

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 33/2024/DS-GĐT

Ngày 10-5-2024

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**

- **Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Lê TỰ**;
Các Thẩm phán: ông **Đặng Kim Nhân** và ông **Nguyễn Tấn Long**.
- **Thư ký phiên tòa:** bà **Lưu Thị Hương** - Thẩm tra viên Tòa án.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** ông **Đoàn Ngọc Thanh** - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông **Phạm T**, sinh năm 1959; địa chỉ: tổ B, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông **Trần Đức N**, sinh năm 1962; địa chỉ: nhà số D L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (theo Văn bản ủy quyền ngày 21/5/2020).

- *Bị đơn:* ông **Nguyễn Ngọc T1**, sinh năm 1956; bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1965; địa chỉ: hẻm B đường P, tổ E phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

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

1. Ông **Hồ Văn N1**, sinh năm 1972; cư trú tại: nhà số D đường P, tổ E, phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Bà **Phạm Thị Thanh T3**, sinh năm 1967; cư trú tại: nhà số E đường N, tổ dân phố L, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hồ Văn N1 và bà Phạm Thị Thanh T4: ông **Trần S** – Luật sư của Công ty Luật Việt Tín Trung, Thành phố H - Chi nhánh Q; địa chỉ số C đường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

3. **Văn phòng C** (nay là Văn phòng C1); địa chỉ số C đường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

4. **Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi**, địa chỉ số B đường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Huy Á - Chi cục trưởng. Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Thanh B - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

5. Bà **Trần Thị Bích S1** - sinh năm 1956; cư trú tại: nhà số G đường V, thôn C, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

6. Bà **Phạm Thị Hằng N2** - sinh năm 1969; cư trú tại: nhà số D đường N, tổ dân phố L, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Bích S1 và bà Phạm Thị Hằng N2: ông **Trần Văn N3** – Luật sư Văn phòng L và cộng sự; địa chỉ: số A đường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

7. Bà **Bùi Thị Mai T5** - sinh năm 1984; cư trú tại: nhà số F đường V, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/11/2019, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 10/01/2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm T trình bày:*

Thửa đất số 1737, diện tích 272,2m² (trong đó có 100m² đất ở và 172,2m² đất trồng cây hàng năm khác), tờ bản đồ số 21, phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thành phố Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) cho bà Nguyễn Thị T2 vào ngày 26/6/2008 (viết tắt là thửa 1737) là tài sản chung của ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị T2. Ngày 10/10/2014, ông T1 và bà Thanh thế c thửa 1737 để bảo lãnh cho Công ty trách nhiệm hữu hạn T7 (viết tắt là Công ty T7) do ông T1 làm Giám đốc để vay tiền tại Ngân hàng N4 - Chi nhánh Q, Phòng G (viết tắt là Ngân hàng). Do Công ty T7 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 09/3/2017, Ngân hàng có văn bản thông báo cho Công ty T7 và hộ gia đình bà T2, ông T1 biết từ ngày thông báo đến ngày 20/3/2017 phải trả nợ, nếu không trả nợ thì Ngân hàng sẽ thanh lý tài sản thế chấp hoặc khởi kiện Tòa án để thu hồi nợ vay. Do kinh doanh thua lỗ, không có khả năng trả nợ và được sự thống nhất của các thành viên trong hộ gia đình bà T2 nên ngày 21/3/2017, Công ty T7 có đơn xin bàn giao tài sản thế chấp và cùng ngày đã bàn giao tài sản thế chấp để bán thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Tại Biên bản bàn giao tài sản ngày 21/3/2017, hai bên thống nhất biện pháp giải quyết là chậm nhất đến ngày 30/3/2017, Công ty T7 hoặc Ngân hàng tìm người bán tài sản đã bàn giao để trả nợ. Do không tìm được người nhận chuyển nhượng trong thời hạn đã ấn định theo thỏa thuận tại Biên bản ngày 21/3/2017, nên ngày 01/6/2017 giữa ông với ông T1, bà T2 thỏa thuận, thống nhất ông nhận chuyển nhượng thửa 1737 với giá 1.000.000.000 đồng và cùng ngày, ông đã giao cho bà T2 1.000.000.000 đồng để bà T2 trả nợ Ngân hàng. Bà T2 đã đưa số tiền này cho bà

Bùi Thị Mai T5 để bà T5 nộp vào Ngân hàng và nhận lại GCNQSDĐ đã thế chấp. Bà T5 viết giấy nhận 1.000.000.000 đồng của ông để nộp vào Ngân hàng. Ngày 02/6/2017, ông và ông T1, bà T2 đã lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa 1737, được Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) công chứng.

