tiền còn nợ ông P để thành tổng cộng số tiền mà ông P khởi kiện là $(822.000.000 \text{ đồng} + 478.000.000 \text{ đồng}) = 1.300.000.000 \text{ đồng}$; việc làm như vậy là để sau khi thi hành án, ông P trả lại số tiền 478.000.000 đồng ghi thêm, cho vợ chồng ông N-bà B.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Chi cục THADS huyện H cho hai bên thỏa thuận như sau: ông N-bà B chuyển nhượng cho ông P 03 thửa đất, gồm các thửa 112, 113, 114, tổng diện tích là 106.604m^2 với giá là $22.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2$, thành tiền là 2.345.288.000 đồng. Nhưng vì số tiền phải trả cho ông P và trả cho ngân hàng là 2.700.000.000 đồng, nên Chi cục THADS huyện H tiếp tục kê biên thửa đất số 55, tờ bản đồ số 0, diện tích 19.887m^2 , giá trị là $(20.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2) = 397.740.000 \text{ đồng}$. Như vậy, tổng cộng giá trị 4 thửa đất là 2.743.028.000 đồng, đủ trả nợ cho ông P và cho ngân hàng; ngược lại, ông P phải có trách nhiệm như sau:

- Trả nợ ngân hàng P2 (ngân hàng Đ) là 1.400.000.000 đồng;
- Trừ đi số tiền nợ ông P số tiền 1.300.000.000 đồng;
- Nộp thay số tiền án phí (cho ông N-bà B) là 42.513.000 đồng
- Ngoài ra, ông P phải trả lại cho ông N-bà B số tiền 478.000.000 đồng (ghi thêm vào), nhưng ông P không thực hiện.

Sau đó, ông N-bà B đến Văn phòng công chứng để thực hiện thủ tục sang tên cho ông P 03 thửa đất số 112, 113 và 114 với tổng diện tích là 106.604m^2 ; còn lại thửa đất số 55, diện tích 19.887m^2 , hai bên làm tờ giấy viết tay ghi ngày 30/07/2017, thỏa thuận rằng ông P sẽ cho ông N-bà Ba C lại với số tiền là 300.000.000 đồng, nhưng ông P không thực hiện.

Vì vậy, ông N-bà Ba K1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P; đề nghị

Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ-chồng ông N với ông P lập tại Chi cục THADS huyện H; ông N-bà B sẽ trả cho ông P số tiền là 300.000.000 đồng và sẽ trả tiền lãi cho ông P với mức lãi suất là 1,5%/tháng tính từ ngày 30/07/2017 cho đến khi xét xử sơ thẩm; yêu cầu ông P phải trả lại thửa số 55 và giấy chứng nhận QSD đất bản chính (số AK 948012) và phải trả lại số tiền 478.000.000 đồng theo thỏa thuận giữa hai bên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang trình bày ý kiến như sau:

Theo quyết định số 20/2020/QĐ-UBND ngày 20/11/2020 của UBND tỉnh K về việc quy định phân cấp quản lý và bảo vệ công trình thủy lợi trên địa bàn tỉnh Kiên Giang (quy định và phân cấp rõ các công trình thủy lợi thuộc UBND cấp tỉnh và các công trình thủy lợi thuộc UBND cấp huyện quản lý) và qua việc đối chiếu với danh mục các công trình thủy lợi, thì xác định rằng công trình thủy lợi Kênh D, K2 giữa Kênh D và Kênh E (kênh 500) do UBND huyện H quản lý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 trình bày ý kiến như sau:

Bà T1 là vợ của ông P, yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông P, buộc bà B và ông N tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chuyển tên chủ sử dụng đất theo biên bản thỏa thuận tại thi hành án vào năm 2017, công nhận thửa đất số 55, tờ bản đồ số 0, diện tích 19.887m²; (đo đạc thực tế là 21.931,7m²) thuộc quyền sử dụng của ông P.

