

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số 69/2020/DS-PT

Ngày 11/5/2020

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp  
liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn  
bản công chứng vô hiệu, yêu cầu hủy  
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất  
và hủy chỉnh lý biến động sang tên*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Kim Nhân

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Phước Thanh, ông Nguyễn Cường

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Phương Liên – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** Ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 11 tháng 5 năm 2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử vụ án dân sự thụ lý số 95/TBTL-TA ngày 08/01/2020 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy chỉnh lý biến động sang tên*” do bản án dân sự sơ thẩm số 40/2019/DS-ST ngày 01/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 497/2020/QĐ-PT ngày 23/5/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa:

**1. Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Thế N - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, có mặt.

Địa chỉ trụ sở: 226 đường Ng, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông Trần Văn H, sinh năm 1972, có mặt;

2.2. Bà Phan Thị H1, sinh năm 1977, vắng mặt;

Cùng cư trú tại tổ 14 phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

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

3.1. Bà Lương Thị Nh, sinh năm 1966, vắng mặt;

Địa chỉ: thôn P, xã Ng1, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi

3.2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ: 163 đường H2, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

*Người đại diện theo văn bản ủy quyền số 803/QĐ-STNMT ngày 28/9/2018 và số 47/QĐ- STNMT ngày 01/02/2019 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường*

*tỉnh Quảng Ngãi là bà Nguyễn Thị D (Phó giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh thành phố Q), vắng mặt.*

3.3. Văn phòng Công chứng S; địa chỉ: Xã T1, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

3.4. Văn phòng Công chứng N1; địa chỉ: Tổ dân phố số 2, thị trấn L1, huyện T2, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

4. Người kháng cáo, kháng nghị: Bị đơn ông H và bà H1

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/9/2018, đơn bổ sung ngày 05/11/2018 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Nguyễn Thế N - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, trình bày:*

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (sau đây viết tắt là Chi cục Thi hành án) đang tổ chức thi hành các Quyết định số 72/2015/QĐST-DS và số 73/2015/QĐST-DS cùng ngày 19/11/2015; quyết định số 73/2017/QĐST-DS ngày 14/12/2017 và quyết định số 12/2018/QĐST-DS ngày 24/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Q về khoản bà Phan Thị H1 phải nộp 49.740.000 đồng án phí; trả cho bà Phan Thị N2 518.000.000đồng và tiền lãi chậm thi hành án; trả cho bà Nguyễn Thị H3 177.000.000đồng và tiền lãi chậm thi hành án; trả cho bà Phan Thị C 151.200.000đồng; trả cho bà Phan Thị L2 1.840.000.000đồng, tổng cộng 2.686.200.000đồng.

Trong quá trình tổ chức thi hành án, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của bà H1 đã xác định bà H1 có tài sản chung vợ chồng với ông Trần Văn H gồm: (i). Quyền sử dụng thửa đất số 1824, tờ bản đồ 21, diện tích 70,8m<sup>2</sup> gắn liền ngôi nhà, tại tổ 14, phường L, thành phố Q được Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* cho ông H, bà H1 ngày 15/5/2014; (ii). Quyền sử dụng thửa đất số 21, tờ bản đồ 04, diện tích 90m<sup>2</sup> gắn liền ngôi nhà, tại phường L, thành phố Q được UBND thành phố Q cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* cho ông H, bà H1 ngày 01/4/2008; (iii). Quyền sử dụng thửa đất số 1825, tờ bản đồ 21, diện tích 82,6m<sup>2</sup> gắn liền ngôi nhà, tại tổ 14, phường L, thành phố Q được UBND thành phố Q cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* cho ông H, bà H1 ngày 19/11/2008. Ngày 25/7/2016, Chi cục Thi hành án có Công văn số 425/CCTHADS gửi các Phòng công chứng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh thành phố Q đề nghị các cơ quan này khi nhận được hồ sơ đề nghị chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho, trao đổi... tài sản nêu trên của ông H, bà H1 thì kịp thời báo cho Chi cục Thi hành án để có cơ sở giải quyết việc thi hành án theo quy định của pháp luật. Ngày 26/7/2016, ông H, bà H1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 21 nêu trên cho bà Lương Thị Nh và Văn phòng Công chứng S đã công chứng.