Ngày 14/6/2017, ông nộp hồ sơ đề nghị đăng ký biến động thửa đất số 1737. Ngày 31/8/2017, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh thành phố Q (viết tắt là Văn phòng đăng ký) căn cứ Thông báo số 270/TB-TA ngày 29/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi để trả lại hồ sơ đề nghị. đăng ký biến động cho ông.

Ngày 27/12/2017, ông nộp lại hồ sơ đăng ký biến động nhưng Văn phòng đăng ký căn cứ Công văn số 630/CV-CCTHA ngày 31/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi (viết tắt là Chi cục Thi hành án) để tiếp tục trả lại hồ sơ đề nghị đăng ký biến động cho ông vào ngày 26/01/2018.

Ngày 05/3/2018, Chi cục Thi hành án ban hành Quyết định số 14/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất đối với thửa 1737 để thi hành án các Bản án số 19/2017/DS-ST ngày 18/7/2017; Bản án số 27/2017/DS-ST ngày 23/8/2017; Bản án số 48/2017/DS-ST ngày 27/9/2017 và Bản án số 64/2017/DS-ST ngày 29/12/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi.

Tại thời điểm ông nhận chuyển nhượng thửa 1737 của ông T1, bà T2 thì không có Bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật buộc ông T1, bà T2 phải trả nợ; thửa 1737 không bị tranh chấp hay bị hạn chế bởi những quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội; hình thức và nội dung của hợp đồng là hợp pháp. Mặt khác, việc Văn phòng đăng ký căn cứ Thông báo số 270/TB-TA ngày 29/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi để trả hồ sơ đề nghị đăng ký biến động của ông là không đúng vì đó không phải là Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Ngoài ra, việc Chi cục Thi hành án ban hành Công văn số 630/CV-CCTHA ngày 31/8/2017 về việc phối hợp thi hành án là trái pháp luật, vì tại thời điểm này Chi cục Thi hành án chưa có Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu của bà Phạm Thị Hằng N2. Đến ngày 09/10/2017, Chi cục Thi hành án mới có Quyết định số 46/QĐ-CCTHADS thi hành án theo đơn yêu cầu của bà Phạm Thị Hằng N2.

Nay, ông yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông T1, bà T2 với bên nhận chuyển nhượng là ông đối với thửa 1737, được Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) công chứng ngày 02/6/2017 là hợp pháp, để ông làm thủ tục đăng ký biến động thửa đất số 1737 cho ông. Trường hợp có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng thửa 1737 giữa ông với ông T1, bà T2 vô hiệu thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này, ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Hồ Văn N1 yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng 1737 giữa ông với ông T1, bà T2 vô hiệu thì ông không đồng ý, vì tại thời điểm ông với ông T1, bà T2 lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa 1737, thì

ông N1 chưa khởi kiện và chưa được Tòa án thụ lý vụ án của ông N1 yêu cầu ông T1 trả nợ.

** Bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1 trình bày:*

Thửa đất số 1737 là của ông và bà Nguyễn Thị T2 do bà T2 đứng tên trong GCNQSDĐ. Ông và bà T2 có thể chấp thừa 1737 cho Ngân hàng để đảm bảo khoản vay của Công ty T7 tại Ngân hàng. Năm 2017, Ngân hàng yêu Công ty T7 trả nợ, nếu không trả nợ thì Ngân hàng sẽ bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Ngày 02/6/2017, ông và bà T2 đã chuyển nhượng thửa 1737 cho ông Phạm T để lấy tiền trả cho Ngân hàng. Việc chuyển nhượng thửa 1737 là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, việc chuyển nhượng không nhằm trốn tránh nghĩa vụ về tài sản. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 1737, ông và bà T2 đã giao GCNQSDĐ cho ông T. Số tiền chuyển nhượng thửa 1737 đã chuyển trả cho Ngân hàng. Ông và bà T2 không tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng thửa 1737 với ông T.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị T2 trình bày:*