Đối với việc ông N-bà B đòi trả lại số tiền dư là 478.000.000 đồng, bà T1 không đồng ý vì cho rằng đương sự không giao dịch với ông N-bà B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Danh B1 trình bày ý kiến như sau:

Thửa đất số 55, tờ bản đồ số 0, diện tích 19.887m² (đo đạc thực tế là 21.931,7m²) tọa lạc tại: ấp G, xã B, huyện H, là do ông B1 thuê của ông P vào ngày 18/03/2021, canh tác từ lúc đó cho đến ngày nay. Thời hạn thuê đất là 01 năm (từ ngày 18/3/2021 đến ngày 18/3/2022), giá thuê là 20.000.000 đồng; ông B1 đã trả đủ số tiền này cho ông P.

Đối với việc tranh chấp giữa ông P và ông N, bà Thu B, thì ông B1 không có ý kiến gì, cũng không có yêu cầu độc lập gì. Ông B1 xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại công văn số 667/CV- CCTHADS ngày 15/9/2022 và công văn số 156/CV-CCTHADS ngày 02/12/2022, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Hòn Đất trình bày ý kiến như sau:

Biên bản thỏa thuận lập vào ngày 03/07/2017 tại Chi cục THADS huyện H có nội dung như sau: ông P mua 4 thửa đất, trong đó có thửa đất số 55, diện tích 19.887m² của ông N-bà B, tổng số tiền là 2.743.028.000 đồng.

Ông N-bà B đã giao đất 04 thửa đất số 112, 113, 114 và thửa số 55, cho ông P; ngân hàng cũng đã giao cho ông P 04 giấy CNQSD đất. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Hòn Đất đã thu tiền do ông P nộp theo biên bản thỏa thuận giữa hai bên để giải quyết theo quy định của pháp luật; việc thỏa thuận theo biên bản ngày 03/07/2017 là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội.

Như vậy, việc thỏa thuận mua-bán đất, trong đó có thửa đất số 55, diện tích 19.887m², đã thực hiện xong, bên mua đã nộp tiền, bên bán đã giao đất, Chi cục Thi hành án Dân sự đã xử lý số tiền thỏa thuận theo quy định của pháp luật; việc giao giấy để làm thủ tục sang tên, do các bên tự thực hiện, nếu có tranh chấp thì kiện tại Tòa án.

Biên bản thỏa thuận ngày 03/07/2017 có nội dung như sau: ông N-bà B đồng ý giao tài sản để trừ nợ và đồng ý ký các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định; ông P đã trả tiền thay cho ông N-bà B và ông P đã nhận đủ 04 thửa đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 101/2022/DS-ST ngày 23/12/2022, Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang xét xử như sau:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Duy P về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng lập năm 2017 giữa ông Lương Duy P với ông Lê Văn N, bà Lê Thị Thu B.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập năm 2017 giữa

ông Lương Duy P với ông Lê Văn N, bà Lê Thị Thu B tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất là có hiệu lực pháp luật. Giao cho ông Lương Duy P tiếp tục quản lý, sử dụng toàn bộ phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 20.393,6m² (sau khi trừ phần đất nằm trong phạm vi công trình thủy lợi có diện tích là 1.538,1m²); phần đất tọa lạc tại ấp G, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang cùng toàn bộ cây trồng có trên đất.

Tạm giao phần đất nằm trong phạm vi công trình thủy lợi có diện tích 1.538,1m² tọa lạc tại ấp G, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang cho ông Lương Duy P tiếp tục quản lý, sử dụng.

Khi nào ông Lương Duy P có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai thì ông Lương Duy P có quyền làm thủ tục kê khai đăng ký đến các cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận QSD đất theo đúng quy định của pháp luật.

Buộc ông Lê Văn N và bà Lê Thị Thu Ba P1 làm thủ tục chuyển tên QSD đất nêu trên theo tờ trích đo địa chính số 21-2022 ngày 18/01/2022 cho ông Lương Duy P. Trường hợp ông N và bà T2 Ba không thực hiện nghĩa vụ chuyển tên quyền sử dụng đất nêu trên cho ông P thì ông Lương Duy P có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên.

Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Lê Văn N và bà Lê Thị Thu B về việc yêu cầu ông Lương Duy P và bà Nguyễn Thị T1 phải trả lại số tiền là 478.000.000 đồng.

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

Vào ngày 05/01/2023, ông N-bà B kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại bản án phúc thẩm số 122/2023/DS-PT ngày 29/05/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã xét xử như sau:

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 101/2022/DS-ST ngày 23/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Duy P về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng lập năm 2017 giữa ông Lương Duy P với ông Lê Văn N và bà Lê Thị Thu B có diện tích đo đạc thực tế là 20.393,6m² (trong đó có phần đất nằm trong phạm vi công trình thủy lợi có diện tích là 1.538,1m²), phần đất tọa lạc tại ấp G, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

2. Buộc nguyên đơn ông Lương Duy P, bà Nguyễn Thị T1 và những người có liên quan đang quản lý diện tích đất đang tranh chấp (nếu có) có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Lê Văn N và bà Lê Thị Thu B diện tích đất đo đạc thực tế là 20.393,6m² (trong đó có phần đất nằm trong phạm vi công trình thủy lợi có diện tích là 1.538,1m²), đất tọa lạc tại ấp G, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Phần đất có diện tích đo đạc cụ thể như sau:

- Cạnh 2 - 3 = 344,26m giáp đất ông Phạm Văn Q;
- Cạnh 3 - 6 = 59,70m giáp Kênh 500, R:12.0m;
- Cạnh 6 - 7 = 343,20m giáp đất ông Lê Hoàng M;
- Cạnh 7 - 2 = 62,70m giáp Kênh D, R:14,5m.

(Kèm theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 21-2022 ngày 18/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất và theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 948012 đứng tên bà B).

2.2. Buộc nguyên đơn ông Lương Duy P là người đang giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả lại cho ông Lê Văn N và bà Lê Thị Thu B Giấy chứng nhận QSD đất số AK948012, thửa đất số 55, tờ bản đồ số 0, diện tích 19.877m² do UBND huyện H, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 05/10/2007 đứng tên Lê Thị Thu B (bản gốc).

2.3. Trường hợp nguyên đơn ông Lương Duy P là người đang giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không trả lại cho ông Lê Văn N và bà Lê Thị Thu B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 948012, thửa đất số 55, tờ bản đồ số 0, diện tích 19.877m² do UBND huyện H, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 05/10/2007 đứng tên Lê Thị Thu B (bản gốc) thì ông Lê Văn N và bà Lê Thị Thu

B có quyền yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 20.393,6m² (phạm vi công trình thủy lợi có diện tích là 1.538m²), đất tọa lạc tại ấp G, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang theo quy định pháp luật về đất đai.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Văn N và bà Lê Thị Thu B đối với nguyên đơn ông Lương Duy P yêu cầu ông Lương Duy P và bà Nguyễn Thị T1 phải trả lại số tiền là 478.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án.

Vào ngày 24/01/2024, ông P có đơn yêu cầu xem xét lại bản án phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại quyết định số 160/QĐ-VKS-DS ngày 12/06/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án phúc thẩm, đề nghị Ủy ban Thẩm phán-Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án phúc thẩm số 122/2023/DS-PT ngày 29/05/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 101/2022/DS-ST ngày 23/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]Xét, theo biên bản thỏa thuận thi hành án ngày 03/07/2017 và ngày 12/07/2017 do Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Hòn Đất **thiết** lập; giấy thỏa thuận ngày 30/07/2017 thiết lập giữa ông N-bà B (bên A) và ông P (bên B); văn bản số 667/CV-CCTHADS ngày 15/09/2022 và văn bản số 156/CV-CCTHADS ngày 02/12/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang, cùng những tài liệu, chứng cứ, thì có căn cứ xác định sự việc xảy ra như sau:

[1.1]Đề thi hành nhiều bản án và quyết định của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang, mà trong đó có quyết định công nhận sự thỏa thuận

của các đương sự số 41/2017/QĐST-DS ngày 30/06/2017, thì ông P và ông N-bà B đã thỏa thuận (tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Hòn Đất) như sau:

