

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: **51/2023/DS-PT.**

Ngày: 13-7-2023.

V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Mạnh Dũng**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Quốc Thiện**
Ông **Nguyễn Hữu Thịnh**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thị Phương Thúy** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam: Bà **Nguyễn Thị Hà** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 88/2022/TLPT- DS ngày 02 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 125/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 27/2023/QĐXXPT-DS ngày 02 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông **Văn Thân V**, sinh năm: 1986

Địa chỉ: Khối phố C, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

Ông Văn Thân V ủy quyền cho ông Trương Ngọc Á, sinh năm 1981, địa chỉ: H Hồ P, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng tham gia tố tụng (văn bản ủy quyền ngày 06/12/2021).

2/ Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm: 1991

Địa chỉ: Tổ B, phường K, quận N, TP ..

Ông Nguyễn Văn C ủy quyền cho ông Trần Minh T, sinh năm 1993, nơi ĐKKHKT: V, P, Thừa Thiên Huế, nơi ở hiện nay: D N, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng tham gia tố tụng (văn bản ủy quyền ngày 10/02/2022).

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

- Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

Địa chỉ trụ sở: Số A T, phường V, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Viết C1, chức vụ: Chi cục trưởng. Ông Nguyễn Viết C1 ủy quyền cho ông Lê Hùng L, chức vụ: Chấp hành viên tham gia tố tụng, văn bản ủy quyền ngày 27/12/2021.

- Bà Trần Thị V1, sinh năm: 1990

Địa chỉ: Số A T, tổ B, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng.

- Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 06/12/2021 của ông Văn Thân V, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trương Ngọc Á trình bày:

Ông Văn Thân V nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C thửa đất số 1282, tờ bản đồ số 05 tại khối phố B, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 518557 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 13/8/2019. Ngày 01/4/2021 tại phường Đ ông V và ông C đã ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng lô đất nói trên với giá chuyển nhượng: 1.080.000.000 đồng (*một tỷ, không trăm tám mươi triệu đồng*). Ông V đặt cọc cho ông C số tiền: 200.000.000đ (*hai trăm triệu đồng*). Số tiền còn lại 880.000.000đ còn lại, bên nhận chuyển nhượng sẽ thanh toán trong vòng 15 ngày kể từ ngày 01/4/2021.

Đến ngày 15/4/2021 theo thỏa thuận ông V sẽ thanh toán số tiền 880.000.000 đồng còn lại và ông C phải giải thế chấp thửa đất nói trên tại Ngân hàng để làm thủ tục công chứng chuyển nhượng. Tuy nhiên, do không có tiền trả nợ Ngân hàng để rút sổ, giải chấp nên ông C hẹn lại đến ngày 20/4/2021.

Ngày 19/4/2021, ông Văn Thân V đã thanh toán tiếp cho ông C số tiền là 750.000.000 đồng để ông C trả nợ cho ngân hàng, rút sổ, xóa thế chấp. Số tiền này đã được nộp vào tài khoản của ông C tại Ngân hàng TMCP Đ (S) – PGD Hoàng Diệu thành phố Đ để trả nợ, giải chấp lô đất. Như vậy, đến ngày 19/4/2021 ông V đã thanh toán cho ông C được số tiền 950.000.000 đồng trên tổng nghĩa vụ phải thanh toán là 1.080.000.000 đồng (*thực hiện được hơn 2/3 nghĩa vụ thanh toán*).

Sau khi giải chấp lô đất nhưng vì chưa cần sang tên nên ngày 22/4/2021 tại Văn phòng C5 – Đ, hai bên đã ký hợp đồng ủy quyền số công chứng 1802, theo đó ông Chính ủy q cho ông V toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt lô đất. Đồng thời ông V đã thanh toán tiếp cho ông C số tiền còn lại là 130.000.000 đồng, ông C đã bàn giao lô đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V.