Tại Công văn số 125/CNTPQN ngày 27/02/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh thành phố Q cho biết ông H, bà H1 chưa đăng ký giao dịch bảo đảm về việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất thửa đất số 21. Ngày 03/01/2018, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án ban hành Công văn số 147/CCTHADS gửi Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh thành phố Q đề nghị khi nhận được hồ sơ

chuyển nhượng, thế chấp, trao đổi, tặng cho... của ông H, bà H1 đối với thửa đất số 21 thì kịp thời thông báo cho Chi cục Thi hành án. Ngày 27/4/2018, Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh thành phố Q có Công văn số 469/CNTPQN gửi Chi cục Thi hành án đề nghị Chi cục Thi hành án cho biết thửa đất số 21 có thuộc trường hợp bị kê biên xử lý thi hành án hay không. Ngày 03/5/2018 và ngày 07/5/2018, Chi cục Thi hành án có Công văn số 341/CCTHADS và Công văn số 345/CCTHADS gửi Văn phòng Đăng ký đất đai-Chi nhánh thành phố Q nội dung bà H1 chưa thi hành án xong, bà H1 chuyển nhượng thửa đất 21 nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án nên tài sản của bà H1 bị hạn chế giao dịch theo quy định của pháp luật. Ngày 11/6/2018, Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh thành phố Q có Công văn số 646/CNTPQN đề nghị Chi cục Thi hành án ra quyết định tạm ngừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng đất, thay đổi hiện trạng tài sản trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được văn bản này. Ngày 26/6/2018, Chi cục Thi hành án có Công văn số 467/CCTHADS về phúc đáp Công văn số 646/CNTPQN khẳng định hiện bà H1 chưa thi hành án xong nên tài sản của bà H1 bị hạn chế giao dịch, mọi giao dịch liên quan đến tài sản của bà H1 đều trái quy định tại khoản 4 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự, đồng thời đối chiếu với thỏa thuận của các bên tại điểm b, khoản 3 Điều 6 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nh với ông H, bà H1 về thửa đất số 21 thì bà H1 chuyển nhượng thửa đất số 21 nhưng không dùng tiền chuyển nhượng để thi hành án là trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Ngày 28/6/2018, Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh thành phố Q đã chỉnh lý sang tên quyền sử dụng thửa đất số 21 cho bà Nh tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND thành phố Q đã cấp cho ông H, bà H1 đối với thửa đất số 21 ngày 01/4/2008. Tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ 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. Khi kê biên tài sản, nếu có người khác tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự*”. Trong trường hợp này, ông H và bà H1 chuyển nhượng tài sản cho bà Nh sau khi các bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật và Chi cục Thi hành án đang tổ chức thi hành nên tài sản này vẫn bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Ngày 01/8/2018, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án ban hành Quyết định số 36/QĐ-CCTHADS về cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 21. Tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án quy định “*Trường hợp có căn cứ xác định giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án thì Chấp hành viên thông báo cho người được thi hành án để yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó. Hết thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được thông báo mà người được thi hành án không yêu cầu thì Chấp hành viên yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên*

*quan đến giao dịch đó*”. Do bà H1 không dùng số tiền chuyển nhượng tài sản để thi hành án nên có cơ sở xác định bà H1 chuyển nhượng thửa đất 21 nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án nên Chấp hành viên Chi cục Thi hành án yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà H1 với bà Nh đối với thửa đất 21 được Văn phòng Công chứng S công chứng ngày 26/7/2016 là vô hiệu; yêu cầu hủy chỉnh lý biên động cho bà Nh vào ngày 28/6/2018 tại trang 4 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố Q cấp cho ông H, bà H1 đối với thửa 21 ngày 01/4/2008.

Cùng ngày 01/8/2018, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án đã ban hành Quyết định số 37/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 1824 và thửa số 1825. Ngày 30/8/2018, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án phối hợp với các ngành chức năng có liên quan tiến hành kê biên, xử lý tài sản theo quyết định cưỡng chế số 37/QĐ-CCTHADS ngày 01/8/2018 nói trên. Ngày 10/9/2018, ông H có đơn khiếu nại gửi Chi cục Thi hành án và Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi, kèm đơn khiếu nại có 02 bản photocopy *Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung vợ chồng sau khi ly hôn* và 02 bản photocopy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* đứng tên ông H. Theo các tài liệu ông H cung cấp thì ngày 11 và ngày 12 tháng 01 năm 2017, ông H và bà H1 lập 02 *Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung vợ chồng sau khi ly hôn* được Văn phòng Công chứng N1 công chứng với nội dung ông H được quyền sử dụng thửa 1824 và thửa 1825. Ngày 30/12/2017, ông H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 25, diện tích 74,2m<sup>2</sup>, (cấp đổi từ thửa 1824) và thửa đất số 21, tờ bản đồ số 25, diện tích 84,3m<sup>2</sup> (cấp đổi từ thửa 1825). Sau khi ông H cung cấp các tài liệu để xác định 02 thửa đất mà Chi cục Thi hành án đã kê biên là tài sản riêng của ông H chứ không phải là tài sản chung của bà H1 với ông H thì ngày 28/9/2018 Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quyết định số 186/QĐ-CTHA giải quyết khiếu nại của ông H và yêu cầu Chấp hành viên thu hồi quyết định số 37/QĐ-CCTHADS ngày 01/8/2018 để thực hiện trình tự, thủ tục theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự. Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi và căn cứ quy định tại điểm c khoản 1 Điều 37 Luật Thi hành án dân sự thì ngày 11/10/2018, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án ban hành Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS thu hồi Quyết định thi hành án số 37/QĐ-CCTHADS về cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền các thửa đất số 1824, 1825.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ và khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành dân sự thì việc ông H, bà H1 thỏa thuận phân chia tài sản cho ông H được quyền sử dụng thửa 1824 (nay là thửa 20) và thửa 1825 (nay là thửa 21) sau khi các bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật và Chi cục Thi hành án đang tổ chức thi hành, nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án nên các tài sản này vẫn bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Do đó, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án yêu cầu Tòa án tuyên bố 02 Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung vợ chồng sau khi ly hôn của ông H và bà H1 đối với thửa đất 1824 (nay là thửa 20) và thửa 1825 (nay là thửa 21) được Văn phòng Công chứng N1 công chứng ngày 11, 12 tháng 01 năm 2017 là vô hiệu; yêu

cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông H vào ngày 30/12/2017 đối với thửa 20 và thửa số 21.

- *Bị đơn là bà Phan Thị H1 trình bày:* Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 4, diện tích 90m<sup>2</sup> gắn liền ngôi nhà, tại phường L, thành phố Q có nguồn gốc do cha mẹ bà H1 cho bà H1 năm 2007. Ngày 01/4/2008, UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 21 cho bà H1 và ông H. Bà H1 thế chấp thửa đất 21 vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển N3 - Chi nhánh thành phố Q 1 tỷ đồng nhưng thời gian thế chấp bà H1 không nhớ. Tại các Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 72, 73/2015/QĐST-DS ngày 19/11/2015, số 73/2017/QĐST-DS ngày 14/12/2017 và số 12/2018/QĐST-DS ngày 24/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Q đã có hiệu lực pháp luật thì bà phải có trách nhiệm trả nợ bà Phan Thị L2 1.840.000.000đồng, trả bà Phan Thị N2 518.000.000đồng, trả bà Nguyễn Thị H3 177.000.000đồng và trả bà Phan Thị C 151.200.000 đồng, tổng cộng 2.686.200.000đồng; ngoài ra, bà H1 còn nhiều lần vay tiền của bà Lương Thị Nh và cũng đã trả tiền cho bà Nh nhiều lần. Ngày 28/11/2015, bà H1 cùng bà Nh chốt nợ thì bà H1 còn nợ bà Nh 1.300.000.000đồng. Việc bà H1 vay tiền bà Nh là để tự kinh doanh, ông H không biết, bà H1 đã trả bà Nh 700.000.000đồng còn nợ 600.000.000 đồng và bà Nh đã nộp vào Ngân hàng 1.000.000.000 đồng để giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà H1 thế chấp tại đây về. Sau đó, bà H1 và ông H đã ký hợp đồng có công chứng chuyển nhượng thửa đất số 21 cho bà Nh vào ngày 26/7/2016, Hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 1.700.000.000 đồng (trong đó, 1 tỷ đồng bà Nh nộp vào Ngân hàng, còn 700.000.000 đồng thì cần trừ 600.000.000 đồng bà H1 nợ bà Nh thì bà Nh nợ bà H1 100.000.000 đồng nhưng bà Nh không trả). Việc giá chuyển nhượng thực tế là 1,7 tỷ và việc khấu trừ nợ giữa bà H1 với bà Nh không lập văn bản nhưng bà Nh có viết giấy đưa bà H1 giữ nội dung “*Tôi và bà Phan Thị H1 ở tổ 14 phường L không còn dính líu gì cả (nợ), ngày 25/7/2016*”, giấy này bà H1 đã cung cấp cho Tòa án bản photocopy còn bản chính thì bà H1 đang giữ. Trước khi bà với ông H lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 21 cho bà Nh, bà H1 đã nói rõ với bà Nh là hiện nay bà H1 đang phải thi hành án cho bà H3, bà N2 tổng số tiền 695.000.000 đồng nên sợ việc bà H1 với bà Nh lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không hợp pháp nhưng bà Nh nói bà Nh sẽ sẽ làm được thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất nêu trên. Nay, bà H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H1 với bà Nh vô hiệu thì bà H1 không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Về nguồn gốc thửa đất 1824 và thửa 1825 cùng tờ bản đồ 21 địa chỉ phường L là của cha mẹ ông H cho ông H trước khi bà H1 và ông H kết hôn nhưng sau khi kết hôn thì UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa đất này cho bà H1 và ông H nên là tài sản chung của vợ chồng. Tại Quyết định số 03/2017/QĐST-HNGĐ ngày 04/01/2017 Tòa án nhân dân thành phố Q đã công nhận bà H1 và ông H thuận tình ly hôn và ngày 12/01/2017 hai người lập *Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung vợ chồng sau khi ly hôn* được Văn phòng Công chứng N1 công