

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 63/2024/DS-ST

Ngày: 11-6-2024

V/v Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Huỳnh Minh Trí

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Văn Đông;

Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh.

- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa:* Bà Cao Việt Xuân Hòa – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa:* Bà Lưu Kim Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 165/2023/TLST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2023 về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 165/2023/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm Thu Hoàng T, sinh năm 1993; thường trú: ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long; địa chỉ liên hệ: phòng 01, tầng A, Tòa nhà B, số B Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Vũ Hồng N, sinh năm 1979, thường trú: Số nhà A tổ B, khu phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 19/5/2023), có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Văn T1, sinh năm 1980; trú tại: số nhà E đường H, tổ B, khu phố C, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1990; trú tại: Tổ G, khu phố P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (văn bản ủy quyền ngày 13/4/2023), có mặt.

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

3.1. Ông Ngô Sơn G, sinh năm 1992; trú tại: Khu phố D, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Minh P, sinh năm 1984, trú tại: Số nhà C đường C, tổ C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3.3. Bà Lê Thị Kiều L1, sinh năm 1986; trú tại: Số E đường H, tổ B, khu phố C, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.4. Ông Đoàn Minh Đ, sinh năm 1974; công tác tại: C thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương; trụ sở: Đường T, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.5. Văn phòng C, trụ sở: Số A đường Đ khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo Đơn khởi kiện đề ngày 14 tháng 3 năm 2023, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn - ông Phạm Thu Hoàng T trình bày:

Nguyên trước đây ông Trần Văn T1 là chủ sử dụng thửa đất số 2346, tờ bản đồ số 173, diện tích 260m², địa chỉ: phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (thửa cũ là 1714, tờ bản đồ số 17) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH986013, số vào sổ: CS14217 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/02/2023 cho ông Trần Văn T1. Trên đất có xây dựng 01 căn nhà cấp 4. Với tứ cạnh như sau:

Phía Bắc giáp đường bê tông

Phía Nam giáp đất bà Đỗ Thị Ngọc H

Phía Đông giáp đất Dương Văn H1 và Lê Quang T2

Phía Tây giáp đất Trần Thị Thanh H2 và Trần Thanh P1.

Vào tháng 3/2021, ông T1 và vợ là bà Lê Thị Kiều L1 có vay của Ngân hàng TMCP Q số tiền 1.130.000.000 đồng và có thế chấp phần đất tranh chấp của ông T1 cho Ngân hàng để bảo đảm khoản vay.

Do ông Ngô Sơn G muốn mua phần đất của ông T1 nên ông G có thỏa thuận với ông T1 là phần đất trên có giá trị 1.800.000.000 đồng. Ông G sẽ bỏ tiền ra giải chấp, cộng với số tiền ông T1 còn nợ ông G được tính vào tiền ông G thanh toán việc chuyển nhượng phần đất. Sau khi ông G giao tiền cho ông T1 thì ông T1 tắt toán nợ với ngân hàng lấy sổ đất về giao cho ông G. Hai bên lập hợp đồng mua bán nhà đất giấy tay ngày 20/9/2022 và lập giấy nhận tiền 1.800.000.000 đồng không ghi ngày tháng.

Sau đó giữa ông T1 và ông G ký kết hợp đồng ủy quyền ngày 20/9/2022.

Sau đó ông T2 có gặp ông T1 nói muốn mua phần đất nêu trên nên ông T1 nói với ông T2 để ông T1 thỏa thuận với ông G hủy việc ủy quyền và hủy việc chuyển nhượng. Ông T2 và ông T1 thỏa thuận nếu ông T1 hủy được ủy quyền và chuyển nhượng với ông G thì ông T2 đồng ý nhận chuyển nhượng phần đất trên với giá 2.000.000.000 đồng. Sau đó cả 3 bên gồm ông T2, ông T1 và ông G thỏa thuận: "Vào ngày 20/09/2022, tôi (ông T1) có bán cho ông Ngô Sơn G, thửa đất 1714,

TBĐ số 17 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, nay là thửa đất 2346, TBĐ số 173 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, diện tích 260m², bao gồm khoảng 90m² nhà ở, nhà kho khoảng 50m², nhà tạm khoảng 50m², nhà vệ sinh 5m² và nhà tiền chế tầng một 50m², tầng hai 20m² và một số cây trồng khác trên đất). Nay tôi (ông T1) có nhu cầu chuộc lại với số tiền 1.900.000.000 đồng (một tỷ chín trăm triệu) và ký chuyển nhượng cho ông Phạm Thu Hoàng T với số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ đồng)".

