

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 425/2023/DS-PT

Ngày: 27-9-2023

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và 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 Cao Huy Cường.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Cường;

Ông Bùi Ngọc Thạch.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và ngày 27 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 234/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 316/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phiên tòa phúc thẩm số 392/2023/QĐPT-DS ngày 29/8/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Vũ Văn S, sinh năm 1997; thường trú: số 28, đường N3, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Vũ Văn S: Ông Phạm Đình N, sinh năm 1986; địa chỉ: số A3/259K, khu phố 3, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/12/2022). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Vũ Văn S: Bà Lê Thị Mỹ H, sinh năm 1978; địa chỉ: số 95/10, đường L, khu 5, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Lê Thị Ngọc P, sinh năm 1975; thường trú: số 24, khu dân cư Đ, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Thế T, sinh năm 1998; địa chỉ: số 11/15, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/12/2022). Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

+ Ông Vũ Xuân L, sinh năm 1972; địa chỉ: số 28, đường N3, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Vũ Xuân L: Bà Lê Thị Mỹ H, sinh năm 1978; địa chỉ: số 95/10, đường L, khu 5, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

+ Bà Phạm Thị T, sinh năm 1985; địa chỉ: số 47/5/3, đường Đ, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

+ Ông Lâm Ngô Thanh T, sinh năm 1994; thường trú: tổ 1, Ấp 3, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Lâm Ngô Thanh T:

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1982; địa chỉ: số 377, Khu phố 3, Phường 9, thành phố M, tỉnh Tiền Giang là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/3/2023). Có mặt.

2. Ông Phạm Hồng S1, sinh năm 1975; địa chỉ: ấp S, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang (văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 8 năm 2023). Có mặt.

+ Văn phòng công chứng T; địa chỉ: số 331, đường T, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hữu Hoàng V - Trưởng văn phòng là đại diện theo pháp luật. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D; địa chỉ: đường 10, trung tâm hành chính thành phố D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Văn B - Phó Chi cục trưởng. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Bà Lâm Phạm Nguyên H - Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự thành phố D; địa chỉ: đường 10, Trung tâm hành chính thành phố D, khu phố N, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lâm Ngô Thanh T.

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐKNPT-VKS ngày 05/5/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 28/11/2022 của nguyên đơn, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Cha ông Vũ Văn S là ông Vũ Văn L có quen biết với bà Lê Thị Ngọc P, do ông S có nhu cầu ra ở riêng nên ông L đã bỏ tiền ra mua của bà P diện tích đất 100m², thửa đất số 335, tờ bản đồ số 48 cho ông S. Ông S được biết bà P đang nợ ngân hàng và mất khả năng thanh toán nợ. Theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp thì bà P đồng ý cho ngân hàng được quyền xử lý tài sản để thu hồi nợ. Ông L thay ông S đứng ra giao dịch với bà P. Bà P và ông L đã xử lý tài sản bảo đảm này và thỏa thuận với nhau nhiều nội dung, theo đó ông L đã chuyển tiền vào ngân hàng để bà P trả nợ. Sau khi lấy tài sản thế chấp ra khỏi ngân hàng thì bà P đồng ý chuyển nhượng tài sản trên lại cho ông Vũ Văn S. Vào các ngày 06/10/2022 và ngày 07/10/2022 ông L đã nộp số tiền bà P còn nợ ngân hàng là 3.060.000.000 đồng vào tài khoản ngân hàng của bà Lê Thị Ngọc P tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam như thỏa thuận và 40.000.000 đồng tiền mặt giao cho Bà P. Sau khi xóa thế chấp quyền sử dụng đất, ngày 18/10/2022, ông S và bà Lê Thị Ngọc P đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên tại Văn phòng Công chứng Trần Thanh V, tỉnh Bình Dương, số công chứng 019581, quyển số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Việc chuyển nhượng toàn bộ tài sản nêu trên giữa hai bên đã thực hiện xong và theo thỏa thuận của hai bên ông S đã trả xong hết tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất cho bà P.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền đất nêu trên, cùng ngày 20/10/2022 bà P liên hệ Ủy ban nhân dân thành phố D để làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên, ngày 28/10/2022 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D ban hành Công văn số 5447/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN về việc phúc đáp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung tạm ngưng giải quyết hồ sơ chuyển nhượng với lý do: “Hiện nay Tòa án nhân dân thành phố D đã ban hành Thông báo về việc thụ lý vụ án số 228/2022/TLST-DS ngày 27/6/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thuê nhà” giữa ông Lâm Ngô Thanh T và bà Lê Thị Ngọc P đối với giấy chứng nhận nêu trên nên căn cứ vào Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 để cho rằng đất chuyển dịch đang có tranh chấp nên từ chối nhận hồ sơ, lúc này ông S mới biết bà P có nợ tiền ông Lâm Ngô Thanh T. Vào thời điểm bà P nhận tiền để trả toán khoản vay ngân hàng của của bà P ông S không nghe bà P nói gì về các khoản nợ của ông T.