Đến khoảng cuối tháng 6/2021, ông V đến Văn phòng C5 để hỏi thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng để sang tên thì mới biết Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng có Quyết định số 40/QĐ-CCTHADS ngày 16/6/2021 về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với lô đất để đảm bảo thi hành án cho Bản án số 05/2021/DS-ST ngày 20/4/2021 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. (*Theo nội dung Bản án thì ông Nguyễn Văn C phải có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị V1 số tiền 897.863.013 đồng*). Do đó, Văn phòng công chứng không thể công chứng Hợp đồng chuyển nhượng được.

Sau khi biết sự việc, ông V đã liên hệ, yêu cầu ông C xử lý giải tỏa phong tỏa để làm thủ tục chuyển nhượng lô đất theo thỏa thuận. Ngày 29/6/2021 tại nhà ông Nguyễn Văn C ở phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam ông C đã viết giấy xác nhận đã nhận

tiền và cam kết giải quyết vấn đề phong tỏa lô đất để làm thủ tục chuyển nhượng, nếu không xử lý được thì ông C hoàn trả lại số tiền 1.080.000.000đ cho ông V tuy nhiên đến nay ông C đã không thực hiện cam kết.

Đến ngày 20/7/2021, Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn bàn hành Quyết định số 74/QĐ-CCTHADS về việc ủy thác thi hành án cho Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Điện Bàn tiếp tục thi hành khoản nợ ông Nguyễn Văn C phải trả cho bà Trần Thị V1 số tiền 897.863.013 đồng. Sau đó, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Điện Bàn đã tiến hành kê biên lô đất nêu trên.

Việc ông V nhận chuyển nhượng lô đất nêu trên của ông Nguyễn Văn C là hoàn toàn ngay tình, đúng pháp luật. Ông V đã thanh toán 100% giá trị hợp đồng cho ông C, đã nhận bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lô đất trên thực tế. Việc nhận chuyển nhượng đất giữa ông V và ông C được thực hiện và hoàn thành trước khi có bản án số 05/2021/DS-ST ngày 20/4/2021 và các Quyết định kê biên của Thi hành án dân sự. Ông V hoàn toàn không biết việc ông C là người phải thi hành án trả tiền cho người khác, lô đất chuyển nhượng khi đó thì đang thế chấp tại ngân hàng S, phần lớn số tiền chuyển nhượng cũng được nộp trực tiếp vào tài khoản để trả nợ vay cho ngân hàng chứ không phải chuyển nhượng là để tẩu tán, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Quan trọng hơn là, trong giao dịch nhận chuyển nhượng lô đất nêu trên, mặc dù chưa hoàn tất thủ tục sang tên chủ sử dụng đất nhưng hai bên đã thực hiện giao dịch từ ngày 01/4/2021 và đến ngày 19/4/2021 ông V đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ thanh toán (950.000.000đ/1.080.000.000đ). Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự thì giao dịch chuyển nhượng lô đất giữa ông V và ông C đã được thực hiện và đã được pháp luật công nhận hiệu lực trước thời điểm có Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 20/4/2021 của TAND quận Ngũ Hành Sơn. Theo quy định tại khoản 1, Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự thì lô đất nêu trên không thuộc đối tượng bị kê biên để thi hành án.

Do đó, ông Văn Thân V yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C và ông Văn Thân V đối với thửa đất số 1282, tờ bản đồ số 05 tại khối phố B, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 518557 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 13/8/2019. Buộc ông Nguyễn Văn C tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Văn Thân V.

Nguyên đơn hoàn toàn thống nhất với kết quả đo đạc do Công ty cổ phần Đ1 bản đồ và K tại Quảng Nam cung cấp và kết quả thẩm định giá tài sản theo chứng thư thẩm định giá do Công ty cổ phần T2 cung cấp.

Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản nguyên đơn đề nghị ông Nguyễn Văn C phải chịu ½ số tiền này.

Ngoài ra, ông Trương Ngọc Á không có ý kiến gì khác.

