

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 08/2025/DS-PT

Ngày 03-01-2025

V/v tranh chấp liên quan đến 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 TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Huỳnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Trung

Ông Bùi Ngọc Thạch

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Nữ – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 519/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 512/2024/QĐ-PT ngày 25/11/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 567/2024/QĐ-PT ngày 11/12/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1969; địa chỉ: Số B, đường C, tổ A, khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Văn T1, sinh năm 1995; địa chỉ: số B, đường C, khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 06/12/2024), có mặt.

- Bị đơn: Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1976 và ông Hứa Kiến B, sinh năm 1974; cùng địa chỉ: Số F, đường Đ, khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, bà D, ông B có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Vũ Thị Hồng N, sinh năm 1975; địa chỉ: Cửa hàng X, ấp S, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Văn phòng C2; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Ngọc B1 – Trưởng Văn phòng, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Chi cục thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, địa chỉ: Khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: ông Thái Văn C – Chi Cục trưởng, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Huỳnh Thị D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Hồng N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Trước đây giữa ông T với bà D và ông B có mối quan hệ quen biết, qua lại làm ăn với nhau. Bà D và ông B có nghĩa vụ thanh toán cho ông T số tiền 1.700.000.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số: 69/2023/QĐST-DS ngày 12/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng và số tiền 94.555.000 đồng theo Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2023/DS-ST ngày 08/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 14/2024/QĐ-PT ngày 07/03/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 09/6/2023 giữa ông T với ông B có ký “Bản cam kết” với nội dung ông T đồng ý cho ông B được chuyển nhượng thửa đất số 138 tờ bản đồ số 83 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS12666 ngày 18/01/2023 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Huỳnh Thị D và ông Hứa Kiến B để ông B trả cho ông T trước số tiền là 300.000.000 đồng ngay sau khi người mua thanh toán tiền cho ông B. Đồng thời, theo thoả thuận, khi ông B ký chuyển nhượng đất thì phải mời ông T chứng kiến nhưng bà D và ông B ký kết chuyển nhượng thửa đất không mời ông T đến chứng kiến việc ký hợp đồng và cũng không trả cho ông T số tiền 300.000.000 đồng như đã cam kết.

Nay, ông T yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố vô hiệu đối với “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng 1336, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2023 tại Văn phòng C2 giữa bà D và ông B với bà

N để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 138 tờ bản đồ số 83 tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, 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 vào sổ cấp GCN: CS12666 ngày 18/01/2023 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà D và ông B.

*** Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà Huỳnh Thị D trình bày:**

Ông T là người cho bà D và ông B vay số tiền 1.700.000.000 đồng vào năm 2023 và số tiền này đã được giải quyết theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 69/2023/QĐST-DS ngày 12/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng.

Bà N là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 138 tờ bản đồ số 83 tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, 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 vào sổ cấp GCN: CS12666 ngày 18/01/2023 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà D và ông B.

Tại thời điểm ký chuyển nhượng, thửa đất số 138 tờ bản đồ số 83 đang được ông T yêu cầu thi hành án và có Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1586/QĐ-CCTHADS ngày 20/6/2023 và Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 69/QĐ-CCTHADS ngày 05/7/2023. Tuy nhiên, giữa bà D và ông B với ông T đã tự nguyện thỏa thuận bằng “Bản cam kết” lập ngày 09/6/2023, theo đó bà D và ông B được phép chuyển nhượng thửa đất số 138 tờ bản đồ số 83 cho bà N và số tiền chuyển nhượng sau khi thanh toán cho ngân hàng và trừ tiền nợ cho bà N xong sẽ tiếp tục thanh toán trước cho ông T số tiền 300.000.000 đồng; đồng thời ông T không được đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng ngăn chặn, kê biên, không tranh chấp dưới mọi hình thức liên quan đến thửa đất số 138 tờ bản đồ số 83.