Ông T1 nhận 1.600.000.000 đồng của ông T (giấy nhận tiền ngày 01/02/2023). Ông T1 giao ông G 1.500.000.000 (giấy nhận tiền ngày 01/02/2023), ông T1 lời 100.000.000 đồng. Ông T giao cho ông G 400.000.000 đồng còn lại (giấy nhận tiền ngày 03/02/2023). Ông G lời được 100.000.000 đồng.

Trên đất có nhà ở, nhà kho, nhà tạm, nhà vệ sinh, nhà tiền chế hai tầng và một số cây trồng khác trên đất. Số tiền 2.000.000.000 đồng bao gồm tất cả tài sản và đất.

Ngày 03/02/2023, ông T và bên phía ông Trần Văn T1 ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng (theo đó ông T1 ủy quyền cho ông G để thực hiện việc ký kết với ông T) tại Văn phòng C. Mục đích ký hợp đồng này để có cơ sở ra sổ đất mang tên ông T.

Ông T1 đã giao đất và các tài sản khác trên đất cho ông T từ ngày 06/02/2023 (giấy giao ngày 06/02/2023). Hiện nay ông T đang ở trên đất.

Tuy nhiên, khi ông T thực hiện thủ tục đăng ký sang tên thửa đất thì ông T nhận được Thông báo số 226/CNTDM ngày 23/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ thành phố Thủ Dầu Một với nội dung quyền sử dụng đất của ông T1 mà ông T đã nhận chuyển nhượng đang bị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T ra Quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản theo Quyết định số 21/QĐ-CCTHADS ngày 23/02/2023.

Ông T nhiều lần yêu cầu ông T1 hỗ trợ để ông T được cập nhập sang tên theo qui định. Vì vậy ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một công nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 2346, tờ bản đồ số 173, diện tích 260m², địa chỉ: phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương là hợp pháp của ông T.

Ngày 18/4/2024, ông T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/2/2023 giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn T1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Thu Hoàng T để ông T được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất nêu trên.

Biên bản lấy lời khai ngày 26/3/2024, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn T1 trình bày:

Phần đất có diện tích 260m², thuộc thửa đất số 2346, tờ bản đồ số 173 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH986013, số vào sổ: CS14217 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/02/2023 cho ông Trần Văn T1 có nguồn gốc là tài sản riêng của ông T1. Ông T1 và vợ là bà Lê Thị

Kiều L1 có vay của Ngân hàng TMCP Q số tiền 1.130.000.000 đồng (hợp đồng tín dụng số 6161271.21 ngày 15/3/2021) và có thế chấp phần đất nêu trên của ông T1 để bảo đảm khoản vay. Để khởi đóng tiền thuế, phí nhiều nên ông T1 và ông G ký hợp đồng ủy quyền nhưng thực chất hai bên có ký giấy tay mua bán ngày 20/9/2022 và ông T1 có ký giấy nhận tiền của ông G 1.800.000.000 đồng. Số tiền 1.800.000.000 đồng có bao gồm nhà, đất và tài sản trên đất.

Sau đó ông T1 biết ông T muốn mua thừa đất trên nên ông G ký chuyển nhượng cho ông T (hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/02/2023) để cho ông T ra được sổ đỏ nhưng thực chất giữa ông T1 và ông G đã thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng trước đó. Lý do hủy bỏ là vì ông T1 muốn chuộc đất lại để chuyển nhượng cho ông T nên cả ba thống nhất cho ông T1 nhận lại đất. Ông T1 sẽ trả cho ông G 1.900.000.000 đồng bằng tiền ông T đưa. Ông T1 đưa trước cho ông G 1.500.000.000 đồng, sau đó ngày 03/02/2023 ông T đưa tiếp cho ông G 400.000.000 đồng. Ba bên thỏa thuận bằng giấy tay, không có công chứng (biên bản thỏa thuận ngày 01/02/2023)

Ông T1 nhận 1.600.000.000 đồng của ông T (giấy nhận tiền ngày 01/02/2023), ông T1 giao cho ông G 1.500.000.000 đồng (giấy nhận tiền ngày 01/02/2023), ông T1 lời 100.000.000 đồng. Ông T giao cho ông G 400.000.000 đồng còn lại (giấy nhận tiền ngày 03/02/2023). Ông G lời được 100.000.000 đồng.

Ông T1 cho rằng, ông T nhận chuyển nhượng có trước khi có bản án phúc thẩm tuyên ông T1 có trách nhiệm trả tiền cho ông P nên không bị vô hiệu theo yêu cầu của ông P. Ông T đã giao đủ tiền cho ông T1 nên yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng này.