Ông S đã liên hệ Tòa án thành phố Dĩ An thì được biết *Vụ án số 228/2022/TLST-DS ngày 27/6/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thuê nhà” giữa ông Lâm Ngô Thanh T và bà Lê Thị Ngọc P đã được giải quyết xong bằng Bản án số 128/2022/DS-ST. Như vậy không có lý do gì mà Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D lại ngưng hồ sơ giải quyết của ông S.*

Ông S là người thứ ba ngay tình khi nhận chuyển nhượng quyền sử đất và tài sản gắn liền trên đất của bà P và ông S cũng không có liên quan gì đến các giao

dịch vay tiền giữa ông T và bà P nên việc Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố D ngăn chặn việc giải quyết hồ sơ nhà đất của ông S là vô lý làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông S. Ông S đã giao đủ số tiền chuyển nhượng và bà P đã giao nhà cho ông S; các hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng phù hợp quy định pháp luật. Nay ông S làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu như sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 18/10/2022 đối với diện tích đất 100m² thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ số 48 tại khu phố T, phường T, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 033463 (số vào sổ cấp GCN: CS16134) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/01/2020, đăng ký biến động lần cuối ngày 17/10/2022 đứng tên bà Lê Thị Ngọc P, Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương, số công chứng 019581 quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Công nhận diện tích đất 100m² thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ số 48 tại khu phố Tân Phú 1, phường Tân Bình, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 033463 (số vào sổ cấp GCN: CS16134) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/01/2020, đăng ký biến động lần cuối ngày 17/10/2022 đứng tên bà Lê Thị Ngọc P và toàn bộ tài sản gắn liền diện tích đất nêu trên là thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Vũ Văn S.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Ngô Thanh T: ông Vũ Văn S là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên từ bà Lê Thị Ngọc P theo đúng các quy định của pháp luật. Các bên đã thực hiện xong hợp đồng, ông S đã thanh toán xong số tiền chuyển nhượng cho bà P và bà P cũng đã giao nhà và đất cho ông S quản lý, sử dụng. Ông S xác định không liên quan gì đến tranh chấp, giao dịch giữa Bà P và ông T do đó trước yêu cầu độc lập của ông T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/10/2022 đối với phần diện tích đất 100m² thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ số 48 tại khu phố T, phường T, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 033463 (số vào sổ cấp GCN: CS16134) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/01/2020, đăng ký biến động lần cuối ngày 17/10/2022 đứng tên bà Lê Thị Ngọc P theo hợp đồng công chứng số 019581, quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/10/2022 tại Văn phòng Công chứng T vô hiệu thì ông S không đồng ý, đề nghị Tòa án tuyên không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S và Bà P vô hiệu thì ông S yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng theo quy định của pháp luật.

