

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 250/2021/DS - GĐT

Ngày: 17/11/2021

V/v hủy văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy chính lý đăng ký biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

ỦY BAN THẨM PHÁN

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường.

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn.

Ông Nguyễn Hữu Ba.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Trí - Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mậu Hưng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 17 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc “*Hủy văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy chính lý đăng ký biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lê H, sinh năm 1962;

1.2. Bà Trần Thị Kim X, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số X, đường Âu Cơ, phường 14, quận T, Thành phố H.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phạm Thế V, sinh năm 1979;

2.2. Bà Đặng Thị Thùy N, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Số Y, Nguyễn Thái Bình, phường 4, quận T, Thành phố H.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lâm Quang Đ, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số Z, đường số 10, Phường 8, quận G, Thành phố H.

3.2. Ông Nguyễn Hoàn I, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Khu phố Đông, phường V, thị xã T, tỉnh B.

3.3. Ngân hàng TMCP Đông Nam Á.

Địa chỉ: Số 203 Yersin, phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

3.4. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Địa chỉ: Ô7, Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh L.

3.5. Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M.

Địa chỉ: Ấp Gò Cao, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Nguyên đơn ông Lê H và bà Trần Thị Kim X trình bày:*

Ông H, bà X cho rằng ông Phạm Thế V có nghĩa vụ thi hành đối với số tiền 11.228.000.000 đồng theo Bản án dân sự phúc thẩm số 330/2014/DS-PT ngày 19/4/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố H. Cơ quan thi hành án quận T xác định ông V và bà N có tài sản duy nhất tại huyện Đ, tỉnh L là các thửa đất số 24, 25, tờ bản đồ số 14, diện tích 14.297m²; thửa đất số 588, 589, tờ bản đồ số 21, diện tích 13.391m²; thửa đất số 33, 106, tờ bản đồ số 13, 14 diện tích 20.302m²; thửa đất số 92, tờ bản đồ số 13, diện tích 8.726m²; thửa đất số 131, 173, tờ bản đồ số 22, diện tích 10.265m²; thửa đất số 172, tờ bản đồ số 22, diện tích 413m²; thửa đất số 354, 356, 401, 402, tờ bản đồ số 22, diện tích 9.293 m²; thửa đất số 372, tờ bản đồ số 22, diện tích 566m²; thửa đất số 55, 76, 105, 106, tờ bản đồ số 13 diện tích 29.025m²; thửa đất số 114, 4, 6, 17, 568, tờ bản đồ số 21, 13 diện tích 4.589m². Tất cả quyền sử dụng đất do ông Phạm Thế V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đều tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh L. Ngày 23/4/2019, ông Phạm Thế V và bà Đặng Thị Thùy N đến Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nói trên cho ông Lâm Quang Đ theo hợp đồng công chứng ngày 10/6/2019, Chi cục thi hành án dân sự Quận T, Thành phố H có quyết định tạm ngừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với tất cả các thửa đất nói trên. Ngày 18/7/2014, Chi cục thi hành án Quận T đã ủy thác đến Chi cục thi hành án huyện Đ để thi hành bản án phúc thẩm số 330/2014/DS-PT của Tòa án nhân dân Thành phố H. Tuy nhiên, trước đó ngày 04/5/2019 chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ đã chỉnh lý biến động sang tên quyền sử dụng đất từ ông V sang ông Đ chỉ còn lại các thửa đất số 354, 356, 401, 402, tờ bản đồ số 22, diện tích 9.293m² đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ thì ông V còn đứng tên. Như vậy, ông V phải có nghĩa vụ thi hành án số tiền nợ cho ông H và bà X, nhưng ông V tẩu tán tài sản, trốn tránh trách nhiệm trả nợ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, bà X. Do đó, ông H và bà X yêu cầu Tòa án tuyên:

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng số 4481 Quyền số 04 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 23/4/2019 do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực giữa ông Lâm Quang Đ với ông Phạm Thế V bà bà Đặng Thị Thùy N đối với các thửa đất theo hợp đồng.

