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

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 08/2020/DS-GĐT
Ngày 12-3-2020
V/v: "*Tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy quyết định cá biệt*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tiến.

Các Thẩm phán: Ông Lê Phước Thanh và ông Phạm Việt Cường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Hằng - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 12/3/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án: "*Tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy quyết định cá biệt*", giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H - Chấp hành viên - Cục T tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ nơi làm việc: Tổ X, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị C; địa chỉ: Thôn A, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (hiện đang chấp hành hình phạt tù tại Trại giam K, xã Â, huyện H, tỉnh Bình Định).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn L;

3.2. Anh Nguyễn Thanh Đ;

3.3. Chị Nguyễn Thị Sơn K;

3.4. Anh Nguyễn Văn Tr;

3.5. Anh Lê Văn H;

3.6. Anh Nguyễn Ngọc Th;

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

3.7. Ông Nguyễn Đình L1;

3.8. Bà Đỗ Thị A;

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

3.10. Anh Hà Văn Q;

3.11. Chị Trần Thị Ch;

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

3.12. Văn phòng công chứng P;

Địa chỉ: Thôn L, phường Tr, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

3.13. Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi;

Địa chỉ: 163 đường Hùng Vương, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện ngày 27/02/2018 (Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 12/3/2018 và ngày 14/6/2018) nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Thu H - Chấp hành viên, Cục T tỉnh Quảng Ngãi trình bày:

Cục T tỉnh Quảng Ngãi đang tổ chức thi hành Bản án hình sự sơ thẩm số 02/2014/HSST ngày 27/11/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi và Bản án hình sự phúc thẩm số 141/2015/HSPT ngày 05/5/2015 của Tòa Phúc thẩm tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng và đã ban hành 21 Quyết định thi hành án, theo đó bà Nguyễn Thị C (hiện đang chấp hành hình phạt tù tại Trại giam K, xã Â, huyện H, tỉnh Bình Định) phải trả cho 205 người bị hại với tổng số tiền là 5.368.532.874 đồng *(năm tỷ, ba trăm sáu mươi tám triệu, năm trăm ba mươi hai ngàn, tám trăm bảy mươi bốn đồng)* và tiền lãi chậm thi hành án theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Qua xác minh điều kiện thi hành án của bà Nguyễn Thị C, Chấp hành viên xác định hiện bà C còn hai tài sản gồm: Thửa đất số 458, tờ bản đồ số 08, diện tích 200m^2 và thửa số 617 tờ bản đồ số 07, diện tích 126m^2. Tuy nhiên, ngày 18/6/2015, ông L, bà C ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 458, tờ bản đồ số 08, diện tích 200m^2 cho vợ chồng ông Nguyễn Đình L1, bà Đỗ Thị A. Ngày 18/6/2015, ông L, bà C, cụ B, anh Đ, anh Th, chị K, anh Tr tiếp tục ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 617 tờ bản đồ số 07, diện tích 126m^2 cho anh Hà Văn Q, chị Trần Thị Ch cùng tại Phòng công chứng P.

Tại thời điểm, ông L, bà C ký Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, Bản án hình sự sơ thẩm số 02/2014/HSST ngày 27/11/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi và Bản án hình sự phúc số 141/2015/HSPT ngày 05/5/2015 của Tòa phúc thẩm tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng đã có hiệu lực pháp luật và số tiền thu được từ việc chuyển nhượng hai thửa đất này, bà C cũng không sử dụng để thi hành án. Mặt khác ngoài hai tài sản nêu trên, hiện nay bà C không còn tài sản nào khác để đảm bảo nghĩa vụ nên ngày 19/5/2017, Chấp hành viên ban hành Thông báo số 634/TB-CTHADS ngày 19/5/2017 thông báo cho 205 người được thi hành để họ yêu cầu Tòa án tuyên bố hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu; tuy nhiên hết thời hạn quy định, những người được thi hành án không yêu cầu. Do đó, căn

cứ khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 và Bộ luật tố tụng dân sự, bà Nguyễn Thị Thu H - Chấp hành viên - Cục T tỉnh Quảng Ngãi khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu và hủy hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 802023 và số CA 802037 cùng ngày 12/8/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông Nguyễn Đình L1, bà Đỗ Thị A và anh Hà Văn Q, chị Trần Thị Ch.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị C trình bày:

