

**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: 64/2020/DS-PT

Ngày: 08-5-2020

*V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và hủy chỉnh  
lý biến động trong giấy chứng nhận  
quyền sử dụng đất”*

**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 Lê Tự

*Các Thẩm phán:*

Ông Trần Quốc Cường

Ông Nguyễn Tấn Long

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Phương Liên – Thư ký Tòa án.

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

Ngày 08 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 43/2019/TLPT-DS ngày 10/12/2019, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy chỉnh lý biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 25/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo; giữa các đương sự:

***\* Nguyên đơn:***

- Bà Trương Thị Đ, sinh năm 1969; Trú tại: tỉnh Quảng Ngãi.

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964; Địa chỉ thường trú: tỉnh Quảng Ngãi;

Địa chỉ tạm trú: tỉnh Quảng Ngãi.

- Bà Lê Thị G, sinh năm 1956; Trú tại: tỉnh Quảng Ngãi.

- Bà Đỗ Thị Mỹ H, sinh năm 1980; Trú tại: tỉnh Quảng Ngãi.

\* **Bị đơn:** Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1965 và bà Lê Thị T, sinh năm 1972;

Địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: tỉnh Quảng Ngãi;

Địa chỉ tạm trú: tỉnh Quảng Ngãi.

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

- Bà Phạm Thị X, sinh năm 1990; Trú tại: tỉnh Quảng Ngãi.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Đỗ Ngọc A, sinh ngày 14/5/1968; địa chỉ: tỉnh Quảng Ngãi.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi; Địa chỉ: tỉnh Quảng Ngãi.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị D - Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh thành phố Q.

- Văn phòng công chứng T; Địa chỉ: số tỉnh Quảng Ngãi.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Lê Thị Thanh T- Trưởng Văn phòng công chứng T.

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; Địa chỉ trụ sở: tỉnh Quảng Ngãi.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Thanh B - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

- Ông Trần Đặng S.

- Bà Trần Thị L.

- Bà Đặng Thị P.

Cùng trú tại: số tỉnh Quảng Ngãi.

**Người kháng cáo:** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị X.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn gồm các bà Trương Thị Đ, Nguyễn Thị L, Lê Thị G trình bày:*

Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2012/DSST ngày 08/8/2012 của Tòa án nhân dân thành phố Q và Bản án dân sự phúc thẩm số 38/2012/DSPT ngày 24/9/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã tuyên buộc bà Lê Thị T phải trả cho bà Trương Thị Đ số tiền nợ gốc là 78.000.000 đồng, số tiền nợ lãi là 21.138.000 đồng, tổng cộng là 99.138.000 đồng.

Tại các Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 09/2010/QĐST-DS ngày 15/6/2010, số 35/2011/QĐST-DS ngày 11/7/2011, số 05/2010/QĐST-DS ngày 22/4/2010 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa bà Lê Thị T với các bà Nguyễn Thị L, Lê Thị G, Đỗ Thị Mỹ H về việc bà T có nợ tiền và thống nhất trả nợ tiền cho các bà L, G, H với số tiền được ghi trong quyết định công nhận sự thỏa thuận. Theo Thông báo số 406/TB-CCTHADS ngày 08/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q thì bà T còn nợ các bà L, G, H số tiền 13.000.000 đồng và tiền lãi suất chậm thi hành án.

Các bà Trương Thị Đ, Nguyễn Thị L, Lê Thị G, Đỗ Thị Mỹ H có đơn yêu cầu thi hành án và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q đã ra quyết định thi hành án nhưng ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị T không tự nguyện thi hành. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q đã ra Quyết định kê biên tài sản số 08/QĐ-THA ngày 16/4/2012 và Thông báo cưỡng chế thi hành án số 256/TB-THA ngày 07/7/2012 đối với tài sản chung của ông Đỗ Văn T và bà Lê Thị T là một ngôi nhà ở gắn liền với diện tích 59,7m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 360, tờ bản đồ số 06 tại số nhà 15 P, tổ 3, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD305245, số vào sổ H00243 do Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp ngày 30/12/2005 do ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị T đứng tên để đảm bảo thi hành án. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q chưa giải tỏa kê biên trả lại tài sản cho ông T, bà T, nhưng tài sản kê biên nhà và diện tích đất nói trên ông T, bà T đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Phạm Thị X và được Văn phòng công chứng T chứng thực ngày 07/10/2014, số công chứng 4628, quyển số 09TP/CCSCC/HĐGD và ngày 07/4/2015, Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Q đã ký xác nhận chuyển nhượng cho bà Phạm Thị X.

Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu khởi kiện với nội dung:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị T với bà Phạm Thị X được công chứng ngày 07/10/2014 đối với thửa đất số 360, tờ bản đồ số 6, diện tích 59,7m<sup>2</sup> tại phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi là vô hiệu.

- Yêu cầu hủy chỉnh lý biến động cho bà Phạm Thị X ngày 07/4/2015 tại trang 4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị T

được Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp ngày 30/12/2005 đối với thửa đất số 360, tờ bản đồ số 6, diện tích 59,7m<sup>2</sup> tại phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

*Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án nguyên đơn bà Đỗ Thị Mỹ H có cùng nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện như các nguyên đơn.*

*Bị đơn ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án để làm việc và cũng không có văn bản trình bày ý kiến.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đăng S, bà Trần Thị L, bà Đặng Thị P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án và cũng không có văn bản trình bày ý kiến.*

*Tại văn bản trình ý kiến ngày 25/9/2018, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ 08/5/2019, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, ông Đỗ Ngọc A là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị X trình bày:*

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì: Bà X mua nhà hoàn toàn đúng theo quy định của nhà nước, đã làm hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi chỉnh lý biến động tại trang 4 cho bà X trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị T. Việc hợp đồng mua bán chuyển nhượng giữa ông T, bà T với bà X hoàn toàn hợp pháp. Mọi tranh chấp và khiếu nại giữa các bà Trương Thị Đ, Nguyễn Thị L, Lê Thị G, Đỗ Thị Mỹ H với ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị T không liên quan gì đến bà X.

*Tại bản trình bày ngày 27/8/2018 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, người đại diện theo ủy quyền của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi trình bày:*

Nguyên thửa đất số 360, tờ bản đồ số 6, diện tích 59,7m<sup>2</sup>, đất ODT, được Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/12/2005 cho ông Đỗ Văn T và bà Lê Thị T.

Ngày 07/10/2014, ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị X, Hợp đồng được Văn phòng công chứng T chứng thực ngày 07/10/2014.

Ngày 27/3/2015, bà Phạm Thị X nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử

dụng đất tại bộ phận tiếp nhận và giao trả kết quả hồ sơ một cửa thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Q.

Ngày 02/4/2015, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh thành phố Q thẩm định hồ sơ, đủ điều kiện biến động quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị X 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 43/2014/NĐ-CP ngày 19/5/2014 của Chính phủ, quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và khoản 1, Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngày 07/4/2015, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh thành phố Q ký chính lý trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất “chuyển nhượng cho bà Phạm Thị X, CMND số 212562424, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Theo hồ sơ số 001522 CN.001”.

Như vậy, việc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh- Chi nhánh thành phố Q thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị X là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

*Tại công văn số 611/CCTHADS ngày 09/9/2019 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, người đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q trình bày:*

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q đang tổ chức thi hành các Quyết định của TAND thành phố Q đối với bà Lê Thị T, địa chỉ: Số 15 đường P, tổ 03, phường T, thành phố Q phải thi hành án khoản tiền án phí dân sự sơ thẩm là 4.380.017 đồng và các khoản theo đơn yêu cầu của người được thi hành án gồm: Trả cho bà Đỗ Thị Mỹ H, ông Phạm Đình B 25.000.000đ và tiền lãi suất chậm thi hành án; trả cho bà Nguyễn Thị Ly N 50.000.000 đồng; trả cho bà Nguyễn Thị L 59.000.000 đồng; trả cho bà Lê Thị G 19.513.400 đồng và lãi chậm thi hành án; trả cho bà Huỳnh Thị D 20.688.700 đồng. Tổng cộng bà T phải thi hành án phí 4.380.017 đồng và trả cho công dân là 147.202.100 đồng.