chứng nội dung ông H được trọn quyền sử dụng thửa đất 1824, 1825. Ngày 30/12/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H đối với thửa đất số 20 (cũ là thửa 1824) và thửa 21 (cũ là thửa 1825). Bà H1 cho rằng các thửa đất 21, 1824, 1825 là tài sản chung của bà với ông H tại thời điểm bà và ông H lập *Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung vợ chồng sau khi ly hôn* thì bà chỉ phải thi hành án số tiền còn nợ của bà H3 và bà N2, còn lúc này bà L2 và bà C chưa khởi kiện và bà Nh nói với bà H1 là bà Nh sẽ trả bà H3, bà N2 thay bà H1 nên bà H1 và ông H mới ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 21 cho bà Nh và lập văn bản thỏa thuận thửa đất 1824, 1825 là của riêng ông H. Vì các lý do trên bà H1 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Bị đơn là ông Trần Văn H trình bày:* Nguồn gốc thửa đất số 21 nêu trên là tài sản của bà H1 được cha mẹ bà H1 tặng cho, còn ngôi nhà trên đất do ông H và bà H1 xây dựng. Nguồn gốc thửa đất số 1824 và 1825 nêu trên là tài sản của cha mẹ ông H cho ông H trước khi ông H kết hôn với bà H1 nhưng UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa đất này cho vợ chồng ông và bà H1 nên là tài sản chung của vợ chồng. Khoản tiền bà H1 vay bà Nh và một số Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân thành phố Q là nợ riêng của bà H1, ông H không biết nên không chịu trách nhiệm. Ông H và bà H1 đã ly hôn năm 2017, đến ngày 11 và 12 tháng 01 năm 2017 ông H và bà H1 lập *Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung vợ chồng sau khi ly hôn* được Văn phòng Công chứng N1 công chứng nội dung, ông H được trọn quyền sử dụng thửa đất số 1824 và thửa đất số 1825 và ngày 30/12/2017 ông H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông H đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1824 và 1825. Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 21 ký giữa vợ chồng Ông với bà Nh thì ông không còn quyền lợi liên quan đến thửa đất này, nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này vô hiệu thì ông cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lương Thị Nh trình bày:* Bà H1 vay bà Nh 1.300.000.000 đồng, có viết giấy vay, đã trả 750.000.000 đồng, còn nợ 550.000.000 đồng. Khi bà H1 vay tiền bà Nh có ông H đi cùng nhưng vì tin tưởng nên bà Nh không yêu cầu ông H ký giấy vay tiền. Ngày 26/7/2016, bà H1 và ông H ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 21 cho bà Nh, hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng (trong đó bà Nh đưa ông H, bà H1 01 tỷ đồng để nộp vào Ngân hàng giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông H, bà H1 đang thế chấp tại Ngân hàng, giao 300.000.000 đồng tiền mặt cho ông H, bà H1 trả nợ bà Nh 400.000.000 đồng), như vậy, ông H, bà H1 vẫn còn nợ bà Nh 150.000.000 đồng. Việc tại trụ sở Ngân hàng bà Nh giao cho ông H, bà H1 1,3 tỷ đồng thì giữa bà H1 và bà Nh có lập văn bản nội dung *“Nay bên A (bà H1) đồng ý trả nợ cho bên B (bà Nh) số tiền 1.200.000.000 đồng. Số tiền này bên A tạm thời giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên B giữ để làm căn cứ về sau khi bên A bán được nhà sẽ hoàn trả cho bên B. Đồng thời bên B có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn để bên A nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử*

