TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 198/2023/DS-PT
Ngày: 28-9-2023
V/v: "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu hủy cập nhật biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đạt Nguyên - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Trần Minh Công - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 28 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 167/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2023 về tranh chấp: *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu hủy cập nhật biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 50/2023/DS-ST ngày 16/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 214/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 166/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần AC (A); địa chỉ: số 442 đường NTMK, Phường A, Quận B, Thành phố Y.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Từ TP, là người đại diện theo pháp luật (Tổng Giám đốc); vắng mặt.

+ Bà Vũ TAD, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 70/UQ-QLN.22 ngày 20/01/2022); vắng mặt.

+ Ông Phan SH, sinh năm: 1992; địa chỉ liên hệ: số lầu 8, tòa nhà A, 444A – 446, đường CMTT, Phường B, Quận C, Thành phố Y, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1851/UQ-QLN.23 ngày 18/9/2023); có mặt.

+ Ông Đinh NH, sinh năm: 1996; địa chỉ liên hệ: số 762, đường HV, thị trấn DV, huyện Z, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1772/UQ-QLN.23 ngày 29/8/2023); có mặt.

- *Đồng bị đơn:*

1. Ông Phạm PB, sinh năm: 1961; cư trú tại số 23, đường LTT, phường BN, Quận D, Thành phố Y.

Địa chỉ liên lạc: xóm 5, thôn 2, xã DL, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn KĐ, sinh năm: 1964; địa chỉ liên hệ: số 74, đường LTK, thị trấn DL, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Luật sư của Văn phòng Luật sư NHM - Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

2. Văn phòng công chứng NDT; địa chỉ: số 352, Quốc lộ 20, thị trấn LN, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông NDT, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng); có đơn đề nghị vắng mặt.

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

1. Vợ chồng ông Phạm PT, sinh năm: 1960, bà Lưu TTP, sinh năm: 1967; cư trú tại số 09F, đường Lý Tự Trọng, Phường 1, thành phố DL, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Vũ VB, sinh năm: 1975; cư trú tại số 34 đường TQT, phường BL, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1716, quyển số 09/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng NTLM chứng nhận ngày 05/4/2022); có mặt.

2. Ông Trương PL, sinh năm: 1987; cư trú tại số 404/10, đường LHP (ĐM 2), tổ 3, PT, phường PL, thành phố NT, tỉnh KH; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: hẻm 206, đường HTK, Phường 2, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Trương HN, là người đại diện theo pháp luật (Chi Cục trưởng); vắng mặt.

+ Ông Nguyễn H, sinh năm: 1966; cư trú tại số 37, đường NTMK, phường BL, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 233/UQ-CCTHA ngày 06/6/2023); có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng thương mại cổ phần AC - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 14/12/2021 của Ngân hàng thương mại cổ phần AC, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thì: Ngày 12/02/2020 Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng ra Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 493/QĐ-CCTHADS thi hành Bản án phúc thẩm số 08/2019/KDTM-PT ngày 08/10/2019 và Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án phúc thẩm số 35/QĐ-SCBSBA ngày 18/12/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng theo đó Công ty trách nhiệm hữu hạn tơ tằm PC (sau đây gọi tắt là Công ty PC) phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần AC (sau đây gọi tắt là A) tiền gốc, lãi là 12.604.262.412đ và tiền lãi phát sinh từ ngày 26/02/2019 cho đến khi trả hết nợ; trường hợp Công ty PC không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì A được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp của Công ty PC và tài sản khác của ông Phạm PB (bên bảo lãnh) theo giấy cam kết về việc trả nợ 21/7/2017.

Để đảm bảo việc thi hành án, ngày 04/9/2020 Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố BL ra Quyết định số 31/QĐ-CCTHA về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông Phạm PB đối với thửa đất số 951, tờ bản đồ địa chính số 280D, diện tích 1.360m^2, địa chỉ: xã N, huyện X, tỉnh Lâm Đồng. Ngày 23/4/2021 thửa đất số 951 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X cập nhật sang tên ông Phạm PT trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 847147, số vào cấp GCN: CH 00199 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 16/5/2013, căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm PB và ông Phạm PT được Văn phòng công chứng NDT công chứng ngày 08/11/2018, số công chứng 9544, quyển số 43 TP/CCSCC/HDGD.

Ngày 19/11/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X có Công văn số 1406/CV-CN.ĐTR cho biết: thửa đất số 951 đang được xem xét đăng ký biến động, sang tên từ ông Phạm PT cho ông Trương PL theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng NDT chứng nhận ngày 11/11/2021, công chứng số 8635, quyển số 54/2021TP/CCSCC/HĐGD.