** Người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Lê Thế T trình bày:*

Bà Lê Thị Ngọc P là người đứng tên đối với thửa đất số 335, tờ bản đồ số 48, diện tích 100m² tọa lạc tại khu phố T, phường T, thị xã (nay là thành phố) D,

tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 033463, số vào sổ CS 16134 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/01/2020. Tính tới thời điểm tháng 10/2022 thì Bà P có nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam số tiền 3.060.000.000 đồng (bao gồm cả gốc và lãi), tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên. Bà P không còn khả năng thanh toán và đã nhiều lần bị ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, do không muốn bị đưa vào danh sách nợ xấu của ngân hàng, ảnh hưởng đến việc làm ăn sau này nên Bà P có nhờ ông Vũ Xuân L (cha của ông Vũ Văn S) kiếm khách mua đất của Bà P tuy nhiên việc mua bán đất đai thời điểm này gặp nhiều khó khăn, khó kiếm khách. Khoảng một hai ngày sau thì ông L tới gặp Bà P hỏi mua miếng đất này với giá 3.000.000.000 đồng. Sau khi hai bên thỏa thuận thì Bà P và ông L thống nhất giá đất và nhà trên là 3.100.000.000 đồng.

Ngày 07/10/2022, ông L đến Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam trả tiền cho ngân hàng qua tài khoản vay của Bà P tại ngân hàng, ông L chuyển cho Bà P số tiền 3.060.000.000 đồng; ngày 08/10/2022, ông L trả tiếp cho Bà P số tiền 40.000.000 đồng. Trước đó vào ngày 07/10/2022 thì Bà P có lập Hợp đồng ủy quyền cho ông L toàn quyền quyết định đối với tài sản là diện tích đất nêu trên. Ngày 14/10/2022, dựa trên Hợp đồng ủy quyền trên thì ông L tiếp tục làm Hợp đồng ủy quyền cho bà Phạm Thị T. Ngày 18/10/2022, bà T dựa trên Hợp đồng ủy quyền để chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông Vũ Văn S (con trai ông Vũ Xuân L).

Bà P xác nhận đã nhận đủ tiền của ông L, đã bàn giao toàn bộ đất và tài sản gắn liền đất cho ông S quản lý sử dụng và định đoạt nên Bà P không còn quyền lợi gì trên đất này. Vì vậy, bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn S.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Lâm Ngô Thanh T: Ông Vũ Văn S là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên từ bà Lê Thị Ngọc P theo đúng các quy định của pháp luật. Các bên đã thực hiện xong hợp đồng, ông S đã thanh toán xong số tiền chuyển nhượng cho Bà P và Bà P cũng đã bàn giao nhà và đất cho ông S quản lý, sử dụng. Giao dịch này giữa ông S và Bà P đã có hiệu lực, không nhằm mục đích che giấu hay giả tạo, khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì quyền sử dụng đất nêu trên không bị ngăn chặn hay kê biên. Ông T cho rằng Bà P cố tình tẩu tán tài sản là không đúng, ông T biết phần đất này của Bà P trước đó đang thế chấp ngân hàng và biết Bà P không có khả năng thanh toán nợ. Do không còn khả năng thanh toán nợ 3.060.000.000 đồng nên Bà P buộc phải cùng ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ phần đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ số 48 tại khu phố T, phường T, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương. Sau đó vào các ngày 06/10/2022 và ngày 07/10/2022 ông L đã nộp toàn bộ số tiền cho Bà P là 3.060.000.000 đồng vào tài khoản ngân hàng của bà Lê Thị Ngọc P tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam để trả hết nợ, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra bán cho ông L. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S và Bà P vô

hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Sau khi xóa thế chấp quyền sử dụng đất, ngày 18/10/2022, Bà P và ông S (con ông L) đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên tại Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương, số công chứng 019581, quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Việc không ra sổ được là do ông T ngăn chặn.

Bà P xác định nếu ông S không thanh toán tiền ngân hàng lấy sổ đất ra bán cho ông L (con ông L là Sơn đứng tên) thì tài sản này Ngân hàng cũng phát mãi thu hồi vốn, không còn tiền để thi hành án cho ông T vì tài sản này là tài sản có bảo đảm nên ngân hàng đương nhiên được ưu tiên để phát mãi thu hồi vốn, do đó hoàn toàn không có việc Bà P cố tình tẩu tán tài sản như đơn yêu cầu của ông T. Việc chuyển nhượng đất cho ông S hoàn toàn đúng quy định pháp luật, không có bất kỳ dấu hiệu giả tạo để che giấu việc gì. Vì vậy, trước yêu cầu độc lập của ông Lâm Ngô Thanh T, Bà P không đồng ý.