Năm 2013, do làm ăn thua lỗ nên ngày 20/4/2013, bà C, ông L chuyển nhượng thửa đất số 458, tờ bản đồ 08, diện tích 200m^2 cho vợ chồng ông Nguyễn Đình L1, bà Đỗ Thị A với giá 350.000.000 đồng. Ngày 25/4/2013, hộ gia đình bà C tiếp tục chuyển nhượng thửa đất 617, tờ bản đồ 07, diện tích 126m^2 với giá 550.00.000 cho vợ chồng anh Hà Văn Q, chị Trần Thị Ch. Hai bên đã giao đủ tiền, ông L, bà C giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L1, bà A và anh Q, chị Ch. Đến ngày 17/6/2015 và ngày 18/6/2015, các bên tiến hành công chứng tại Phòng công chứng P. Như vậy, bà C đã chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên sau khi bản án hình sự sơ thẩm và phúc thẩm có hiệu hực pháp luật. Nay bà Nguyễn Thi Thu H - Chấp hành viên - Cục T tỉnh Quảng Ngãi yêu cầu Tòa án tuyên bố hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu và hủy hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 802023 và số CA 802037 cùng ngày 12/8/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông L1, bà A và anh Q, chị Ch, bà C không đồng ý. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà C không có yêu cầu gì.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn L (chồng bà C) trình bày:

Ông L thống nhất với lời trình bày của bà C về việc chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên. Nay bà H - Chấp hành viên khởi kiện yêu cầu hủy Hai hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất trên, ông L không đồng ý. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông L yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Đình L1, bà Đỗ Thị A và anh Hà Văn Q, chị Trần Thị Ch trình bày:

Ông L1, bà A và anh Q, chị Ch thống nhất với lời trình bày của ông L, bà C về việc chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông L1, bà A và vợ chồng anh Q, chị Ch đã gửi hồ sơ chuyển nhượng đến Ủy ban nhân dân xã T để làm thủ tục, nhưng bà C bị vỡ nợ nên Ủy ban nhân dân xã T tạm giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chờ kết quả điều tra. Việc nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên là trước khi bà C bị khởi tố 4 tháng, Ủy ban nhân dân xã làm chậm nên chưa sang tên. Kết luận điều tra, cáo trạng và hai bản án sơ thẩm, phúc thẩm đều không đề cập đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trái pháp luật. Vì vậy, ngày 17/6/2015, và ngày 18/6/2015, hai bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Văn phòng Công

chứng P công chứng là đúng quy định. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L1, bà A và anh Q, chị Ch nên đề nghị Tòa án công nhận việc chuyển nhượng là đúng pháp luật.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L1, bà A và anh Q, chị Ch yêu cầu ông L và bà C hoàn trả số tiền đã chuyển nhượng, không yêu cầu bồi thường thiệt hại, sau này nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng P, trình bày: Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 617 và thửa 458 được Văn phòng Công chứng P công chứng đúng quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi trình bày: Việc cấp hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 802023 cho ông Hà Văn Q, bà Trần Thị Ch và số CA 802037 cho ông Nguyễn Đình L1, bà Đỗ Thị A cùng ngày 12/8/2016 là đúng quy định pháp luật.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 03/10/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quyết định:

Căn cứ vào Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; tiểu mục b1, điểm b khoản 2.1 Điều 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H - Chấp hành viên sơ cấp - Cục T tỉnh Quảng Ngãi về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 617, tờ bản đồ số 07, diện tích 126m^2, tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi giữa bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn L, bà Trần Thị Bậu, anh Nguyễn Thanh Đ, anh Nguyễn Ngọc Th, chị Nguyễn Thị Sơn K, anh Nguyễn Văn Tr với anh Hà Văn Q, chị Trần Thị Ch được Văn phòng Công chứng P công chứng ngày 18/6/2015, số công chứng 1115, Quyển số 01 vô hiệu.