- Hủy chỉnh lý biên động ngày 04/5/2019 từ tên ông Phạm Thế V sang tên ông Lâm Quang Đ tại các thửa đất số 24, 25, tờ bản đồ số 14, diện tích 14.297m²; thửa đất số 588, 589, tờ bản đồ số 21, diện tích 13.391m²; thửa đất số 33, 106, tờ bản đồ số 13, 14, diện tích 20.302m²; thửa đất số 92, tờ bản đồ số 13, diện tích 8.726m²; thửa đất số 131, 173, tờ bản đồ số 22, diện tích 10.265m²; thửa đất số 172, tờ bản đồ số 22, diện tích 413m²; thửa đất số 372, tờ bản đồ số 22, diện tích 566m²; thửa đất số 55, 76, 105, 106, tờ bản đồ số 13 diện tích 29.025m²; thửa đất số 114, 4, 6, 17, 568, tờ bản đồ số 21, 13, diện tích 4.589m² tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh L.

2. Bị đơn ông Phạm Thế V trình bày:

Ông V xác nhận có đứng tên quyền sử dụng đất như phía nguyên đơn trình bày là đúng, nhưng đất này ông đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á, không có khả năng thanh toán nên Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên cho Ngân hàng được quyền phát mãi tài sản tại Quyết định số 99/2014/QĐST-KDTM ngày 10/12/2014. Do đó, giữa ông với Ngân hàng cùng với ông Lâm Quang Đ có thỏa thuận để ông Đ đứng ra trả một phần nợ cho Ngân hàng đối với nhóm Công ty của ông để xóa đăng ký thế chấp 10 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở xã T, huyện Đ, tỉnh L. Ngày 22/9/2019, Ngân hàng TMCP Đông Nam Á có văn bản phê duyệt đồng ý để ông Đ nộp 9.000.000.000 đồng vào Ngân hàng để Ngân hàng giải chấp 10 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Sau khi được Ngân hàng giao lại toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông xóa thế chấp và chuyển nhượng cho ông Đ. Đối với số nợ ông H và bà X là tiền cho vay nặng lãi, theo bản án dân sự phúc thẩm xét xử không đúng trong khi vợ chồng ông vắng mặt do bận đi làm ăn nên Tòa xử không khách quan. Còn ông Đ trả tiền cho Ngân hàng thay ông để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra là đúng sự thật nên vợ chồng ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ là hợp pháp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bà X và ông H.

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

3. 1. Ông Lâm Quang Đ trình bày:

Ông và ông Phạm Thế V là bạn bè, nên ngày 18/02/2019 ông Phạm Thế V có nhờ ông giúp đỡ thanh toán khoản nợ Ngân hàng TMCP Đông Nam Á để lấy ra 10 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho Ngân hàng. Từ đó, ông có làm việc với Ngân hàng ông đặt cọc 1.000.000.000 đồng để Ngân hàng phong tỏa tài khoản của ông. Ngày 22/02/2019, Ngân hàng đồng ý để ông nộp 9.000.000.000 đồng, sau khi được Ngân hàng trả lại toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông V đã ký chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông theo đúng quy định của pháp luật. Quá trình công chứng

không có bất kỳ sự ngăn chặn nào của cá nhân hoặc tổ chức nào. Hiện nay ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng hình thức chỉnh lý biến động 9 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại 01 giấy chưa được chỉnh lý chờ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cập nhật biến động kênh mương. Do đó, qua yêu cầu khởi kiện của ông H và bà X ông không đồng ý, vì ông mua đất của ông Phạm Thế V là hợp pháp. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông V, ông không biết gì về số nợ của ông V với ông H và bà X, ông không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này (có nghĩa là Tòa án có hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông theo yêu cầu của ông H và bà X thì ông cũng không có yêu cầu gì).

3.2. Văn Phòng công chứng Lê Ngọc M trình bày:

Ngày 23/4/2019, Văn phòng công chứng Lê Ngọc M có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thế V và vợ là bà Đặng Thị Thùy N đối với ông Lâm Quang Đ quyền sử dụng đất tại các thửa số 24, 25 tờ bản đồ số 14, diện tích 14.297m²; thửa đất số 588, 589 tờ bản đồ số 21, diện tích 13.391m²; thửa đất số 33, 106, tờ bản đồ số 13, 14 diện tích 20.302m²; thửa đất số 92, tờ bản đồ số 13, diện tích 8.726m²; thửa đất số 131, 173, tờ bản đồ số 22, diện tích 10.265m²; thửa đất số 172, tờ bản đồ số 22, diện tích 413m²; thửa đất số 372, tờ bản đồ số 22, diện tích 566m²; thửa đất số 55, 76, 105, 106, tờ bản đồ số 13, diện tích 29.025m²; thửa đất số 114, 4, 6, 17, 568 tờ bản đồ số 21, 13 diện tích 4.589m² theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 309932, BC 309933, BC 309934, BC 309935, BC 309936, BC 309937, BC 309939, BC 309940, BC 309941 do UBND huyện Đ cấp ngày 10/8/2010 cho ông Phạm Thế V đứng tên, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh L. Sau khi xem xét các giấy tờ và các bên không yêu cầu xác minh, Công chứng viên đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất nêu trên đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng Lê Ngọc M xác định không có yêu cầu gì liên quan trong vụ án, không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì trong vụ việc tranh chấp trên.

