

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 75/2025/DS-PT

Ngày: 22-9-2025

V/v: *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận
quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Hoa

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Toại

Bà Trần Thị Túc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Như – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi: Bà Nguyễn Thị Kim Yến – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 27 tháng 3, 07 tháng 8 và 22 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ L1 số 53/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2024, về việc: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lý Sơn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Quảng Ngãi) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2025/QĐ-PT ngày 04/02/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Trần Chí L, sinh năm 1982; cư trú tại thôn T, huyện LS (nay là đặc khu LS), tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Chí L: Anh Hồ Minh K, sinh năm 1981; địa chỉ thường trú: Số 143 đường TN, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng; địa chỉ liên hệ: Số 177 đường TN, phường B, quận H (nay là phường HC), thành phố Đà Nẵng (theo văn bản ủy quyền ngày 17/12/2024).

- *Bị đơn:* Anh Lê Tấn L1, sinh năm 1979 và chị Nguyễn Thị Th, sinh năm 1983; cùng cư trú tại thôn T, huyện LS (nay là đặc khu LS), tỉnh Quảng Ngãi.

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

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện LS (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A – Quảng Ngãi); địa chỉ trụ sở: Số 226 đường ND, phường C, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Huy A.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Hồng T

2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh huyện LS (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai đặc khu L1 Sơn); địa chỉ trụ sở: Thôn Đ, huyện LS (nay là đặc khu LS), tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Phước – Giám đốc.

3. Văn phòng Công chứng NTT; địa chỉ: Số 352 đường P, phường C, thành phố QN (nay là phường N), tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ liên hệ: Số nhà 22, đường CM, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đ, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thiện T – Trưởng Văn phòng.

4. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1991; cư trú tại thôn Tây An Vĩnh, huyện LS (nay là đặc khu LS), tỉnh Quảng Ngãi.

- *Người kháng cáo:* Anh Trần Chí L – là nguyên đơn; anh Lê Tấn L1 và chị Nguyễn Thị Th – là bị đơn; anh Nguyễn Văn H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

(Anh Trần Chí L, anh Hồ Minh Khánh, anh Lê Tấn L1, chị Nguyễn Thị Th và đại diện Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Quảng Ngãi có mặt; đại diện Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai đặc khu LS và anh Nguyễn Văn H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 17/8/2023, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 20/11/2023, ngày 31/01/2024, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là anh Trần Chí L do anh Hồ Minh K là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:*

Thửa đất số 1141, tờ bản đồ số 14, diện tích 84,3m² tại huyện LS, tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 1141) là của anh Lê Tấn L1 và chị Nguyễn Thị Th nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Hồng N đăng ký biến động chủ sở hữu, sử dụng tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/11/2016 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số BĐ 912218, sổ vào sổ cấp GCN CH 01234 do Ủy B1n nhân dân (viết tắt là UBND) huyện LS, tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 15/10/2010.

Ngày 27/9/2019, anh L1, chị Th đã chuyển nhượng thửa 1141 cho anh L. Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa 1141 đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh LS (viết tắt là AgriB1nk) nên hai bên không thể làm thủ tục công chứng theo quy định. Do đó, hai bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ) viết tay để xác nhận việc chuyển nhượng trên. Theo Hợp đồng, giá trị chuyển nhượng thực tế là 1.200.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng này có ông Nguyễn X, bà Trần Thị T2 làm chứng. Số tiền chuyển nhượng nguyên đơn đã thanh toán thành 03 lần, cụ thể:

Vào ngày 25/9/2019, anh Trần Chí L đã chuyển 400.000.000 đồng vào tài khoản DNTN Nguyễn X theo yêu cầu của chị Th để chị Th trả nợ cho khoản vay quá hạn tại AgriB1nk. Ngày 27/9/2019, các bên đã tiến hành ký kết một Hợp đồng chuyển nhượng viết tay, nhưng mang tính chất như một Hợp đồng đặt cọc để ghi nhận lại việc chuyển tiền cũng như giá trị chuyển nhượng khi ký kết hợp đồng chính thức của thửa 1141.

Ngày 22/9/2020, anh L tiếp tục chuyển số tiền 409.500.000 đồng vào tài khoản của chị Th để chị Th giải chấp tại AgriBank và xóa thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh huyện LS (viết tắt là VPĐKĐĐ huyện LS) đối với thửa 1141.

Ngày 25/9/2020, anh L thanh toán tiền đợt cuối bằng tiền mặt 390.500.000 đồng (vì lúc đó chị Th nói cần tiền mặt để trả nợ cho một số người và thương lượng, trả nợ cho bà Võ Thị H1 nhằm mục đích để bà H1 rút đơn khiếu nại, đồng thời không tiếp tục khởi kiện việc đòi nợ đối với bà Th) và ký Hợp đồng chuyển nhượng chứng thực tại bộ phận Tư pháp thuộc UBND nhưng vì tình hình dịch bệnh và một số sự việc không mong muốn diễn ra nên việc chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng thửa 1141 đã không thực hiện được. Cùng ngày, anh L1, chị Th giao bản chính GCNQSDĐ cho anh L. Hai bên đã hoàn tất thủ tục mua bán, anh L giao đủ tiền và anh L1, chị Th nhận đủ tiền. Anh L1, chị Th dùng số tiền 700.000.000 đồng mà anh L chuyển để trả cho AgriB1nk; số tiền còn lại anh L1, chị Th trả nợ cho các chủ nợ khác.

