

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 34/2024/DS-GĐT

Ngày: 11/01/2024

*V/v “Tranh chấp liên quan đến tài sản  
bị cưỡng chế để thi hành án theo quy  
định của pháp luật thi hành án”*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**ỦY BAN THẨM PHÁN**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán:

- Ông Hoàng Thanh Dũng
- Ông Võ Văn Khoa

*Thư ký phiên tòa:* bà Nguyễn Ngọc Loan Chi, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* ông Phạm Ba Duy, Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án*”, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trương Thị D, sinh năm 1965; địa chỉ: thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Lê Trọng H, sinh năm 1970;

2.2. Bà Mai Thị Hồng D1, sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ: thôn A, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước.

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

3.1. Ông Lê Quang L, sinh năm 1968;

3.2. Bà Đặng Thị P, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: thôn H, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước.

3.3. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước;

3.4. Văn phòng C1; địa chỉ: phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Nguyên đơn trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:*

Bà Mai Thị Hồng D1, ông Lê Trọng H là bạn hàng thường xuyên trong lĩnh vực mua bán mủ cao su với nguyên đơn Trương Thị D. Khoảng từ năm 2015 đến giữa năm 2018 bà D1, ông H nhiều lần vay tiền nguyên đơn, với tổng số tiền 1.335.000.000 đồng. Khi đến hạn trả nợ, nguyên đơn gọi điện thoại hỏi thúc bà D1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ số tiền đã vay nhưng ông H, bà D1 tiếp tục khất nợ và tắt máy điện thoại.

Ngày 13/7/2018, nguyên đơn Trương Thị D và các chủ nợ khác kéo đến nhà riêng, công ty của bà D1, ông H tại thôn A, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước để đòi nợ, nhưng cả hai vợ chồng ông H, bà D1 đều bỏ trốn khỏi địa phương. Sự việc được Công an xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước tiếp nhận tố cáo, xác minh và hướng dẫn giải quyết theo quy định pháp luật. Trong thời gian công an xã L đang xác minh nội dung tố cáo của nguyên đơn cùng những người khác và truy tìm nơi cư trú của vợ chồng ông H, bà D1 để giải quyết vụ việc, thì bà D được biết bà D1, ông H có trở về địa phương và đã chuyển nhượng tài sản cho vợ chồng ông Lê Quang L và bà Đặng Thị P, với diện tích 1.346,2m<sup>2</sup>, (trong đó có 409m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn; 937,2m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm); nhà ở và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Đất thuộc thửa đất số 89; tờ bản đồ 45 tọa lạc thôn A, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước. Tài sản này đã được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số: CL 610257; số vào sổ cấp GCN: CS 03806/CDOI, ngày 28/12/2017. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C2 thuộc phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước theo hợp đồng Công chứng số 00005263, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 25/7/2018.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất nêu trên của ông H, bà D1 năm 2018 cho đến năm 2021, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vẫn thuộc quyền quản lý của ông H, bà D1, để bỏ hoang và chưa chuyển giao cho ông L, bà P quản lý sử dụng. Điều này thể hiện qua những bức ảnh mà đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án. Việc chuyển nhượng tài sản của bà D1, ông H cho người khác là nhằm tẩu tán tài sản và trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn.

Bà D khởi kiện ông H, bà D1 việc vay mượn tiền trên, được Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng giải quyết bằng Quyết định công nhân sự thỏa thuận của các đương sự số 78/2019/QĐST-DS ngày 22/11/2019, sau đó bà D có đơn yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự huyện P tiến hành xử lý bán đấu giá để thi hành án cho

bà thừa đất số 89, tờ bản số 45, diện tích 1.346,2 m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại thôn A, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B số vào sổ CS 03806/CDOI ngày 28/12/2017 cấp cho ông H và bà D1. Sau đó Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Riềng đã ra quyết định kê biên để đảm bảo thi hành án. Tuy nhiên, hiện tài sản này đang có tranh chấp do trước đó ông H, bà D1 đã chuyển nhượng cho ông L, bà P tại Văn phòng C2 (địa chỉ: K, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước) theo sổ chứng thực ngày 25/7/2018, số công chứng 00005263, quyền số 02/TP-CC-SCC/HDGD.