Ngày 29/11/2021 Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố BL có thông báo số 25/TB-THADS về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu. Như vậy: Tại thời điểm Bản án số 08/2019/KDTM-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng

có hiệu lực thi hành, thửa đất số 951 tuy đã được ông Phạm PB ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phạm PT nhưng chưa được cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, thửa đất này vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Phạm PB theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ông Phạm PB chuyển nhượng thửa đất số 951 cho ông Phạm PT nhưng không dùng số tiền này để thực hiện nghĩa vụ thi hành án với A là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án Dân sự năm 2014, Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án Dân sự.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X cập nhật biến động sang tên ông Phạm PT, Văn phòng công chứng NDT chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Phạm PT với ông Trương PL sau khi có Quyết định số 31/QĐ-CCTHA ngày 04/9/2020 của Cơ quan thi hành án về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản (thửa đất số 951) là trái với quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP.

Vì vậy, nay Ngân hàng thương mại cổ phần AC có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm PB và ông Phạm PT, giữa ông Phạm PT và ông Trương PL đối với thửa đất số 951, tờ bản đồ địa chính số 280D, diện tích 1.360m, địa chỉ: xã N, huyện X, tỉnh Lâm Đồng vô hiệu.

+ Giải quyết hậu quả pháp lý của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo quy định pháp luật và tuyên thửa đất số 951 nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông Phạm PB để đảm bảo thi hành nghĩa vụ của ông PB với A.

+ Hủy cập nhật biến động sang tên của ông Phạm PT trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN847147 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 16/5/2013 đối với thửa 951, tờ bản đồ địa chính số 280D xã N; đình chỉ thủ tục đăng ký biến động, sang tên từ ông Phạm PT cho ông Trương PL đối với thửa đất số 951 nêu trên.

- Theo lời trình bày của ông Phạm PB thì: Tại Bản án phúc thẩm số 08/2019/KDTM-PT ngày 08/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng tuyên buộc Công ty PC phải trả nợ cho A và cá nhân ông không phải bị đơn, chỉ "và được thực hiện theo cam kết trả nợ ngày 21/7/2017", vậy A đã căn cứ vào đâu để ghi trong đơn khởi kiện: "và tài sản khác của ông Phạm PB". Ông yêu cầu A chỉ cho ông thấy trong bản cam kết đó ông đã cam kết đưa tài sản cá nhân ra cam kết trả nợ ở mục nào? Sự thực là ông chỉ cam kết rất rõ ràng trong mục 3 của bản cam kết: *"Trường hợp khoản nợ đến hạn mà bên được cấp tín dụng và/hoặc bên cam kết không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì bên cam kết đồng*

ý cho A tạm ngưng các giao dịch làm giảm số dư (các) tài khoản của bên cam kết tại A. Sau 3 ngày, từ ngày A hoàn tất việc gửi thông báo bằng văn bản về việc yêu cầu bên cam kết thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo giấy cam kết này đến địa chỉ mà bên cam kết đã đăng ký tại A thì bên cam kết đồng ý cho A trích từ (các) tài khoản của bên cam kết để thực hiện nghĩa vụ trả nợ".

Tại Mục 2 ông cam kết trả nợ thay nhưng không đồng nghĩa là ông thế chấp tài sản nên A không có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phong tỏa tài sản của cá nhân ông.

Trong đơn khởi kiện A viện dẫn Quyết định số 31/QĐCCTHA ngày 04/9/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố BL về phong tỏa tài sản cá nhân của ông thì ngay văn bản đó đã vi phạm nghiêm trọng Luật Thi hành án Dân sự: một là, Quyết định đó không được thông báo cho ông đã vi phạm điểm b khoản 1 Điều 7a và khoản 1 Điều 40 Luật Thi hành án Dân sự: "văn bản thông báo cho cá nhân phải được giao trực tiếp và yêu cầu người đó ký nhận hoặc điểm chỉ", nhưng đến khi A khởi kiện ngày 14/12/2021 thì ông mới được biết sự tồn tại của văn bản này. Thứ 2: Chấp hành viên ra quyết định trên không gửi ủy thác đến Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X là vi phạm Điều 55 Luật Thi hành án Dân sự. Hơn nữa Quyết định số 31/QĐ-CCTHA ngày 04/9/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố BL căn cứ vào Bản án phúc thẩm số 08/2019/KDTM-PT ngày 08/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng và giấy cam kết như ông trình bày trên là không có cơ sở pháp lý.