Đơn yêu cầu độc lập ngày 18/8/2023, ông Nguyễn Minh P trình bày:

Ngày 05/02/2021, ông Trần Văn T1 và bà Lê Thị Kiều L1 đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông P phần đất có diện tích 284,7m², thuộc thửa đất số 1714, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá trị chuyển nhượng là 700.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng, thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng là ngày 05/4/2021.

Tuy nhiên, khi gần đến thời hạn ngày 05/4/2021, ông P liên hệ đề nghị ông T1 và bà L1 chuẩn bị hồ sơ để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P thì ông T1 và bà L1 không đồng ý. Đồng thời, ông T1 và bà L1 cũng không trả cho ông P số tiền đặt cọc đã nhận.

Do đó, ông P đã làm đơn khởi kiện về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với ông T1 và bà L1 liên quan đến phần đất nêu trên. Vụ án đã được giải quyết bằng Bản án số 84/2022/DS-ST ngày 23/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một và Bản án số 39/2023/DS-PT ngày 09/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương với nội dung buộc ông T1 và bà L1 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông P số tiền là 600.000.000 đồng.

Ngày 17/02/2023, ông P đã làm đơn yêu cầu thi hành án đối với 02 Bản án nêu trên. Ngày 20/02/2023, Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Dầu Một đã ra Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 799, ngày 20/02/2023 buộc ông T1 và bà L1 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông P số tiền là 600.000.000 đồng.

Trong quá trình thi hành án, do ông T1 và bà L1 có điều kiện thi hành án nhưng không tự nguyện thi hành án nên ngày 12/4/2023 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một đã ra quyết định kê biên, xử lý tài sản của ông T1 và bà L1 là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 2346, tờ bản đồ số 173, diện tích 260m² (trong đó 120m² đất ở tại đô thị và 140m² đất trồng cây lâu năm) và tài sản gắn liền trên đất, tài sản tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 31a/QĐ-CCTHADS ngày 14/4/2023.

Vừa qua, ông P được Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một triệu tập tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là ông Phạm Thu Hoàng T với bị đơn là ông Trần Văn T1 để yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 2346, tờ bản đồ số 173, diện tích 260m² tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Qua quá trình tìm hiểu, ông P được biết ngày 20/9/2022 ông T1 đã lập Hợp đồng ủy quyền cho ông Ngô Sơn G đối với tài sản đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông P trong hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2021 và đang tranh chấp tại Tòa án. Đến ngày 03/02/2023 ông T1 (người đại diện theo ủy quyền là ông Ngô Sơn G) tiếp tục chuyển nhượng tài sản này cho ông T.

Nhận thấy, khi đã có Bản án của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (cấp sơ thẩm) ngày 23/8/2022 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (cấp phúc thẩm) ngày 28/12/2022, ông T1 vẫn có hành vi chuyển dịch đối với tài sản duy nhất của mình thông qua giao dịch ủy quyền ngày 20/9/2022 và giao dịch chuyển nhượng ngày 03/02/2023 nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông P số tiền là 600.000.000 đồng. Do đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông T là giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả tiền của ông T1 đối với ông P. Do đó ông P có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết, cụ thể:

- Tuyên hợp đồng ủy quyền số công chứng 12828, quyền số 09/2022. TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/9/2022 giữa ông Trần Văn T1 (người ủy quyền) và ông Ngô Sơn G (người được ủy quyền) bị vô hiệu.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00671, quyền số 02/2023, TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/2/2023 giữa ông Trần Văn T1 (người đại diện theo ủy quyền là ông Ngô Sơn G) với ông Phạm Thu Hoàng T bị vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Ngô Sơn G trình bày: Do người khác giới thiệu phần đất có diện tích 260m², thuộc thửa đất số 2346, tờ bản đồ số 173, tọa lạc: phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (thửa cũ là 1714, tờ bản đồ số 17) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH986013, số vào sổ: CS14217 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/02/2023 cho ông Trần Văn T1 có nhu cầu bán để trả nợ ngân hàng nên ông G mới tìm đến gặp chủ đất là ông Trần Văn T1. Khoản nợ này là do ông T1 và vợ là bà Lê Thị Kiều L1 cùng đứng tên vay của Ngân hàng TMCP Q số tiền bao nhiêu ông G không nhớ và có thể chấp phần đất nêu trên của ông T1 để bảo đảm khoản vay. Ông T1 thỏa thuận với ông G là chuyển nhượng phần đất trên với giá 1.800.000.000 đồng. Ông G sẽ bỏ tiền ra giải chấp ngân hàng