Do vậy, Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Riềng hướng dẫn bà D liên hệ với Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng để xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng trên. Nay bà D yêu Tòa án giải quyết tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 00005263, quyền số 02TP.CC-SCC/HDGD, lập tại Văn phòng C2 ngày 25/7/2018, giữa bên chuyển nhượng là ông H, bà D1 và bên nhận chuyển nhượng là ông L, bà P.

*- Đại diện bị đơn, bà Trần Thị N trình bày ý kiến như sau:*

Bị đơn không đồng ý với nội dung khởi kiện của bà D. Việc vợ chồng bà D1, ông H có chuyển nhượng cho bà P, ông L diện tích đất 1346,2m<sup>2</sup>, trú tại thôn B, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước tại Văn phòng C2 với giá là 8.300.000.000đ. Trong số tiền chuyển nhượng nói trên bà P và ông L đã chuyển vào tài khoản ngân hàng S chi nhánh P3 số tiền 6.300.000.000 đồng để lấy sổ ra, còn 2.000.000.000 đồng bà D1 nhận tiền mặt. Sau khi bà P, ông L giao đủ tiền cho ông H, bà D1 đồng thời vợ chồng H, D1 cũng đã bàn giao tài sản cho vợ chồng bà P, ông L. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng xem xét bác toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang L, bà Đặng Thị P trình bày ý kiến như sau:*

Ngày 25/6/2018 vợ chồng ông L, bà P ký với ông H, bà D1 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CL: 610257, số vào sổ cấp GCN: CS03806/CDOI, nhà và đất tọa lạc tại thôn A, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước, với giá là 8.300.000.000đ, khi mua bán hai bên có lập giấy tờ viết tay. Đến ngày 25/7/2018 hai bên có ra Văn phòng công chứng Nguyễn C (nay là Văn phòng C1) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo số công chứng 000052263 quyền số 02TP/CC-SCC/HDGD, cùng ngày 25/7/2018 ông L, bà P đã chuyển 6.300.000.000đ vào phòng giao dịch Ngân hàng S chi nhánh P4 để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 610257 ra (do bà D1 đã dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để thế chấp cho khoản vay 6.300.000.000đ) còn lại 2.000.000.000đ thì được cản trừ vào khoản tiền vợ chồng ông H, bà D1 nợ ông L,

bà P. Như vậy, ông L, bà P đã thanh toán đầy đủ số tiền 8.300.000.000đ cho vợ chồng ông H, bà D1.

Sau khi thanh toán số tiền nêu trên, cùng ngày ông L, bà P đã tiến hành nộp hồ sơ chuyển nhượng theo quy định tại Chi Nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P và đóng thuế, lệ phí chuyển nhượng theo quy định (tổng cộng 73.000.000đ) chờ ngày nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Tại thời điểm ông L, bà P ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản ngày 25/7/2018 thì chưa có bản án hay quyết định có hiệu lực nào buộc bà D1 và ông H hay Công ty H1 trả nợ cho bất cứ tổ chức, cá nhân nào và không phải trường hợp ông H, bà D1 tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ/ hoặc phải thi hành án, bởi số tiền các bên mua bán là 8.300.000.000đ. Đồng thời, việc giao dịch chuyển nhượng nhà đất của ông H, bà D1 cho ông L, bà P cũng được xác lập trước thời điểm xác định nghĩa vụ trả nợ của Công ty H1 cho các cá nhân, tổ chức mà Công ty H1 vay nợ.

Ông L, bà P không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị D.