Trước ngày 27/9/2018 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 847147 được Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 16/5/2013 được ông thế chấp để bảo lãnh cho Công ty PC vay tại Ngân hàng QD – Chi nhánh BL, do khoản vay này đã quá hạn mà Công ty PC không có khả năng thanh toán nên ông có thỏa thuận với ông Phạm PT chuyển nhượng thửa đất số 951 cho vợ chồng ông PT, bà TTP trị giá bằng số tiền mà Công ty PC đang nợ Ngân hàng QD. Ngày 27/9/2018 ông PT đã chuyển tiền cho bà Lương TL nộp tiền mặt vào Ngân hàng QD theo các giấy nộp tiền số 052 và số 054 với tổng số tiền là 1.966.300.000đ. Lý do phải nộp tiền mặt tại BL vì bà TL phải có trách nhiệm lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra giao cho ông PT và bà TL cũng có giấy xác nhận việc nộp tiền, giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

Ngày 08/10/2018 ông cùng ông PT ra Văn phòng công chứng NDT ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng thửa đất vừa nêu, trong thời gian này chưa có bất kỳ biện pháp ngăn chặn hoặc phong tỏa thửa đất này của cơ quan có thẩm quyền vậy nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn hợp pháp, hợp đồng công chứng có giá trị pháp lý từ ngày 08/10/2018 nên yêu cầu của A về việc tuyên hợp đồng công chứng nói trên vô hiệu và yêu cầu ông dùng số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trả cho A là vô lý vì: thứ nhất số tiền trên được thanh toán cho Ngân hàng QD để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang bị thế chấp ra, thứ hai tại thời điểm đó A đang kiện Công ty PC, không có liên quan gì đến cá nhân ông.

Đến ngày 12/11/2018 Tòa án nhân dân thành phố BL ra Quyết định số 17/2018/QĐ-BPKCTT ngày 12/11/2018 phong tỏa tài sản của ông dù trước đó luôn khẳng định khi làm việc cùng ông và đại diện của A rằng thụ lý vụ kiện Công ty PC chứ không thụ lý việc bản cam kết của ông. Sau khi Bản án phúc thẩm có hiệu lực thì ông khiếu nại đến Tòa án nhân dân thành phố BL; ngày 21/9/2020 Tòa án nhân dân thành phố BL ban hành Quyết định số 11/2020/QĐ-BPKCTT hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời nói trên. Trước đó, khi Tòa án nhân dân thành phố BL thông báo sẽ hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời thì A không có ý kiến mà còn yêu cầu Chấp hành viên Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố BL ra quyết định phong tỏa tài sản cá nhân ông và không hề thông báo cho ông biết như nêu trên.

Do ông không nhận được thông báo phong tỏa và Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X cũng không nhận được nên ngày 31/3/2021 cơ quan này căn cứ việc ông Phạm PT đã giải quyết xong việc phong tỏa nên đã ra Quyết định số 07/QĐ-CTHADS cho phép: "ông Phạm PB được chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp với tài sản trên theo quy định của pháp luật".

Như vậy, ông căn cứ trên hợp đồng công chứng có hiệu lực, dựa trên sự cho phép của Chi cục Thi hành án Dân sự nơi tài sản ông đăng ký thì việc bán tài sản của ông được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X cập nhật sang tên ông Phạm PT ngày 23/4/2021 là hoàn toàn hợp pháp, theo đúng pháp luật, không phải như thông báo số 25/TB-THADS ngày 29/11/2021 thể hiện: "ông Phạm PB không thực hiện nghĩa vụ thi hành án. Việc chuyển nhượng trên là tẩu tán tài sản...". Vì vậy ông đề nghị Tòa án tuyên Quyết định 31/QĐ-CCTHADS ngày 04/9/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố BL vô hiệu; công nhận hợp đồng công chứng 9544 quyển số 43 TP/CCSCC/HĐGD ngày 08/10/2018 có hiệu lực và công nhận cập nhật sang tên ông Phạm PT của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X đồng thời đề nghị Tòa án tuyên tài sản cá nhân của ông không liên quan việc trả nợ của Công ty PC, những việc phong tỏa trái pháp luật tài sản cá nhân ông, gây hậu quả cực kỳ nghiệm trọng cho tài sản và áp lực tinh thần của ông phải bồi thường thỏa đáng.

- Theo lời trình bày của ông NDT, người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng NDT, thì:

* Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng NDT chứng nhận số 9544, quyển số 43 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/12/2018: Vào ngày 03/10/2018 Văn phòng công chứng NDT nhận được yêu cầu của ông Phạm PB về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 951, tờ bản đồ số 280D tọa lạc tại xã N, huyện X, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 847147 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 16/5/2013.

Sau khi nhận được yêu cầu, Văn phòng công chứng đã thụ lý hồ sơ và được công chứng viên tiến hành kiểm tra toàn bộ hồ sơ có liên quan. Qua kiểm tra nhận thấy, hồ sơ người yêu cầu công chứng cung cấp gồm có:

+ Đầy đủ giấy tờ tùy thân là chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng;

+ Xác nhận tình trạng hôn nhân của ông Phạm PB có nội dung ông PB hiện tại sống độc thân chưa đăng ký kết hôn với ai;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 847147 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 16/05/2013 mang tên ông Phạm PB.