3.3. Ông Nguyễn Hoàn I trình bày:

Ngày 07/5/2019, ông và ông Lâm Quang Đ có thỏa thuận với nhau ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đ thửa đất số 92, tờ bản đồ số 13, diện tích 8.726m² đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ với giá 1.200.000.000 đồng, ông có đặt cọc cho ông Đ là 500.000.000 đồng. Ông Đ hẹn với ông đến ngày 07/7/2019 hai bên sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng ông sẽ giao đủ số tiền còn lại cho ông Đ. Đến hạn ông và ông Đ ra công chứng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới biết đất bị Cơ quan thi hành án ngăn chặn do ông H và bà X khởi kiện ông Phạm Thế V và bà Đặng Thị Thùy N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thế V và ông Lâm Quang Đ. Nay, ông đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay giữa ông và ông Đ, ông sẽ giao tiếp số tiền còn lại cho ông Đ.

3. 4. Ngân hàng Đông Nam Á trình bày:

Ông Phạm Thế V có vay vốn của Ngân hàng có thế chấp tài sản là bất động sản 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 08/4/2019, ông V đã thanh toán nợ cho Ngân hàng xong nên Ngân hàng đã giải chấp tài sản thế chấp cho ông V đến nay Ngân hàng không còn liên quan gì đến tài sản là quyền sử dụng đất của ông Phạm Thế V. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà X với ông V thì Ngân hàng không có ý kiến tranh chấp gì.

3. 5. Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ trình bày:

Ông Lê H và bà Trần Thị Kim X là người được thi hành án theo bản án dân sự phúc thẩm số 330/2014/DS-PT ngày 19/4/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố H. Chi cục thi hành án dân sự Quận T đã tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của ông V và bà N chỉ có đất tại huyện Đ và Chi cục thi hành án Quận T đã ban hành quyết định số 135/QĐ-CCTHADS ngày 10/6/2019 về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản đối với các thửa đất trên. Đồng thời Chi cục thi hành án dân sự Quận T, Thành phố H đã ủy thác thi hành bản án này cho Chi cục thi hành án huyện Đ, Chi cục thi hành án huyện Đ cũng đã tổng đạt quyết định thi hành án cho ông V, bà N và ông H và bà X. Sau đó tài sản thi hành án ông V đã chuyển nhượng toàn bộ cho ông Đ. Do đó, ông H và bà X khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông Đ là phù hợp. Cơ quan thi hành án chờ kết quả là người được thi hành án có quyền khởi kiện về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông Đ đến khi có kết quả giải quyết của Tòa án cơ quan thi hành án sẽ tiến hành kê biên quyền sử dụng đất nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 24/02/2020, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê H, bà Trần Thị Kim X do ông Phùng Hồng S đại diện về việc “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” và “hủy quyết định hành chính cá biệt về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa ông Phạm Thế V và bà Đặng Thị Thùy N với ông Lâm Quang Đ.

Vô hiệu văn bản công chứng là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thế V và bà Đặng Thị Thùy N với bên ông Lâm Quang Đ được Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực số 4481, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/4/2019, đất chuyển nhượng là các thửa đất số 24,25, tờ bản đồ số 14, diện tích 14.297m²; thửa đất số 588, 589, tờ bản đồ số 21, diện tích 13.391m²; thửa đất số 33, 106, tờ bản đồ số 13, 14, diện tích 20.302m²; thửa đất số 92, tờ bản đồ số 13, diện tích 8.726m²; thửa đất số 131, 173, tờ bản đồ số 22, diện tích 10.265m²; thửa đất số 172, tờ bản đồ số 22, diện tích 413 m²; thửa đất số 372, tờ bản đồ số 22, diện tích 566m²; thửa đất số 55, 76, 105, 106 tờ bản đồ số 13 diện tích 29.025m²; thửa đất số 114, 4, 6, 17,

568, tờ bản đồ số 21, 13 diện tích 4.589m² tất cả các thửa đất đều tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh L.

