

Số: 01/2025/QĐPT-VDS

Quảng Trị, ngày 08 tháng 5 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH  
PHÚC THẨM GIẢI QUYẾT VIỆC DÂN SỰ**

*V/v “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”*

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ**

**Thành phần giải quyết việc dân sự gồm có:**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên họp:** Bà Lê Hoài Thủy;

**Thẩm phán thành viên:** Bà Nguyễn Thị Hải Yến;  
Ông Nguyễn Văn Trung.

**Thư ký phiên họp:** Ông Nguyễn Văn Long - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Quảng Trị tham gia phiên họp:** Bà Nguyễn Thị Tố Ly- Kiểm sát viên.

Vào các ngày 29 tháng 4 và 08 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị mở phiên họp phúc thẩm công khai giải quyết việc dân sự thụ lý số 01/2025/VDS-PT ngày 02 tháng 01 năm 2025 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Quyết định số 01/2024/QĐST-VDS ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Trị bị kháng cáo. Theo Quyết định mở phiên họp phúc thẩm giải quyết việc dân sự số 01/2025/QĐPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên họp số 01/2025/QĐPT-DS ngày 07 tháng 02 năm 2025, gồm những người tham gia tố tụng sau đây:

**1. Người yêu cầu giải quyết việc dân sự:**

- Ông Thái Văn T - Chấp hành viên Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: Khu phố F, thị trấn G, huyện G, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

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

- Ông Nguyễn Trọng T1, sinh năm 1972 và bà Hà Thị C, sinh năm 1976; cùng địa chỉ: Số A, ngõ I, phố H, Y, Cầu G, Hà Nội.

- Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn L, xã H, huyện M, thành phố Hà Nội, vắng mặt.

- Ông Lê Thanh V, sinh năm 1979; địa chỉ: Khu phố D, Phường A, thị xã Q, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

- Văn phòng C1, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: A L, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Ông Nguyễn Trường G, sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện L, tỉnh Hà Nam, có mặt ngày 29/4, vắng mặt ngày 08/5/2025.

- Bà Nguyễn Thị Thu P, sinh năm 1988; địa chỉ: Căn hộ C, tầng C, tổ hợp Trung tâm thương mại - Q, phường Q, quận H, thành phố Hà Nội, vắng mặt.

- Ông Trần Tấn L và bà Nguyễn Thị Thu H; cùng địa chỉ: Khu phố A, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Bà Lê Thị S, sinh năm 1977; địa chỉ: 9 đường Q, thị xã Q, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị S:*

- Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1995 - Luật sư thuộc Đoàn luật sư thành phố Đ. Địa chỉ: Số A, đường Đ, phường A, quận C, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

3. Người kháng cáo: Ông Lê Thanh V là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong việc dân sự.

## **NỘI DUNG VIỆC DÂN SỰ:**

**\* Người yêu cầu: Ông Thái Văn T - Chấp hành viên Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Gio Linh trình bày:**

Ngày 01/4/2021, Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội ra Bản án số 07/2021/DS-ST về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Tuyên xử: Buộc ông Nguyễn Trọng T1; trú tại số nhà A, Ngõ I phố H, phường Y, quận C, thành phố Hà Nội phải hoàn trả cho bà Lê Thị S số tiền đã nhận đặt cọc 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) và phạt cọc là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng). Tổng cộng buộc ông Nguyễn Trọng T1 phải trả cho bà Lê Thị S số tiền 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) và lãi suất chậm thi hành án. Ngày 21/10/2021, Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Gio Linh đã ra Quyết định thi hành án số 21/QĐ-CCTHADS về việc thi hành án theo yêu cầu của bà Lê Thị S đối với nội dung Bản án số 07/2021/DS-ST ngày 01/4/2021 nêu trên.

Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Gio Linh tiến hành xác minh về điều kiện thi hành án theo Công văn số 420/CCTT-CNVP ngày 08/12/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh thị xã Quảng Trị thì ông Nguyễn Trọng T1 được Ủy ban nhân dân thị xã Q, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các lô đất số 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12, tờ bản đồ số 9 tại khu phố B, Phường A, thị xã Q. Nên, ngày 09/12/2021, Chấp hành viên Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Gio Linh đã ban hành Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu số 02/QĐ-CCTHADS đối với các lô đất nói trên.