Ngày 26/01/2021, anh L với chị Th mới ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa 1141 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Th Thái. Vì dịch bệnh diễn biến phức tạp, nên đến tháng 04/2021 thì vợ chồng anh L mới nộp hồ sơ đăng ký biến động tại VPĐKĐĐ huyện LS và được hẹn trả kết quả vào tháng 05/2021. Tuy nhiên, đến tháng 09/2021 (tức sau khoảng 5 tháng) thì VPĐKĐĐ huyện LS mới trả hồ sơ với lý do không đủ điều kiện để đăng ký.

Trên thửa 1141 có căn nhà của anh Nguyễn Văn H xây dựng vào năm 2013 nên trước khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng, anh L đã thỏa thuận và thực hiện xong việc mua lại căn nhà của anh H với giá 190.000.000 đồng, đồng thời anh L cho anh H thuê lại căn nhà này để làm nhà kho chứa ga hóa lỏng.

Ngày 26/01/2021, anh L1, chị Th và anh L lập HĐCNQSDĐ đối với thửa 1141 được Văn phòng công chứng Nguyễn Thiện T công chứng số 76, quyển số 01; số tiền

chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng là 45.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận để giá chuyển nhượng theo bảng giá mà UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành nhằm mục đích giảm được phần nào tiền thuế thu nhập cá nhân và thuế trước bạ, thực tế số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 1141 là 1.200.000.000 đồng.

Khi anh L nộp hồ sơ đăng ký biến động đối với thửa 1141 có giấy biên nhận hồ sơ và trả kết quả ngày 22/4/2021. Ngày 24/9/2021, VPĐKĐ huyện LS ban hành Thông báo số 23/TB-CNHL về việc trả hồ sơ do chưa đủ điều kiện giải quyết vì nhận được yêu cầu của các bà B1, Th2, P, Th1 và các văn bản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện LS (viết tắt là Chi cục THADS huyện LS) đề nghị tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản của anh L1, chị Th.

Anh L có biết vào ngày 12/5/2021, Tòa án nhân dân huyện LS (viết tắt là TAND huyện LS) ban hành Bản án số 01/2021/DS-ST buộc anh L1, chị Th phải trả cho bà Nguyễn Thị Th2 số tiền 192.000.000 đồng và 01 cây vàng SJC; Bản án số 02/2021/DS-ST buộc anh L1, chị Th phải trả cho bà Trần Thị Th1 số tiền 250.000.000 đồng. Ngày 13/5/2021, TAND huyện LS ban hành Bản án số 03/2021/DS-ST buộc anh L1, chị Th phải trả cho bà Lê Thị P số tiền 200.000.000 đồng và Bản án số 04/2021/DS-ST buộc anh L1, chị Th phải trả cho bà Trần Thị Thu B1 số tiền 345.000.000 đồng và 03 cây vàng SJC.

Chi cục THADS huyện LS ban hành các quyết định thi hành án theo 04 bản án nói trên và tiến hành thủ tục kê biên tài sản của anh L1, chị Th là thửa 1141 đã được anh L1, chị Th chuyển nhượng cho anh L năm 2019.

Việc anh L1, chị Th nợ các bà Th1, Th2, P và B1 không liên quan gì đến anh L. Anh L nhận chuyển nhượng thửa 1141 từ ngày 27/9/2019 và đã trả tiền đầy đủ, nhận bàn giao đất từ anh L1, chị Th. Việc Chi cục THADS huyện LS kê biên thửa 1141 để thi hành các khoản nợ của anh L1, chị Th là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh L.

Nay anh L yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo HĐCNQSDĐ ngày 26/01/2021 giữa anh Lê Tấn L1, chị Nguyễn Thị Th với anh Trần Chí L có số công chứng 76, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thiện T và HĐCNQSDĐ viết tay ngày 27/9/2019 (Hợp đồng đặt cọc) có hiệu lực pháp luật và tiếp tục thực hiện; công nhận thửa 1141 và tài sản gắn liền với đất (căn nhà) theo GCNQSDĐ số BĐ 912218 do UBND huyện LS, tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 15/10/2010 thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của anh Trần Chí L.

Anh không yêu cầu giải quyết hậu quả nếu các hợp đồng trên vô hiệu.

** Theo bản tự khai đề ngày 01/12/2023, ngày 21/3/2024, tại phiên tòa bị đơn là anh Lê Tấn L1 và chị Nguyễn Thị Th trình bày:*