Đại diện theo ủy quyền cho bị đơn ông Trần Minh T trình bày:

Ông Nguyễn Văn C đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1282, tờ bản đồ số 05, diện tích 152,8m² tại khối phố B, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam GCNQSD đất số CQ 518557 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 13/8/2019. Lúc này, lô đất đang được thế chấp tại ngân hàng TMCP S để vay vốn kinh

doanh. Sau đó, ông Nguyễn Văn C chuyển nhượng cho ông Văn Thân V thửa đất này và 02 bên đã thỏa thuận và thực hiện như sau:

- Ngày 01/4/2021, ông V đặt cọc cho ông C số tiền 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*) để đảm bảo cho việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất trên với giá trị chuyển nhượng là 1.080.000.000 đồng (*một tỷ, không trăm tám mươi triệu đồng*).

- Ngày 19/4/2021, ông V chuyển cho ông C số tiền 750.000.000 đồng (*bảy trăm năm mươi triệu đồng*) để làm thủ tục giải ngân tại ngân hàng vì trước đó ông C chưa thể giải quyết xong thủ tục xóa thế chấp thửa đất trên ở ngân hàng. Đến ngày 22/4/2021 ông C cùng ông V đến Văn phòng C5 để tiếp tục thực hiện giao dịch như thỏa thuận và ông V đã trả đủ cho ông C số tiền còn lại là 130.000.000 đồng. Tổng số tiền ông Nguyễn Văn C đã nhận của ông V là 1.080.000.000 đồng (*đã thực hiện 100% nghĩa vụ thanh toán*). Lẽ ra vào thời điểm đó ông C và ông V phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1282, tờ bản đồ số 5 tại khối phố B, phường Đ nhưng theo đề nghị của ông V hai bên chỉ tạm thời ký hợp đồng ủy quyền cho ông V toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt lô đất để sau này ông V chuyển nhượng lại lô đất cho người khác sẽ tiết kiệm được thời gian và chi phí. Tuy nhiên, do một số điều kiện khách quan nên ông V và ông C chưa thực hiện được thỏa thuận của hai bên, cụ thể:

- Ngày 20/4/2021, TAND quận Ngũ Hành Sơn tiến hành phiên tòa xét xử vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị V1 theo Bản án dân sự số 05/2021/DS-ST ngày 20/4/2021, theo đó ông Nguyễn Văn C là bị đơn trong vụ án này.

- Tới tháng 6/2021 để đảm bảo cho công tác thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn đã tiến hành xác minh các tài sản hiện có của ông C và sau đó phong tỏa tài sản trong đó có thửa đất số 1282, tờ bản đồ số 05, diện tích 152,8m² tại khối phố B, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam của ông Nguyễn Văn C cũng là đối tượng giao dịch của ông Nguyễn Văn C và ông Văn Thân V.

Nay ông Văn Thân V yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C và ông Văn Thân V đối với thửa đất số 1282, tờ bản đồ số 05 tại khối phố B, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 518557 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 13/8/2019; buộc ông Nguyễn Văn C tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Văn Thân V thì ông Nguyễn Văn C đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V.

Đối với số tiền nợ của bà Trần Thị V1 thì ông Nguyễn Văn C sẽ cố gắng thu xếp để trả nợ cho bà V1.

Bị đơn hoàn toàn thống nhất với kết quả đo đạc do Công ty cổ phần Đ1 bản đồ và K tại Quảng Nam cung cấp và kết quả thẩm định giá tài sản theo chứng thư thẩm định giá do Công ty cổ phần T2 cung cấp.

Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn ½ số tiền này.