Tại các buổi làm việc các đương sự có sự thoả thuận và cam kết việc thi hành án như sau: Bà Lê Thị S đồng ý cho ông Nguyễn Trọng T1 số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) và yêu cầu thi hành số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) với điều kiện là ngày 23/3/2022 thi hành số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và ngày 25/4/2022 thi hành là số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Ngày 23/3/2022, ông T1 đã thi hành số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và đề nghị bà S đồng ý cho việc ra Quyết định chấm dứt tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu đối với tài sản nói trên. Căn cứ kết quả thi hành án và có sự đồng ý của bà S ngày 23/3/2022, Chấp hành viên Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Gio Linh đã ban hành Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS về việc chấm dứt tạm dừng việc chuyển quyền sở hữu.

Ngày 23/3/2022, vợ chồng ông Nguyễn Trọng T1, bà Hà Thị C đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối

với các lô đất số 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12, tờ bản đồ số 9 tại khu phố B, Phường A, thị xã Q cho ông Trần Văn Đ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Quảng Trị (số B, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2022). Như vậy, sau khi Bản án số 07/2021/DS-ST ngày 01/04/2021 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Trọng T1 đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng 12 lô đất tại thị xã Q, cho người khác. Tuy nhiên ông Nguyễn Trọng T1 không sử dụng toàn bộ khoản tiền thu được từ giao dịch đó để thi hành án cho bà S. Do đó, giao dịch giữa vợ chồng ông T1 và ông Trần Văn Đ vô hiệu.

Ngoài ra, sau khi ông Trần Văn Đ nhận chuyển nhượng đất của ông T1 nhưng không chuyển tiền cho vợ chồng ông T1, không nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông T1, bà C với ông Đ là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án cho vợ chồng ông T1, bà C.

Ngày 10/5/2022, ông Trần Văn Đ tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với các lô đất số 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12, tờ bản đồ số 9 tại khu phố B, Phường A, thị xã Q cho ông Lê Thanh V, công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Quảng Trị. Qua xem xét hồ sơ chuyển nhượng thấy rằng: Không có việc ông V chuyển tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông Đ. Ông Đ và ông V đều không nắm giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất đã nhận chuyển nhượng. Do đó, giao dịch chuyển nhượng giữa ông Đ và ông V nêu trên là giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án cho vợ chồng ông Nguyễn Trọng T1 và bà Hà Thị C.

Ông Thái Văn T đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2443, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2022 tại Văn phòng C1, tỉnh Quảng Trị giữa vợ chồng ông Nguyễn Trọng T1, bà Hà Thị C và ông Trần Văn Đ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: Lô số 1 đến số 12, tờ bản đồ số 9 tại khu phố B, Phường A, thị xã Q, tỉnh Quảng Trị vô hiệu. Giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu: Vợ chồng ông Nguyễn Trọng T1, bà Hà Thị C với ông Trần Văn Đ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông Trần Văn Đ trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Trọng T1, bà Hà Thị C thửa đất số: Lô số 01 đến số 12, tờ bản đồ số 9; ông Nguyễn Trọng T1, bà Hà Thị C không nhận tiền của ông Trần Văn Đ nên không cần phải trả lại tiền. Hủy bỏ việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Trọng T1, bà Hà Thị C với ông Trần Văn Đ do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh thị xã Q xác nhận ngày 29/3/2022.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 3667, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/5/2022 tại Văn phòng C1, tỉnh Quảng Trị giữa ông Trần Văn Đ và ông Lê Thanh V về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: Lô số 1 đến số 12, tờ bản đồ số 9 tại khu phố B, Phường A, thị xã Q, tỉnh Quảng Trị vô hiệu. Giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu: ông Trần Văn Đ và ông Lê Thanh V hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông Lê Thanh V trả lại cho ông Trần Văn Đ thửa đất số: Lô 1 đến số 12, tờ bản đồ số 9; ông Trần Văn Đ không nhận tiền của ông Lê Thanh

V nên không cần phải trả lại tiền. Hủy bỏ việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ với ông Lê Thanh V do Văn phòng Đ1 - Chi nhánh thị xã Q xác nhận ngày 01/6/2022.