Từ ngày 22 đến ngày 28/9/2019, anh, chị có 02 khoản vay đến hạn phải trả cho AgriBank 400.000.000 đồng và 300.000.000 đồng. Vì không có tiền trả nên anh, chị

rao bán thửa 1141 để trả cho các khoản vay trên. Khi đó có anh L muốn mua nên hai bên mới giao kết bằng hợp đồng viết tay với giá là 1.200.000.000 đồng và thanh toán làm 03 đợt: đợt 1 vào ngày 25/9/2019 nhận 400.000.000 đồng để đáo hạn khoảng vay 400.000.000 đồng của Agribank; sau đó dùng 400.000.000 đồng vay lại của Agribank để trả toàn khoản vay 300.000.000 đồng của Agribank, còn 100.000.000 đồng anh, chị trả các khoản nợ nhỏ từ 10 triệu đến 20 triệu đồng; đợt 2 nhận 409.500.000 đồng vào ngày 22/9/2020 anh, chị dùng số tiền này để trả toàn khoản vay 400.000.000 đồng và rút GCNQSDĐ ra; đợt 3 ngày 25/9/2020 nhận 390.500.000 đồng bằng tiền mặt anh, chị dùng số tiền này để trả cho các khoản nợ 30 triệu đồng đến 50 triệu đồng. Nhận đủ tiền từ anh L nên anh, chị đã giao bản chính GCNQSDĐ cho anh L và chờ ngày công chứng; đến ngày 26/01/2021, hoàn tất thủ tục công chứng. Thửa 1141 mà anh, chị chuyển nhượng cho anh L là hoàn toàn đúng pháp luật nên mong Tòa án công nhận hợp đồng giao kết ngày 27/9/2019.

Năm 2013, anh chị cho anh Nguyễn Văn H thuê thửa 1141 để xây nhà kho chứa ga. Năm 2019, sau khi chuyển nhượng thửa 1141 cho anh L thì anh L thỏa thuận mua lại nhà kho của anh H nên nhà kho không có liên quan đến anh, chị. Anh, chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không yêu cầu giải quyết hậu quả nếu các hợp đồng trên vô hiệu.

** Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục THADS huyện LS (nay là Thị hành án dân sự khu vực A – Quảng Ngãi) do ông Phạm Hồng T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Chấp hành viên Chi cục THADS huyện LS đang tổ chức thi hành các Bản án số 01/2021/DSST, Bản án 02/2021/DSST cùng ngày 12/5/2021; Bản án số 03/2021/DSST, Bản án 04/2021/DSST cùng ngày 13/5/2021 và Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 06/2022/QĐST-DS ngày 10/8/2022. Theo các Quyết định thi hành án số 33, 35/QĐ-CCTHADS cùng ngày 17/6/2021; số 36, 37, 38, 39/QĐ-CCTHADS cùng ngày 21/6/2021; số 02/QĐ-CCTHADS ngày 05/10/2022 và số 12/QĐ-CCTHADS ngày 13/10/2022 của Chi cục THADS huyện L1 Sơn thì chị Th và anh L1 còn phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 50.944.000 đồng và có nghĩa vụ trả cho các bà Th2, Th1, Phượng, B1 và bà H1 với tổng số tiền 1.685.900.000 đồng và 04 cây vàng SJC.

Quá trình tổ chức thi hành án, Chấp hành viên đã xác minh điều kiện thi hành án của anh L1, chị Th. Kết quả xác minh ngày 07/7/2021, chính quyền địa phương cung cấp và ngày 30/7/2021 VPĐKĐĐ huyện LS cung cấp thì chị Th và anh L1 đang sử dụng thửa 1141.

Ngày 26/01/2021, chị Th và anh L1 ký HĐCNQSDĐ đối với thửa 1141 cho anh L được Văn phòng công chứng Nguyễn Thiện T công chứng số 76, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD. Tuy nhiên, đến ngày 16/9/2021 (ngày Chấp hành viên ban hành Quyết định tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng) thì quyền sử dụng đất nói trên chưa thực hiện việc đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai, chưa đăng ký biến động vào sổ địa chính tại VPĐKĐĐ huyện LS. Theo quy định tại khoản 3

Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 thì: *“Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất pH đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”*.

Xét thấy, chị Th, anh L1 không tự nguyện thi hành án, Chấp hành viên căn cứ khoản 3 Điều 71, Điều 110, Điều 111, Điều 112 và Điều 113 Luật Thi hành án dân sự B1n hành Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/QĐ-CTHSDS ngày 22/9/2021 và tiến hành kê biên thửa 1141 để đảm bảo thi hành án.

Sau khi kê biên, Chấp hành viên căn cứ khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP của Chính phủ và khoản 1 Điều 75 của Luật Thi hành án dân sự đã thông báo cho anh L biết là HĐCNQSDĐ đối với thửa đất trên chưa phát sinh hiệu lực nên thửa đất vẫn thuộc quyền sử dụng của anh L1, chị Th; đồng thời thông báo cho anh L biết trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được thông báo hợp lệ có quyền khởi kiện hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết để bảo vệ quyền lợi của mình đối với HĐCNQSDĐ ngày 26/01/2021 theo đúng như các bên đã cam đoan ghi nhận tại điểm b, khoản 3 Điều 6 của hợp đồng nêu trên, cụ thể: *“Nếu thửa đất có tranh chấp; quyền sử dụng đất bị kê biên để đảm bảo thi hành án; thửa đất nằm trong khu quy hoạch pH thu hồi đất, thửa đất có quyết định thu hồi đất của cấp có thẩm quyền; thửa đất đã dùng để bảo đảm một nghĩa vụ về tài sản; việc chuyển nhượng nhằm trốn tránh nghĩa vụ về tài sản của bên A, hợp đồng này không được văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đăng ký thì được hủy bỏ, hai bên hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận, bên nào có lỗi pH bồi thường cho bên kia”* nhưng anh L không thực hiện việc khởi kiện. Do đó, Chấp hành viên căn cứ theo khoản 1 Điều 75 của Luật Thi hành án dân sự tiếp tục xử lý tài sản để thi hành án. Đến nay, tài sản đã kê biên được xử lý bán đấu giá thành, người trúng đấu giá đã nộp đủ tiền mua tài sản, theo quy định của pháp luật buộc phải giao tài sản cho người trúng đấu giá. Việc Chấp hành viên tiến hành kê biên, xử lý tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của chị Th, anh L1 là đúng quy định của pháp luật. Việc anh L1, chị Th chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho anh L là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh trách nhiệm thi hành án. Chi cục THADS huyện LS đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của anh L và không công nhận HĐCNQSDĐ giữa bên chuyển nhượng là anh Lê Tấn L1, chị Nguyễn Thị Th và bên nhận chuyển nhượng là anh Trần Chí L vì đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 của Luật Thi hành án dân sự.