2. *Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H - Chấp hành viên sơ cấp - Cục T tỉnh Quảng Ngãi về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 458, tờ bản đồ số 08 diện tích 200m^2, tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi giữa bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn L với ông Nguyễn Đĩnh Long, bà Đỗ Thị A được Văn phòng công chứng P công chứng ngày 17/6/2015, số công chứng 1096, Quyển số 01 vô hiệu.*

3. *Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H - Chấp hành viên sơ cấp - Cục T tỉnh Quảng Ngãi về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 802023, số vào sổ cấp GCN: CSO1 111 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho anh Hà Văn Q, chị Trần Thị Ch ngày 12/8/2016.*

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thi Thu H - Chấp hành viên sơ cấp - Cục T tỉnh Quảng Ngãi về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA

802037, số vào sổ cấp GCN: CS01112, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông Nguyễn Đình L1, bà Đỗ Thị A ngày 12/8/2016.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và tuyên bố quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 09/9/2019 và ngày 01/10/2019 các ông, bà: Võ Thị Ơi, Nguyễn Thị Kim Cúc, Phạm Thị Liễu, Trần Thị Hừng, Nguyễn Thị Hợi, Trần Thị Thanh Nguyệt, bà Huỳnh Thị Em, Phạm Thị Thu Thúy có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 03/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận hai hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các Ông, Bà.

- Tại Quyết định số 102/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 25/11/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 03/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Năm 2015 và năm 2016, Cục T tỉnh Quảng Ngãi tổ chức thi hành Bản án hình sự sơ thẩm số 02/2014/HSST ngày 27/11/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi và Bản án hình sự phúc số 141/2015/HSPT ngày 05/5/2015 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng đã có hiệu lực pháp luật. Theo đó bà C (hiện đang chấp hành hình phạt tù tại Trại giam K, tỉnh Bình Định) phải trả cho 205 người bị hại với tổng số tiền 6.204.016.000 đồng.

[2]. Quá trình tổ chức thi hành án, Cục T tỉnh Quảng Ngãi xác minh tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Quảng Ngãi thì được biết (bút lục 03-06): Thửa đất số 458, tờ bản đồ số 08, diện tích 200m^2 tọa lạc tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 919079 do Ủy ban nhân dân huyện Sơn Tịnh cấp ngày 02/4/2013 đứng tên ông Nguyễn L, bà Nguyễn Thị C. Ngày 17/6/2015, tại Phòng công chứng P và Trại giam Công an tỉnh Quảng Ngãi, ông L, bà C và ông Nguyễn Đình L1, bà Đỗ Thị A ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên với giá 350.000.000 đồng (*ngày 20/4/2013, ông L, bà C ký Giấy chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông L1, bà A nhưng không công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật*). Ngày 12/8/2016, Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 802037 đứng tên ông Nguyễn Đình L1, bà Đỗ Thị A.

Ngày 18/6/2015, cũng tại Phòng công chứng P và Trại giam Công an tỉnh Quảng Ngãi, ông L, bà C, cụ B và anh Đ, chị K, anh Tr, anh H tiếp tục ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 617, tờ bản đồ số 07, diện tích 126m^2 tọa lạc tại tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số Đ 414532 do Ủy ban nhân dân huyện Sơn Tịnh cấp ngày 30/12/2003 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị C cho anh Hà Văn Q, chị Trần Thị Ch với giá 550.000.000 đồng (*ngày 25/4/2013 ông L, bà C ký Giấy chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Q, bà Ch nhưng không công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật*). Ngày 12/8/2015, Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 802023 đứng tên anh Hà Văn Q, chị Trần Thị Ch.

[3]. Như vậy, thửa đất số 458 và thửa đất số 617 được hộ gia đình bà C chuyển nhượng cho ông L1, bà A và anh Q, chị Ch sau khi Bản án hình sự sơ thẩm số 02/2014/HSST ngày 27/11/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi và Bản án hình sự phúc số 141/2015/HSPT ngày 05/5/2015 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng có hiệu lực pháp luật. Việc hộ gia đình bà C chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa thu thi hành án. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hai thửa đất nêu trên đã được ông L, bà C chuyển nhượng từ tháng 4/2013; tại thời điểm chuyển nhượng đất, ông L, bà C không phải thực hiện nghĩa vụ thi hành bản án nào để từ đó không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H - Chấp hành viên - Cục T tỉnh Quảng Ngãi là không đúng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của 205 bị hại trong vụ án hình sự đã có hiệu lực pháp luật.

[4]. Vì vậy, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị số 102/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 25/11/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên để giải quyết sơ thẩm lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, Điều 343 và Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 03/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi;

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Nơi nhận **:**
- TAND tỉnh Quảng Ngãi (02 bản kèm hồ sơ vụ án);
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu: Phòng lưu trữ; Phòng GĐKT II và hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Tiến