Thực hiện “Bản cam kết” lập ngày 09/6/2023, bà D và ông B ký kết với bà N “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng 1336, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2023 tại Văn phòng C2 giữa bà D và ông B với bà N để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất nói trên. Giá trị chuyển nhượng là 6.500.000.000 đồng. Số tiền chuyển nhượng, bà D đã sử dụng số tiền 5.200.000.000 đồng thanh toán cho Ngân hàng TMCP X1 (C3) để lấy bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nói trên về vì thời điểm ông T yêu cầu thi hành án thì giấy chứng nhận của bà D và ông B đã thế chấp cho C3; số tiền 1.000.000.000 đồng bà D đã cầm trờ vào tiền nợ cho bà N do trước đó bà D và ông B có vay của bà N số tiền 1.000.000.000 đồng; số tiền còn lại

300.000.000 đồng bà D và ông B cùng bà N có đến nhà ông T để thanh toán nhưng không được, tiếp tục đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng để giao cho ông T nhưng ông T không đồng ý đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng để nhận (trong bản cam kết có nội dung ông T đã đồng ý nhận số tiền 300.000.000 đồng). Như vậy, số tiền 300.000.000 đồng và bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 138 bà N đang giữ.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông T thì bà D không đồng ý.

**** Quá trình tố tụng, bị đơn ông Hứa Kiến B, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Hứa Kiến B trình bày:***

Ông B và bà D là vợ chồng, ông B thống nhất lời trình bày của bị đơn bà Huỳnh Thị D và yêu cầu Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**** Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N trình bày:***

Bà N có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất và bà N biết ông B và bà D có 01 thửa đất số 138 tờ bản đồ số 83 tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Khi đó bà D có nói, nếu bà N muốn nhận chuyển nhượng thì bà N phải trả nợ cho ngân hàng bởi vì quyền sử dụng đất nêu trên đang được thế chấp C3 và đã đến hạn trả nợ; đồng thời ông B và bà D có nói đang thiếu ông T số tiền là 1.700.000.000 đồng, nếu bà N muốn nhận chuyển nhượng thì phải thay ông B và bà D trả bớt nợ cho ông T số tiền là 300.000.000 đồng. Khi đó, bà N có hỏi ông T (bà N biết việc ông B và bà D có nợ ông T và đã có quyết định của Tòa án) và được biết giữa ông T với vợ chồng ông B, bà D đã có ký cam kết có thể hiện nội dung là ông T đồng ý cho vợ chồng ông B và bà D chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sẽ không yêu cầu ngăn chặn tài sản.

Sau khi ông B và bà D cùng ông T ký giấy cam kết, bà N mới đến ngân hàng để chuyển khoản trả số tiền nợ ngân hàng thay cho ông B và bà D. Khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về, bà N thực hiện việc xóa thế chấp, trích lục bản vẽ, xác nhận tình trạng bất động sản cùng với ông B và bà D để ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và nộp về bộ phận một cửa để lấy phiếu hẹn chờ ngày nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị ông T yêu cầu ngăn chặn không cho tiếp tục chuyển nhượng.

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 6.500.000.000 đồng, nhưng có khấu trừ 1.000.000.000 đồng do ông B và bà D có nợ bà N trước đó, số tiền còn lại thì bà N đã mang 5.200.000.000 đồng trực tiếp đến C3 để trả nợ thay cho ông B và bà D để lấy sổ ra và hiện còn giữ lại 300.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp

đồng chuyển nhượng thì bà N, ông B và bà D có đến gặp ông T để thanh toán số tiền 300.000.000 đồng như các bên đã cam kết nhưng ông T từ chối và yêu cầu nhận đủ số tiền ông B và bà D còn nợ. Hiện tại số tiền 300.000.000 đồng và bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS12666 ngày 18/01/2023 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà D và ông B thì bà N đang giữ.