Kiến nghị Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L thu hồi và hủy thông tin chỉnh lý biến động ngày 04/5/2019 từ tên ông Phạm Thế V sang tên ông Lâm Quang Đ đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 309932, BC 309933, BC 309933, BC 309935, BC 309936, BC 309937, BC 309938, BC 309939, BC 309940, BC 309941 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 10/8/2010 cho ông Phạm Thế V.

Ông Lâm Quang Đ được quyền khởi kiện ông Phạm Thế V và bà Đặng Thị Thùy N về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại liên quan đến việc Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng công chứng số 4481, Quyết số 04 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 23/4/2019 do Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M chứng thực trong vụ án dân sự khác.

Ông Nguyễn Hoàn I được quyền khởi kiện ông Lâm Quang Đ đối với hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2019 đối với thửa đất số 92, tờ bản đồ số 13, diện tích 8.726m² đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh L bằng một vụ án khác.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí giám định, thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/3/2019, bị đơn ông V, bà N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Quang Đ kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 24/3/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L có quyết định kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 315/2020/DS-PT ngày 04/9/2020, Tòa án nhân dân tỉnh L, quyết định: Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 24/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh L.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí, thi hành án.

Ngày 05/11/2020, ông Lâm Quang Đ có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 100/2021/KN-DS ngày 18/6/2021, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 315/2020/DS-PT ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và phúc thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Ông Phạm Thế V, bà Đặng Thị Thùy N đứng tên 10 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh L sau đây: (1) Các thửa đất số 24, 25, tờ bản đồ số 14, diện tích 14.297m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BC 309932 số vào sổ cấp giấy số CH 00510 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 10/8/2010; (2) Các thửa đất số 588, 589, tờ bản đồ số 21, diện tích 13.391m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BC 309933, số vào sổ cấp giấy số CH 00511 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 10/8/2010; (3) Các thửa đất số 33, 106 tờ bản đồ số 13, 14 diện tích 20.302m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BC 309934, số vào sổ cấp giấy số CH 00512 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 10/8/2010; (4) Thửa đất số 92, tờ bản đồ số 13, diện tích 8.726m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BC 309935, số vào sổ cấp giấy số CH 00513 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 10/8/2010; (5) Các thửa đất số 131, 173, tờ bản đồ số 22, diện tích 10.265m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BC 309936, số vào sổ cấp giấy số CH 00514 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 10/8/2010; (6) Thửa đất số 172, tờ bản đồ số 22, diện tích 413m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BC 309937 số vào sổ cấp giấy số CH 00515 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 10/8/2010; (7) Thửa đất số 372, tờ bản đồ số 22, diện tích 566m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BC 309939 số vào sổ cấp giấy số CH 00517 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 10/8/2010; (8) Các thửa đất số 55, 76, 105, 106 tờ bản đồ số 13 diện tích 29.025m²; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BC 309940, số vào sổ cấp giấy số CH 00518 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 10/8/2010; (9) Các thửa đất số 114, 4, 6, 17, 568, tờ bản đồ số 21, 13 diện tích 4.589m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BC 309941, số vào sổ cấp giấy số CH 00519 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 10/8/2010; (10) Các thửa đất số 354, 356, 401, 402 tờ bản đồ số 22 diện tích 9.293m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BC 309938, số vào sổ cấp giấy số CH 00516 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 10/8/2010.

2. Ngày 09/4/2019 tại Văn phòng công chứng Lê Ngọc M, ông V, bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lâm Quang Đ. Ngày 23/4/2019, các bên ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/4/2019, đồng thời ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 09 bất động sản (không bao gồm các diện tích 9.293m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BC 309938, số vào sổ cấp giấy số CH 00516 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 10/8/2010). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Đ đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ chỉnh lý biên động 09 giấy chứng nhận ngày 04/5/2019.

Nguyên đơn ông Lê H, bà Trần Thị Kim X cho rằng ông V có nghĩa vụ thi hành đối với số tiền 11.228.000.000 đồng theo Bản án dân sự phúc thẩm số 330/2019/DS-PT ngày 19/4/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố H, nhưng ông V và bà N không thực hiện mà tẩu tán tài sản bằng cách chuyển nhượng toàn bộ tài sản nêu trên cho ông Đ. Vì vậy, ông H và bà X khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà N với ông Đ; hủy chính lý biến động quyền sử dụng đất cho ông Đ; về phía ông V, bà N và ông Đ thì cho rằng việc chuyển nhượng là hợp pháp nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Xét thấy, các quyền sử dụng đất tại xã T, huyện Đ, tỉnh L (theo 10 GCNQSDĐ đã cấp cho ông V, bà N) đã được ông V, bà N thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á để bảo lãnh cho khoản vay 6.444.540.000 đồng của Công ty TNHH MTV TMDV T (Theo hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất của bên thứ ba số công chứng 33 quyền 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2011) và khoản vay 2.777.922.000 đồng (theo hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất của bên thứ ba số công chứng 593 quyền 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2011) của Công ty cổ phần H.