*- Người đại diện theo uỷ quyền của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng, ông Trần Đăng T trình bày ý kiến như sau:*

Tòa án nhân dân huyện P đang giải quyết vụ án tranh chấp yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Trương Thị D và bị đơn bà Mai Thị Hồng D1 và ông Lê Trọng H; quá trình giải quyết thi hành án nhận được đơn của bà D đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự huyện P tiến hành xử lý bán đấu giá để thi hành án cho bà đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 45, diện tích 1.346,2m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại thôn A, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B số vào sổ CS 03806/CDOI ngày 28/12/2017 cấp cho ông H, bà D1. Sau đó Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Riềng đã ra quyết định kê biên để đảm bảo thi hành án. Tuy nhiên, hiện tài sản này đang có tranh chấp do trước đó ông H, bà D1 đã chuyển nhượng cho ông Lê Quang L, bà Đặng Thị P tại Văn phòng C2 tại KP3, phường L, thị xã P, tỉnh B theo sổ chứng thực ngày 25/7/2018, số công chứng 00005263, quyền số 02/TP-CC-SCC/HDGD.

Do vậy, Chi cục thi hành án dân sự chưa thể xử lý bán đấu giá để thi hành án theo yêu cầu của bà D được. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của công dân theo quy định của pháp luật, Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Riềng hướng dẫn bà D liên hệ với Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng để xem xét tính hợp pháp của hợp đồng trên. Từ đó, Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Riềng mới có căn cứ để xử lý theo quy định của pháp luật. Hiện nay, đối với trường hợp ông H, bà D1 còn phải thi hành án của 17 trường hợp cá nhân, tổ chức với số tiền khoảng hơn 11 tỷ đồng nhưng không còn tài sản nào khác để đảm bảo thi hành án



ngoài tài sản trên. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Chi cục thi hành án dân sự huyện P đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người đại diện pháp luật và kế thừa quyền và nghĩa vụ của Văn phòng công chứng Nguyễn C là Văn P1 công chứng Phạm N1 trình bày ý kiến như sau:*

Sau khi rà soát lại hồ sơ đang lưu trữ tại Văn phòng C1, (Hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 00005263, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng C2 (nay đổi tên thành Văn phòng công chứng P5) ngày 25/7/2018); Văn phòng C1 có ý kiến liên quan đến vụ án trên như sau:

Về trình tự, thủ tục công chứng: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số: 45, tại địa chỉ: thôn A, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước, căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CL 610257, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 03806/CĐOI do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/12/2017 đã được công chứng viên của Văn phòng thực hiện công chứng theo đúng qui định của Luật Công chứng năm 2014, cụ thể việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đảm bảo đúng quy định về phạm vi công chứng hợp đồng, giao dịch về bất động sản quy định tại Điều 42 Luật Công chứng. Tại thời điểm công chứng, các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và đã hoàn toàn tự nguyện ký tên (điểm chỉ) vào hợp đồng này. Việc ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng, thời hạn công chứng, lời chứng của công chứng viên cũng được thực hiện theo đúng qui định.

Xác định chủ sử dụng quyền sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất (nhà ở): giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CL 610257, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 03806/CĐOI do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/12/2017, ghi tên chủ sử dụng là ông Lê Trọng H, sinh năm 1970, CMND số: 285427356 và vợ là bà Mai Thị Hồng D1, sinh năm 1975, CMND số: 285427357 cùng địa chỉ thường trú: thôn A, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước. Căn cứ theo các quy định tại điểm d khoản 1 Điều 5 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, có thể khẳng định được quyền sử dụng đất và nhà ở tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 45 tại địa chỉ thôn A, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước là tài sản chung vợ chồng của ông H và bà D1 và có quyền định đoạt quyền sử dụng đất và nhà ở nêu trên.

Tại thời điểm công chứng bên chuyển nhượng, bên bán gồm ông H và vợ là bà D1; bên nhận chuyển nhượng, bên mua gồm ông L và vợ là bà P có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Các bên đã tự đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng, đã hiểu rõ nội dung hợp đồng, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết cũng như công chứng hợp đồng này và hoàn toàn tự nguyện ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng này.