Theo biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 17/9/2021 của Chấp hành viên Chi cục THADS huyện LS với chị Nguyễn Thị Th, thì chị Th công nhận vào năm 2014 chị Th và anh L1 có xây dựng ngôi nhà cấp 4, tường xây tô, mái lợp tôn Proximăng, diện tích xây dựng khoảng 60m² trên diện tích đất 84,3m² thuộc thửa 1141. Theo Thông báo số 146/TB-CCTHADS ngày 27/6/2022 của Chấp hành viên Chi cục THADS huyện LS đã thông báo cho anh Nguyễn Văn H, nếu có tranh chấp

ngôi nhà trên thửa 1141 thì có quyền khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết để bảo vệ quyền lợi của mình nhưng anh H không thực hiện. Mặt khác, theo Công văn số 58/CV-TA ngày 30/11/2022 của TAND huyện LS về việc thông báo kết quả xử lý đơn khởi kiện của anh H thể hiện ngày 25/7/2022, TAND huyện LS nhận được đơn khởi kiện của anh Nguyễn Văn H yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận ngôi nhà trên thửa 1141 là tài sản của anh H. Tòa án đã yêu cầu anh H cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh ngôi nhà đó là của mình nhưng anh H không có cơ sở, tài liệu, chứng cứ chứng minh nên đã xin trả lại đơn khởi kiện. Vậy, quyền sử dụng đất và ngôi nhà trên thửa 1141 mà Chấp hành viên Chi cục THADS huyện LS đã cưỡng chế kê biên, xử lý là tài sản của anh L1 và chị Th.

** Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh huyện LS do bà Nguyễn Thị P2 là người đại diện theo pháp luật trình bày:*

Ngày 24/9/2020, bà Võ Thị H1 có đơn gửi đến VPĐKĐĐ huyện LS đề nghị ngăn chặn vợ chồng anh L1, chị Th chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1141 vì anh L1, chị Th vay nợ của bà với số tiền 710.000.000 đồng nhưng chưa trả theo cam kết. Ngày 22/4/2021, chị Nguyễn Thị Th2 (người được anh L ủy quyền nộp hồ sơ) nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 1141.

Ngày 14/5/2021, VPĐKĐĐ huyện LS ban hành Thông báo số 09/TB-CNHL gửi đến bà H1 đề nghị cung cấp văn bản thụ lý giải quyết vụ việc của cơ quan có thẩm quyền; đồng thời ban hành văn bản gửi đến TAND huyện LS, Chi cục THADS huyện LS để xác minh thửa 1141 có bị tranh chấp hoặc thuộc tài sản không được thực hiện giao dịch để đảm bảo nghĩa vụ dân sự hay không. Ngày 18/5/2021, TAND huyện LS có văn bản số 30/CV-TA và ngày 25/5/2021, Chi cục THADS huyện LS có văn bản số 69/CC.THADS đã cung cấp thông tin thửa 1141 không bị tranh chấp và không thuộc tài sản phải thi hành án.

Ngày 19 và 20/5/2021, VPĐKĐĐ huyện LS nhận được đơn yêu cầu của các bà B1, Th2, P, Th1 có nội dung tương tự như nội dung đơn của bà H1. Ngày 18/6/2021, VPĐKĐĐ huyện LS ban hành Thông báo số 13, 14, 15, 16/TB-CNHL gửi đến các bà B1, Th2, P và Th1 đề nghị cung cấp văn bản thụ lý giải quyết vụ việc của cơ quan có thẩm quyền trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 18/6/2021. Ngày 08/7/2021, Chi cục THADS huyện LS có Công văn số 161/CCTHADS về việc đề nghị phối hợp và cung cấp thông tin về quyền sử dụng đất của vợ chồng anh L1, chị Th. Ngày 04/8/2021, Chi cục THADS huyện LS có Công văn số 174/CCTHADS về việc đề nghị dừng việc đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản của vợ chồng anh L1, chị Th. Ngày 16/9/2021, Chi cục THADS huyện LS ban hành Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của vợ chồng anh L1, chị Th. Ngày 22/9/2021, Chi cục THADS huyện LS ban hành Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa 1141 của vợ chồng anh L1, chị Th.