Theo Quyết định số 99/2014/QĐST-KDTM ngày 10/12/2014 của Tòa án nhân huyện C, Thành phố H: Công ty H còn nợ Ngân hàng TMCP Đông Nam Á số tiền gốc và tiền lãi là 35.967.620.401 đồng; Ngân hàng TMCP Đông Nam Á được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất theo các giấy chứng nhận số BC 309933, BC 309934, BC 309937, BC 309939, BC 309941 để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của ông V, bà N. Đối với khoản nợ của Công ty Tuấn Nguyệt, Ngân hàng TMCP Đông Nam Á chưa khởi kiện ra Tòa án. Theo Tờ trình xử lý nợ số 04/2019/TTr-XLNMN ngày 19/02/2019 và Tờ trình số 210/2019/TRr-khôi XLn ngày 20/02/2019 của Ngân hàng thì Công ty T nợ vốn và lãi số tiền 17.299.794.450, Công ty H nợ gốc và lãi số tiền 34.649.481.376 đồng.

Như vậy, tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa ông H, bà X với ông V phát sinh sau khi ông V, bà N đã thế chấp các quyền sử dụng đất trên cho Ngân hàng. Theo quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án thì Ngân hàng được quyền phát mãi đối với quyền sử dụng đất theo 05/10 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông V, bà N đã thế chấp.

4. Để giải quyết khoản nợ quá hạn của Công ty H và Công ty T với Ngân hàng TMCP Đông Nam Á, tại Biên bản làm việc ba bên ngày 18/02/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đông Nam Á với ông Phạm Thế V và ông Lâm Quang Đ, các bên thống nhất: ông Lâm Quang Đ trả số tiền 9.000.000.000 đồng cho Ngân hàng để mua lại tài sản đảm bảo là 10 bất động sản tại xã T, huyện Đ, tỉnh L của ông Phạm Thế V, bà Đặng Thị Thùy N. Thực hiện thỏa thuận này, ông Đ đã thực hiện việc nộp tiền nhận chuyển nhượng, sau đó Ngân hàng làm thủ tục xóa đăng ký thế chấp, đồng thời các bên tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng công chứng theo quy định pháp luật. Như vậy, trong tổng số diện tích đất nói trên có một phần nhận chuyển nhượng của ông Đ trong trường hợp này

phải xem là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ. Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm nhận định cho rằng việc ông V, bà N chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Đ nhằm mục đích tẩu tán tài sản, từ đó xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên đương sự là không chính xác.

5. Theo kết quả định giá thì các thửa đất ông V chuyển nhượng cho ông Đ có giá trị 24.288.292.000 đồng nhưng ông Đ chỉ nộp cho Ngân hàng 9.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên là chưa phù hợp với thực tế. Vì vậy, khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cần xác định số tiền 9.000.000.000 đồng mà ông Đ nhận chuyển nhượng của ông V tương đương với bao nhiêu diện tích đất để công nhận quyền sử dụng cho ông Đ; quyền sử dụng đối với phần diện tích đất còn lại được chuyển lại cho ông V, bà N nhằm thực hiện nghĩa vụ theo quy định pháp luật, mới hợp tình, hợp lý và đảm bảo được quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 3 Điều 343; Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1/ Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 100/2021/KN-DS ngày 18/6/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 315/2020/DS-PT ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 24/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An về việc “Hủy văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy chính lý đăng ký biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Lê H và bà Trần Thị Kim X với bị đơn là ông Phạm Thê V và bà Đặng Thị Thùy N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lâm Quang Đ, ông Nguyễn Hoàn I, Ngân hàng TMCP Đông Nam Á, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ và Văn phòng công chứng Lê Ngọc M.

3/ Giao hồ sơ vụ án nêu trên cho Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và QLKH - TANDTC (để biết);
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa (kèm hồ sơ vụ án);
- Chi Cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT (VP, GDKT II, THS), hồ sơ vụ án_20b

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)
Võ Văn Cường