Thửa 1737 là tài sản chung của bà và ông Nguyễn Ngọc T1, do bà đứng tên trong GCNQSDĐ. Bà và ông T1 thế chấp thửa 1737 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T7 tại Ngân hàng do ông T1 làm giám đốc. Do không có khả năng trả nợ nên Ngân hàng yêu cầu bà và ông T1 trả nợ, nếu không trả nợ thì Ngân hàng sẽ bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Sau đó, Ngân hàng đã tìm người mua thửa đất số 1737 nhưng không có người mua nên bà và ông T1 tìm được người mua là ông Phạm T. Vì vậy, bà và ông T1 chuyển nhượng thửa 1737 cho ông T để lấy tiền trả nợ Ngân hàng. Ngày 02/6/2017, bà và ông T1 lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa 1737 cho ông T, được Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) công chứng; mục đích chuyển nhượng là để trả nợ cho Ngân hàng. Vì Ngân hàng đồng ý để bà và ông T1 bán thửa 1737 cho ông T nên Ngân hàng mới làm các thủ tục cần thiết để bà và ông T1 nhận GCNQSDĐ. Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa 1737 thuộc trường hợp được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Bà và ông T1 đã giao GCNQSDĐ (bản chính) cho ông T; số tiền chuyển nhượng, bà và ông T1 đã trả nợ cho Ngân hàng. Bà chỉ ký vào hợp đồng chuyển nhượng, chứ bà không nhận số tiền 1.000.000.000 đồng từ ông T. Ngoài thửa 1737, thì bà và ông T1 không còn tài sản nào khác.

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

- Người có yêu cầu độc lập, ông Hồ Văn N1 trình bày:

Ngày 29/7/2016, ông Nguyễn Ngọc T1 có vay của ông số tiền 195.000.000 đồng; ông T1 có viết giấy nhận nợ. Do ông T1 không trả nợ, nên ngày 26/10/2017 ông có đơn khởi kiện ông T1 tại Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi. Theo Bản án số 64/2017/DS-ST ngày 29/12/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, thì ông T1 phải trả cho ông tổng số tiền 200.205.000 đồng. Bản án đã có hiệu lực pháp luật nhưng ông T1 vẫn không trả tiền cho ông. Ngày 02/6/2017, ông T1 và bà T2 chuyển nhượng thửa 1737 cho ông Phạm T nhưng không trả tiền cho ông là trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, nên ông yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng

ngày 02/6/2017 giữa ông T1, bà T2 với ông T đối với thửa đất số 1737 là vô hiệu, để đảm bảo thi hành án theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, ông không yêu cầu gì khác.

- Bà Trần Thị Bích S1 trình bày:

Từ năm 2014 - 2015, bà có cho ông Nguyễn Ngọc T1 mượn tiền nhiều lần với tổng số tiền 100.000.000 đồng; ông T1 và bà Nguyễn Thị T2 còn mượn của bà số tiền là 75.000.000 đồng, nhưng ông T1, bà T2 không trả nợ. Ngày 03/6/2017, bà có đơn khởi kiện ông T1, bà T2, được Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi thụ lý vụ án vào ngày 20/6/2017. Tại Bản án số 27/2017/DS-ST ngày 23/8/2017, Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi đã xử buộc bà T2, ông T6 phải trả cho bà 100.000.000 đồng; buộc ông T1 phải trả cho bà 75.000.000 đồng.

Hiện thửa 1737 thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông T1, bà T2. Việc ông Phạm T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng thửa 1737 giữa ông T1, bà T2 với ông T là không đúng với quy định của pháp luật, bà không đồng ý. Thửa 1737 là tài sản để đảm bảo thi hành án cho bà vì trước khi ông T1 chuyển nhượng thửa 1737, bà đã gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi. Bà đã làm đơn gửi các Văn phòng Công chứng và Văn phòng Đ không được làm thủ tục sang tên đối với tài sản của ông T1, bà T2 cho bất kỳ ai, nhưng không gửi cho Văn phòng C. Việc ông T1 chuyển nhượng thửa 1737 cho ông T nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Vì ông T1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Mai T5 nên bà T5 đã nộp đủ tiền cho Ngân hàng. Ông T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T chỉ để sử dụng cá nhân, không phải để trả nợ cho Ngân hàng, nhưng ông T1 và bà T2 không trả tiền cho bà. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bà Phạm Thị Hằng N2 trình bày:

Từ năm 2016, bà có cho ông Nguyễn Ngọc T1 mượn 170.000.000 đồng, nhưng ông T1 không trả cho bà. Ngày 24/4/2017, bà có đơn khởi kiện yêu cầu ông T1, bà Nguyễn Thị T2 phải trả nợ cho bà. Mặc dù, chỉ một mình ông T1 viết giấy nợ ngày 27/6/2016; nhưng ngày 21/9/2016, bà T2 có viết giấy hẹn đến ngày 17/10/2016 sẽ trả cho bà 200.000 đồng/ngày. Ngày 27/4/2017, Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi thụ lý vụ án. Tại Bản án số 19/2017/DS-ST ngày 18/7/2017, Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi đã xử buộc ông T1, bà T2 phải trả cho bà 170.000.000 đồng. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ngày 22/8/2017, bà làm đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 05/3/2018, Chi cục thi hành án có Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 14/QĐ-CCTHADS để thi hành án theo bản án. Việc ông Phạm T với ông T1, bà T2 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền thửa 1737 là nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà. Thời điểm ông T nhận chuyển nhượng thửa 1737 thì ông T cũng biết thửa 1737 đang bị tranh chấp, nhưng ông T vẫn cố tình nhận chuyển nhượng. Hiện thửa 1737 vẫn là tài sản của ông T1, bà T2 để đảm bảo thi hành án cho bà. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bà Phạm Thị Thanh T4 trình bày:

Từ năm 2015, bà có cho ông Nguyễn Ngọc T1 nhiều lần mượn tiền với tổng số tiền 350.000.000 đồng nhưng ông T1 không trả nợ cho bà. Ngày 15/6/2017, bà có đơn khởi kiện. Ngày 22/6/2017, Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi thụ lý vụ án. Tại Bản án số 48/2017/DS-ST ngày 27/9/2017, Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi đã xử buộc ông T1 phải trả cho bà 435.418.750 đồng. Bản án đã có hiệu lực pháp luật nhưng ông T1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà. Việc ông T1 chuyển nhượng thửa 1737 cho ông Phạm T là nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi do ông Nguyễn Thanh B là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông được phân công tổ chức, thi hành các Bản án số 19/2017/DS-ST ngày 18/7/2017; Bản án số 27/2017/DS-ST ngày 23/8/2017; Bản án số 48/2017/DS-ST ngày 27/9/2017; Bản án số 64/2017/DS-ST ngày 29/12/2017 đều của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi đối với ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị T2; cư trú tại số E (số G cũ) đường N, thuộc tổ A (nay thuộc tổ E), phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, gồm các khoản:

Đối với ông T1 có nghĩa vụ thi hành án gồm: Nộp án phí dân sự sơ thẩm 35.177.000 đồng; trả cho bà Trần Thị Bích S1 75.000.000 đồng; trả cho bà Phạm Thị Thanh T4 435.418.750 đồng; trả cho ông Hồ Văn N1 200.205.000 đồng; tổng cộng, ông T1 phải thi hành án là 745.800.750 đồng. Ông T1, bà T2 có chung nghĩa vụ thi hành án gồm: Nộp án phí dân sự sơ thẩm 13.500.000 đồng; trả cho bà Phạm Thị Hằng N2 170.000.000 đồng; trả cho bà S1 100.000.000 đồng; tổng cộng là 283.500.000 đồng. Như vậy, tổng các khoản phải thi hành án của ông T1, bà T2 là 1.029.300.750 đồng.

Quá trình tổ chức thi hành án, ông T1 và bà T2 không tự nguyện thi hành và nại lý do hiện ông bà làm ăn thua lỗ, không có tài sản. Ngày 19/11/2017, Chấp hành viên xác minh và qua cung cấp thông tin của Văn phòng đăng ký, được biết ông T1, bà T2 có tài sản gồm: Thửa đất số 167, tờ bản đồ số 8, phường T (viết tắt là thửa 167) và thửa 1737. Hộ ông T1, bà T2 đã thế chấp tại Ngân hàng để bảo lãnh cho Công ty T7 do ông T1 làm Giám đốc để vay tiền.

Ngày 02/6/2017, ông T1, bà T2 và Công ty T7 đã trả nợ xong cho Ngân hàng nên thửa 167 và thửa 1737 đã được xóa đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký. Cùng ngày 02/6/2017, hộ ông T1, bà T2 lập Hợp đồng mua bán nhà ở cho bà Bùi Thị Mai T5 đối với nhà, đất tại thửa 167 và lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa 1737 cho ông Phạm T, được Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) công chứng, nhưng đến ngày 02/11/2017, cả hai Hợp đồng nêu trên chưa thực hiện việc đăng ký vào sổ địa chính tại Văn phòng đăng ký theo quy định của pháp luật.