**\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

**- Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị S1 là ông Nguyễn Văn T2 trình bày:**

Trong quá trình tổ chức thi hành án, ông Nguyễn Trọng T1 đã trả cho bà Nguyễn Thị S1 số tiền 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng) và không tiếp tục thi hành như cam kết ngày 25/4/2022 trả hết số tiền còn lại cho bà S1. Nên bà S1 vẫn giữ nguyên yêu cầu ông T1 phải trả cho bà số tiền 2.700.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm triệu đồng) và lãi chậm thi hành. Để đảm bảo cho việc thi hành án đề nghị Toà án giải quyết:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2443, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2022 tại Văn phòng C1, tỉnh Quảng Trị giữa vợ chồng ông Nguyễn Trọng T1, bà Hà Thị C và ông Trần Văn Đ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: Lô số 1 đến số 12, tờ bản đồ số 9 tại Khu phố B, Phường A, thị xã Q, tỉnh Quảng Trị vô hiệu. Giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 3667, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/5/2022 tại Văn phòng C1, tỉnh Quảng Trị giữa ông Trần Văn Đ và ông Lê Thanh V về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: Lô số 1 đến số 12, tờ bản đồ số 9 tại Khu phố B, phường A, thị xã Q, tỉnh Quảng Trị vô hiệu.

Hủy bỏ nội dung biến động đối với lô đất số 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12, tờ bản đồ số 9 tại khu phố B, Phường A, thị xã Q do Văn phòng Đ1 - Chi nhánh thị xã Q, tỉnh Quảng Trị xác nhận ngày 29/3/2022 và ngày 01/6/2022.

**- Bà Lê Thị S trình bày:** Bà S hoàn toàn đồng ý với ý kiến trình bày của ông Nguyễn Văn T2 và không có ý kiến, yêu cầu gì thêm.

**- Ông Lê Thanh V trình bày:** Ông Vũ hoàn T3 không đồng ý với nội dung “Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo đơn yêu cầu của ông Thái Văn T - Chấp hành viên Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Gio Linh. Lý do không đồng ý là vì: Ngày 23/3/2022, ông Nguyễn Trọng T1 đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Lô số 1 đến số 12, tờ bản đồ số 9 tại khu phố B, Phường A, thị xã Q, tỉnh Quảng Trị cho ông Trần Văn Đ và đã được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Quảng Trị (số B, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2022) theo đúng quy định của pháp luật. Ngày 10/5/2022, ông Trần Văn Đ đã uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Thu P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Lô số 1 đến số 12, tờ bản đồ số 9 tại khu phố B, Phường A, thị xã Q, tỉnh Quảng Trị cho ông Lê Thanh V và đã được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Quảng Trị (số C, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/5/2022) theo đúng quy định của pháp luật. Đồng thời, ông V đã chuyển đủ số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã thoả thuận và ký kết.

**- Ông Nguyễn Trường G trình bày:**

Quá trình giải quyết việc dân sự, tại giai đoạn phúc thẩm ông G có văn bản trình bày với nội dung như sau: Thừa đất theo Giấy CNQSD đất số BC 432227 do UBND thị xã Q cấp cho ông Nguyễn Trọng T1 ngày 29/7/2011 đã được thế chấp tại Ngân hàng Đ2 - Chi nhánh C2. Vào năm 2021, sau khi thỏa thuận với ông T1, bà C thì ông G đã nộp tiền vào Ngân hàng Đ2 chi nhánh C2 để rút giấy CNQSD đất trên ra khỏi ngân hàng. Ngày 25/11/2021, ông G đến Văn phòng Đ1 chi nhánh thị xã Q để làm thủ tục sang tên thì ông Thái Văn T – Chấp hành viên Thi hành án huyện G ra quyết định phong tỏa giao dịch thừa đất trên. Sau đó, ông G đại diện phía người phải thi hành án chuyển trả cho bà S số tiền 1.000.000.000 đồng tiền thi hành án và 112.000.000 đồng tiền án phí và các bên đã thỏa thuận tại văn bản ngày 23/3/2022: Bà S đồng ý mở niêm phong thừa đất trên và nhận 1.000.000.000 đồng thi hành án trước còn khoản 1.500.000.000 đồng sẽ tiếp tục nhận trước ngày 25/4/2022, nếu bên phải thi hành án không trả đúng hạn thì yêu cầu Thi hành án huyện G thi hành thừa đất tại xã L, huyện G, tỉnh Quảng Trị.

Đến tháng 5/2022, do chưa thi hành khoản tiền còn thiếu cho bà S nên cơ quan thi hành án đã kê biên thừa đất tại xã L nêu trên để đảm bảo thi hành án. Như vậy, việc thỏa thuận giữa các bên vào ngày 23/3/2022 đã được thực hiện xong nên ngày 10/5/2022 theo hợp đồng ông Đ chuyển nhượng thừa đất trên cho ông V được công chứng là đúng quy định pháp luật, đồng thời các bên đã thực hiện việc chuyển tiền.