-Ông N-bà B đồng ý chuyển giao cho ông P các thửa đất số 122, 113, 114, tờ bản đồ số 5c, đất tọa lạc tại ấp K, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang, tính thành tiền là 2.345.288.000 đồng để trừ những khoản tiền mà ông N-bà B nợ ông P và nợ ngân hàng;

-Nhưng vì tổng số tiền mà ông N-bà Ba P1 thi hành án, là 2.700.000.000 đồng (nhiều hơn giá trị của các thửa đất số 122, 113, 114), nên ông N-bà B đồng ý bán thêm thửa đất số 55 cho ông P, với giá là 397.740.000 đồng để có thể trừ đi tất cả số nợ 2.700.000.000 đồng nói trên; sự việc này được bên thỏa thuận tại biên bản thỏa thuận thi hành án và giấy thỏa thuận ngày 30/07/2017;

-Như vậy, số tiền của 04 thửa đất (thửa số 122, 113, 114, 55) mà ông N-bà B chuyển nhượng cho ông P là 2.743.028.000 đồng, lớn hơn số tiền 2.700.000.000 đồng mà ông N-bà Ba P1 thi hành án. Do đó, hai bên thỏa thuận rằng ông P phải có nghĩa vụ như sau: (1) trả cho ngân hàng Đ-chi nhánh K3, số tiền (ông N-bà B còn nợ) là 1.400.000.000 đồng; (2) trừ vào số tiền ông N-bà B còn nợ ông P là 1.300.515.000 đồng; ông P không yêu cầu thi hành án đối với số tiền 71.485.000 đồng nữa; (3) nộp thay số tiền án phí cho ông N-bà B (tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất) là 42.513.000 đồng và nộp phí thi hành án.

[1.2] Tài liệu, chứng cứ của vụ án thể hiện rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 55 giữa ông N-bà B và ông P là có thật và mang tính tự nguyện, không trái pháp luật.

Trong thực tế, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Hòn Đất đã thu tiền của ông P nộp, chiếu theo những biên bản thỏa thuận nói trên giữa hai bên **đương sự**, để giải quyết việc thi hành án (mà ông N-bà Ba P1 thi hành) theo quy định của pháp luật; ngân hàng Đ-chi nhánh K3 (nơi nhận thế chấp tài sản của ông Non-bà Ba) đã giao cho ông Phong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Phong đã trực tiếp quản lý và sử dụng những thửa đất đã nhận chuyển nhượng nói trên, kể từ năm 2017.

[1.3]Khoản 1 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định như sau: “*Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.*”

Mặc dù giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 55 được xác lập dưới hình thức biên bản thỏa thuận thi hành án và giấy thỏa thuận viết tay giữa hai bên, là chưa đúng quy định, nhưng phía ông Phong đã thực hiện xong tất cả nghĩa vụ của mình đối với giao dịch đã thiết lập và đã nhận những thửa đất chuyển nhượng. Do đó, chiếu theo điều luật viện dẫn nói trên, Tòa án có cơ sở để công nhận hiệu lực của giao dịch giữa hai bên.

[2]Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phong, công nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 55 xác lập giữa ông Non-bà Ba (bên chuyển nhượng) và ông Phong (bên nhận chuyển nhượng), là đúng theo Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và đúng với thực tế diễn biến của việc tranh chấp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337; Điều 342; Điều 343; Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

1/Chấp nhận kháng nghị giám đốc thẩm số 160/QĐ-VKS-DS ngày 12/6/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 122/2023/DS-PT ngày 29/05/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 101/2022/DS-ST ngày 23/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang xét xử vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản*” giữa nguyên đơn là ông Lương Duy Phong; bị đơn là ông Lê Duy Non và bà Lê Thị Thu Ba (cùng với những người khác tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

2/Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- Đ/c Chánh án;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- Vụ PC&QLKH;
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện Hòn Đất;
- Chi cục THADS huyện Hòn Đất;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng GDKT II,
HS; THS (MT).

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phan Thanh Tùng