Như vậy, trong quá trình tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh L có phát sinh đơn yêu cầu của các bà H1, B1, Th2, P, Th1 nên VPĐKĐĐ huyện LS phải tạm dừng giải quyết hồ sơ để ban hành thông báo đề nghị cung cấp văn bản thụ lý giải quyết vụ việc của cơ quan có thẩm quyền theo hướng dẫn tại Thông báo kết luận số 5296/TB-STNMT ngày 06/11/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi và dừng giải quyết hồ sơ theo đề nghị của Chi cục THADS huyện LS. Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 thì thửa đất 1141 không đủ điều kiện đăng ký biến động đất đai vì quyền sử dụng đất đã bị kê biên để đảm bảo thi hành án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Nguyễn Thiện T do ông Nguyễn Thiện T là người đại diện theo pháp luật trình bày:*

Tại thời điểm công chứng Hợp đồng chuyển nhượng thửa 1141 giữa bên chuyển nhượng là anh L1, chị Th với bên nhận chuyển nhượng là anh L 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 anh L1, chị Th thực hiện chuyển nhượng thửa 1141. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa 1141 là hoàn toàn đúng với quy định của pháp luật. Nay anh L đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng đã ngừng hoạt động từ ngày 28/12/2021 theo quy định của pháp luật và đề nghị vắng mặt tại Tòa án trong suốt thời gian giải quyết vụ án.

** Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn H trình bày:*

Năm 2013, anh L1 và chị Th cho anh thuê thửa 1141 trong thời hạn 10 năm, mỗi tháng anh trả tiền thuê đất là 2.000.000 đồng để làm nhà kho chứa gas. Thời điểm đó, anh xây dựng nhà kho với chi phí 190.000.000 đồng và chính quyền địa phương không yêu cầu bản vẽ hay giấy phép xây dựng. Năm 2019, anh L1 và chị Th chuyển nhượng thửa 1141 cho anh L, anh L yêu cầu anh bán ngôi nhà làm kho chứa gas trước đó cho anh L nên anh đã bán ngôi nhà đó cho anh L với giá 190.000.000 đồng. Do đó, thửa đất 1141 và ngôi nhà làm kho chứa gas đó thuộc sở hữu của anh L và từ đó đến nay anh L vẫn cho anh thuê lại ngôi nhà trên mảnh đất đó làm kho chứa gas với giá 2.000.000 đồng/tháng. Anh đồng ý với yêu cầu của anh L là công nhận thửa đất 1141 và tài sản gắn liền với đất (căn nhà) thuộc quyền sở hữu sử dụng hợp pháp của anh L.

** Bản án số 01/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện LS đã tuyên xử:*

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Chí L về các yêu cầu: Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/01/2021 giữa vợ chồng anh Lê Tấn L1 và

chị Nguyễn Thị Th với anh Trần Chí L có số công chứng 76, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thiện T và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 27/9/2019 (Hợp đồng đặt cọc) có hiệu lực pháp luật và tiếp tục thực hiện và công nhận thửa đất số 1141, tờ bản đồ số 14, tại khu dân cư số 5 thôn T, huyện LS, tỉnh Quảng Ngãi, diện tích 84,3 m² và tài sản gắn liền với đất (căn nhà) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 912218 do UBND huyện LS, tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 15/10/2010 thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của anh Trần Chí L.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 01/10/2024, anh Trần Chí L là nguyên đơn có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Ngày 02/10/2024, anh Lê Tấn L1 và chị Nguyễn Thị Th có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

* Ngày 03/10/2024, anh Nguyễn Văn H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm và giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của các anh, chị L, L1, Th, H làm trong hạn luật định là hợp lệ theo quy định tại Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, được chấp nhận.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của các anh, chị L, L1, Th, H; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lý Sơn. Án phí phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ngày 20/9/2024, Tòa án nhân dân huyện Lý Sơn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Quảng Ngãi) tuyên vụ án nêu trên. Ngày 01, 02 và ngày 03/10/2024, các anh, chị L, L1, Th, H có đơn kháng cáo là còn trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, được chấp nhận.

[1.2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn H, đại diện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh huyện LS (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đặc khu LS) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2019 (viết tắt là HĐCN ngày 27/9/2019) giữa bên chuyển nhượng là anh Lê Tấn L1, chị Nguyễn Thị Th với bên nhận chuyển nhượng là anh Trần Chí L đối với thửa đất số 1141, tờ bản đồ số 14, diện tích 84,3m², tại thôn Tây An Vĩnh, huyện LS, nay là Đặc khu LS, tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 1141) thì thấy rằng:

Để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện LS (viết tắt là Agribank) vào ngày 14/9/2018 anh Lê Tấn L1 và chị Nguyễn Thị Th có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4514-HĐTC/01N140918 đối với thửa 1141. Ngày 17/9/2018, chị Nguyễn Thị Th ký Hợp đồng tín dụng số 4514LAV201801083 với Agribank để vay vốn số tiền 400.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng. Ngày 25/9/2019, chị Th đã tắt toán toàn bộ khoản vay đối với hợp đồng tín dụng nêu trên.

