

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TAI ĐÀ NẴNG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 19/2025/DS-GĐT

Ngày: 21-5-2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Với Hội đồng xét xử giám đốc thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Long.

Các Thẩm phán: ông Trần Quốc Cường và ông Nguyễn Cường.

- Thư ký phiên tòa: bà Võ Thị Nhị Tứ - Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 21-5-2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Trịnh Thanh V, sinh năm 1971; cư trú tại: Tổ dân phố A, phường D, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

2. *Bị đơn:* bà Nguyễn Thị Lê T, sinh năm 1963; cư trú tại: Buôn C, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Trịnh Thanh V trình bày:

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2015/QĐST-DS ngày 08/01/2015 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ thì bà Nguyễn Thị Lê T có nghĩa vụ thi hành án trả cho ông V số tiền 622.800.000 đồng. Tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, bà T thỏa thuận cản trừ nợ cho ông V một lô đất, nhưng sau khi cản trừ bà T vẫn còn nợ lại 322.000.000 đồng. Vì vậy, các bên tiếp tục thỏa thuận, bà T chuyển nhượng cho ông V một lô đất đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP B1 để trả nợ, nhưng không thực hiện theo thủ tục Thi hành án.

Ngày 31/01/2015, các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung bà T chuyển nhượng cho ông V thửa đất số 356, tờ bản đồ số 08, diện tích 870m² tại đường L, tổ dân phố A, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T để cản trừ hết số nợ còn lại. Nhưng do đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên các bên chỉ lập giấy tờ viết tay, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Bà T hứa đến cuối năm 2015 sẽ rút giấy chứng nhận về làm thủ tục sang tên cho ông V. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên do bà T trực tiếp viết và ký xác nhận bên chuyển nhượng. Bằng việc chuyển nhượng đất trên xem như bà T đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất với giá 322.000.000 đồng từ ông V và bà T cũng đã bàn giao thửa đất cho ông V toàn quyền sở hữu, sử dụng. Ông V không được yêu cầu Thi hành án đối với bà T nữa.

Tuy nhiên, sau khi được xoá thế chấp tại Ngân hàng và nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T không chịu làm thủ tục sang tên cho ông V. Do đó, ông V khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/01/2015 và buộc bà T phải có nghĩa vụ cùng với ông V đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn thành thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ T trình bày:

Bà T thừa nhận có nghĩa vụ phải thanh toán cho ông V số tiền 622.800.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2015/QĐST-DS ngày 08/01/2015 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ. Tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, bà T đã tự nguyện bàn giao 01 thửa đất cho Thi hành án để thanh toán một phần nợ cho ông V. Nhưng sau khi cản trừ bà T vẫn còn nợ lại số tiền 322.000.000 đồng nên ngày 31/01/2015, các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung bà T chuyển nhượng cho ông V thửa đất số 356, tờ bản đồ số 08 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T để khấu trừ toàn bộ số nợ còn lại. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng, bà T đã bàn giao thửa đất trên cho ông V toàn quyền quản lý, sở hữu từ đó đến nay.

Tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP B1 nên các bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông V theo quy định của pháp luật. Nay bà T đã thanh toán nợ cho Ngân hàng và xoá thế chấp đối với thửa đất nêu trên, hiện thửa đất chưa có đăng ký biến động. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của ông V, bà T đề nghị Toà án giải quyết vụ việc trên theo quy định của pháp luật.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 05-5-2022, Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Thanh V:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/01/2015 giữa ông Trịnh Thanh V và bà Nguyễn Thị Lệ T đối với thửa đất số 356, tờ bản đồ số 08, diện tích 870m², theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI 668864 do

Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 09/8/2007, đứng tên Nguyễn Thị Lệ T. Có vị trí từ cận như sau:

Phía Đông giáp đất bà C và bà O, cạnh dài 10m;

Phía Tây giáp đường đi, cạnh dài 10m;

Phía Nam giáp đất ông Nguyễn B, cạnh dài 85m;

Phía Bắc giáp đất ông Phúc A, cạnh dài 84,4m.

Tọa lạc tại đường L, tổ dân phố A, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

Buộc bà Nguyễn Thị Lệ T có trách nhiệm làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Thanh V đối với thửa đất số 356, tờ bản đồ số 08, diện tích 870m², theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI 668864 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 09/8/2007, đứng tên Nguyễn Thị Lệ T. Chi phí hợp lệ liên quan đến thủ tục sang tên được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Tiếp tục duy trì Biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” số 09/2022/QĐ-BPKCTT ngày 08/4/2022 đối với Thửa đất số 356, tờ bản đồ số 08, diện tích 870m², theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI 668864 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 09/8/2007, đứng tên Nguyễn Thị Lệ T để đảm bảo cho việc thi hành án. Phần tuyên về biện pháp khẩn cấp tạm thời trong bản án không bị kháng cáo, kháng nghị.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và điều kiện thi hành án. Tại Công văn số 384//KN-CCTHADS ngày 06-4-2023, Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk kiến nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án sơ thẩm nêu trên.