dụng đất mang tên Phan Thị H1 mà bên A đã thế chấp cho Ngân hàng để vay vốn kinh doanh”, chứ không có biên bản giao nhận tiền giữa bà với ông H, bà H1. Tại thời điểm bà H1 còn nợ bà 550.000.000đồng nhưng bà với ông H, bà H1 lập hợp đồng trừ nợ 1.200.000.000 đồng là vì khi bà H1 trả cho bà 750.000.000 đồng thì hai bên không ghi giấy nên thời điểm này viết giấy trừ nợ luôn nhưng bà H1 vay lại của bà Nh 100.000.000 đồng nên ghi là 1.200.000.000 đồng. Sau này ông H yêu cầu bà Nh đưa thêm 50.000.000 đồng nên phía sau hợp đồng trả nợ bà H1 ghi: “*Tiền Hậu ra cháu trả cô Nhung 150.000.000 đồng*”, chữ ký Th1 và chữ Phan Thị Kim Th1 (đây là tên ở nhà của bà H1). Sau khi bà Nh và bà H1 lập Hợp đồng trả nợ nêu trên thì bà Nh đưa lại bà H1 giấy mượn tiền mà bà H1 mượn bà Nh 1.300.000.000đồng, đồng thời phía sau giấy mượn tiền bà Nh ghi: “*Tôi và bà Phan Thị H1 ở tổ 14 phường L không còn dính líu gì cả (nợ) ngày 25/7/2016*”. Việc bà Nh ghi như vậy là do ông H yêu cầu bà Nh ghi, thì ông H, bà H1 mới chịu đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 21 cho bà Nh. Như vậy, sau khi bà H1, ông H chuyển nhượng thửa đất số 21 cho bà Nh thì bà H1 còn nợ bà Nh 150.000.000đồng. Ngoài ra, bà H1 còn nợ bà Nh nhiều khoản tiền khác nhưng không liên quan đến thửa đất 21 nên bà Nh không trình bày và không cung cấp giấy nợ trong vụ án này mà bà Nh sẽ khởi kiện yêu cầu bà H1 trả nợ bằng một vụ án khác.

Khi bà Nh nhận chuyển nhượng thửa đất số 21 của ông H, bà H1 thì bà Nh có biết bà H1 đang phải thi hành án cho bà H3, bà N2 với tổng số tiền 695.000.000 đồng. Bà Nh nhận chuyển nhượng thửa đất số 21 của ông H, bà H1 là ngay tình, đã trả đủ tiền và bà Nh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà Nh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà H1 với bà Nh vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Nh đã được cấp đối với thửa đất số 21.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi do bà Nguyễn Thị D (Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh thành phố Q) làm đại diện theo ủy quyền trình bày:* Nguyên thửa đất số 21 được UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 122028 (số vào sổ H 01332) cho ông H và bà H1 ngày 01/4/2008. Ngày 26/7/2016, ông H và bà H1 ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 21 cho bà Nh, được Văn phòng Công chứng S công chứng cùng ngày. Ngày 28/5/2018, bà Lương nộp hồ sơ đăng ký biến động tại bộ phận tiếp nhận và giao trả kết quả một cửa thuộc UBND thành phố Q. Ngày 27/6/2018, Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh thành phố Q thẩm tra hồ sơ, đủ điều kiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho bà Nh theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 99, khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013; Điều 79 khoản 3 Điều 87 Nghị định số 43/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 nên ngày 28/6/2018 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi-Chi nhánh thành phố Q đã chỉnh lý biến động quyền sử dụng thửa đất số 21 cho bà Nh là đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông H ngày 30/12/2017 đối với thửa đất số 20, diện tích 74,2m<sup>2</sup> và thửa đất số 21, diện tích 84,3m<sup>2</sup> cùng tờ bản đồ số 25 tại phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi thì đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi không có văn bản trình bày ý kiến.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện Văn phòng Công chứng N1 trình bày:* Ngày 11 và 12 tháng 01 năm 2017, Văn phòng Công chứng N1 có nhận hồ sơ yêu cầu công chứng 02 *Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung vợ chồng sau khi ly hôn* giữa ông H và bà H1 đối với thửa đất số 1824 và thửa số 1825 cùng tờ bản đồ số 21 tại phường L, thành phố Q. Trong quá trình nhận hồ sơ yêu cầu công chứng, Văn phòng công chứng đã thực hiện thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật, từ ngày công chứng đến nay, ông H và bà H1 không ai có ý kiến, yêu cầu sửa đổi, bổ sung. Vì vậy, việc ông Nguyễn Thế N – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án yêu cầu Tòa án tuyên bố *Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung vợ chồng sau khi ly hôn* giữa ông H với bà H1 vô hiệu là không có cơ sở vì: (i). Văn phòng Công chứng công chứng 02 văn bản nêu trên vào ngày 11 và 12 tháng 01 năm 2017 nhưng đến ngày 14/12/2017 và ngày 29/6/2018 mới nhận được Công văn số 114/CCTHADS và Công văn số 479/CCTHADS của Chi cục Thi hành án thông báo thửa đất số 1824 và số 1825 là tài sản chung của bà H1 với ông H nên đề nghị ngừng việc công chứng các giao dịch chuyển dịch đối với tài sản này nếu nhận được yêu cầu, do đó, Văn phòng Công chứng công chứng 02 văn bản nêu trên là đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng S không tham gia tố tụng cũng như không có văn bản trình bày ý kiến mà chỉ đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.*