** Tại đơn yêu cầu độc lập, các bản tự khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Ngô Thanh T và người đại diện hợp pháp của ông T là ông Nguyễn Văn H trình bày:*

Ngày 12/3/2022 ông Lâm Ngô Thanh T và bà Lê Thị Ngọc P giao kết hợp đồng chuyển nhượng, theo đó ông T nhận chuyển nhượng tích đất 100m² thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ số 48 tại khu phố Tân Phú 1, phường Tân Bình, thị xã (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS16134 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/01/2020, đăng ký biến động lần cuối ngày 17/10/2022 đứng tên bà Lê Thị Ngọc P, giá chuyển nhượng 3.200.000.000 đồng, ông T đã đặt cọc 3.100.000.000 đồng. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng do Bà P vi phạm nghĩa vụ nên ông T đã khởi kiện Bà P.

Tại Bản án số 128/2023/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tuyên xử: “Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc P trả cho ông Lâm Ngô Thanh T số tiền 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng)”. Ông T đã nộp đơn yêu cầu thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương và Chi cục Thi hành án đã ra quyết định thi hành án theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Ngọc P đã lợi dụng khoảng hở của quy định pháp luật trong thời gian Bản án số 128 chưa có hiệu lực pháp luật để thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản đảm bảo thi hành án thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông T theo nội dung bản án và quyết định thi hành án nhằm mục đích tẩu tán tài sản để trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông T là trái quy định pháp luật và gây thiệt hại nghiêm trọng quyền lợi hợp pháp của ông T.

Đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/10/2022 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc P và ông Vũ Văn S là trái pháp luật do vi phạm điều cấm của luật và do giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba, theo quy

định tại Điều 116, 117, 122, 123, 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho nên nhất thiết cần phải bị xử lý theo quy định pháp luật. Ông T không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn S và đã làm đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/10/2022 đối với phần diện tích đất 100m² thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ số 48 tại khu phố T, phường T, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS16134 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/01/2020, đăng ký biến động lần cuối ngày 17/10/2022 đứng tên bà Lê Thị Ngọc P, theo Hợp đồng công chứng số: 019581, quyển số: 09/2022 TP/CC SCC/HĐGD ngày 18/10/2022 tại Văn phòng Công chứng T là vô hiệu. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu, ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/12/2022 và bản tự khai ngày 10/3/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên ông Vũ Văn L trình bày:*

Ông L và bà Lê Thị Ngọc P là hàng xóm nên quen biết nhau. Khoảng đầu tháng 10 năm 2022, Bà P nhờ ông L kiếm người mua đất và nhà của Bà P, diện tích đất 100m², thửa đất số 335, tờ bản đồ số 48, Bà P gợi ý nếu ông L có tiền thì lấy luôn. Do ông S con trai ông L muốn ra ở riêng nên ông L quyết định mua nhà của Bà P cho ông S. Ông L, Bà P đã thương lượng và thống nhất giá 3.100.000.000 đồng. Bà P còn nợ ngân hàng số tiền 3.060.000.000 đồng nên ngày 07/10/2022 ông L đến Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam trả tiền cho ngân hàng qua tài khoản vay của Bà P tại ngân hàng, ông L chuyển cho Bà P số tiền 3.060.000.000 đồng, ngày 08/10/2022 ông L trả tiếp số tiền 40.000.000 đồng cho Bà P. Ngày 18/10/2022, tại phòng công chứng T, Bà P đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho con trai ông L là Vũ Văn S. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông S nộp hồ sơ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì hồ sơ bị trả về do đất này đang bị tranh chấp. Khi biết hồ sơ bị trả về do tài sản đang bị tranh chấp, ông L đã đến gặp Bà P và yêu cầu Bà P trả lại tiền hoặc phải xử lý thế nào để con trai ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Bà P giải thích là bà không lừa ông L nếu không thỏa thuận được thì ông L khởi kiện ra Tòa án để được xem xét. Khi ông L mua đất và nhà của P cho ông S, ông L không biết chuyện Bà P đang bị kiện, việc mua bán của ông L là hợp pháp. Vì vậy ông L đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Văn Sơn.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Lâm Ngô Thanh T: Ông L đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Lâm Ngô Thanh T. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S và Bà P vô hiệu thì ông S yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T trình bày:*

