

sót tên nên ông V, bà V hẹn đến ngày 30/02/2018 (âm lịch) sẽ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ để làm các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, nhưng quá hạn mà ông V và bà V không thực hiện mặc dù bà Đ đã nhiều lần yêu cầu nên nay bà Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông V, bà V thực hiện hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng đất cho Bà.

- Bị đơn là bà Trần Thị V trình bày: Thừa nhận ngày 26/12/2017 vợ chồng Bà có ký *Giấy sang nhượng đất* chuyển nhượng cho bà Đ thửa đất số 43, tờ bản đồ số 110, diện tích 9.084,6m² tại thôn X, xã I, huyện G, tỉnh Gia Lai theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số BS 525125 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp cho Ông Bà ngày 24/01/2014, với giá 80.000.000 đồng và đã nhận đủ tiền. Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi nhầm tên bà V thành “Vượng” nên Ông Bà phải làm thủ tục đính chính nên có hẹn bà Đ đến ngày 30/02/2018 (âm lịch) sẽ giao *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* đã đính chính cho bà Đ để hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật nhưng đến nay, chưa hoàn tất thủ tục đính chính nên chưa giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ. Nay, bà Đ khởi kiện thì bà V cam kết trong hạn 45 ngày sẽ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đính chính lại cho bà Đ để hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn là ông Phạm Hữu V không có lời khai, không tham gia tố tụng.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST ngày 10/9/2019, Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu Đ:

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 26-12-2017 giữa ông Phạm Hữu V và bà Trần Thị V với bà Nguyễn Thị Thu Đ. Buộc ông Phạm Hữu V và bà Trần Thị V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2017 cho bà Nguyễn Thị Thu Đ đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 110, có diện tích 9.084,6m² tại thôn X, xã I, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 525125 do UBND huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 24/01/2014 cho bà Trần Thị V và ông Phạm Hữu V.

Trường hợp ông Phạm Hữu V và bà Trần Thị V không thực hiện hợp đồng thì bà Nguyễn Thị Thu Đ có quyền liên hệ với cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở sang tên của mình theo trình tự, thủ tục của pháp luật đất đai đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông Phạm Hữu V và bà Trần Thị V mà không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực hợp đồng.

2. Buộc ông Phạm Hữu V và bà Trần Thị V phải có nghĩa vụ liên đới hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Thu Đ toàn bộ số tiền tạm ứng chi phí định xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.300.000 đồng (Hai triệu ba trăm nghìn đồng).

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, về nghĩa vụ thi hành thi hành án và tuyên bố quyền kháng cáo.

- Ngày 05/02/2021, Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận được Công văn số 61/CV-CCTHADS ngày 29/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, kiến nghị xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST ngày 10/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 74/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 07/6/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST ngày 10/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện G; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm lại với nhận định:

Ngày 24/01/2014, bà Trần Thị V và ông Phạm Hữu V được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 525125 đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 110, có diện tích 9.084,6m² tại thôn X, xã Ia Tô, huyện G, tỉnh Gia Lai. Ngày 26/12/2017, bà Trần Thị V, ông Phạm Hữu V lập giấy sang nhượng viết tay đối với thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Thu Đ. Ông Phạm Hữu V đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng 80.000.000 đồng. Theo kết quả xác minh điều kiện thi hành án do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện G, tỉnh Gia Lai và tài liệu do Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Gia Lai cung cấp, thể hiện: Thửa đất số 43, tờ bản đồ số 110, có diện tích 9.084,6m² tại thôn X, xã Ia Tô, huyện G, tỉnh Gia Lai (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 525125 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 24-01-2014 cho bà Trần Thị V và ông Phạm Hữu V) đang được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Gia Lai (hồ sơ đăng ký thế chấp số 4721 ngày 09/12/2016). Hiện nay, ông Phạm Hữu V còn nợ Ngân hàng 188.300.000 đồng tiền gốc; quyền sử dụng đất nói trên chưa được xóa đăng ký thế chấp.

Xét thấy: Thửa đất số 43, tờ bản đồ số 110 đã được ông V, bà V thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Gia Lai từ ngày 09/12/2016 theo đúng quy định của pháp luật (thế chấp trước giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà V với

bà Nguyễn Thị Thu Đ). Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án chỉ yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai huyện G cung cấp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 525125, không thu thập chứng cứ về những biến động đối với quyền sử dụng thửa đất trên; không đưa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Gia Lai vào tham gia tố tụng là vi phạm quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DSST ngày 10/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất đề ngày 26/12/2017 giữa ông Phạm Hữu V và bà Trần Thị V với bà Nguyễn Thị Thu Đ). Bản án không thi hành án được do thửa đất số 43, tờ bản đồ số 110 tại thôn X, xã Ia Tô, huyện G, tỉnh Gia Lai ông V, bà V đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Gia Lai.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 24/01/2014, bà Trần Thị V và ông Phạm Hữu V được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số seri BS 525125 đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 110, diện tích 9.084,6m², địa chỉ thôn X, xã I, huyện G, tỉnh Gia Lai. Ngày 08/12/2016, ông Phạm Hữu V và bà Trần Thị V thế chấp thửa đất nêu trên cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Gia Lai để bảo đảm cho khoản tiền 110.000.000 đồng ông Phạm Hữu V vay Ngân hàng tại Hợp đồng tín dụng số 01/2016/25550377/HĐTD ngày 08/12/2016 (hồ sơ đăng ký thế chấp số 4721 ngày 09/12/2016), hiện nay, ông V còn nợ Ngân hàng 188.300.000 đồng tiền gốc và quyền sử dụng đất nói trên chưa được xóa đăng ký thế chấp (từ bút lục 141 đến bút lục 170). Mặc dù thửa đất số 43 nêu trên đang thế chấp hợp pháp tại Ngân hàng nhưng ngày 26/12/2017, bà V và ông V lập Giấy sang nhượng đất viết tay chuyển nhượng thửa đất cho bà Nguyễn Thị Thu Đ với giá 80.000.000 đồng (đã nhận đủ tiền) và cam kết đến ngày 30/02/2018 (âm lịch) giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ để làm các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật là trái pháp luật.

[2] Sau khi thụ lý vụ án dân sự “Tranh chấp về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Đơn khởi kiện của bà Đ; vợ chồng ông V, bà V khai đang làm thủ tục xin đính chính Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất vì ghi nhầm tên “V” thành “*Vượng*” nhưng Tòa án nhân dân huyện G không yêu cầu ông V, bà V xuất trình tài liệu về việc đang làm thủ tục xin đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện G, tỉnh Gia Lai để kiểm tra lời khai của ông V, bà V có đúng hay không? và trong khi không ai cung cấp được bản gốc *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số seri BS 525125 mà Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho vợ chồng bà V và ông V ngày 24/01/2014, nhưng Tòa án nhân dân huyện G đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ, công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V, bà V với bà Đ theo *Giấy sang nhượng đất* viết tay ngày 26/12/2017 là không có cơ sở, không đúng quy định của pháp luật nên đã ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Gia Lai.

[3] Từ [1] và [2] nêu trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 74/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 07/6/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có cơ sở nên chấp nhận, vì vậy;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343, Điều 345 và Điều 349 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST ngày 10/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai về “*Tranh chấp về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thu Đ với bị đơn ông Phạm Hữu V, bà Trần Thị V

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Vụ II - TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND huyện G, tỉnh Gia Lai (kèm hồ sơ vụ án để xét xử sơ thẩm lại);
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Gia Lai (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Lưu trữ; Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

Đặng Kim Nhân