- *Tại bản án dân sự sơ thẩm số 40/2019/DS-ST ngày 01/11/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quyết định:*

*Căn cứ khoản 3 11 Điều 26, Điều 34, 37, 144, 147, 191, 193, 195, khoản Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 122, 127, 128 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 117, 122, 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014. Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:*

*1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế N - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q:*

*1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H, bà Phan Thị H1 với bà Lương Thị Nh đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 4, diện tích 90m<sup>2</sup> tại phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi được Văn phòng Công chứng S công chứng ngày 26/7/2016 là vô hiệu.*

*1.2. Hủy chính lý biến động cho bà Lương Thị Nh vào ngày 28/6/2018 tại trang 4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 122028, sổ vào sổ H 01332 do Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp cho ông Trần Văn H, bà Phan Thị H1 vào ngày 01/4/2008 đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 4, diện tích 90m<sup>2</sup> tại phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.*

*1.3. Tuyên bố 02 văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung vợ chồng sau ly hôn của ông Trần Văn H, bà Phan Thị H1 đối với thửa đất số 1824, diện tích 70,8m<sup>2</sup> và thửa đất số 1825, diện tích 82,6m<sup>2</sup> cùng tờ bản đồ số 21, phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi được Văn phòng Công chứng N1 công chứng ngày 11 và ngày 12/01/2017 là vô hiệu.*

1.4. *Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 746249, số vào sổ CS 05866 và số CM 746250, số vào sổ CS 05867 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông Trần Văn H đối với thửa đất số 20, diện tích 74,2m<sup>2</sup> và thửa đất số 21, diện tích 84,3m<sup>2</sup> cùng tờ bản đồ số 25, phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi vào ngày 30/12/2017.*

2. *Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các đương sự không yêu cầu, nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.*

3. *Về án phí: Ông Trần Văn H, bà Phan Thị H1 mỗi người phải chịu 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.*

*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, 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, 7a, 7b 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.*

- Ngày 12/11/2019, ông Trần Văn H, bà Phan Thị H1 kháng cáo: (i). Không đồng ý việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 21 giữa ông H, bà H1 với bà Nh và 02 Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng sau ly hôn vô hiệu cũng như không đồng ý việc Tòa án hủy chính lý biến động sang tên liên quan đến 03 thửa đất hiện có tranh chấp; (ii). Chỉ cục Thi hành án dân sự thành phố Q mới có quyền đứng đơn khởi kiện nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận cho ông Nguyễn Thế N - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q đứng đơn khởi kiện là không đúng pháp luật.

- Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

+ Bị đơn là ông Trần Văn H giữ nguyên nội dung kháng cáo, đồng thời trình bày vợ chồng ông tự nguyện chia tài sản chung của vợ chồng, ông H đã chia cho bà H1 phần hơn nên đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng thì Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung thì thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết là có cơ sở, đúng pháp luật nên đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ việc hỏi và tranh luận; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của vị đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tại phiên tòa.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Phiên tòa phúc thẩm mở lần thứ nhất ngày 06/3/2020, do vắng mặt bà Nh và Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Quảng Ngãi nên Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa. Phiên tòa phúc thẩm hôm nay mở lần thứ hai, bà Lê Thị Nh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng bà Nh đã có Đơn đề ngày

21/02/2020 và ngày 06/5/2010 cho rằng theo Giấy triệu tập của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thì ngày 07/01/2020 bà Nh đã đến Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng làm việc nhưng Thẩm phán không cho trình bày nên theo bà Nh thì bà Nh không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, do đó không tham gia phiên tòa phúc thẩm. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm vụ án vào ngày 01/11/2019 có mặt bà Nh. Sau khi xét xử sơ thẩm thì ngày 21 và ngày 22 tháng 11 năm 2019 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi và Tòa án nhân dân cấp cao tại Nẵng nhận được *Đơn kháng cáo* bản án sơ thẩm đề ngày 20/11/2019 (bút lục 508, 546) của bà Nh. Do bà Nh kháng cáo quá hạn nên Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã có Văn bản số 1699/TB-TA ngày 26/11/2019 yêu cầu bà Nh trình bày lý do kháng cáo quá hạn và bà Nh đã có Đơn xin trình bày đề ngày 30/11/2019 trình bày lý do kháng cáo quá hạn (bl 510, 528). Tại Quyết định số 06/2020/QĐ-PT ngày 07/01/2020 Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng không chấp nhận kháng cáo quá hạn của bà Nh đối với bản án dân sự sơ thẩm số 40/2019/DS-ST ngày 01/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, do đó, bà Nh không được coi là có kháng cáo nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt bà Nh.