Ngày 08/10/2018 Văn phòng công chứng NDT đã tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên; bên chuyển nhượng là ông Phạm PB và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm PT.

* Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng NDT chứng nhận số 8635, quyển số 54/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/11/2021:

Vào ngày 11/11/2021 Văn phòng công chứng NDT nhận được yêu cầu của ông Phạm PT về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 951, tờ bản đồ số 280D tọa lạc tại xã N, huyện X, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 847147 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 16/5/2013.

Sau khi nhận được yêu cầu, Văn phòng công chứng đã thụ lý hồ sơ và được công chứng viên tiến hành kiểm tra toàn bộ hồ sơ có liên quan. Qua kiểm tra nhận thấy, hồ sơ người yêu cầu công chứng cung cấp gồm có:

+ Đầy đủ giấy tờ tùy thân là chứng minh nhân dân, hộ chiếu, sổ hộ khẩu của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng;

+ Chứng nhận kết hôn của ông Phạm PT và bà Lưu TTP;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 847147 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 16/5/2013.

Cùng ngày 11/11/2021 Văn phòng công chứng NDT đã tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên; bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Phạm PT, bà Lưu TTP và bên nhận chuyển nhượng là Trương PL.

Tại thời điểm công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, Văn phòng công chứng NDT không nhận được bất cứ thông báo hoặc giấy tờ, tài liệu nào của cơ quan có thẩm quyền về việc ngăn chặn, phong tỏa tài sản nêu trên.

Việc Văn phòng công chứng NDT thực hiện công chứng hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vừa nêu là đúng quy định trình tự thủ tục quy định tại các Điều 40, 41 Luật Công chứng 2014, Bộ luật Dân sự và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

- Theo lời trình bày của ông Vũ VB, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông Phạm PT, bà Lưu TTP, thì: Vào ngày 08/10/2018, vợ chồng ông Phạm PT, bà Lưu TTP có nhận chuyển nhượng của ông Phạm PB thửa đất số 951, tờ bản đồ số 280D diện tích 1.360m^2, trong đó có 400m^2 đất ở nông thôn, 960m^2 đất CLN tại xã N, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; đất được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 847147 vào ngày 16/05/2013 cho ông Phạm PB; hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng công chứng NDT công chứng số 9544, quyển số 43TP/CC-SCC/HĐGD. Vợ chồng ông PT, bà TTP đã nộp lệ phí trước bạ, đăng bộ sang tên đúng theo trình tự thủ tục pháp luật quy định, đã thanh toán đủ tiền và đã nhận đất để sử dụng ổn định lâu dài từ khi nhận chuyển nhượng đến nay.

Do cần tiền nên ngày 11/11/2021 vợ chồng ông PT, bà TTP đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Trương PL và cùng ngày hai bên đã được Văn phòng công chứng NDT công chứng; số công chứng là 8653, quyển số 54/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

Hiện nay A có đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông PT, bà TTP và ông PB vô hiệu thì vợ chồng ông PT, bà TTP không đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này được thực hiện đúng theo trình thủ tục quy định của pháp luật; vợ chồng ông PT, bà TTP đã thanh toán đủ tiền và đã nhận đất để sử dụng ổn định từ trước đến nay, việc chuyển nhượng cho ông Trương PL cũng hoàn toàn hợp pháp theo quy định của pháp luật.

- Theo văn bản trình bày của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X thì: Ngày 16/5/2013 Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 847147 cho ông Phạm PB đối với thửa đất số 951/1360m^2 (trong đó có 400m^2 ONT và 960m^2 HNK), tờ bản đồ số 280D, xã N, huyện X.

Năm 2018 ông Phạm PB chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho ông Phạm PT theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng NDT công chứng số 9544, quyển số 43TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2018. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X đã cập nhật biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận sang tên ông Phạm PT ngày 23/4/2021.