Quá trình thi hành án, Chấp hành viên đã nhiều lần động viên, thuyết phục bà T tự nguyện thi hành án nhưng bà T vẫn không tự nguyện thi hành án. Chấp

hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q đã ra Quyết định kê biên tài sản số 08/QĐ-THA ngày 16/04/2012 và tổ chức cưỡng chế kê biên tài sản chung của bà Lê Thị T và ông Đỗ Văn T là nhà và quyền sử dụng đất diện tích 59,7m<sup>2</sup>, thửa đất số 360, tờ bản đồ số 6, đất ở đô thị tại số 15 P, tổ 03, phường T, thành phố Q. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 305245, sổ vào sổ H 00243, ngày 30/12/2005 mang tên ông Đỗ Văn T và bà Lê Thị T vào ngày 12/7/2012, để đảm bảo thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi thực hiện việc kê biên, thẩm định giá tài sản chung của vợ chồng ông Đỗ Văn T và bà Lê Thị T, Chấp hành viên căn cứ khoản 3 Điều 74 Luật thi hành án dân sự và Điều 223 Bộ luật dân sự thông báo cho ông Đỗ Văn T được quyền ưu tiên mua tài sản chung trong thời hạn 3 tháng (ông T đã nhận thông báo vào ngày 14/11/2012), nếu hết thời hạn 3 tháng mà ông T không mua tài sản chung thì cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Q tiếp tục thông báo bán đấu giá tài sản chung của bà T và ông T để đảm bảo thi hành các khoản còn phải thi hành án của bà Lê Thị T còn phải thi hành cho (5 người) gồm: bà Nguyễn Thị L, bà Lê Thị G, bà Đỗ Thị Mỹ H, bà Huỳnh Thị D và bà Nguyễn Thị Ly N tổng cộng là 13.000.000 đồng và tiền lãi suất chậm thi hành án.

Tại thời điểm, bà Lê Thị T chưa thi hành án xong khoản còn lại cho 05 người được thi hành án trước đây và tài sản kê biên vẫn đang xử lý để thi hành án, thì đồng thời tại thời điểm này, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q nhận thụ lý và tổ chức thi hành án tiếp các Bản án, Quyết định của Tòa án nhân dân thành phố Q đối với bà Lê Thị T và cùng chồng của bà T là ông Đỗ Văn T gồm: Bản án 38/2012/DSPT ngày 24/09/2012 của TAND tỉnh Quảng Ngãi về khoản buộc bà Lê Thị T phải nộp tiền án phí 4.956.900 đồng; trả cho bà Trương Thị Đ số tiền 99.138.000 đồng và tiền lãi suất chậm thi hành án; Bản án số 47/2016/DSST ngày 23/9/2016 về khoản bà Lê Thị T trả cho ông Nguyễn Minh T2 số tiền 24.316.000 đồng; Bản án số 46/2016/DSST ngày 23/9/2016 về khoản ông Đỗ Văn T và bà Lê Thị T phải trả cho bà Bùi Thị T và ông Huỳnh Quang T1 số tiền 35.923.950 đồng và ông T, bà T còn phải nộp tổng cộng các khoản tiền án phí dân sự sơ thẩm là 12.897.847 đồng.

Chấp hành viên tiếp tục thông báo về nghĩa vụ phải thi hành án cho bà Lê Thị T và ông Đỗ Văn T biết để tự nguyện thi hành án và đồng thời thông báo cho

bà T và ông T và những người có liên quan đến tài sản kê biên biết toàn bộ tài sản kê biên là nhà và quyền sử dụng đất diện tích 59,7m<sup>2</sup>, thửa đất số 360, tờ bản đồ số 6, đất ở đô thị tại số 15 P, tổ 03, phường T, thành phố Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 305245, sổ vào sổ H 00243, ngày 30/12/2005 mang tên ông Đỗ Văn T và bà Lê Thị T là tài sản mà Chấp hành viên đã cưỡng chế kê biên theo Quyết định kê biên tài sản số 08/QĐ-THA ngày 16/04/2012 và tổ chức cưỡng chế kê biên tài sản vào ngày 12/7/2012 được xử lý để đảm bảo thi hành án cho nghĩa vụ của ông Đỗ Văn T và bà Lê Thị T theo quy định của pháp luật, cho nên mọi hành vi mua, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố, tặng cho... khi chưa có quyết định xử lý của cơ quan thi hành án là trái với quy định của pháp luật và không được pháp luật công nhận.