Đối tượng của hợp đồng này là quyền sử dụng đất và nhà ở tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số: 45, tại địa chỉ: thôn A, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước với diện tích đất là 1346,2 m<sup>2</sup>; diện tích nhà ở là 211,3 m<sup>2</sup>, nhà cấp IV, tại địa chỉ: thôn A, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước, đủ điều kiện để chuyển nhượng căn cứ theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014. Tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 00005263, Văn phòng C1 không nhận được bất kỳ văn bản của cơ quan, tổ chức hay cá nhân nào về việc quyền sử dụng đất và nhà ở trên bị kê biên để thi hành án, bị hạn chế quyền định đoạt, công văn đề nghị phối hợp để thu hồi thuế hay bất kỳ văn bản nào tự lập của cá nhân yêu cầu tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền tài sản trên. Về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hai bên tự thỏa thuận giá chuyển nhượng là: 100.000.000đ tại Điều 2 của hợp đồng này là phù hợp với quy định pháp luật và công chứng viên được quyền ghi nhận nội dung này vào hợp đồng theo sự thỏa thuận và ý chí của hai bên và các bên thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước được thực hiện theo quy định pháp luật. Văn phòng C1 khẳng định văn bản công chứng 00005263, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng C2 (nay đổi tên thành Văn phòng công chứng P5) ngày 25/7/2018 được thực hiện công chứng đúng quy định pháp luật, có giá trị pháp lý (giá trị chứng cứ và giá trị thi hành) nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 20/5/2022 Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước xét xử như sau:

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị D.*

*Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Trọng h, bà Mai Thị Hồng D1 với ông Lê Quang L và bà Đặng Thị P2 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn C, số công chứng: 00005263, quyền số 02-2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25-7-2018 là giao dịch dân sự vô hiệu.*

*Ông Lê Quang L và bà Đặng Thị P có nghĩa vụ trả lại Lê Trọng H, bà Mai Thị Hồng D1 diện tích đất là 1.346,2 m<sup>2</sup> ( 409,0 m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn và 937,2 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm); diện tích nhà ở là 211,3 m<sup>2</sup>, nhà cấp IV. quyền sử dụng đất và nhà ở tại thửa đất số 89 tại địa chỉ thôn A, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CL 610257; sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 03806/CDOI, ngày 28-12-2017 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp cho ông H và bà D1 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.*

*Buộc ông Lê Trọng H, bà Mai Thị Hồng D1 hoàn trả cho Lê Quang L và bà Đặng Thị P số tiền 8.300.000.000đ và bồi thường giá trị tài sản chênh lệch do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là 1.221.000.000đ. Tổng cộng ông H, bà D1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông L, bà P tổng số tiền là: 9.521.000.000đ.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/6/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 12/2023/DS-PT ngày 09/02/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử như sau:

*Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị P, tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Trọng H, bà Mai Thị Hồng D1 với ông Lê Quang L và bà Đặng Thị P được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn C, số công chứng: 00005263 quyền số 02 TP/CC SCC/HĐCD ngày 25/7/2018.*

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị D. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm về phần:*

*Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Trọng H, bà Mai Thị Hồng D1 với ông Lê Quang L và bà Đặng Thị P được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng: 00005263, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/7/2018 là giao dịch dân sự vô hiệu.*

*Buộc ông Lê Quang L và bà Đặng Thị P có nghĩa vụ trả lại Lê Trọng H, bà Mai Thị Hồng D1 diện tích đất là 1.346,2 m<sup>2</sup> (409,0 m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn và 937,2 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm); diện tích nhà ở là 211,3 m<sup>2</sup>, nhà cấp IV. Quyền sử dụng đất và nhà ở tại thửa đất số 89 tại địa chỉ: thôn A, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CL 610257; sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 03806/CĐOI, ngày 28-12-2017 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp cho ông H và bà D1 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.*

*Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị P tuyên hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 20/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước về phần buộc:*

*Buộc ông Lê Trọng H, bà Mai Thị Hồng D2 hoàn trả cho ông Lê Quang L và bà Đặng Thị P số tiền 8.300.000.000đ và bồi thường giá trị tài sản chênh lệch do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là 1.221.000.000 đồng. Tổng cộng ông H, bà D2 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông L, bà P tổng số tiền là: 9.521.000.000đ. Giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.*

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, thi hành án và hiệu lực của bản án.

Ngày 09/3/2023, ông Lê Quang L, bà Đặng Thị P có đơn đề nghị xem xét thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án số 12/2023/DS-PT ngày 09/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Tại Quyết định kháng nghị số 265/QĐKNĐT-VKS-DS, ngày 12/10/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 12/2023/DS-PT ngày 09/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước. Đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh huỷ toàn bộ bản án nêu trên để giải quyết lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 00005263 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 25/7/2018 lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn C, giữa ông Lê Trọng H và bà Mai Thị Hồng D1 với ông Lê Quang L và bà Đặng Thị P, thể hiện nội dung ông H, bà D1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông L, bà P, đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 45, địa chỉ Thôn A, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước, diện tích 1.346,2m<sup>2</sup> (409m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn, đất trồng cây lâu năm là 937,2m<sup>2</sup> và căn nhà cấp IV, diện tích 211,3m<sup>2</sup>), có tuân thủ quy định về mặt hình thức cũng như nội dung của hợp đồng, về mặt chủ thể giao kết và tài sản chuyển nhượng. Tuy nhiên, ngày 22/7/2020 nguyên đơn bà Trương Thị D, khởi kiện ông H, bà D1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, vì cho rằng ông H, bà D1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thanh toán nợ đối với nguyên đơn.

[2] Đối chiếu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thì khoản nợ giữa bà D với ông H, bà D1 phát sinh từ năm 2015 đến ngày 10/5/2018, cũng như nhiều người khác đến hạn nhưng ông H, bà D1 chưa trả nên đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, yêu cầu bà D1, ông H thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản, ông H, bà D1 thừa nhận quan hệ nợ, các nghĩa vụ đã đến hạn và đã nhiều lần, các nguyên đơn yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nhưng do làm ăn khó khăn, không khả năng chi trả nên ông H, bà D1 chưa thực hiện được nghĩa vụ đối với các chủ nợ. Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, đã ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, đối với nhiều nguyên đơn, trong đó có bà D, về việc ông H, bà D1 có nghĩa vụ trả cho bà D số tiền gốc và lãi là 1.335.000.000 đồng và tổng số tiền của các nguyên đơn mà ông H, bà D1 phải trả là 17 trường hợp, bao gồm cả tổ chức và cá nhân với số tiền



hơn 11 tỷ đồng chưa thanh toán. Theo biên bản xác minh điều kiện thi hành án của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Riềng, thì ông H, bà D1 chỉ còn tài sản duy nhất, là thửa đất diện tích 1346,2m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền trên đất mà ông H, bà D1 đã chuyển nhượng cho ông L, bà P theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2018.