Người đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hùng L trình bày:

Thực hiện quyết định ủy thác thi hành án số 74/QĐ-CCTHADS ngày 20/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Chi cục Thi

hành án dân sự thị xã Điện Bàn đã ban hành quyết định thi hành Bản án số 05/2021/DS-ST ngày 20/4/2021 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 10/QĐ-CCTHSDS ngày 05/10/2021: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1991, địa chỉ: Tổ B, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng phải trả cho bà Trần Thị V1, sinh năm 1990, địa chỉ: số A, T, tổ B, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng số tiền 897.863.013 đồng (*Tám trăm chín mươi bảy triệu tám trăm sáu mươi ba nghìn không trăm mười ba đồng*), trong đó nợ gốc: 800.000.000 đồng, nợ lãi: 97.863.013 đồng và tiếp tục tính lãi cho đến khi thi hành xong khoản tiền nợ theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015;

Để tổ chức thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Điện Bàn đã xác minh điều kiện thi hành án của ông Nguyễn Văn C. Kết quả xác minh theo công văn số 629/CNVPĐKĐĐ ngày 23/11/2021 của văn phòng Đ2 cung cấp như sau:

1. Vào ngày 23/6/2020 ông Nguyễn Văn C nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1282, tờ bản đồ số 05, diện tích 152,8 m² của ông Nguyễn Thanh C2 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CQ158558, do Sở T cấp ngày 13 tháng 8 năm 2019, tại khối B, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

2. Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ, kể từ ngày 16/6/2021 đến nay, ông Nguyễn Văn C chưa đăng ký chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp, tặng cho tài sản nêu trên cho tổ chức, cá nhân nào tại Chi nhánh văn phòng Đ2. Chi cục thi hành án dân sự thị xã Điện Bàn hoàn toàn không biết việc ông Nguyễn Văn C3 đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Văn Thân V từ ngày 01/4/2021.

Do đó, căn cứ quy định tại khoản 7 Điều 95, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013: Khoản 7 Điều 95 “Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ tài chính”, Khoản 3 Điều 188 “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 phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính” và căn cứ Điều 66, 69, 75 Luật thi hành án dân sự, để đảm bảo cho việc thi hành án; vào ngày 23/11/2021 Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Điện Bàn đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ, đảm bảo đúng theo quy định pháp luật.

Cùng ngày 23/11/2021 Chấp hành viên đã tổng đạt trực tiếp Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 04/QĐ-CCTHSDS và thông báo cưỡng chế thi hành án số 69/TB-CCTHSDS cùng ngày 23/11/2021 cho ông Nguyễn Văn C đã ký nhận trực tiếp. Ngày 01/12/2021 Hội đồng cưỡng chế thi hành án tiến hành kê biên quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn C: 152,8 m² đất, tại thửa đất 1282, tờ bản đồ số 5, khối B, phường Đ, thị xã Đ. Sau khi kê biên Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Điện Bàn đã ban hành thông báo về việc thi hành án dân sự số 77/TB-CCTHSDS ngày 06/12/2021 về việc thông báo cho các đương sự, người có tranh chấp về tài sản kê biên như nêu trên trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo hợp lệ có quyền khởi kiện tại Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Hết thời hạn nêu trên mà người có tranh chấp không khởi kiện tại Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền giải quyết thì Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Điện Bàn sẽ xử lý tài sản nêu trên theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Văn Thân V đối với ông Nguyễn Văn C về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1282, tờ bản đồ số 05, diện tích 152,8m² tại khối phố B, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam theo GCNQSD đất số CQ 518557 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 13/8/2019 cho ông Nguyễn Văn C thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với kết quả đo đạc do Công ty cổ phần Đ1 bản đồ và K tại Quảng Nam cung cấp và kết quả thẩm định giá tài sản theo chứng thư thẩm định giá do Công ty cổ phần T2 không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V1 trình bày:

Năm 2019, bà Trần Thị V1 có cho ông Nguyễn Văn C (sinh năm 1991; địa chỉ: Tổ B, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng) vay số tiền 800.000.000 đồng, nhưng sau đó ông C không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Do đó, bà V1 đã khởi kiện ông Nguyễn Văn C về vi phạm hợp đồng vay tài sản ra TAND quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Tại bản án số 05/2021/DS-ST ngày 20/4/2021 của TAND quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng đã quyết định: “*Buộc ông Nguyễn Văn C phải trả cho bà Trần Thị V1 số tiền nợ là 897.863.013 đồng (Trong đó, nợ gốc là 800.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 01/01/2020 đến ngày 20/4/2021 là 97.863.013 đồng)*”. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà V1 đã có đơn yêu cầu thi hành án và Chi cục THADS quận N đã ủy thác cho Chi Cục THADS thị xã Đ. Chi Cục THADS thị xã Đ đã ban hành Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 10/QĐ-CCTHADS ngày 05/10/2021 đối với bản án nói trên. Đến ngày 23/11/2021 Chi cục THADS thị xã Đ đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 04/QĐ-CCTHADS và Thông báo cưỡng chế số 69/TB-CCTHADS thửa đất số 1282, tờ bản đồ số 05, diện tích 152,8m² tại khối phố B, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam theo giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số CQ 518557 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 13/8/2019 của ông Nguyễn Văn C để đảm bảo thi hành án.

Sau đó, bà V1 được thông báo là ông Văn Thân V (Sinh năm 1986; địa chỉ: khối phố C, phường Đ, thị xã Đ) khởi kiện ông Nguyễn Văn C về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1282, tờ bản đồ số 05, diện tích 152,8m² tại khối phố B, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam GCNQSD đất số CQ 518557 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 13/8/2019.

Bà Trần Thị V1 có ý kiến như sau: Sau khi bản án số 05/2021/DS-ST ngày 20/4/2021 của TAND quận Ngũ Hành Sơn có hiệu lực pháp luật, bà V1 có đơn yêu cầu thi hành án và Chi cục THADS thị xã Đ đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 04/QĐ-CCTHADS và Thông báo cưỡng chế số 69/TB-CCTHADS thửa đất số 1282, tờ bản đồ số 05, diện tích 152,8m² của ông Nguyễn Văn C để đảm bảo thi hành án. Lúc đó thì thửa đất này vẫn còn đứng tên ông Nguyễn Văn C. Ông Nguyễn Văn C chưa đăng ký chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp, tặng cho tài sản nêu trên cho tổ chức, cá nhân nào tại Chi nhánh văn phòng Đ2. Do đó, bà V1 đề nghị TAND thị xã Điện Bàn xem xét đối với Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 04/QĐ-CCTHADS ngày 23/11/2021 của Chi cục THADS thị xã Đ để đảm bảo thi hành số tiền ông Nguyễn Văn C phải trả cho bà V1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Văn Thân V đối với ông Nguyễn Văn C về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1282, tờ bản đồ số 05, diện tích 152,8m² tại khối phố B, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng

Nam theo GCNQSD đất số CQ 518557 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 13/8/2019 cho ông Nguyễn Văn C thì bà V1 không có ý kiến gì. Khi nào ông Nguyễn Văn C thực hiện nghĩa vụ trả nợ xong cho bà V1 thì bà V1 làm đơn xóa phong tỏa.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ vào các Điều 26; 35; 39, Điều 147 BLTTDS; Điều 166 và 170 của Luật đất đai; khoản 2 Điều 129 và Điều 500 Bộ Luật dân sự và 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, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Văn Thân V đối với ông Nguyễn Văn C về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Văn Thân V và ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 1282, tờ bản đồ số 05, diện tích 152,8m² tại khối phố B, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam GCNQSD đất số CQ 518557 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 13/8/2019.

Ông Văn Thân V, ông Nguyễn Văn C có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện các thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Về chi phí: Buộc ông Nguyễn Văn C phải có nghĩa vụ trả cho ông Văn T1 V số tiền 6.548.000 đồng chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 04/10/2022, Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Điện Bàn có Quyết định kháng nghị phúc thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V1 và Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Điện Bàn, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 125/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V1 giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Tòa án xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V1 và Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Điện Bàn thì thấy:

Ngày 01/4/2021, ông Văn Thân V và ông Nguyễn Văn C đã ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng thửa số 1282, tờ bản đồ số 5, diện tích 152,8m²; địa chỉ thửa đất: khối phố B, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam. Giá chuyển nhượng: 1.080.000.000 đồng (*một tỷ, không trăm tám mươi triệu đồng*). Ngay khi ký hợp đồng đặt cọc ông Văn Thân V đặt cọc cho ông Nguyễn Văn C số tiền là 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*). Đến ngày 19/4/2021, ông Văn Thân V đã thanh toán tiếp cho ông C số tiền là 750.000.000 đồng để ông C trả nợ cho ngân hàng, rút sổ, xóa thế chấp. Ngày 22/4/2021 tại Văn phòng C5 (*phường Đ, thị xã Đ*), hai bên đã ký hợp đồng ủy quyền số công chứng 1802, theo đó ông Chính ủy q cho ông V toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt lô đất trong thời gian 10 năm. Đồng thời ông V đã thanh toán tiếp cho ông C số tiền còn lại là 130.000.000 đồng, ông C đã bàn giao thửa đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V.

Đến ngày 16/6/2021, Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng ban hành có Quyết định số 40/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với thửa đất số 1282, tờ bản đồ số 5, diện tích 152,8m²; địa chỉ thửa đất: khối phố B, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam của ông Nguyễn Văn C để đảm bảo thi hành án cho Bản án số 05/2021/DS-ST ngày 20/4/2021 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Văn C cho bà Trần Thị V1 số tiền 897.863.013 đồng.

Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Văn Thân V và ông Nguyễn Văn C đối thửa đất số 1282 thì thấy:

Tại Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 quy định: *“Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”*. Tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định: *“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 phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*. Tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 quy định: *“Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”*. Khoản 11 Điều 1 Nghị định 33/2020/NĐ-CP quy định: *“Trường hợp có giao dịch về tài sản mà người phải thi hành án không sử dụng toàn bộ khoản tiền thu được từ giao dịch đó để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc có tài sản khác nhưng không đủ để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án thì xử lý như sau:*

a) Trường hợp có giao dịch về tài sản nhưng chưa hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng thì Chấp hành viên tiến hành kê biên, xử lý tài sản theo quy định. ...”

Căn cứ các quy định trên xét thấy: Mặc dù, ông Văn Thân V nhận chuyển nhượng thửa đất số 1282, tờ bản đồ số 5 của ông Nguyễn Văn C là ngay tình, các bên đã bàn giao tài sản và ông Nguyễn Văn C đã thanh toán 100% giá trị hợp đồng (trước ngày bản án số 05/2021/DS-ST ngày 20/4/2021 có hiệu lực pháp luật). Tuy nhiên, việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên chưa được các bên lập hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ mua bán miệng, các bên chỉ ký hợp đồng đặt cọc, chưa làm thủ tục đăng ký theo quy định của pháp luật, nên giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1282 không có giá trị pháp lý vì không đảm bảo điều kiện về mặt hình thức, dẫn đến hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự bị vô hiệu. Vì thế, đến thời điểm hiện nay, thửa đất trên vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn C. Do đó, ngày 16/6/2021, Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng ban hành có Quyết định số 40/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với thửa đất số 1282, tờ bản đồ số 5 và ngày 23/11/2021 Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Điện Bàn đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất nêu trên là đảm bảo đúng quy định tại các Điều 66, 69, 75 Luật thi hành án dân sự để đảm bảo thi hành án cho Bản án số 05/2021/DS-ST ngày 20/4/2021 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng đã có hiệu lực pháp luật.