Trong quá trình giải quyết hồ sơ thì có nhiều văn bản ngăn chặn, giải tỏa ngăn chặn của nhiều cơ quan, đơn vị khác nhau là Tòa án nhân dân thành phố BL; Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố BL; Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 1, Thành phố Y; Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X; cụ thể:

+ Quyết định số 13/2018/QĐ-BPKPTT ngày 10/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố BL về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời;

+ Quyết định số 08/2018/QĐ-BPKCTT ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố BL về việc hủy áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời;

+ Quyết định số 17/2018/QĐ-BPKCTT ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố BL về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời;

+ Quyết định số 28/QĐ-CCTHADS ngày 21/11/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X về việc đình chỉ thi hành án;

+ Quyết định số 31/QĐ-CCTHA ngày 04/9/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố BL về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản;

+ Quyết định số 11/2020/QĐ-BPKCTT ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố BL về việc hủy áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời;

+ Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS ngày 07/10/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X về việc đình chỉ thi hành án;

+ Quyết định số 25/QĐ-CCTHADS ngày 19/11/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 1, Thành phố Y về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản;

+ Quyết định số 61/QĐ-CCTHADS, số 62/QĐ-CCTHADS ngày 19/01/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 1 về ủy thác thi hành án;

+ Quyết định số 236/QĐ-CCTHADS ngày 26/01/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X về việc thi hành án chủ động;

+ Quyết định số 237/QĐ-CCTHADS ngày 26/01/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X về việc thi hành án theo yêu cầu;

+ Quyết định số 07/QĐ-CCTHADS ngày 03/3/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X về việc chấm dứt việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản;

+ Quyết định số 45/QĐ-CCTHADS ngày 02/4/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X về việc đình chỉ thi hành án.

Trong giai đoạn từ năm 2018 đến năm 2021 có nhiều Quyết định, công văn kê biên, giải tỏa kê biên của nhiều đơn vị khác nhau có liên quan đến thửa đất số 951, tờ bản đồ số 280D, xã N, huyện X. Trong đó, vào ngày 07/9/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện có nhận được Quyết định số 31/QĐ-CCTHA ngày 04/9/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố BL về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản. Đến ngày 21/9/2020 Tòa án nhân dân thành phố BL ban hành Quyết định số 11/2020/QĐ-BPKCTT về

việc hủy áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Tiếp đó Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X cũng ban hành Quyết định 07/QĐCCTHADS ngày 03/3/2021 về việc chấm dứt việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản và Quyết định số 45/QĐCCTHADS ngày 02/4/2021 về việc đình chỉ thi hành án.

Như vậy, căn cứ các Quyết định hủy bỏ áp dụng biện pháp tạm thời của Toà án nhân dân thành phố BL; của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X về việc chấm dứt tạm dừng đăng ký và đình chỉ hành án đối với thửa đất số 951, tờ bản đồ số 280D, xã N'Thôn Hạ nên sau khi tiếp nhận hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện xác nhận đăng ký biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận từ tên ông Phạm PB sang tên ông Phạm PT theo quy định.

Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phạm PT cho ông Trương PL, ngày 01/11/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện đã ban hành Thông báo số 2059/TB-CNĐTR về việc trả hồ sơ cho ông Phạm PT và ông Trương PL.

- Theo văn bản trình bày của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố BL thì: Ngày 12/11/2018 Tòa án nhân dân thành phố BL đã ban hành Quyết định áp dụng khẩn cấp tạm thời số 17/2018 để nhằm bảo việc thi hành án sau này của ông Phạm PB do có nghĩa vụ liên quan đến việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa A với Công ty PC nên tài sản (cá nhân) của ông Phạm PB đã bị phong tỏa ngay khi giải quyết tranh chấp tại Tòa án nhân dân thành phố BL. Do vậy, tất cả tài sản theo Quyết định số 17/QĐ-BPKCTT ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố BL không được chuyển dịch, chờ quyết định của Tòa án. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông PB với ông PT tạm dừng không được chuyển dịch.

Sau khi Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 17/QĐBPKCTT ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố BL không còn tiếp tục duy trì; Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố BL căn cứ Bản án số 08/2019/KDTM-PT ngày 08/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, tại phần quyết định có tuyên "3. Việc xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án được thực hiện theo quy định của pháp luật thi hành án và được thực hiện theo cam kết trả nợ ngày 21/7/2017 của ông PB đối với Ngân hàng A". Chính vì Bản án tuyên cá nhân ông PB phải hoàn tất các nghĩa vụ trả nợ đối với A trong bản cam kết ghi nhận và ông PB đã ký, vì vậy Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố BL đã ban hành Quyết định số 31/QĐ-CCTHA ngày 04/9/2020 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản, trong quyết định có thửa đất 951, tờ bản đồ 280D xã N. Tất cả các tài sản trong Quyết định số 31 ngày 04/9/2020 thì không được chuyển dịch theo quy định.

Ngày 04/9/2020 Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố BL đã gửi Quyết định số 31/QĐ-CCTHA ngày 04/9/2020 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền

sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X (đã nhận theo báo phát). Đồng thời tại Thông báo số 1981/TB-CNĐTR ngày 23/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X cho biết đã nhận Quyết định số 31 nói trên, đã biết việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất 951, tờ bản đồ 280D xã N; tuy nhiên sau đó vẫn cho chuyển dịch tài sản trên cho ông Phạm PT ngày 23/4/2021 là trái pháp luật.

Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố BL yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự nêu trên vô hiệu nhằm đảm bảo quyền lợi của đương sự sau này về thi hành án.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 50/2023/DS-ST ngày 16/5/2023; Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần AC (A) về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm PB và ông Phạm PT; hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm PT, bà Lưu TTP và ông Trương PL vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu đối với thửa đất số 951, tờ bản đồ địa chính số 280D, diện tích 1.360m^2, địa chỉ: xã N'Thôn Hạ, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy cập nhật biến động sang tên ông Phạm PT trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 847147 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 16/05/2013 và không chấp nhận yêu cầu đình chỉ thủ tục đăng ký biến động, sang tên từ ông Phạm PT cho ông Trương PL đối với thửa 951, tờ bản đồ địa chính số 280D xã N'Thôn Hạ, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 23/5/2023 Ngân hàng thương mại cổ phần AC kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa,

Ông Phan SH, ông Đinh NH, người đại diện theo ủy quyền của A, vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Ông Phạm PB đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Ông Nguyễn Hiền, người đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố BL, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc Ngân hàng thương mại cổ phần AC khởi kiện yêu cầu yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm PB và ông Phạm PT; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phạm PT, bà Lưu TTP và ông Trương PL (tất cả đều do Văn phòng công chứng NDT chứng nhận) là vô hiệu; yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu đối với lô đất có diện tích 1.360m^2 thuộc số 951, tờ bản đồ địa chính số 280D, tọa lạc tại xã N'Thôn Hạ, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; hủy cập nhật biến động mang tên ông PT vào ngày 23/4/2021 tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; đình chỉ thủ tục đăng ký biến động, sang tên từ ông Phạm PT cho ông Trương PL đối với thửa đất số 951 nêu trên; các đồng bị đơn và vợ chồng ông PT, bà TTP không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp.

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là *"Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu"* là chưa đầy đủ; cần bổ sung thêm quan hệ tranh chấp của vụ án là *"Yêu cầu hủy cập nhật biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* là phù hợp.

[2] Theo hướng dẫn tại đoạn 5 mục 2 phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao "Thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính" thì "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 vậy Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng đưa Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X tham gia tố tụng trong vụ án là không cần thiết đồng thời cũng xác định sai tư cách của đương sự; bởi lẽ vào ngày 16/4/2015 Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định số 918/QĐ-UBND thành lập Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng trực thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng; theo đó, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng là đơn vị sự nghiệp công lập, có tư cách pháp nhân, trụ sở, con dấu riêng. Văn phòng có các phòng nghiệp vụ và 12 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đặt tại 12 huyện, thành phố; chịu sự chỉ đạo trực tiếp của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng và thực hiện hạch toán phụ thuộc theo quy định. Trong trường hợp nếu đưa cơ quan đăng ký đất đai vào tham gia tố tụng thì Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng mới là đương sự trong vụ án.

Với những phân tích nói trên; cấp phúc thẩm xét thấy không cần phải đưa Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X vào tham gia tố tụng trong vụ án này là phù hợp.

[3] Theo hồ sơ vụ án thể hiện:

Tại Bản án Kinh doanh thương mại phúc thẩm số 08/2019/KDTM-PT ngày 08/10/2019 Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã tuyên: *"Công ty trách nhiệm hữu hạn tơ tằm PC trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần AC số tiền 12.604.262.412đ; trong đó dư nợ gốc trong đó dư nợ gốc là 10.597.613.000đ; lãi trong hạn 177.989.094đ; phạt chậm trả 2.067.507đ; lãi quá hạn 2.026.592 (tính đến ngày xét xử sơ thẩm 25/02/2019)"*.

Đồng thời, Bản án cũng tuyên việc xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án được thực hiện theo quy định của pháp luật thi hành án Dân sự và được thực hiện theo cam kết trả nợ ngày 21/7/2017 của ông Phạm PB đối với Ngân hàng thương mại cổ phần AC. Hiện nay, Bản án nói trên đã có hiệu lực pháp luật theo quy định. Như vậy, tại Bản án nói trên chỉ tuyên buộc Công ty PC có nghĩa vụ trả nợ cho A, không tuyên buộc cá nhân ông PB phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng này.