Ngày 26/9/2019, chị Nguyễn Thị Th ký Hợp đồng tín dụng với Agribank để vay vốn số tiền 400.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng; nghĩa vụ đảm bảo để thực hiện hợp đồng này bằng giá trị tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4514-HĐTC/01N140918 ngày 14/9/2018. Theo điểm 6, khoản 2, Điều 3 của Hợp đồng thế chấp thể hiện nghĩa vụ của bên thế chấp: .. *Không được bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn liên doanh tài sản đang thế chấp hoặc sử dụng tài sản để đảm bảo cho nghĩa vụ khác trừ trường hợp được bên A chấp thuận bằng văn bản...* Tại Công văn số 399/NHNo.LS ngày 06/9/2024 của Agribank thể hiện: ...*Trong thời gian vay tại Agribank - Chi nhánh huyện LS, tỉnh Quảng Ngãi không nhận được bất kỳ thông báo về việc chuyển nhượng thửa 1141 từ vợ chồng anh Lê Tấn L1 và chị Nguyễn Thị Th...*Theo khoản 8 Điều 320 của Bộ luật dân sự năm 2015, quy định nghĩa vụ của bên thế chấp: *Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp....*

Như vậy, ngày 27/9/2019 anh L1, chị Th lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 1141 cho anh Trần Chí L trong khi thửa 1141 đang là tài sản bảo đảm cho khoản vay của anh L1, chị Th tại Agribank là vi phạm thoả thuận trong hợp đồng thế chấp giữa anh L1, chị Th với Agribank và vi phạm quy định tại khoản 8 Điều 320 của Bộ luật dân sự năm 2015.

HĐCNQSDĐ ngày 27/9/2019 không được công chứng, chứng thực hợp pháp là không đúng về hình thức hợp đồng theo quy định tại các Điều 117, 119, khoản 1 Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/9/2019 vi phạm về hình thức và nội dung nên bị vô hiệu.

[2.2]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là anh Lê Tấn L1, chị Nguyễn Thị Th với bên nhận chuyển nhượng là anh Trần Chí L được Văn phòng công chứng Nguyễn Thiện T công chứng ngày 26/01/2021 (viết tắt là HĐCN ngày 26/01/2021):

[2.2.1] Ngày 12/02/2017, chị Th viết giấy mượn số tiền 192.000.000 đồng và 01 cây vàng SJC của bà Nguyễn Thị Th2. Ngày 02/11/2020, bà Th2 có đơn khởi kiện yêu cầu chị Th phải trả cho bà số tiền trên được Toà án nhân dân (viết tắt là TAND) huyện LS thụ lý ngày 04/11/2020. Tại Bản án số 01/2021/DS-ST ngày 12/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện LS đã tuyên buộc anh L1 và chị Th phải trả cho bà Th2 số tiền 192.000.000 đồng và 01 cây vàng SJC; bản án nêu trên các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát các cấp cũng không kháng nghị. Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

[2.3.2] Ngày 17/12/2017, chị Th viết giấy mượn số tiền 345.000.000 đồng và 03 cây vàng SJC của bà Trần Thị Thu B1. Ngày 02/11/2020, bà B1 có đơn khởi kiện yêu cầu chị Th pH trả cho bà số tiền trên được TAND huyện LS thụ lý ngày 04/11/2020. Tại Bản án số 04/2021/DS-ST ngày 13/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện LS đã tuyên buộc anh L1, chị Th phải trả cho bà B1 số tiền 345.000.000 đồng và 03 cây vàng SJC; bản án nêu trên các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát các cấp cũng không kháng nghị. Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

[2.3.3] Ngày 09/9/2018, chị Th viết giấy mượn của bà Trần Thị Th1 số tiền 250.000.000 đồng. Ngày 02/11/2020, bà Th1 có đơn khởi kiện yêu cầu chị Th pH trả cho bà số tiền trên được TAND huyện LS thụ lý ngày 04/11/2020. Tại Bản án số 02/2021/DS-ST ngày 12/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện LS đã tuyên buộc anh L1, chị Th phải trả cho bà Th1 số tiền 250.000.000 đồng; bản án nêu trên các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát các cấp cũng không kháng nghị. Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

[2.3.4] Ngày 29/12/2017, chị Th viết giấy mượn của bà Lê Thị P số tiền 200.000.000 đồng. Ngày 02/11/2020, bà P có đơn khởi kiện yêu cầu chị Th phải trả cho bà số tiền trên được TAND huyện LS thụ lý ngày 04/11/2020. Tại Bản án số 03/2021/DS-ST ngày 13/5/2021 của TAND huyện LS đã tuyên buộc anh L1, chị Th phải trả cho bà P 200.000.000 đồng; bản án nêu trên các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát các cấp cũng không kháng nghị. Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

[2.3.5] Ngày 29/8/2018, chị Th viết giấy mượn của bà Võ Thị H1 số tiền 710.000.000 đồng. Ngày 02/11/2020, bà H1 có đơn khởi kiện yêu cầu chị Th phải trả cho bà số tiền trên được TAND huyện LS thụ lý ngày 04/11/2020. Sau khi hoà giải, chị Th và bà H1 có thoả thuận với nhau nên bà H1 rút đơn khởi kiện, TAND huyện

LS đã đình chỉ giải quyết vụ án theo Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 06/2022/QĐST-DS ngày 17/3/2021. Tuy nhiên, sau khi Toà án đình chỉ giải quyết vụ án thì chị Th chỉ trả cho bà H1 số tiền 5.000.000 đồng nên bà H1 tiếp tục khởi kiện yêu cầu anh L1, chị Th phải trả cho bà số tiền 698.000.000 đồng. Tại Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 06/2022/QĐST-DS ngày 10/8/2022, anh L1, chị Th đồng ý trả cho bà H1 số tiền 698.000.000 đồng.