Bà N nhận thấy giao dịch giữa bà N với ông B và bà D là đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, bà N đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Quá trình tố tụng, đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng trình bày:**

Tại Công văn số 1258/CCTHADS ngày 15/7/2024 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng thông báo việc thi hành án của bà Huỳnh Thị D và ông Hứa Kiến B như sau:

1. Đối với Quyết định số 69/2023/QĐST-DS ngày 12/6/2023 của TAND huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương thì: Ông B và bà D liên đới phải nộp số tiền 31.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; Bà D và ông B có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông T số tiền 1.700.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án.

2. Đối với Quyết định số 148/2023/QĐST-DS ngày 16/8/2023 của TAND huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương thì: Ông B và bà D có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Văn C1 và bà Lê Thị H số tiền 1.950.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Ông B và bà D nộp số tiền 18.950.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Đối với Quyết định số 14/2024/QĐ-PT ngày 07/3/2024 của TAND tỉnh Bình Dương và Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2023/DS-ST ngày 08/9/2023 của TAND huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương thì: Bà D và ông B phải liên đới nộp số tiền 4.727.750 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà D và ông B có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Công ty TNHH một thành viên T3 (Công ty T3) số tiền 94.555.000 đồng.

4. Ngoài ra, Chi cục Thi hành án dân sự còn thụ lý thi hành Quyết định số 45/2023/QĐ-PT ngày 01/11/2023 của TAND tỉnh Bình Dương và Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST ngày 25/8/2023 của TAND huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, theo đó ông B và bà D có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần B2 (L) tổng số tiền là 2.227.253.252 đồng, gồm: 2.100.000.000 đồng tiền gốc và 125.337.324 đồng tiền lãi trong hạn và 1.915.928 đồng tiền lãi quá hạn tính đến ngày 25/8/2023.

Đến nay, bà D và ông B vẫn chưa thi hành được khoản nào. Qua xác minh, xác định bà D và ông B có các quyền sử dụng đất như sau:

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 138 tờ bản đồ số 83 tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS12666 ngày 18/01/2023 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà D và ông B đứng tên.

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 58 tờ bản đồ số 83 tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 01750 ngày 05/01/2012 do UBND huyện D cấp cho bà D đứng tên (*hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q*).

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 364 tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS04335 ngày 28/12/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh T2, ngày 13/6/2022 biến động chuyển nhượng cho ông B (*hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q*).

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 570 tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS05337 ngày 29/7/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông B đứng tên (*hiện đang thế chấp tại Ngân hàng L -Chi nhánh B3 - P*).

Quá trình tổ chức thi hành án, do ông B và bà D không tự nguyện thi hành án. Ngày 05/7/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng đã ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 69/QĐ-CCTHADS với nội dung cưỡng chế kê biên đối với tài sản: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 138 tờ bản đồ số 83 nói trên cùng tài sản gắn liền trên đất để bảo đảm thi hành án theo quy định. Ngày 25/4/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng đã phối hợp cơ quan liên quan và chính quyền địa phương tiến hành kê biên quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 138 tờ bản đồ số 83 nói trên.

Vì vậy, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng thông báo việc đang tổ chức thi hành Quyết định số 69/2023/QĐST-DS ngày 12/6/2023; Quyết định số 148/2023/QĐST-DS ngày 16/8/2023; Bản án số 78/2023/DSST ngày 25/8/2023 và Bản án số 94/2023/DS-ST ngày 08/9/2023 của TAND huyện Dầu Tiếng; Quyết định số 45/2023/QĐPT ngày 01/11/2023 và Quyết định số 14/2024/QĐ-PT ngày 07/3/2024 của TAND tỉnh Bình Dương đối với bà D và ông B để TAND huyện Dầu Tiếng nắm rõ nhằm phục vụ cho việc giải quyết, xét xử vụ án.

Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết và xét xử vụ án. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Quá trình tố tụng, đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 (viết tắt: V) trình bày:**

Theo Công văn số 17/VPCC ngày 03/7/2024 thể hiện: VPCC Thanh Tuyền khi tiếp nhận hồ sơ và thực hiện công chứng hợp đồng nêu trên đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Công chứng. Đã giải thích cho người yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của các bên, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên đã đọc đồng ý ký tên vào văn bản. Do đó, ngày 20/6/2023, V đã công chứng “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng 1336, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” của ông Nguyễn Hữu T đối với bà Huỳnh Thị D và ông Hứa Kiến B.

1.1. Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng 1336, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2023 tại Văn phòng C2 giữa bà Huỳnh Thị D và ông Hứa Kiến B với bà Vũ Thị Hồng N để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 138 tờ bản đồ số 83 tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, 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 vào sổ cấp giấy chứng nhận CS12666 ngày 18/01/2023 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Huỳnh Thị D và ông Hứa Kiến B là vô hiệu.

1.2. Việc giải quyết hậu quả vô hiệu của “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng 1336, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2023, các bên liên quan có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, trong các ngày 19 và 24/9/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Hồng N và bị đơn bà Huỳnh Thị D đã nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Người kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc

thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Xét thấy, tại thời điểm ông B, bà D ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N thì quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng. Tuy "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa ông B, bà D và bà N được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 20/6/2023 được ký kết đúng trình tự thủ tục nhưng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án là vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án, điểm c khoản 1 Điều 117, 118, 125 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên bị vô hiệu theo Điều 122, Điều 123 Bộ luật dân sự. Từ những căn cứ trên, xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ nào khác nên không có cơ sở chấp nhận, đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Ngày 19/9/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Hồng N nộp đơn kháng cáo; ngày 24/9/2024, bị đơn bà Huỳnh Thị D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Xét thấy, đơn kháng cáo được nộp trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T yêu cầu Tòa án tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" số công chứng 1336, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2023 của Văn phòng C2 đã công chứng giữa bà Huỳnh Thị D, ông Hứa Kiến B với bà Vũ Thị Hồng N để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS12666 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 18/01/2023 cho bà Huỳnh Thị D, ông Hứa Kiến B là vô hiệu.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Hồng N, xét thấy:

[3.1] Ông B, bà D có nghĩa vụ trả cho ông T số tiền 1.700.000.000 đồng theo Quyết định công nhận thỏa thuận giữa các đương sự số 69/2023/QĐST-DS ngày 12/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng. Trước khi Tòa án ra Quyết định công nhận trên thì ngày 09/6/2023, ông Nguyễn Hữu T đã ký “Giấy cam kết” với ông Hứa Kiến B với nội dung:

“Tôi (ông Hứa Kiến B) cam kết khi bán thửa đất trên (thửa đất số 138, tờ bản đồ số 83, giấy chứng do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 18/01/2023 để tôi (ông B) trả tiền cho ông T.

Tôi cam kết khi bán thửa đất trên sẽ mời ông T đến chứng kiến việc hợp đồng mua bán tại Văn phòng công chứng và sẽ trả cho ông T số tiền 300.000.000 đồng sau khi người mua thanh toán tiền cho tôi.

Ông T cam kết sẽ không đề nghị Tòa án, Chi cục Thi hành án huyện Dầu Tiếng ngăn chặn, kê biên, không tranh chấp dưới mọi hình thức liên quan đến thửa đất trên để tôi bán cho người mua theo quy định của pháp luật”.

Giấy cam kết đã được hai bên ký, lăn tay xác nhận nhằm mục đích để ông B, bà D chuyển nhượng đất và trả trước cho ông T 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 19/6/2023, ông Nguyễn Hữu T có đơn yêu cầu thi hành án, ngày 20/6/2023 Chi cục Thi hành án huyện Dầu Tiếng ban hành Quyết định Thi hành án theo yêu cầu của ông T, đồng thời, ban hành Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 138 tờ bản đồ số 83 tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS12666 ngày 18/01/2023 do Sở TNMT tỉnh B cấp cho bà D và ông B cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Đến ngày 05/7/2023, Chấp hành viên ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất số 69/QĐ-CCTHADS đối với thửa đất trên. Ngày 21/5/2024 Chi cục Thi hành án giải thích và ông T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu.