Để tổ chức thi hành án theo đúng quy định của pháp luật, căn cứ khoản 2 Điều 9, khoản 3 Điều 71, Điều 110, 111, 112 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014, Chấp hành viên ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 14/QĐ-CCTHADS ngày 05/3/2018 đối với thửa 1737 để đảm bảo thi

hành án vì tại thời điểm kê biên, thửa 1737 vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng đất của người phải thi hành án là bà T2, ông T1.

Chi cục thi hành án không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì tài sản này đã bị Chấp hành viên kê biên để đảm bảo thi hành án đúng theo quy định của pháp luật và đúng thẩm quyền.

- Văn phòng C1 (Văn phòng C cũ), do người đại diện theo pháp luật trình bày:

Tại thời điểm công chứng Hợp đồng chuyển nhượng thửa 1737 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị T2 với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm T thì các bên hoàn toàn tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; mục đích, nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Văn phòng Công chứng không nhận được bất cứ văn bản nào của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc ngăn chặn ông T1, bà T2 thực hiện chuyển nhượng thửa 1737. Như vậy, việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên của Văn phòng Công chứng là đúng với quy định của Bộ luật Dân sự, Luật đất đai hiện hành và đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Công chứng hiện hành.

- Bà Bùi Thị Mai T5 trình bày:

Bà T5 với ông Phạm T, ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị T2 không có quan hệ gì. Ông T cung cấp cho Tòa án một giấy nhận tiền đề ngày 01/06/2017 thể hiện người nhận là bà. Qua kiểm tra, đây đúng là chữ ký và chữ viết của bà, nhưng nội dung như thế nào thì bà không nhớ rõ.

- Tại Bản án số 56/2022/DS-ST ngày 21/9/2022, Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phạm T về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 1737, số công chứng 455, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/6/2017 giữa ông T1, bà T2 với ông T là hợp pháp.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Văn N1 về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà T2 với ông T đối với thửa 1737, được Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) công chứng ngày 02/6/2017 là vô hiệu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/10/2022, ông Phạm T kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm nêu trên.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 35/2023/DS-PT ngày 25/7/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quyết định:

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí và chi phí tố tụng khác.

Ngày 11/9/2023 và ngày 14/12/2023, ông Phạm T có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 33/QĐ-VKS-DS ngày 08/4/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm theo hướng sửa toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 35/2023/DS-PT ngày 25/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi theo hướng tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 02/6/2017 giữa bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Ngọc T1 với ông Phạm T có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ngày 02-6-2017, giữa ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị T2 với ông Phạm T đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó ông T1, bà T2 chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 1737, tờ bản đồ số 21 tại phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Hợp đồng được lập thành văn bản và được Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) công chứng số 455, quyền số 01.TP/SCC/HĐGD. Giá tiền ghi trên hợp đồng là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Ngày 14/6/2017, ông Phạm T nộp hồ sơ đề nghị đăng ký biến động đối với thửa đất số 1737 thì đến ngày 31/8/2017 Văn phòng đăng ký đất đai trả lại hồ sơ đề nghị đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho ông T. Đến ngày 27/12/2017, ông T nộp lại hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất lần 2, Văn phòng đăng ký căn cứ Công văn số: 630/CV-CCTHA ngày 31/8/2017 của Chi cục Thi hành án thành phố Quảng Ngãi, có nội dung: *“để đảm bảo cho việc thi hành án đúng quy định của pháp luật... đồng thời ngăn chặn người thi hành án cố tình tẩu tán tài sản, Chi cục Thi hành án thành phố Quảng Ngãi kính gửi đến các cơ quan có thẩm quyền phối hợp kịp thời thông báo khi ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị T2 có nhu cầu thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng...”* để trả lại hồ sơ đề nghị đăng ký biến động quyền sử dụng đất thửa đất 1737 nên thửa đất số 1737 chưa được đăng ký quyền sử dụng cho ông Phạm T.