[3] Xét thấy, mặc dù thời điểm ngày 25/7/2018 ông H, bà D1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông L, bà P thì diện tích đất này, chưa bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên hay cấm chuyển nhượng. Tuy nhiên, theo biên bản xác minh của Tòa án tại Công an xã L, thì trước đó ông H và bà D1 đã đi khỏi địa phương khoảng ngày 05, 06 tháng 7 năm 2018, các hộ cho ông H, bà D1 vay nợ cũng như thông qua các hình thức ký gửi hàng hóa, đã đến trụ sở Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H1, do bà D1 làm chủ và tại nhà của ông H, bà D1 để yêu cầu ông H, bà D1 phải trả nợ và đã gửi nhiều đơn tố cáo ông H, bà D1 lừa đảo chiếm đoạt tài sản đến Công an xã L và Công an huyện P. Việc này đã gây mất trật tự tại địa phương; sau đó, Công an xã L đã hướng dẫn và chuyển đơn của các hộ dân cho cơ quan có thẩm quyền. Thời điểm này, ông H, bà D1 trở về địa phương nhưng không có kế hoạch thanh toán cho các chủ nợ, mà lại lén lút chuyển nhượng tài sản này cho ông L, bà P nhưng cũng không dùng số tiền đã chuyển nhượng này để thanh toán cho các chủ nợ. Trong khi đó, quyền sử dụng đất này là tài sản còn lại duy nhất, ngoài tài sản này ông H, bà D1 không còn tài sản nào khác để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho các chủ nợ. Điều này thể hiện việc ông H, bà D1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, đối với thửa đất 89 là nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với bà D và nhiều người khác. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa ông H, bà D1 với ông L, bà P vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ.

[4] Về hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

[4.1] Quá trình giải quyết vụ án, ông H, bà D1, ông L, bà P, thừa nhận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 8.300.000.000đồng và ông L, bà P đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho việc nhận chuyển nhượng, gồm số tiền 2.000.000.000đồng và căn trừ vào số tiền 6.300.000.000 đồng mà ông L, bà P đã bỏ ra để thanh toán nợ của ông H, bà D1 cho Ngân hàng S – chi nhánh P3. Nhưng trong hợp đồng này chỉ ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000đồng, là để giảm thuế chứ không phải giá thực tế chuyển nhượng.

[4.2] Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Tại thời điểm chuyển nhượng ông H, bà D1 có mục đích là tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ nhưng ông L và bà P không biết. Do đó, ông H, bà D1 lỗi hoàn toàn dẫn đến hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu. Từ khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay, thì đất vẫn để hoang chưa ai sử dụng (tính đến thời điểm Tòa án thẩm định tại chỗ đất và tài sản trên đất). Nhưng theo ông H, bà D1 và ông L, bà P, thì sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất, ông H, bà D1 đã giao đất cho ông L, bà P quản lý, nhưng do đang tranh chấp nên ông bà chưa sử dụng. Vì vậy, không có thiệt hại gì liên quan đến việc chuyển nhượng. Do giao dịch bị vô hiệu, nên hai bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận.

Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xác định, buộc ông L, bà P phải trả lại cho ông H, bà D1 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 45, địa chỉ Thôn A, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước, diện tích 1.346,2m<sup>2</sup> (409m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn, đất trồng cây lâu năm là 937,2m<sup>2</sup> và căn nhà cấp IV, diện tích 211,3m<sup>2</sup>) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 610257, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 03806/CDOI, ngày 28/12/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông H, bà D1 là đúng quy định của pháp luật.

[5] Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận định cho rằng, ông H, bà D1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L, bà P không nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với bà D và nhiều người khác mà ông H, bà D1 còn nợ, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00005263, quyền số 021P/CC-SCC/HĐGD ngày 25/7/2018 vô hiệu là không có cơ sở. Tuy nhiên, nhận định này không phù hợp với tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã phân tích nêu trên, vì vậy không có căn cứ để chấp nhận kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ Điều 337; Điều 343 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.*

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 265/QĐKNGDT-VKS-DS ngày 12/10/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 12/2023/DS-PT ngày 09/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, về vụ án “*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án*” giữa nguyên đơn là bà Trương Thị D với bị đơn là ông Lê Trọng H, bà Mai Thị Hồng D1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

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

***Nơi nhận:***

- Chánh án TANDCC tại TP. HCM (để b/c);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- TAND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Phú Riềng;
- Chi cục THADS huyện Phú Riềng ;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, P.GĐKTII, HSVA, THS (28).

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

**Huỳnh Thanh Duyên**