Như vậy, việc bà Lê Thị T và ông Đỗ Văn T chưa thi hành án xong các khoản nghĩa vụ về thi hành án của mình, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q chưa có quyết định giải tỏa kê biên trả lại tài sản cho ông T, bà T, nhưng tài sản kê biên trên ông T, bà T đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Đăng S, bà Trần Thị L và đã được Văn phòng công chứng T chứng thực ngày 22/4/2014, số công chứng 1744, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD. Sau đó, ông T, bà T lại tiếp tục lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tài sản kê biên cho bà Phạm Thị X và đã được Văn phòng công chứng T chứng thực ngày 07/10/2014, số công chứng 4628, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh thành phố Q chứng nhận chuyển nhượng cho bà Phạm Thị X vào ngày 07/4/2015. Việc thực hiện chuyển nhượng tài sản kê biên của ông T, bà T là vi phạm pháp luật nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, không thi hành án.

Chấp hành viên căn cứ khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự được 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, thông báo cho những người được thi hành án có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tuyên bố giao dịch của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T với bà X là vô hiệu và hủy việc chính lý vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Để đảm bảo việc thi hành án đúng theo quy định của pháp luật, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử tuyên

bố giao dịch của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị T với bà Phạm Thị X đã được Văn phòng công chứng T chứng thực ngày 07/10/2014, số công chứng 4628, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu và hủy việc chỉnh lý vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 305245, số vào sổ H 00243, ngày 30/12/2005 mang tên ông Đỗ Văn T và bà Lê Thị T đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh thành phố Q chứng nhận chuyển nhượng cho bà Phạm Thị X vào ngày 07/4/2015 theo đúng quy định của pháp luật.

*Tại công văn số 20/VPCC ngày 19/10/2018 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng T trình bày:*

Ngày 07/10/2014, Văn phòng Công chứng T có ký chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4628, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng ông Đỗ văn T, bà Lê Thị T, cùng hộ khẩu phường T, thành phố Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị X, hộ khẩu phường T, thành phố Q đối với thửa đất số 360, tờ bản đồ số 6, phường T, thành phố Q theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD305245, số vào sổ H 00234 do Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp ngày 30/12/2005, đứng tên ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị T.

Tại thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên, Văn phòng công chứng T đã xem xét hồ sơ là hoàn toàn hợp pháp, tài sản không bị kê biên, hay ngăn chặn, những người tham gia ký kết Hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hoàn toàn tự nguyện, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

***Tại bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 25/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:***

*“- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là các bà Trương Thị Đ, Nguyễn Thị L, Lê Thị G, Đỗ Thị Mỹ H.*

*- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn T và bà Lê Thị T chuyển nhượng cho bà Phạm Thị X thửa đất số 360, tờ bản đồ số 06, diện tích 59,7m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 305245 do UBND thành phố Q cấp ngày 30/12/2005 cho ông Đỗ Văn T và bà Lê Thị T, được công chứng tại Văn phòng công chứng T ngày 07/10/2014 là vô hiệu.”*

Ngày 07/11/2019, ông Đỗ Ngọc A là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị X nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Bà Phạm Thị X giữ nguyên nội dung kháng cáo.

*Ông Đỗ Ngọc A người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị X trình bày kháng cáo:*

- Bà Phạm Thị X ký hợp đồng mua nhà nhưng không biết ngôi nhà đó đã được kê biên, từ ngày kê biên đến ngày nhận chuyển nhượng là 2 năm. Chúng tôi không mua nhà của ông T, bà T mà mua nhà của ông S, bà L, trả tiền mua nhà cho mẹ của vợ chồng ông S, bà L là bà Đặng Thị P nhận. Giao dịch có công chứng và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi chỉnh lý biên động ngày 07/04/2015 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/12/2017. Do đó, giao dịch mua bán nhà là hợp pháp.