(gồm tiền lãi và gốc) và giao thêm tiền mặt. Ông G có chuyển khoản cho ông T1 vào ngày 20/9/2022 gồm 3 lần, mỗi lần 400.000.000 đồng để ngân hàng trừ tiền tài khoản ông T1. Tổng cộng là 1.200.000.000 đồng. 600.000.000 đồng còn lại ông G giao tiền mặt cho ông T1. Việc mua bán diễn ra ngày 20/9/2022 nhưng chưa giao đủ tiền, còn thiếu vài chục triệu gì đó mà ông G không nhớ nên mới làm giấy viết tay ông T1 nhận 1.800.000.000 đồng mà không ghi ngày tháng. Đến ngày 01/02/2023, ông G mới giao đủ tiền thì ông T1 bảo ông G viết lại giấy ông T1 nhận của ông G số tiền 1.800.000.000 đồng.

Sau khi ông G giao tiền cho ông T1 xong thì hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông T1 ký hợp đồng ủy quyền ngày 20/9/2022 cho ông G. Giữa G1 và ông T1 có ký giấy tay mua bán riêng bên ngoài và có làm giấy giao nhận tiền số tiền 1.800.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận bằng giấy tay, không có công chứng (biên bản thỏa thuận ngày 01/02/2023).

Sở dĩ có thỏa thuận 03 bên là vì ông T1 biết ông Phạm Thu Hoàng T có nhu cầu mua đất với giá 2.000.000.000 đồng nên ông T1 thỏa thuận với ông G1 hủy hợp đồng ủy quyền trước đây để ông T1 chuộc lại đất để bán cho ông T. Ông T1 sẽ đưa ông G1 100.000.000 đồng. Ông G1 cũng đồng ý. Số tiền ông T chôn mua đất ông T1 lấy đưa cho ông G1. Sau đó ông T1 đưa trước cho ông G1 1.500.000.000 đồng (có làm giấy nhận tiền ngày 01/02/2023). Ông T đưa tiếp cho ông G1 400.000.000 đồng ngày 03/02/2023 (có làm giấy nhận tiền ngày 03/02/2023). Sau đó giữa ông T1 và ông T ký hợp đồng mua bán với nhau. Tuy nhiên để ông T được ra sổ đỏ nên cùng ngày ông G1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T với giá 400.000.000 đồng. Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giá thấp vậy để đóng thuế ít. Giá trị chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng mà ông G1 trả cho ông T1 có bao gồm đất và tài sản trên đất. Việc mua bán giữa ông T và ông T1 là có thật nên cần bảo vệ quyền lợi cho ông T. Và lại việc mua bán diễn ra trước khi xử phúc thẩm việc ông T1 nợ ông P. Ông G1 thống nhất việc ông T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1 và ông T.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Lê Thị Kiều L1 trình bày:** Bà L1 thống nhất công nhận hợp đồng ủy quyền số công chứng 12828, quyền số 09/2022. TP/CC- SCC/HĐGD ngày 20/9/2022 giữa ông Trần Văn T1 (người ủy quyền) và ông Ngô Sơn G (người được ủy quyền) hợp pháp và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00671, quyền số 02/2023, TP/CC- SCC/HĐGD ngày 03/2/2023 giữa ông Trần Văn T1 (người đại diện theo ủy quyền là ông Ngô Sơn G) với ông Phạm Thu Hoàng T hợp pháp.

Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh M không có ý kiến trình bày và có đơn yêu cầu vắng mặt quá trình tố tụng.

Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Thủ Dầu Một không có ý kiến trình bày và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được pháp luật

quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận tại phiên tòa, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận. Yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và phần đất thỏa thuận chuyển nhượng đã bị Chi Cục thi hành án Dân sự thành phố Thủ Dầu Một kê biên để cưỡng chế thi hành án nên quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự” được quy định tại khoản 12 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông P có yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên bố văn bản ủy quyền và văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên quan hệ pháp luật tranh chấp là “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” theo khoản 6 Điều 27 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Phần đất tranh chấp tọa lạc tại thành phố T, tỉnh Bình Dương nên theo điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một là Tòa án có thẩm quyền giải quyết.