Bên cạnh đó, tại mục 3 của văn bản cam kết trả nợ ngày 21/7/2017 của ông Phạm PB đối với A thể hiện: *"Trường hợp khoản nợ đến hạn mà Bên được cấp tín dụng và/hoặc Bên cam kết không thực hiện hoặc thực hiên không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Bên cam kết đồng ý cho A tạm ngưng các giao dịch làm giảm số dư (các) tài khoản của Bên cam kết tại A. Sau 03 (ba) ngày, kể từ ngày A hoàn tất việc gởi thông báo bằng văn bản về việc yêu cầu Bên cam kết thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Giấy cam kết này đến địa chỉ mà Bên cam kết đã đăng ký tại A thì Bên cam kết đồng ý cho A trích tiền từ (các) tài khoản của Bên cam kết tại A để thực hiện nghĩa vụ trả nợ"*.

Như vậy, theo nội dung vừa trích dẫn thì ông PB và A đã thỏa thuận sử dụng biện pháp bảo đảm bằng số dư tài khoản ngân hàng của ông PB tại A để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Công ty PC; A được quyền trích tiền từ tài khoản của ông PB để thực hiện việc trả nợ cho Công ty. Cam kết này cũng không nhắc đến việc bảo lãnh của ông PB bằng các tài sản khác, trong đó có các bất động sản mà ông PB đang có quyền sở hữu, sử dụng như lô đất thuộc thửa 951, tờ bản đồ 280D tại xã N'Thôn Hạ, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

Mặt khác, theo quy định tại khoản 2 Điều 47 Văn bản hợp nhất số 8019/VBHN-BTP ngày 10/12/2013 của Bộ Tư pháp, Nghị định về giao dịch đảm bảo thì: *"Trong trường hợp các bên không có thỏa thuận về việc cầm cố, thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thì bên bảo lãnh phải giao tài sản thuộc sở hữu của mình cho bên nhận bảo lãnh xử lý theo yêu cầu của bên nhận bảo lãnh, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Nếu bên bảo lãnh không giao tài sản thì bên nhận bảo lãnh có quyền khởi kiện theo quy định của pháp luật"*.

Do đó, việc A cho rằng ông PB có cam kết bảo lãnh việc trả nợ thay cho Công ty PC bằng lô đất thuộc thửa 951, tờ bản đồ 280D tại xã N, huyện X, tỉnh Lâm Đồng thì cũng không thỏa mãn quy định theo điều luật vừa viện dẫn vì trước khi khởi kiện A cũng không thực hiện việc yêu cầu bên bảo lãnh giao tài sản thuộc sở hữu của mình để xử lý.

Ngoài ra, theo hồ sơ vụ án thể hiện thì trước ngày 27/9/2018 thì diện tích đất nói trên được ông PB thế chấp cho Ngân hàng QD, Chi nhánh thành phố BL để bảo lãnh cho khoản vay Công ty PC tại ngân hàng này. Do khoản vay đã quá hạn mà Công ty PC không có khả năng thanh toán nên ông PB thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất đã thế chấp cho vợ chồng ông Phạm PT, bà Lưu TTP trị giá bằng số tiền mà Công ty PC đang nợ Ngân hàng QD. Việc thỏa thuận này được Công ty trách nhiệm hữu hạn quản lý nợ và khai thác tài sản – Ngân hàng thương mại cổ phần Quân đội (MB AMC) lập biên bản vào ngày 21/9/2018. Do đó, vào ngày 27/9/2018 ông PT đã chuyển tiền cho bà Lương TL để nộp tiền vào Ngân hàng QD theo các giấy nộp tiền số 052 và số 054 với tổng số tiền 1.966.300.000đ và rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ra; xóa nội dung đăng ký thế chấp vào ngày 02/10/2018 để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng theo quy định; số tiền giao dịch chính là số tiền trước đó ông PT chuyển cho bà TL để dùng trả nợ vay của Công ty PC đối với Ngân hàng QD, Chi nhánh thành phố BL. Việc sang tên tại thời điểm chuyển nhượng chưa được hoàn thành do thửa đất bị Tòa án nhân dân thành phố BL áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo yêu cầu của A (việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện sau khi ông PT chuyển tiền trả nợ cho Công ty PC đối với Ngân hàng QD, Chi nhánh thành phố BL và sau thời điểm hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng).

Hơn nữa, A cũng thừa nhận tính đến ngày 16/5/2023 thì Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố BL mới tổ chức thi hành được khoản tiền 600.000.000đ (đối với tài sản là máy ươm tơ tự động 360 mối, phụ kiện kèm theo và 01 xe tải nhãn hiệu THACO); còn đối với các tài sản thế chấp khác gồm: quyền sử dụng đất thuộc thửa 355, tờ bản đồ số 04 tại Phường 1, thành phố DL, tỉnh Lâm Đồng (giá trị đảm bảo là 3.500.000.000đ); phần vốn góp và toàn bộ lợi tức phát sinh từ vốn góp của ông PB trong Công ty PC; hàng tồn kho tại kho thuộc quyền sở hữu của Công ty PC thì hiện nay vẫn chưa được thi hành án xong.