[2]. Đối với nội dung kháng cáo của ông H, bà H1 cho rằng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q mới có quyền đứng đơn khởi kiện vụ án nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận cho ông Nguyễn Thế N - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q đứng đơn khởi kiện và xác định ông N là nguyên đơn là không đúng pháp luật thì Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) quy định: *“Trường hợp có căn cứ xác định giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án thì Chấp hành viên thông báo cho người được thi hành án để yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó. Hết thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được thông báo mà người được thi hành án không yêu cầu thì Chấp hành viên yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó”*. Do đó, sau khi được Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q phân công thụ lý giải quyết thi hành đối với vụ án này, ông Nguyễn Thế N (Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q) thấy có căn cứ xác định giao dịch liên quan đến tài sản bị thi hành án có dấu hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án thì ông N khởi kiện, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi thụ lý vụ án xác định ông Nguyễn Thế N là nguyên đơn là đúng pháp luật.

[3]. Theo nội dung Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 72/2015/QĐST-DS và số 73/2015/QĐST-DS cùng ngày 19/11/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Q thì bà H1 phải nộp 16.785.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, trả bà Phan Thị N2 518.000.000 đồng, trả bà Nguyễn Thị H3 177.000.000 đồng và phải trả lãi nếu chậm thi hành án. Ngày 09/12/2015, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q ban hành Quyết định số 513 và số 514/QĐ-CCTHA thi hành án theo đơn yêu cầu của bà N2 và bà H3.

[4]. Tại *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số sêri AM 122028 (số vào sổ H01332) ngày 01/4/2008 Ủy ban nhân dân thành phố Q công nhận vợ chồng ông Trần Văn H, bà Phan Thị H1 có quyền sử dụng thửa đất số 21, tờ bản đồ số 04, diện

tích 90m<sup>2</sup>, địa chỉ phường L, thành phố Q. Ngày 19/11/2015, ông H, bà H1 thế chấp thửa đất số 21 vay 1.000.000.000 đồng tại Phòng giao dịch Nam Sông Trà thuộc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển N3 - Chi nhánh thành phố Quảng (viết tắt là Agribank - Quảng Ngãi). Ngày 25/7/2016, ông H, bà H1 tắt toán khoản vay trên và lấy Giấy chứng nhận thửa đất số 21 (ngoài ra, còn lấy thêm Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1824 cũng thế chấp tại đây). Ngày 26/7/2016 tại Văn phòng công chứng S ông H, bà H1 ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 21 cho bà Nh (bút lục 42); số tiền chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng (200.000.000 đồng) hoặc số tiền chuyển nhượng trên thực tế theo lời khai của bà Nh, bà H1 (1.700.000.000 đồng) thì hai bên không có thỏa thuận dùng để thi hành theo nội dung Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 72/2015/QĐST-DS và số 73/2015/QĐST-DS cùng ngày 19/11/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Q.

[5]. Tại *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số sêri AN 840362 (số vào sổ H 01697) ngày 19/11/2008 (bút lục 245) Ủy ban nhân dân thành phố Q công nhận vợ chồng ông Trần Văn H, bà Phan Thị H1 có quyền sử dụng thửa đất số 1825, tờ bản đồ 21, diện tích 82,6m<sup>2</sup>, địa chỉ tổ 14, phường L, thành phố Quy Nhơn. Tại *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số sêri BU 160084 (số vào sổ CH 03388) ngày 15/5/2014 (bl 246) Ủy ban nhân dân thành phố Q công nhận vợ chồng ông Trần Văn H, bà Phan Thị H1 có quyền sử dụng thửa đất số 1824, tờ bản đồ 21, diện tích 70,8m<sup>2</sup>, địa chỉ tổ 14, phường L, thành phố Quy Nhơn. Ngày 04/01/2017 ông H, bà H1 ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 03/2017/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân thành phố Q. Ngày 11 và ngày 12 tháng 01 năm 2017 ông H, bà H1 lập *Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung vợ chồng sau khi ly hôn* được Văn phòng Công chứng N1 công chứng, nội dung bà H1 đồng ý cho ông H được trọn quyền sử dụng tài sản chung của vợ chồng đối với hai thửa đất số 1824 và 1825. Ngày 30/12/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H đối với thửa đất số 20 (số cũ là thửa 1824) và thửa 21 (số cũ là thửa 1825).

[6]. Khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) và khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ- CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự 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. Khi kê biên tài có người khác tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự*”; “*Trường hợp có căn cứ xác định giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án thì Chấp hành viên thông báo cho người được thi hành án để yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó. Hết thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được thông báo mà người được thi hành án không yêu cầu thì Chấp hành viên yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó*”.