[1.3] Nhận định về yêu cầu thay đổi: Nguyên đơn yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 2346, tờ bản đồ số 173, diện tích 260m², tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương là hợp pháp của nguyên đơn. Từ việc muốn công nhận nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng phần đất này thì phải công nhận giao dịch hợp pháp của nguyên đơn liên quan đến phần đất này nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/2/2023 giữa bên chuyển nhượng là bị đơn và bên nhận chuyển nhượng là nguyên đơn để ông T được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đây là yêu cầu khởi kiện bổ sung. Việc giải quyết yêu cầu ban đầu của nguyên đơn cần phải giải quyết yêu cầu sau của nguyên đơn mới phù hợp và triệt để vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.4] Việc tham gia phiên tòa của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo Khoản 1 Điều 238 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4] Về nội dung vụ án:

Phần đất có diện tích 284,7m² thuộc thửa 1714, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương) có nguồn gốc của ông Trần Văn S. Ông Trần Văn S được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H28882 ngày 15/10/2007. Ngày 20/11/2009, ông Trần Văn S lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên cho ông Trần Văn T1. Ngày 29/12/2009, ông Trần Văn T1 được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00023.

Ngày 15/3/2021, ông T1 ký hợp đồng tín dụng số 6161271.21 với Ngân hàng Q- chi nhánh B để vay số tiền 1.130.000.000 đồng. Ngày 16/3/2021, ông T1 ký hợp đồng thế chấp số 444927.21.640 giữa bên thế chấp là ông Trần Văn T1 và bên nhận thế chấp là Ngân hàng Q- chi nhánh B thế chấp phần đất nêu trên để đảm bảo khoản vay.

Như vậy, phần đất trên ông T1 được ông S tặng cho riêng nên ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên riêng ông T1. Ông T1 và vợ (bà L1) vay tiền của Ngân hàng Q- chi nhánh B nhưng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cũng chỉ cá nhân ông T1 nên xác định tài sản trên là tài sản riêng của ông T1.

Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên nên ông Ngô Sơn G thỏa thuận với ông T1 là ông G bỏ tiền ra để giải chấp. Phần đất trên ông T1 sẽ ký chuyển nhượng cho ông G với giá 1.800.000.000 đồng. Số tiền ông G bỏ ra giải chấp sẽ được trừ vào số tiền ông G nhận chuyển nhượng. Ông G đã chuyển khoản cho ông T1 03 lần tiền, mỗi lần 400.000.000 đồng. Tổng cộng 1.200.000.000 đồng vào ngày 20/9/2022. Nội dung chuyển tiền ghi rõ ông G chuyển tiền để mua thửa đất 1714, tờ bản đồ số 17. Cùng ngày Ngân hàng trừ vào tài khoản ông T1 số tiền 1.108.642.142 đồng (ủy nhiệm chi ngày 20/9/2022). Số tiền còn lại 600.000.000 đồng ông G giao tiền mặt cho ông T1 và hai bên lập giấy giao nhận tiền bằng giấy tập kê ô không ghi ngày tháng và lập giấy mua bán nhà và đất ngày 20/9/2022. Xét thấy, việc thỏa thuận giữa ông T1 và ông G là hoàn toàn phù hợp pháp luật.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 47 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi năm 2014:

“Điều 47. Thanh toán tiền, trả tài sản thi hành án

3. Trường hợp xử lý tài sản cầm cố, thế chấp mà bên nhận cầm cố, thế chấp là bên được thi hành án hoặc trường hợp bán tài sản mà bản án, quyết định tuyên kê biên để bảo đảm thi hành một nghĩa vụ cụ thể thì số tiền thu được từ việc bán tài sản cầm cố, thế chấp, bị kê biên được ưu tiên thanh toán cho bên nhận cầm cố, thế chấp hoặc bên có nghĩa vụ được bảo đảm sau khi trừ án phí của bản án, quyết định đó, chi phí cưỡng chế và khoản tiền quy định tại khoản 5 Điều 115 của Luật này.

Trường hợp xử lý tài sản cầm cố, thế chấp mà bên nhận cầm cố, thế chấp không phải là người được thi hành án thì người nhận cầm cố, thế chấp được ưu tiên thanh toán trước khi thanh toán các khoản theo quy định tại Điều này.”

Đây là tài sản bảo đảm khoản vay nợ của ông T1 nên trong trường hợp ông T1 không trả được nợ cho Ngân hàng thì phần đất này được kê biên, phát mãi để đảm

bảo việc ông T1 trả nợ vay cho Ngân hàng. Trường hợp tồn tại bản án có hiệu lực pháp luật buộc ông T1 trả nợ cho người khác thì tài sản này vẫn phải ưu tiên phát mãi để trả nợ cho Ngân hàng. Giá trị còn lại của phần đất mới đảm bảo việc thi hành án. Số tiền ông G giao cho ông T1 là có thật, chứng cứ chứng minh là các giấy chuyển tiền và số tiền này được dùng để trả nợ vay cho Ngân hàng nên kể từ khi ông G giải chấp được tài sản đang thế chấp thì phần đất này cũng được xóa thế chấp được cập nhật biến động trang cuối của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T1.