Việc giao dịch mua bán diện tích đất 100m², thửa đất số 335, tờ bản đồ số 48 của bà Lê Thị Ngọc P do ông Vũ Xuân L trực tiếp giao dịch, bà T không biết. Bà

T và ông L quen biết nhau nên khi ông L hỏi vay số tiền 1.000.000.000 đồng để mua nhà và đất của Bà P thì bà T đồng ý. Do bà T chuyên làm hồ sơ về đất đai nên ông L nhờ bà T nhận ủy quyền để làm thủ tục cho thuận lợi và đảm bảo được khoản vay 1.000.000.000 đồng mà ông L vay của bà T. Ngày 14/10/2022, ông L, Bà P ủy quyền cho bà T được toàn quyền quyết định đối với tài sản là diện tích đất 100m², thửa đất số 335, tờ bản đồ số 48. Ngày 18/10/2022, tại Văn phòng Công chứng T, Bà P (bà T và ông L được ủy quyền) đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông Vũ Văn S. Việc chuyển nhượng giữa Bà P với ông Vũ Văn S là hợp pháp, đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với việc ông L vay bà T số tiền 1.000.000.000 đồng, hai bên sẽ tự giải quyết, bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Lâm Ngô Thanh T: Bà T đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Lâm Ngô Thanh T.

** Tại bản tự khai ngày 08/3/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng T do ông Nguyễn Hữu Hoàng V đại diện trình bày:*

Văn phòng Công chứng T có công chứng Hợp đồng ủy quyền số 018974, quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/10/2022 giữa bên ủy quyền là bà Lê Thị Ngọc P và bên được ủy quyền là ông Vũ Xuân L, Hợp đồng ủy quyền số 019309, quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/10/2022 giữa bên ủy quyền là bà Lê Thị Ngọc P (do ông Vũ Xuân L đại diện theo ủy quyền) và bên được ủy quyền là bà Phạm Thị Thảo và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 019581, quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/10/2022 giữa bên chuyển nhượng là bà Lê Thị Ngọc P (do ông Vũ Xuân L và bà Phạm Thị T đại diện theo hợp đồng ủy quyền) và bên chuyển nhượng là ông Vũ Văn S; tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất 100m², thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ số 48 tại khu phố T, phường T, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 15279 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/01/2020, cập nhập biến động lần cuối ngày 17/10/2022.

Qua xem xét về các thành phần trong hồ sơ do khách hàng cung cấp, hồ sơ đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của Luật Công chứng và các văn bản pháp luật khác có liên quan. Trình tự, thủ tục, công chứng đã tuân thủ theo quy định tại Điều 41, 42, Luật công chứng 2014. Trước khi điểm chỉ, ký tên vào hợp đồng các bên đã tự đọc lại và cùng đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng T không có ý kiến gì và không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại bản tự khai đề ngày 11/01/2023 và quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D do ông Phạm Văn B đại diện trình bày:*

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương đang tổ chức thi hành Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022; Trích lục bản án số 60/2022/TL-BA ngày 31 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương và các Quyết định thi hành án số 368/QĐ-CCTHADS ngày 03 tháng 11 năm 2022; số 399/QĐ-CCTHADS ngày 11 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D tỉnh Bình Dương, đối với bà Lê Thị Ngọc P, sinh năm 1975; thường trú: số 24, khu dân cư Đ, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương với các nội dung:

- Buộc bà Lê Thị Ngọc P trả cho ông Lâm Ngô Thanh T số tiền 3.100.000.000 đồng (ba tỷ một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 648 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Bà Lê Thị Ngọc P phải nộp 94.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Qua xác minh điều kiện thi hành án được biết bà Lê Thị Ngọc P có tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 335, tờ bản đồ số 48, diện tích 100m², đất tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 033463, số vào sổ cấp GCN: CS16134 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/01/2020 cho bà Lê Thị Ngọc P.