- Ông Nguyễn Trọng T1, ông Trần Văn Đ, Văn phòng C1, ông Nguyễn Trường G, bà Nguyễn Thị Thu P, ông Trần Tấn L và bà Nguyễn Thị Thu H không có bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu của ông Thái Văn T - Chấp hành viên Chi Cục thi hành án dân sự huyện Gio Linh và không cung cấp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ gì khác.

**\* *Tại Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 01/2024/QĐST-VDS ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Trị, quyết định:***

- Căn cứ khoản 9 Điều 27, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 2 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014; khoản 2 Điều 124, Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Điểm 4 khoản 2 Điều 11 Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH ngày 30/12/2026 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

**1.** Chấp nhận yêu cầu của ông Thái Văn T - Chấp hành viên Chi Cục thi hành án dân sự huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2443, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2022 tại Văn phòng C1, tỉnh Quảng Trị giữa vợ chồng ông Nguyễn Trọng T1, bà Hà Thị C và ông Trần Văn Đ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: Lô số 1 đến số 12; tờ bản đồ số 9 tại khu phố B, Phường A, thị xã Q, tỉnh Quảng Trị vô hiệu. Hủy bỏ nội dung biến động đối với lô đất 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12, tờ bản đồ số 9 tại khu phố B, Phường A, thị xã Q do Văn phòng Đ1 - Chi nhánh thị xã Q, tỉnh Quảng Trị xác nhận ngày 29/3/2022.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 3667, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/5/2022 tại Văn phòng C1, tỉnh

Quảng Trị giữa ông Trần Văn Đ và ông Lê Thanh V về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: Lô số 1 đến số 12; tờ bản đồ số 9 tại khu phố B, Phường A, thị xã Q, tỉnh Quảng Trị vô hiệu. Hủy bỏ nội dung biến động đối với lô đất 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12, tờ bản đồ số 9 tại khu phố B, Phường A, thị xã Q do Văn phòng Đ1 - Chi nhánh thị xã Q, tỉnh Quảng Trị xác nhận ngày 01/6/2022.

Buộc ông V phải trả lại cho ông T1 01 bản chính GCNQSDĐ số hiệu BC432227 do UBND thị xã Q cấp ngày 29/7/2014 để ông T1 liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động đăng ký đất đai theo quy định pháp luật. Trường hợp ông V không giao thì ông T1 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại GCNQSDĐ.

Ngoài ra, Quyết định này còn tuyên về lệ phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

**\* Theo đơn kháng cáo ngày 16/9/2024, ông Lê Thanh V yêu cầu Tòa phúc thẩm giải quyết như sau:** Hủy Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 01/2024/QĐST-VDS ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Trị với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm xem xét vụ việc không căn cứ vào bản chất nội dung, không đánh giá toàn diện, chính xác, khách quan các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ, việc định giá tài sản thừa đất của ông T1, bà C tại xã L không đúng quy định pháp luật, vi phạm về thẩm quyền và phạm vi giải quyết.

Tại phiên họp, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu quan điểm: Đề nghị giữ nguyên Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 01/2024/QĐST-VDS ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Trị.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ việc dân sự được thẩm tra tại phiên họp; ý kiến của các đương sự và đại diện Viện kiểm sát tại phiên họp, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

- Về quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo: Về quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo: Căn cứ Điều 371, 372 của Bộ luật Tố tụng dân sự, ông Lê Thanh V có quyền kháng cáo và việc kháng cáo được thực hiện trong thời hạn quy định nên chấp nhận xem xét giải quyết vụ việc theo thủ tục phúc thẩm.

- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ việc: Ông Thái Văn T - Chấp hành viên Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Gio Linh yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Trọng T1, bà Hà Thị C và ông Trần Văn Đ ngày 23/3/2022 là vô hiệu; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ và ông Lê Thanh V ngày 10/5/2022 là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 9 Điều 27, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 2 Điều 40 BLTTDS và khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014) xác định quan hệ pháp luật là: “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*” và vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Trị là đúng quy định pháp luật.

[2]. Về nội dung vụ việc:

Theo Bản án số 07/2021/DS-ST ngày 01/4/2021 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội đã quyết định: ông Nguyễn Trọng T1 phải thực hiện nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị S số tiền 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng), trong đó: 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) tiền đặt cọc và 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) tiền phạt cọc. Để đảm bảo thi hành bản án đúng quy định pháp luật, ngày 21/10/2021, Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị ban hành Quyết định thi hành án số 21/QĐ-CCTHADS về việc thi hành án đối với bản án trên.

Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Gio Linh tiến hành xác minh về điều kiện thi hành án của ông Nguyễn Trọng T1 và được biết ông T1 có tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất từ lô số 1 đến số 12, tờ bản đồ số 9, tại khu phố B, Phường A, thị xã Q, tỉnh Quảng Trị. Trên cơ sở đó, Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Gio Linh đã ban hành Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS ngày 09/12/2021 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng của ông Nguyễn Trọng T1 đối với các thửa đất từ lô số 1 đến số 12, tờ bản đồ số 9 với diện tích 2.363 m<sup>2</sup> tại khu phố B, Phường A, thị xã Q, tỉnh Quảng Trị.

Quá trình tổ chức thi hành án, theo biên bản làm việc ngày 01/3/2022, bà S đồng ý chỉ yêu cầu ông T1 thi hành số tiền 2.500.000.000 đồng, còn số tiền 1.500.000.000 đồng bà S không yêu cầu (*do điều kiện ông T1 gặp khó khăn*). Theo biên bản làm việc ngày 23/3/2022, ông T1 đã thi hành số tiền 1.000.000.000 đồng và các bên thỏa thuận, thống nhất số tiền còn lại yêu cầu thi hành án là 1.500.000.000 đồng thực hiện trước ngày 25/4/2022, nếu bên phải thi hành án ông T1 vi phạm cam kết không thực hiện nộp tiền đúng hạn thì bên được thi hành án bà S đề nghị Chi Cục Thi hành án huyện Gio Linh tiến hành kê biên và xử lý tài sản ông T1 tại xã L để đảm bảo thi hành án. Đồng thời, bà S đồng ý yêu cầu Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Gio Linh ra quyết định chấm dứt việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông Nguyễn Trọng T1, để cho người phải thi hành án có tiền trả nợ. Tuy nhiên, sau đó ông T1 đã vi phạm nghĩa vụ cam kết không thực hiện chuyển tiếp số tiền 1.500.000.000 đồng. Vì vậy, đến thời điểm hiện tại ông T1 chỉ thi hành số tiền 1.300.000.000 đồng nên bà S yêu cầu ông T1 thi hành số tiền còn lại là 2.700.000.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành (*do ông T1 vi phạm nghĩa vụ cam kết*).

Đối với thỏa thuận thi hành thửa đất tại xã L, huyện G để đảm bảo thi hành án là không đúng quy định pháp luật. Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thửa đất ông Nguyễn Trọng T1, bà Hà Thị C có tại xã L, huyện G, tỉnh Quảng Trị đã chuyển nhượng cho ông Trần Tấn L và bà Nguyễn Thị Thu H với giá 1.500.000.000 đồng vào năm 2014, hợp đồng đã công chứng nên buộc ông T1 phải biết thửa đất trên đã chuyển nhượng cho người khác nhưng vẫn thỏa thuận đảm bảo thi hành án là làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L, bà H. Mặt khác, theo biên bản khảo sát giá ngày 02/02/2024, tổng giá trị tài sản của ông T1, bà C ở xã L, huyện G là: 1.791.700.000 đồng - 1.500.000.000 đồng (*tiền chuyển nhượng đất cho ông L*) = 291.700.000 đồng nên giá trị tài sản của ông Nguyễn Trọng T1 tại xã L, huyện G

không đủ để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án cho bà Lê Thị S nên Tòa án không xem xét.

Ngày 23/3/2022, ông Nguyễn Trọng T1, bà Hà Thị C đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô số 1 đến số 12, tờ bản đồ số 9 tại khu phố B, Phường A, thị xã Q, tỉnh Quảng Trị cho ông Trần Văn Đ giá chuyển nhượng 1.700.000.000 đồng, Hợp đồng có công chứng tại. Nhưng ông T1 không dùng tiền có được từ việc chuyển nhượng đất để thi hành án là xác lập giao dịch nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người được thi hành (*cụ thể là bà Lê Thị S*). Ngày 10/5/2022, ông Đ tiếp tục chuyển nhượng cho ông Lê Thanh V các lô đất nói trên với giá 3.500.000.000 đồng, hợp đồng có công chứng. Quá trình giải quyết việc dân sự tại cấp phúc thẩm, anh V cung cấp cho Tòa án 01 tờ sổ phụ bản sao kê và 04 chứng từ giao dịch (*thể hiện có việc chuyển khoản cho ông Nguyễn Trường G số tiền làm tròn 3.500.000.000. đồng*), đồng thời ông Nguyễn Trường G thừa nhận giao dịch mua bán giữa ông Đ và ông V có việc chuyển tiền thông qua ông G (*cụ thể: ông G chuyển cho ông Đ 1.800.000.000 đồng và nhận của anh V 3.500.000.000 đồng, theo văn bản trình bày ý kiến ngày 10/3/2025 của ông G*). Tuy nhiên, quá trình giải quyết việc dân sự tại cấp sơ thẩm ông V, ông Đ không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả pháp lý nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ và ông G, ông V có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