Kể từ thời điểm này ông T1 đã mất quyền định đoạt đối với phần đất này mà chuyển tiếp sang ông G.

Điều 129. Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

1.

2. *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*

Do ông G là người nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên đã thanh toán cho bên chuyển nhượng là ông T1 toàn bộ giá trị hợp đồng của thửa đất nên mặc dù hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/9/2022 chưa được công chứng chứng thực nên theo quy định nêu trên được công nhận là hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Ngoài việc lập hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 22/9/2022, ông Trần Văn T1 lại lập hợp đồng ủy quyền ngày 20/9/2022 với ông Ngô Sơn G. Trong nội dung thỏa thuận việc ủy quyền thì ông T1 ủy quyền cho ông G được quyền nhân danh ông T1 thực hiện việc đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê...đối với quyền sử dụng đất của ông T1. Như vậy bản chất thật là thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng lại ký hợp đồng ủy quyền với nhau. Nên hợp đồng ủy quyền được xác định là giả tạo nên bị vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự.

Ngày 22/9/2022, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Trần Văn T1 được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00023 và ngày 29/12/2009, được cập nhật biến động xóa đăng ký thế chấp.

Do phần đất của ông T1 được cấp chưa thực hiện việc đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng nên ông T1 làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Và ngày 01/02/2023, ông Trần Văn T1 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS14217 phần đất nêu trên với diện tích 260m², thửa mới là 2346, tờ bản đồ 173.

Sau khi đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông G nhưng ông T1 biết ông Nguyễn Thu Hoàng T3 có nhu cầu nhận chuyển nhượng phần đất này nên ông T1, ông G và ông T3 thỏa thuận như sau: "Vào ngày 20/09/2022, tôi (ông T1) có bán cho Ông Ngô Sơn G, thửa đất 1714, TĐĐ số 17 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, Nay là thửa đất 2346, TĐĐ số 173 tại phường T, thành phố T, tỉnh

Bình Dương, diện tích 260m², bao gồm khoản 90m² nhà ở, nhà kho khoản 50m², nhà tạm khoản 50m², nhà vệ sinh 5m² và nhà tiền chế tầng một 50m², tầng hai 20m² và một số cây trồng khác trên đất). Nay tôi (ông **T1**) có nhu cầu chuộc lại với số tiền 1.900.000.000 (một tỷ chín trăm triệu đồng) và ký chuyển nhượng cho ông **Phạm Thu Hoàng T** với số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ đồng)". Số tiền ông **T** nhận chuyển nhượng ông **T** giao cho ông **G** 1,5 tỷ đồng. Ông **T** giao cho ông **T1** 400 triệu đồng. Ông **T1** giao cho ông **G** 400 triệu đồng. Các bên có lập giấy giao nhận tiền với nhau.

Xét thỏa thuận của các bên thấy rằng: Thỏa thuận của các bên hoàn toàn phù hợp với pháp luật. Bởi lẽ sau khi ông **T1** thỏa thuận chuyển nhượng phần đất trên cho ông **G** và được giải chấp. Ông **T1** làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân mình đứng tên. Tuy nhiên ông **T1** vẫn giữ nguyên ý chí là chuyển giao quyền sử dụng đất cho ông **G** nên ba bên đã tiến hành thỏa thuận nội dung trên. Xét về mặt giấy tờ pháp lý ông **T1** là người đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chỉ đứng tên về mặt hình thức. Ông **G** là người nhận chuyển nhượng nhưng hợp đồng chuyển nhượng ký kết đã được công nhận nhưng quyền định đoạt tài sản vẫn bị hạn chế vì ông **G** chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo nội dung thỏa thuận thì ông **G** chuyển giao quyền định đoạt cho ông **T1**. Ông **T1** là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có quyền định đoạt nên ông **T1** có quyền chuyển nhượng phần đất trên cho ông **T**. Hai bên đã ký kết hợp đồng mua bán nhà đất và tài sản gắn liền với đất với giá trị 2.000.000.000 đồng. Hợp đồng không được công chứng, chứng thực nhưng bên mua là ông **T** đã thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng cho ông **T1**. Nên tương tự theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự hợp đồng của ông **T1** và ông **T** có hiệu lực nên việc ông **T** yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng là hoàn toàn phù hợp pháp luật nên chấp nhận. Tuy nhiên đây là tài sản đã bị Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Dầu Một ban hành Quyết định số 31a/QĐ-CCTHADS ngày 12/4/2023 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản để đảm bảo thi hành bản án phúc thẩm số 39/2023/DS-PT ngày 09/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã tuyên buộc ông **T1** phải trả cho ông **P** 600 triệu đồng nên cần xem xét việc chuyển nhượng có thuộc trường hợp tẩu tán tài sản để thi hành án hay không. Để xác định giao dịch không nhằm mục đích tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án thì giao dịch đó phải phù hợp với Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/07/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều luật thi hành án Dân sự Luật thi hành án 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014.