- Tại Công văn số 384//KN-CCTHADS ngày 06-4-2023, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk kiến nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án sơ thẩm nêu trên.

- Ngày 14-11-2023, ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị L (do ông Nguyễn Tấn L1 đại diện theo ủy quyền) có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

- Tại Quyết định kháng nghị giámthẩm số 03/2025/KN-DS ngày 22-4-2025 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, kháng nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 05-5-2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giámthẩm huỷ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa giámthẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán chấp nhận Quyết định kháng nghị giámthẩm số 03/2025/KN-DS ngày 22-4-2025 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2015/QĐST-DS ngày 08-01-2015 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ thì bà Nguyễn Thị Lệ T có nghĩa vụ thi hành án trả cho ông Trịnh Thanh V số tiền 622.800.000 đồng và theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2015/QĐST-DS ngày 09-02-2015 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ thì bà Nguyễn Thị Lệ T có nghĩa vụ thi hành án trả cho ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị L số tiền 347.250.000 đồng. Như vậy, bà T có nhiều nghĩa vụ phải thi hành án.

[2] Tài sản của bà T gồm có thửa đất số 356 diện tích 870 m² (đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP B1) và thửa đất số 611 diện tích 500 m², đều tọa lạc tại xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Tại Biên bản thỏa thuận thi hành án ngày 30-01-2015, bà T đồng ý giao thửa đất số 611 cho ông V để khấu trừ số tiền 300.000.000 đồng; đối với 322.800.000 đồng còn lại và tiền lãi suất chậm thi hành án, ông V tự nguyện đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ không thi hành đối với bà T và yêu cầu đình chỉ việc thi hành án đối với bà T, việc này được Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ lập biên bản ghi nhận.

[3] Ngày 31-01-2015, các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có công chứng, chứng thực), theo đó bà T tiếp tục chuyển nhượng thửa đất số 356 (đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP B1) cho ông V để khấu trừ số nợ còn lại là 322.800.000 đồng; bà T sẽ làm thủ tục giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên cho ông V vào cuối năm 2015. Trong khi đó, khoản nợ của bà T với ông T1, bà L theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2015/QĐST-DS đã được Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ đã ra Quyết định thi hành án số 394/QĐ-CCTHA ngày 10/4/2015 và có Công văn số 08/CCTHADS-TH ngày 06/10/2015 đề nghị Ngân hàng TMCP B1 thông báo ngay cho Chi cục Thi hành án biết việc bà Thu thanh T2 hết nợ hoặc Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ.

[4] Ngày 24-8-2020, bà T hoàn thành thủ tục giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 356. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ tiếp tục ra Quyết định số 421/QĐ-CCTHADS ngày 04-02-2021 về việc thi hành án theo yêu cầu của ông T1. Ngày 01/10/2021, ông V có đơn khởi kiện yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 31-01-2015. Như vậy, tại thời điểm ông V khởi kiện thì quyền sử dụng thửa đất số 356 đã được bà T làm thủ tục giải chấp và bà T đang có nghĩa vụ thi hành án trả cho ông T1, bà L số tiền 347.250.000 đồng và theo Biên bản về việc kê khai tài sản, thu nhập, điều kiện thi hành án ngày 11-01-2021 thì bà T xác định chỉ còn duy nhất tài sản là thửa đất số 356 nêu trên. Nên đây là tài sản còn lại để đảm bảo thanh toán cho các nghĩa vụ thi hành án, nhưng bà T chỉ dùng để khấu trừ nợ cho riêng ông V là chưa hợp lý. Mặt khác, Giấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 31-01-2015 giữa bà T với ông V, không được Ngân hàng TMCP B1 (bên nhận thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 356) đồng ý, nên vô hiệu theo quy định tại khoản 4 Điều 348 Bộ luật dân sự năm 2005 (nay là khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015).

[5] Từ những nhận định trên, thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 356 ngày 31-01-2015 giữa ông V với bà T là không đúng pháp luật và không đảm bảo được quyền, lợi ích hợp pháp của ông T1, bà L. Kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận hủy Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343 và Điều 345 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xử:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 03/2025/KN-DS ngày 22-4-2025 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 05-5-2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa nguyên đơn là ông Trịnh Thanh V với bị đơn là bà Nguyễn Thị Lệ T.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng [HYPERLINK "about:blank"](#) giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:

- Vụ GDKT II-Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk
- Tòa án nhân dân huyện Krông Búk;
- Chi cục THADS Krông Búk;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng GDKT về DS-KDTM-LĐ và HSVA.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Tấn Long