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q có Quyết định kê biên tài sản số 08/QĐ-CC.THA ngày 16/4/2012 nhưng không thông tin, thông báo cho các cơ quan có thẩm quyền biết về tài sản kê biên nhằm hỗ trợ, ngăn chặn giao dịch bất hợp pháp. Ông T, bà T dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giao dịch công khai, được công chứng chứng nhận, nên giao dịch không vi phạm điều cấm.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu:*

Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Q đã có Quyết định kê biên tài sản số 08/QĐ-CC.THA ngày 16/4/2012, kê biên tài sản là nhà đất của ông T, bà T để đảm bảo thi hành án dân sự. Ông T, bà T đã nhận các văn bản về việc kê biên để thi hành án. Việc ông T, bà T chuyển nhượng tài sản đang bị kê biên có dấu hiệu của tội không chấp hành án qui định tại Điều 304 Bộ luật Hình sự năm 1999. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm chuyển Cơ quan điều tra xem xét trách nhiệm hình sự đối với ông T, bà T về tội danh trên.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

[1] Thửa đất số 360, tờ bản đồ số 06, diện tích 59,7m<sup>2</sup> tại số 123/38/12 Lê Trung Đình (nay là 15 P) tổ 3, phường T, thành phố Q, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 305245 do UBND thành phố Q cấp ngày 30/12/2005 đứng tên ông Đỗ Văn T và bà Lê Thị T đã bị kê biên tại Quyết định kê biên tài sản số 08/QĐ-CC.THA ngày 16/4/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q để

bảo đảm thanh toán nợ cho các chủ nợ gồm: bà Đỗ Thị Mỹ H, ông Phạm Đình B số tiền 25.000.000đ, bà Nguyễn Thị L số tiền 59.000.000đ, bà Lê Thị G số tiền 19.513.400đ, bà Trương Thị Đ số tiền 99.138.000đ.

[2] Các khoản nợ trên đã được xác định bằng các bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án và Cơ quan thi hành án dân sự đã kê biên tài sản quyền sử dụng đất của ông T, bà T để đảm bảo thi hành án trước khi ông T, bà T thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Theo nhận định của bản án sơ thẩm, bà T vẫn còn nợ các nguyên đơn 115.838.000đ. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà T vẫn không tiếp tục thanh toán nợ cho các nguyên đơn.

[4] Người sử dụng đất không được thực hiện quyền chuyển nhượng khi quyền sử dụng đất đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án dân sự theo qui định tại điểm c khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Ông T, bà T biết tài sản của mình đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án nhưng vẫn lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị X ngày 07/10/2014 là vi phạm điều cấm của pháp luật nêu trên. Do đó, theo Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T và bà Phạm Thị X không có hiệu lực pháp luật.

[5] Mặc dù, bà X cho rằng bà mua nhà đất của vợ chồng ông S, bà L và giao tiền cho mẹ ông S là bà Đặng Thị P nhận nhưng giữa bà X và ông S, bà L không có hợp đồng mua nhà đất được công chứng, chứng thực hợp pháp. Thực tế, ông T, bà T có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S, bà L vào ngày 22/4/2014 nhưng hợp đồng này đã bị hủy bỏ tại thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/10/2014. Bà X được đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dựa trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T và bà X lập ngày 07/10/2014. Do đó, bà X không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ đối với giao dịch dân sự vô hiệu nêu trên.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn T và bà Lê Thị T và bà Phạm Thị X là có cơ sở, đúng pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích nhưng bà Phạm Thị X không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên hậu quả của hợp đồng vô hiệu được giải quyết ở vụ án khác, nếu các bên có yêu cầu. Về nội dung kháng cáo cho rằng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q có quyết định kê biên tài sản nhưng không thông tin, thông báo cho các cơ quan có thẩm quyền biết về tài sản kê biên nhằm hỗ trợ, ngăn chặn giao dịch bất hợp pháp sẽ được xem xét khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[7] Việc Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ đảm bảo cho việc thi hành các bản án, nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để xem xét trách nhiệm hình sự về tội không chấp hành án theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

[8] Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị X, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Án phí dân sự phúc thẩm bà Phạm Thị X phải chịu.

*Vì các lẽ trên;*

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

### **QUYẾT ĐỊNH**

- 1.** Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị X;
- 2.** Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 25/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

### **3. Án phí dân sự phúc thẩm:**

Bà Phạm Thị X phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ, đã nộp tại biên lai số AA/2016/0004767 ngày 18/11/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, P.HCTP, LT.

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

**Lê Tự**