Việc Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố BL căn cứ khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án Dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014 để ra Thông báo số 25/TB-THADS ngày 29/11/2021 để đề nghị A thực hiện việc khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố các giao dịch dân sự đối với diện tích đất 1.360m^2 thuộc thửa 951, tờ bản đồ 280D tại xã N'Thôn Hạ, huyện X, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 847147 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 16/5/2013 cho ông Phạm PB là không phù hợp. Bởi lẽ, như đã phân tích thì tại thời điểm A tiến hành khởi kiện thì Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố BL chưa thực hiện xong việc xử lý các tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của Công ty PC đối với A (các tài sản này được tuyên trong Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2019/KDTM-ST ngày 25/02/2019 của Tòa án nhân dân thành phố BL và Bản án Kinh doanh thương mại phúc thẩm số 08/2019/KDTM-PT ngày 08/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng) để từ đó xác định bên được cấp tín dụng (Công ty PC) đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ trả nợ hay chưa? Và tài sản đảm bảo theo các Bản án nói trên có đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty PC hay không? Đồng thời, phần quyết định của các Bản án này cũng chỉ xác định ông PB chỉ là bên bảo lãnh cho Công ty PC để trả nợ bằng số dư tài khoản ngân hàng của ông PB tại A chứ không phải xác định cá nhân ông PB là người phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ do đó ông PB cũng không phải là người phải thi hành án.

Ngoài ra, Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố BL căn cứ vào Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 18/7/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án Dân sự và Nghị định số 33/2020/NĐ- CP ngày 17/3/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án Dân sự là không phù hợp bởi lẽ như đã phân tích thì ông PB không phải là người phải thi hành án; tài sản này được các bên tiến hành giao dịch trước khi Bản án giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa A và Công ty PC có hiệu lực pháp luật; mục đích giao dịch là trả nợ vay của Công ty PC cho Ngân hàng QD, Chi nhánh thành phố BL chứ không phải là tẩu tán tài sản. Tại thời điểm này tài sản cũng chưa bị Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố BL tiến hành kê

biên. Trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nói trên thì A cũng không phải là một bên tham gia giao dịch.

Như vậy, A không có có quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm PB và ông Phạm PT, giữa vợ chồng ông Phạm PT, bà Lưu TTP và ông Trương PL đối với thửa đất số 951, tờ bản đồ địa chính số 280D, diện tích 1.360m^2, địa chỉ: xã N, huyện X, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu; giải quyết hậu quả pháp lý của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu cũng như yêu cầu hủy cập nhật biến động sang tên của ông Phạm PT trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN847147 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 16/05/2013 đối với thửa 951, tờ bản đồ địa chính số 280D xã N; đình chỉ thủ tục đăng ký động, sang tên từ ông Phạm PT cho ông Trương PL đối với thửa đất số 951 nêu trên.

Từ những phân tích nói trên, Tòa án nhân dân huyện X thụ lý, giải quyết vụ án và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng với quy định của pháp luật.

[3] Theo nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm PB với ông Phạm PT do Văn phòng công chứng NDT công chứng thì giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng thấp hơn giá trị trong thực tế; có dấu hiệu trốn thuế; vấn đề này Tòa án sẽ có kiến nghị với cơ quan thuế có thẩm quyền để xử lý theo quy định.

[4] Việc xem xét, xử lý tính hợp pháp của Quyết định số 31/QĐ-CCTHA ngày 04/9/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố BL được thực hiện theo quy định của Luật Thi hành án Dân sự.

[5] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý, giải quyết vụ án là chưa đúng quy định của pháp luật do nguyên đơn không có quyền khởi kiện nên cần hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm để đình chỉ giải quyết vụ án là có căn cứ.

[6] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ; do A không có quyền khởi kiện nên phải chịu toàn bộ chi phí này (đã tạm nộp và được Tòa án cấp sơ thẩm quyết toán xong).

[7] Về án phí: A không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 4 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần AC.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 50/2023/DS-ST ngày 16/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng và đình chỉ giải quyết vụ án "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu hủy cập nhật biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" giữa Ngân hàng thương mại cổ phần AC đối với ông Phạm PB, Văn phòng công chứng NDT; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Phạm Phúc Thanh, bà Lưu TTP, ông Trương PL, Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Ngân hàng thương mại cổ phần AC không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm; A được nhận lại số tiền 25.050.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007916 ngày 24/12/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

- Án phí phúc thẩm: Ngân hàng thương mại cổ phần AC không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm; A được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014438 ngày 22/6/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV &THA (01);
- TAND huyện X (01);
- Chi cục THADS huyện X (01);
- Các đương sự (06);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN–CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(Đã ký)

Huỳnh Châu Thạch