[2]. Tại thời điểm ông T1, bà T2 chuyển nhượng thửa 1737 cho ông T (ngày 02/6/2017), bà Phạm Thị Hằng N2 đã có đơn khởi kiện đề ngày 24/4/2017 đối với ông T1, bà T2 gửi Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, yêu cầu ông T1, bà T2 trả số tiền 170.000.000 đồng; sau thời điểm ông T1, bà T2 chuyển nhượng thửa 1737, thì vào các ngày 03/6/2017 và ngày 26/10/2017, các ông, bà T4, N1, S1 cũng có đơn khởi kiện yêu cầu ông T1, bà T2 trả tiền. Mặc dù, tại thời điểm ông T1, bà T2 chuyển nhượng thửa 1737 cho ông T chưa có bản án có hiệu lực pháp luật về việc yêu cầu ông T1, bà T2 phải trả tiền cho các ông, bà N2, S1, T4, N1 và không bị các cơ quan có thẩm quyền hay cá nhân có yêu cầu ngăn chặn hay cấm chuyển dịch thửa 1737. Tuy nhiên, theo các tài liệu có tại hồ sơ thể hiện thì vào các năm 2014,

2015 và 2016, ông T1 nhiều lần viết giấy vay tiền của các ông, bà N2, T4, S1, Nam; ngày 20/8/2015, ông T1 và bà T2 còn viết giấy vay của bà S1 số tiền 100.000.000 đồng. Điều đó, chứng tỏ tại thời điểm ông T1, bà T2 chuyển nhượng thửa 1737, ông T1 và bà T2 đã biết mình đang có nghĩa vụ trả nợ cho các ông, bà N2, T4, S1, N1 nhưng khi chuyển nhượng thửa 1737 thì ông T1, bà T2 không sử dụng số tiền chuyển nhượng thửa 1737 để trả nợ cho các ông, bà N2, T4, S1, N1 là trốn tránh nghĩa vụ.

[3]. Ông T cho rằng ông T1, bà T2 chuyển nhượng thửa 1737 để lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng thì thấy: mặc dù, ông T1 và bà T2 thừa nhận có chuyển nhượng thửa 1737 cho ông T để lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng; ông T còn cung cấp Giấy nhận tiền đề ngày 01/6/2017 có nội dung bà T5 có nhận của bà T2 1.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất cho ông T để trả tiền vay Ngân hàng nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, ông T thừa nhận không có tài liệu, chứng cứ chứng minh ông là người nộp tiền vào Ngân hàng nhằm tất toán một phần khoản vay của Công ty T7 để giải chấp một phần tài sản thế chấp là thửa 1737. Mặt khác, ngoài thửa đất số 167 đã chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Mai T5 và thửa đất số 1737 nêu trên thì ông T1, bà T2 không còn tài sản nào khác.

Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà T2 với ông T đối với thửa 1737, được công chứng ngày 02/6/2017 vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4]. Tại Thông báo số 507/TB-CCTHADS ngày 11/4/2024, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi thông báo Bản án phúc thẩm nêu trên đã được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi tổ chức thi hành xong thông qua việc bán đấu giá (*đã bán đấu giá đối với thửa đất số 1737 nêu trên, người mua trúng đấu giá là bà Bùi Thị Mai T5. Số tiền thu được từ việc bán đấu giá thửa đất trên đã chi trả cho những nghĩa vụ phải thi hành án của ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị T2 và các khoản chi phí khác. Số tiền còn thừa 1.160.821.026 đồng được trả lại cho ông T1, bà T2 nhưng vẫn chưa đến nhận*). Tài sản bán đấu giá đã giao cho bà T5, đồng thời Chi cục có văn bản đề nghị Văn phòng Đ - Chi nhánh thành phố Q thực hiện việc đăng ký biến động cho người mua được tài sản bán đấu giá.

[5]. Từ phân tích trên, xét thấy đối tượng giao dịch của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà T2 với ông T là thửa đất số 1737, tờ bản đồ số 21 tại phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi đã được tổ chức mua bán qua thủ tục đấu giá nên thửa đất này không còn thuộc quyền sử dụng của ông T1, bà T2 nữa và người nhận được tài sản này là người thứ ba ngay tình cần được bảo vệ theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 1 Điều 343, Điều 348, Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 33/QĐ-VKS-DS ngày 08/4/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 35/2023/DS-PT ngày 25/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Phạm T với bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị T2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND TP Q, tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Chi cục THADS TP Q, tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Phòng GDKT II, Phòng HCTP và Phòng LTHS.

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

(Đã ký)

Lê Tự