Ngày 24/9/2020, bà Võ Thị H1 có Đơn khiếu nại gửi đến một số cơ quan trong đó có Văn phòng đăng ký có nội dung đề nghị ngăn chặn anh Lê Tấn L1, chị Nguyễn Thị Th chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.3.6] Tại thời điểm anh L1, chị Th chuyển nhượng thửa 1141 cho anh L công chứng ngày 26/01/2021 thì các bà Th2, Th1, P, B1, H1 đã có đơn khởi kiện yêu cầu anh L1, chị Th trả nợ tiền và Tòa án nhân dân huyện LS đã thụ lý vụ án. Mặc dù, tại thời điểm anh L1, chị Th ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa 1141 cho anh L chưa có bản án có hiệu lực pháp luật về việc buộc anh L1, chị Th phải trả tiền cho các bà Th2, Th1, P, B1, H1 và không bị các cơ quan có thẩm quyền hay cá nhân nào có yêu cầu ngăn chặn hay cấm chuyển nhượng thửa 1141. Tuy nhiên, theo các tài liệu có tại hồ sơ thể hiện thì vào các năm 2017, 2018 chị Th đã viết giấy vay tiền của các bà Th2, Th1, P, B1, H1; điều đó thể hiện tại thời điểm anh L1, chị Th chuyển nhượng thửa 1141 thì anh L1, chị Th biết mình đang có nghĩa vụ phải trả nợ cho các bà Th2, Th1, P, B1, H1 nhưng khi chuyển nhượng thửa 1141 cho anh L thì anh L1, chị Th không sử dụng số tiền chuyển nhượng để trả nợ cho các bà Th2, Th1, P, B1, H1 là trốn tránh nghĩa vụ. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, anh L1, chị Th trình bày, anh, chị dùng số tiền 1.200.000.000 đồng từ tiền chuyển nhượng thửa 1141 để tất toán khoản vay tại Agribank, số tiền còn lại anh, chị trả nợ cho nhiều người nhưng không cung cấp được các tài liệu, chứng minh cho trình bày của mình là có căn cứ.

[2.3.7] Xét việc anh L cho rằng vào ngày 25/9/2019 anh đã chuyển số tiền 400.000.000 đồng theo yêu cầu của chị Th để anh L1, chị Th trả khoản nợ vay quá hạn tại AgriB1nk, cùng thời điểm này anh L1 và chị Th còn có một khoản vay khác cũng đang đến hạn tại AgriB1nk nên không thể rút GCNQSDĐ thửa 1141 được, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Như nhận định tại mục [2.1] thì thửa 1141 là tài sản đảm bảo cho khoản vay 400.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 4514LAV201801083 ngày 17/9/2018 của anh L1, chị Th tại AgriB1nk.

Ngày 26/9/2018, anh L1, chị Th có vay tại AgriB1nk số tiền 300.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 4514LAV201801129. Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 159, tờ bản đồ số 9, diện tích 128,8m² tại thôn Tây, xã An Vĩnh, huyện L1 Sơn, (nay là Đặc khu L1 Sơn) tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 159) của ông Lê Tấn Chín, bà Mai Thị Phụng theo HĐTC quyền sử dụng đất số 4514-HĐTC/01BL260918 cùng ngày 26/9/2018.

Ngày 25/9/2019, chị Th đã tắt toán toàn bộ số khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 4514LAV201801083; do đó, tại thời điểm ngày 25/9/2019, thửa 1141 không còn là tài sản đảm bảo cho bất cứ khoản vay nào của ông L1, bà Th tại AgriB1nk nhưng anh L1, chị Th không thực hiện việc rút GCNQSDĐ đối với thửa 1141. Khoản vay 300.000.000 đồng tại AgriB1nk vào ngày 26/9/2018 đến hạn trả nợ vào ngày 26/9/2019 được đảm bảo bằng một tài sản khác là thửa 159.

Mặt khác, anh L1, chị Th cho rằng có chuyển nhượng thửa 1141 cho anh L để trả nợ cho AgriB1nk nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, anh L không có tài liệu, chứng cứ chứng minh anh là người nộp tiền vào AgriB1nk để tắt toán khoản vay của anh L1, chị Th. Anh L thừa nhận tại thời điểm năm 2019 khi nhận chuyển nhượng thửa 1141 đã biết đang thế chấp tại AgriB1nk nhưng anh L 02 lần chuyển tiền đều không ghi nội dung chuyển tiền và 01 lần giao tiền mặt cũng không viết giấy nhận tiền. Do đó, trình bày của anh L là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3.8] Theo xác minh về việc điều kiện thi hành án của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án huyện L1 Sơn vào ngày 07/7/2021 thì ngoài thửa 1141, anh L1, chị Th không còn tài sản nào khác tại huyện L1 Sơn để đảm bảo thi hành án.