[7]. Từ dẫn chứng và phân tích tại các mục từ [3] đến [6] nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy tại các Quyết định thi hành án số 513 và số 514/QĐ-CCTHA cùng ngày 09/12/2015 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q đã buộc bà H1 phải thi hành án trả cho nhiều chủ nợ theo nội dung Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 72/2015/QĐST-DS và số 73/2015/QĐST-DS cùng ngày 19/11/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Q. Trong khi chưa thi hành án thanh toán tiền cho các chủ nợ nhưng ngày 26/7/2016 bà H1 cùng chồng là ông H ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 21 cho bà Nh mà không dùng số tiền chuyển nhượng thanh toán nợ trước cho các chủ nợ và ngày 11, 12 tháng 01 năm 2017 bà H1 ký hai *Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung vợ chồng sau khi ly hôn* giao toàn bộ tài sản chung vợ chồng là quyền sử dụng 02 thửa đất số 1824 và 1825 cho ông H là hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014), khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ và Điều 128 Bộ luật dân sự 2005 tuyên bố *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* đối với thửa đất số 21 giữa ông H, bà H1 với bà Nh, được Phòng Công chứng S công chứng ngày 26/7/2016 và 02 *Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung vợ chồng sau ly hôn* giữa bà H1 với ông H đối với thửa đất số 1824, 1825 được Văn phòng Công chứng N1 công chứng ngày 11 và ngày 12/01/2017 vô hiệu là có cơ sở, đúng pháp luật. Do *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* và 02 *Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung vợ chồng sau ly hôn* nêu trên vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm hủy chỉnh lý biên động sang tên thửa đất số 21 cho bà Lương Thị Nh vào ngày 28/6/2018 tại trang 4 trong *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AM 122028 (số vào sổ H 01332) do Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp cho ông H, bà H1 ngày 01/4/2008; hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CM 746249 (số vào sổ CS 05866) và số CM 746250 (số vào sổ CS 05867) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông H đối với thửa đất số 20 và số 21 là đúng pháp luật.

[8]. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì quá trình giải quyết vụ án, mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích nhưng các đương sự chưa có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, trong trường hợp Tòa án tuyên bố các giao dịch dân sự vô hiệu; mặt khác, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã gửi các Thông báo số 430/TB-TA, số 431/TB-TA và số 550/TB-TA ngày 28/3 và ngày 22/4/2019 (bút lục số 391, 393, 395) cho ông H, bà H1, bà Nh nhưng hết thời hạn theo quy định ông H, bà H1, bà Nh không nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình và tại phiên tòa sơ thẩm ông H, bà Nh cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết là có cơ sở, đúng pháp luật.

[9]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo kháng nghị. Ông H và bà Nh kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm.

Từ những phân tích trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2019/DS-ST ngày 01/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, cụ thể như sau:

Căn cứ khoản 3 11 Điều 26, Điều 34, 37, 144, 147, 191, 193, 195, khoản Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 122, 127, 128 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 117, 122, 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014. Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế N - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H, bà Phan Thị H1 với bà Lương Thị Nh đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 4, diện tích 90m<sup>2</sup> tại phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi được Văn phòng Công chứng S công chứng ngày 26/7/2016 vô hiệu.

2. Hủy chỉnh lý biến động cho bà Lương Thị Nh vào ngày 28/6/2018 tại trang 4 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 122028 (số vào sổ H 01332) do Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp cho ông Trần Văn H, bà Phan Thị H1 vào ngày 01/4/2008 đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 4, diện tích 90m<sup>2</sup> tại phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Tuyên bố 02 Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung vợ chồng sau ly hôn của ông Trần Văn H, bà Phan Thị H1 đối với thửa đất số 1824, diện tích 70,8m<sup>2</sup> và thửa đất số 1825, diện tích 82,6m<sup>2</sup> cùng tờ bản đồ số 21, phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi được Văn phòng Công chứng N1 công chứng ngày 11 và ngày 12/01/2017 vô hiệu.

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số seri CM 746249 (số vào sổ CS 05866) và số seri CM 746250 (số vào sổ CS 05867) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông Trần Văn H đối với thửa đất số 20, diện tích 74,2m<sup>2</sup> và thửa đất số 21, diện tích 84,3m<sup>2</sup> cùng tờ bản đồ số 25, phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi vào ngày 30/12/2017.

5. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các đương sự không yêu cầu, nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

6. Về án phí sơ thẩm ông Trần Văn H, bà Phan Thị H1 mỗi người phải chịu 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

7. Về án phí phúc thẩm ông Trần Văn H, bà Phan Thị H1 phải chịu 300.000 đồng, trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0004772 ngày 25/11/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi thì ông H, bà H1 đã thi hành xong khoản tiền này.

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, 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, 7a, 7b 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.

**Nơi nhận:**

- Vụ pháp chế & quản lý khoa học TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi (để biết);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi  
(để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

**Đặng Kim Nhân**