Điều 24. Kê biên tài sản để thi hành án

1. 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.

Trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà tài sản bị chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố cho người khác thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án; Chấp hành viên có văn bản yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với tài sản đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với tài sản đó.

Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 799/QĐ-CCTHADS ngày 20/02/2023 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Thủ Dầu Một thể hiện nội dung ông T1 và bà L1 là người phải thi hành án cho ông P là người được thi hành án với số tiền 600.000.000 đồng. Căn cứ Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Thủ Dầu Một ban hành Quyết định là Bản án số 84/2022/DS-ST ngày 23/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một và Bản án số 39/2023/DS-PT ngày 09/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Như vậy, ông T1 và ông T tiến hành giao dịch ngày 01/02/2023 là trước thời điểm bản án số 39/2023/DS-PT ngày 09/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương có hiệu lực. Và tại thời điểm này quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của ông T1 chưa bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án nào. Bên cạnh đó, số tiền ông T giao ông T1 chỉ được hưởng lợi 100.000.000 đồng. Số tiền còn lại 1.900.000.000 đồng ông T giao cho ông T1, ông T1 giao cho ông G cũng không thể xác định là tiền ông T1 nhận chuyển nhượng mà thực chất ông G là người nhận tiền chuyển nhượng nên không thỏa mãn các điều kiện hướng dẫn tại Điều 24 Nghị định 62 nêu trên nên không thể xác định có việc tẩu tán tài sản. Do vậy, việc ông T yêu cầu công nhận hợp đồng ngày 01/02/2023 giữa ông T1 và ông T là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Và theo quy định trên Cơ quan thi hành án không được kê biên, xử lý tài sản trên để thi hành án.

Giao dịch thật là giữa ông T1 và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên nhưng để cho ông T được thuận tiện trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên từ việc ông G được ông T1 ủy quyền trong đó có quyền được ký chuyển nhượng nên ông G đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T phần đất trên với giá 400.000.000 đồng. Ông T thực hiện việc làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngày 23/02/2023 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T gửi thông báo số 226/CNTDM cho ông T với nội dung Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Thủ Dầu Một đã ban hành Quyết định số 21/QĐ-CCTHADS ngày 23/02/2023 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với phần đất nêu trên. Nguyên nhân việc Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Thủ Dầu Một đã ban hành Quyết định số 21/QĐ-CCTHADS ngày 23/02/2023 là vì ông T1 có nghĩa vụ trả cho ông P số tiền 600.000.000 đồng theo bản án phúc thẩm số 39/2023/DS-PT ngày 09/02/2023. Ông P đã làm đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 12/4/2023, Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Thủ Dầu Một đã ban hành Quyết định số 31a/QĐ-CCTHADS ngày 12/4/2023 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản là phần đất nêu trên, xét thấy: Từ việc tài sản nhận chuyển nhượng là phần đất nêu trên bị Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Thủ Dầu Một đã ban hành Quyết định số 21/QĐ-CCTHADS ngày 23/02/2023 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển

quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản nên ông T khởi kiện ông T1 yêu cầu công nhận công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2023 và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Văn T1 và ông Phạm Thu Hoàng T đối với thửa đất số 2346, tờ bản đồ số 173, diện tích 260m², địa chỉ: phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (thửa cũ là 1714, tờ bản đồ số 17) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH986013, số vào sổ: CS14217 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/02/2023 cho ông Trần Văn T1. Còn ông P vì bảo vệ quyền lợi thi hành án của mình nên cũng yêu cầu:

- Tuyên hợp đồng ủy quyền số công chứng 12828, quyền số 09/2022. TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/9/2022 giữa ông Trần Văn T1 (Người ủy quyền) và ông Ngô Sơn G (Người được ủy quyền) bị vô hiệu.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00671, quyền số 02/2023, TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/2/2023 giữa ông Trần Văn T1 (Người đại diện theo ủy quyền là ông Ngô Sơn G) với ông Phạm Thu Hoàng T bị vô hiệu.

Xét yêu cầu của ông P thấy rằng hợp đồng ủy quyền số công chứng 12828, quyền số 09/2022. TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/9/2022 giữa ông Trần Văn T1 (người ủy quyền) và ông Ngô Sơn G (người được ủy quyền) như đã phân tích trên bị vô hiệu nên việc ông P yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng này là có căn cứ chấp nhận.