Như vậy, việc anh L1, chị Th lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa 1141 cho anh L, nhưng không sử dụng số tiền chuyển nhượng để thanh toán nợ cho các bà Th2, Th1, Phụng, B1, H1 là giả tạo, nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ 3, nên bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015. Mặt khác, Hợp đồng chuyển nhượng thửa 1141 chưa được đăng ký vào Sổ địa chính tại cơ quan có thẩm quyền, nên chưa có hiệu lực theo quy định tại khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, anh L không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là phù hợp với quy định tại Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự. Trường hợp anh L có yêu cầu thì có quyền làm đơn khởi kiện bằng một vụ án khác.

[2.3.9] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là anh Trần Chí L cho rằng anh chưa nhận được Thông báo số 146/TB-CCTHADS ngày 27/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L1 Sơn; tuy nhiên, Chi cục Thi hành án huyện L1 Sơn đã cung cấp tài liệu thể hiện đã phát thành công Thông báo 146 vào lúc 9:41:00 ngày 30/6/2022 người nhận là anh Trần Chí L (có kèm tọa độ điểm phát). Tại Biên bản làm việc ngày 25/8/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, Bưu điện tỉnh Quảng Ngãi đã cung cấp thông tin: Các vận đơn mà Chi cục Thi hành án dân sự huyện L1 Sơn gửi cho Tòa án là nhân viên Bưu điện tỉnh Quảng Ngãi tra cứu và cung cấp cho Chi cục Thi hành án huyện L1 Sơn, tuy nhiên do Bưu điện huyện L1 Sơn cung cấp thiếu trang đầu định vị nên chưa đầy đủ thông tin, thiếu số hiệu bưu gửi; như vậy trình bày của anh L là không có cơ sở.

[2.3.10]. Trong vụ án này, anh L yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 1141 có hiệu lực. Ông Võ Thạch là người mua tài sản bán đấu giá thành đối với thửa 1141 và ngày 28/10/2023 giữa Chi cục THADS huyện L1 Sơn và ông Võ Thạch đã ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã được Văn phòng Công chứng Thủy Tùng công chứng cùng ngày 28/10/2023. Tại cấp sơ thẩm ông Thạch có đơn yêu cầu không đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Võ Thạch vào tham gia tố tụng là không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, nội dung giải quyết không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự nên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Từ những nhận định trên, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh L là đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của các anh, chị L, L1, Th, H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của các anh, chị Trần Chí L, Lê Tấn L1, Nguyễn Thị Th, Nguyễn Văn H nên anh L, anh H mỗi người pH chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm; chị Th và anh L1 pH chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm anh L, anh H, anh L1 và chị Th đã nộp theo các Biên lai số 0000730, 0000731, 0000732 cùng ngày 10/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L1 Sơn, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1- tỉnh Quảng Ngãi).

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 1, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy B1n Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản L1 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. *Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận kháng cáo của anh Trần Chí L, anh Lê Tấn L1, chị Nguyễn Thị Th, anh Nguyễn Văn H; giữ nguyên bản án số 01/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lý Sơn (nay là Toà án nhân dân Khu vực 1 – Quảng Ngãi).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của các anh, chị Trần Chí L, Lê Tấn L1, Nguyễn Thị Th, Nguyễn Văn H nên anh Trần Chí L, anh Nguyễn Văn H mỗi người pH chịu 300.000 đồng (*B1 trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm; chị Nguyễn Thị Th và anh Lê Tấn L1 pH chịu 300.000 đồng (*B1*

trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm anh Trần Chí L, anh Nguyễn Văn H, anh Lê Tấn L1 và chị Nguyễn Thị Th đã nộp theo các Biên lai số 0000730, 0000731, 0000732 cùng ngày 10/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lý Sơn, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Quảng Ngãi).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Khu vực 1 – Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Phòng THADS Khu vực 1, Quảng Ngãi;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Huỳnh Thị Hồng Hoa

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Chí L về việc yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/01/2021 giữa anh Lê Tấn L1 và chị Nguyễn Thị Th với anh Trần Chí L có số công chứng 76, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Th Thái và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 27/9/2019 (Hợp đồng đặt cọc) có hiệu lực pháp luật và tiếp tục thực hiện.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Chí L về việc yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất số 1141, tờ bản đồ số 14, tại khu dân cư số 5 thôn Tây An Vĩnh, huyện L1 Sơn, tỉnh Quảng Ngãi, diện tích 84,3 m² và tài sản gắn liền với đất (căn nhà) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 912218 do UBND huyện L1 Sơn, tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 15/10/2010 thuộc quyền **sở hữu**, sử dụng hợp pháp của anh Trần Chí L.

2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 600.000 đồng (*sáu trăm nghìn đồng*), anh Trần Chí L pH chịu. Anh Trần Chí L đã nộp và chi phí xong.

3. Về án phí dân sự:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Anh L pH nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000 đồng (*sáu trăm ngàn đồng*) nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí anh L đã nộp số tiền 600.000 đồng (*sáu trăm ngàn đồng*) tại các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000704 ngày 09/11/2023 và số 0000707 ngày 04/3/2024 của Chi cục THADS huyện L1 Sơn (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Quảng Ngãi).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người pH thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