Như vậy, thấy rằng: Ông Nguyễn Trọng T1 phải có nghĩa vụ thi hành Bản án số 07/2021/DS-ST ngày 01/4/2021 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội đã có hiệu lực pháp luật, nhưng ngày 23/3/2022 ông Nguyễn Trọng T1, bà Hà Thị C đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các lô số 1 đến số 12, tờ bản đồ số 9, tại khu phố B, Phường A, thị xã Q, tỉnh Quảng Trị cho ông Trần Văn Đ mà không dùng tiền có được từ việc chuyển nhượng đó để thi hành án, không thực hiện nghĩa vụ theo cam kết trả nợ ngày 23/3/2022 nên giao dịch dân sự trên vô hiệu do trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba theo quy định tại khoản 2 Điều 124 của BLDS. Từ đó, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Trần Văn Đ với ông Lê Thanh V ngày 10/5/2022 cũng bị vô hiệu nên kháng cáo của ông Lê Thanh V không có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu hủy bỏ việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Trọng T1, bà Hà Thị C với ông Trần Văn Đ do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh thị xã Q xác nhận ngày 29/3/2022 và hủy bỏ việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ với ông Lê Thanh V do Văn phòng Đ1 - Chi nhánh thị xã Q xác nhận ngày 01/6/2022 đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết là chưa phù hợp với quy định pháp luật. Vì theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã

được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Do đó cần sửa một phần quyết định việc Dân sự của cấp sơ thẩm.

[4]. Về lệ phí: Do kháng cáo của ông Lê Thanh V không được Tòa án chấp nhận nên phải chịu lệ phí theo quy định pháp luật, ông V đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 375 của BLTTDS, giữ nguyên Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 01/2024/QĐST-VDS ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị.

Căn cứ khoản 9 Điều 27, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 2 Điều 40, Điều 371, 372 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014; khoản 2 Điều 124, Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Điểm 4 khoản 2 Điều 11 Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH ngày 30/12/2026 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Thái Văn T - Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2443, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2022 tại Văn phòng C1, tỉnh Quảng Trị giữa vợ chồng ông Nguyễn Trọng T1, bà Hà Thị C và ông Trần Văn Đ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: Lô số 1 đến số 12; tờ bản đồ số 9 tại khu phố B, Phường A, thị xã Q, tỉnh Quảng Trị vô hiệu.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 3667, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/5/2022 tại Văn phòng C1, tỉnh Quảng Trị giữa ông Trần Văn Đ và ông Lê Thanh V về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: Lô số 1 đến số 12; tờ bản đồ số 9 tại Khu phố B, Phường A, thị xã Q, tỉnh Quảng Trị vô hiệu.

Buộc ông V phải trả lại cho ông T1 01 bản chính GCNQSDĐ số hiệu BC432227 do UBND thị xã Q cấp ngày 29/7/2014 để ông T1 liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động đăng ký đất đai theo quy định pháp luật. Trường hợp ông V không giao thì ông T1 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại GCN QSDĐ.

Quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng

chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**2.** Lệ phí phúc thẩm giải quyết việc dân sự: Buộc ông Lê Thanh V phải chịu lệ phí giải quyết việc dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, ông V đã nộp đủ theo biên lai thu tiền số: 0000090 ngày 16/9/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị.

**3.** Các quyết định của quyết định việc dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Quyết định này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 08/5/2025.

**Nơi nhận:**

- Người yêu cầu;
- Người có QLNVLQ;
- VKSND tx Quảng Trị;
- Chi cục THADS thị xã QT;
- Lưu: Hồ sơ việc dân sự.

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN HỌP**

**Lê Hoài Thủy**