Riêng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00671, quyền số 02/2023, TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/2/2023 giữa ông Trần Văn T1 (người đại diện theo ủy quyền là ông Ngô Sơn G) với ông Phạm Thu Hoàng T cũng bị vô hiệu vì có giá thỏa thuận thấp hơn nhiều so với thực tế (giá thỏa thuận 400.000.000 đồng, giá thực tế 2.000.000.000 đồng) nên vô hiệu do giả tạo về giá theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự. Nội dung hợp đồng chỉ thỏa thuận chuyển nhượng phần đất nhưng không thỏa thuận mua bán tài sản trên đất thuộc về trường hợp hợp đồng không thể thực hiện được nên vô hiệu theo Điều 408 Bộ luật Dân sự. Mặt khác theo như phân tích trên thì hợp đồng chuyển nhượng giữa ông G và ông T này cũng bị giả tạo do che giấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông T. Do vậy ông P yêu cầu tuyên vô hiệu 02 hợp đồng nêu trên là hoàn toàn có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu Bộ luật Dân sự quy định như sau:

Điều 131. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

5. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định.

Do 02 hợp đồng nêu trên bị vô hiệu nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ khi xác lập. Các bên không ai thực hiện theo 02 hợp đồng này nên không phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Xét về yếu tố lỗi: Ông T1, ông G và ông T đều có lỗi ngang nhau trong việc làm cho 02 hợp đồng trên vô hiệu nên xác định mức độ lỗi của các bên so với nhau là 50/50. Lỗi cố ý của các bên đương sự ký hợp đồng giả tạo để hợp thức hóa hồ sơ và để trốn tránh nghĩa vụ thuế đối với nhà nước. Tuy nhiên 02 hợp đồng trên bị vô hiệu không phát sinh hậu quả nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

[5] Từ những nhận định nêu trên xét thấy có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một về việc giải quyết vụ án là có căn cứ chấp nhận một phần.

Từ việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/02/2023 giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn T1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Thu Hoàng T nên ông T được quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này nên việc ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần đất nêu trên cho ông T là có căn cứ chấp nhận.

Ông T trình bày hiện ông T1 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất và toàn bộ tài sản trên đất cho ông T nên Hội đồng xét xử không đặt ra.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật. Ông P là người yêu cầu việc dân sự nên phải chịu theo quy định pháp luật.

[7] Chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn tự nguyện chịu

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 27; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 124, 129, 408 Bộ luật dân sự;

- Điều 75 Luật thi hành án Dân sự năm 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2014.

- Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-Cp ngày 18/07/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều luật thi hành án Dân sự Luật thi hành án 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông **Phạm Thu Hoàng T** đối với ông **Trần Văn T1**, về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”.

Công nhận hợp đồng ngày 01/2/2023 giữa bên chuyển nhượng là ông **Trần Văn T1** và bên nhận chuyển nhượng là ông **Phạm Thu Hoàng T** đối với phần đất có diện tích 260m², thuộc thửa đất số 2346, tờ bản đồ số 173 tọa lạc tại **phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH986013, số vào sổ: CS14217 được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 01/02/2023 cho ông **Trần Văn T1**.

Ông **T** được quyền làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án này.

(Sơ đồ bản vẽ kèm theo)

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **Nguyễn Minh P** về việc “yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”

- Tuyên hợp đồng ủy quyền số công chứng 12828, quyền số 09/2022. TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/9/2022 giữa ông **Trần Văn T1** (người ủy quyền) và ông **Ngô Sơn G** (người được ủy quyền) bị vô hiệu.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00671, quyền số 02/2023, TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/2/2023 giữa ông **Trần Văn T1** (người đại diện theo ủy quyền là ông **Ngô Sơn G**) với ông **Phạm Thu Hoàng T** bị vô hiệu.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông **Trần Văn T1** phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn).

Ông **P** phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn) được trừ vào số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn) tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0012772 ngày 23/8/2022 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho ông **Phạm Thu Hoàng T** số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn) theo biên lai thu số AA/2021/002633 ngày 24/3/2023 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn) theo biên lai thu số AA/2021/0002544 ngày 13/5/2024 tạm ứng án trước đây của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

4. Chi phí tố tụng khác: Ông **T** chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) được trừ vào số tiền đã nộp trước đây. Ông **T** đã thực hiện xong.

5. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND TP.TDM;
- Chi cục THADS TP.TDM;
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tòa.

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

Trần Huỳnh Minh Trí