HĐXX phúc thẩm xét thấy: việc cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại khoản 2, Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 để công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Văn Thân V và ông Nguyễn Văn C4 đối với thửa đất số 1282, tờ bản đồ số 05, diện tích 152,8 m² khi các bên không lập hợp đồng chuyển nhượng và khi đối tượng của giao dịch (thửa đất số 1282) đã bị kê biên là không đúng quy định của pháp luật. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1282 giữa ông Văn Thân V và ông Nguyễn Văn C vô hiệu do vi phạm hình thức theo quy định tại Điều 129 Bộ Luật dân sự 2015. Nguyên nhân trực tiếp dẫn đến giao dịch chuyển nhượng chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1282 giữa ông Văn Thân V2 và ông Nguyễn Văn C vô hiệu là do các bên đã không lập hợp đồng chuyển nhượng khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1282, nhưng nguyên nhân chính là do bị đơn ông Nguyễn Văn C không thanh toán khoản nợ đối với bên thứ ba là bà Trần Thị V1 dẫn đến bà V1 yêu cầu Chi cục THADS quận N, thành phố Đà Nẵng tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với thửa đất trên để đảm bảo thi hành án; đồng thời ông C không cung cấp thông tin về việc đã giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 1282 cho ông V dẫn đến Chi cục thi hành án đã tiến hành cưỡng chế kê biên đối với quyền sử dụng đất nói trên nên các bên không thể xác lập hợp đồng theo quy định pháp luật, vì vậy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1282 giữa ông Văn Thân V3 và ông Nguyễn Văn C vô hiệu phần lỗi thuộc về bị đơn ông Nguyễn Văn C.

Về xử lý hậu quả của tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu: Căn cứ khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015, ông Nguyễn Văn C và ông Văn Thân V có trách nhiệm hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Nguyễn Văn C có trách nhiệm trả lại cho ông Văn Thân V số tiền 1.080.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông V; ông Văn Thân V trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 518557 cấp ngày 13/8/2019 cho ông Nguyễn Văn C.

Về xác định thiệt hại: Căn cứ Chứng thư thẩm định giá ngày 15/7/2022 của Công ty Cổ phần T2, giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất số 1282, tờ bản đồ số 05, địa chỉ khối phố N, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam ông C bán cho ông V theo giá thị

trường là 1.340.527.846 đồng. Như vậy, so với giá hai bên thỏa thuận là 1.080.000.000 đồng, ông V bị thiệt hại 260.527.846 đồng, lỗi thuộc về ông C do đó ông C chịu phải bồi thường thiệt hại là 260.527.846 đồng cho ông V.

[3] Về chi phí đo đạc tại cấp sơ thẩm là 13.095.841 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận và nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí đo đạc, định giá xem xét thẩm định tại chỗ mà nguyên đơn đã tạm nộp trước. Yêu cầu này của nguyên đơn được bị đơn chấp nhận nên HĐXX công nhận sự thỏa thuận này của các bên.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên cấp phúc thẩm tính lại án phí sơ thẩm. Cụ thể:

Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên ông V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Văn Thân V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (*phần bồi thường*) với số tiền là 52.215.835 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V1 nên bà V1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V1 và Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Điện Bàn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 125/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39; của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, Điều 122, Điều 123, 129, Điều 131, Điều 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013, khoản 3 Điều 27 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. Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Văn Thân V đối với ông Nguyễn Văn C về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Văn Thân V và ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 1282, tờ bản đồ số 05, diện tích 152,8m² tại khối phố B, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam GCNQSD đất số CQ 518557 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 13/8/2019 là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn C có trách nhiệm trả lại cho ông Văn T1 V số tiền 1.080.000.000 đồng (*Một tỷ không trăm tám mươi triệu đồng*) và bồi thường thiệt hại cho ông V số tiền 260.527.846 đồng (*Hai trăm sáu mươi triệu năm trăm hai mươi bảy nghìn tám trăm bốn mươi sáu đồng*); buộc ông Văn Thân V trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 518557 cấp ngày 13/8/2019 cho ông Nguyễn Văn C.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến

khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn C phải có nghĩa vụ trả cho ông Văn T1 V số tiền 6.548.000 đồng (*Sáu triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn đồng*) chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ.

- Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn ông Văn Thân V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000862 ngày 14/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

Ông Nguyễn Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (*phần bồi thường*) với số tiền là 52.215.835 đồng (*năm mươi hai triệu hai trăm mười lăm nghìn tám trăm ba mươi lăm đồng*).

+ Án phí dân sự phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận, hoàn trả lại cho bà V1 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001235 ngày 11/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (13/7/2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND thị xã Điện Bàn;
- Chi cục THADS thị xã Điện Bàn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Trần Mạnh Dũng