[3.2] Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 702,5m² thuộc thửa số 138 tờ bản đồ số 83 tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS12666 ngày 18/01/2023 do Sở TNMT tỉnh B cấp đang thế chấp vay số tiền 6.500.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 428/2022/LOS22/MG001/HĐTD/620 ngày 19/12/2022 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 428/2022/LOS22/MG001/HĐTD/620 ngày 18/01/2023 tại Ngân hàng X1 (C4).

[3.3] Bị đơn bà Huỳnh Thị D, ông Hứa Kiến B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Hồng N đều khai thống nhất: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng số 1336, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2023 tại Văn phòng C2 được bà D, ông B lập để chuyển

nhượng quyền sử dụng đất số 138 nêu trên cho bà N; giá trị chuyển nhượng là 6.500.000.000 đồng; ngày 16/6/2023, bà Vũ Thị Hồng N đã chuyển khoản trực tiếp số tiền 5.200.000.000 đồng cho Ngân hàng X1 (C4) và khấu trừ 1.000.000.000 đồng bà D, ông B đã nợ bà N trước đó để xóa thế chấp cho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, bà N giữ lại 300.000.000 đồng để thanh toán cho ông T. Bà D, ông B đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên bà N quản lý từ ngày 20/6/2023.

[3.4] Như vậy, tại thời điểm “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được công chứng, tài sản không thuộc trường hợp bị kê biên, bị tranh chấp hay thế chấp, giao dịch giữa các bên hoàn toàn tự nguyện và không trái đạo đức xã hội.

Ngoài ra, theo như Công văn số 2082/CCTHADS ngày 25/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng thông báo về việc thi hành án của bà Huỳnh Thị D và ông Hứa Kiến B thì qua xác minh bà D với ông B ngoài Quyền sử dụng đất thuộc thửa 138, tờ bản đồ số 83 tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương thì bà D, ông B còn có ba quyền sử dụng đất khác hiện đang thế chấp tại các ngân hàng. Căn cứ theo quy định pháp luật về thi hành án thì cơ quan Thi hành án có quyền kê biên, xử lý tài sản đang cầm cố, thế chấp để thi hành án theo quy định của pháp luật.

[3.5] Về việc thỏa thuận thực hiện cam kết thì sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà N đang giữ số tiền 300.000.000 đồng để cùng bà D, ông B thanh toán cho ông Nguyễn Hữu T theo thỏa thuận tại cam kết ngày 09/6/2023 nhưng ông T không đồng ý nhận. Như vậy, bà D, ông B đã thực hiện đúng cam kết với ông T.

Từ phân tích trên thì Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D, ông B và bà N không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự.

[3.6] Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T và tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng 1336, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2023 của Văn phòng C2 đã công chứng giữa bà Huỳnh Thị D, ông Hứa Kiến B với bà Vũ Thị Hồng N vô hiệu là không đúng quy định của pháp luật.

[4] Kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Hồng N về việc yêu cầu Tòa án sửa án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[5] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là chưa phù hợp nên không được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T phải chịu theo quy định.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Hồng N được chấp nhận nên không phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; Điều 296; khoản 2 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Khoản 1 Điều 167, Khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai 2013, sửa đổi bổ sung năm 2018; Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Hồng N.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T đối với bị đơn bà Huỳnh Thị D và ông Hứa Kiên B về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

3. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hữu T phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) số tiền nộp tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000150 ngày 21/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn bà Huỳnh Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Hồng N không phải chịu. Trả lại cho bà Huỳnh Thị D số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000482 ngày 24/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương; Trả lại cho bà Vũ Thị Hồng N số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000436 ngày 19/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND huyện Dầu Tiếng;
- Chi cục THADS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Huỳnh