Nhận thấy bà Lê Thị Ngọc P có điều kiện thi hành án nhưng không tự nguyện thi hành, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D đã ban hành Quyết định số 20/QĐ-CCTHADS ngày 06 tháng 01 năm 2023 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án. Hiện nay, qua xem xét tài liệu trong quá trình giải quyết việc thi hành án, được biết tài sản tọa lạc khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương nêu trên đang có tranh chấp tại Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Thông báo thụ lý vụ án số 429/2022/TB-TLVA ngày 06 tháng 12 năm 2022. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông S và yêu cầu độc lập của ông T đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự cùng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết việc thi hành án.

** Tại bản tự khai đề ngày 17/02/2023 và quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Phạm Nguyên H – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D trình bày:*

Bà được phân công tổ chức thi hành các Quyết định thi hành án số 368/QĐ-CCTHADS ngày 03 tháng 11 năm 2022; số 399/QĐ-CCTHADS ngày 11 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, đối với bà Lê Thị Ngọc P, sinh năm 1975; thường trú: Số 24, khu dân cư Đ, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương với các nội dung:

- Buộc bà Lê Thị Ngọc P trả cho ông Lâm Ngô Thanh T số tiền 3.100.000.000 đồng (ba tỷ một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 648 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Bà Lê Thị Ngọc P phải nộp 94.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Qua xác minh điều kiện thi hành án được biết bà Lê Thị Ngọc P có tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 335, tờ bản đồ số 48, diện tích 100m², đất tọa lạc khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 033463, số vào sổ cấp GCN: CS16134 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/01/2020 cho bà Lê Thị Ngọc P.

Nhận thấy bà Lê Thị Ngọc P có điều kiện thi hành án nhưng không tự nguyện thi hành, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D đã ban hành Quyết định số 20/QĐ-CCTHADS ngày 06 tháng 01 năm 2023 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án. Hiện nay, qua xem xét tài liệu trong quá trình giải quyết việc thi hành án, được biết tài sản tọa lạc khu phố Tân Phú 1, phường Tân Bình, thành phố D, tỉnh Bình Dương nêu trên đang có tranh chấp tại Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Thông báo thụ lý vụ án số 429/2022/TB-TLVA ngày 06 tháng 12 năm 2022. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông S và yêu cầu độc lập của ông T đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự cùng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết việc thi hành án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 71, 92, 147, 165, 227, 228, 229, 244, 235, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 117, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015;

Điều 167, 168 Luật Đất đai 2013;

Khoản 2, 6 Điều 26; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn S đối với bị đơn bà Lê Thị Ngọc P về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1 Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 019581, quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/10/2022 tại Văn phòng Công chứng T giữa bà Lê Thị Ngọc P (do ông Vũ Văn L và bà Phạm Thị T làm đại diện) với ông Vũ Văn S là hợp pháp.

1.2 Ông Vũ Văn S được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 100m² ODT thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ số 48 tọa lạc khu phố T, phường T, thị xã D (nay là thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 15279 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/01/2020, đăng ký biến động lần cuối ngày 17/10/2022 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm: nhà ở riêng lẻ loại 02 tầng có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô, sơn nước (có ốp gạch men lững tầng một), khung cột sàn bê tông cốt thép, trần thạch cao, cửa, cửa kính, cửa sắt cuốn, cầu thang đổ bê tông cốt thép có ốp đá hoa cương, tay vịn bằng gỗ, chân trụ Inox, vách kính, mái tôn, diện tích 100m²; 01 đồng hồ điện kế chính; 01 đồng hồ nước (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Vũ Văn S được quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Ngô Thanh T về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 019581, quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/10/2022 tại Văn phòng Công chứng T giữa bà Lê Thị Ngọc P (do ông Vũ Văn L và bà Phạm Thị T làm đại diện) với ông Vũ Văn S vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04 tháng 5 năm 2023, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Ngô Thanh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn S, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lâm Ngô Thanh T.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 05 tháng 5 năm 2023 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố D kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án số 39/2023/DS-ST ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

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 đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Bản án số 128/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố D giải quyết tranh chấp hợp đồng ủy quyền ngày 19/3/2022 được ký kết giữa bà Lê Thị Ngọc P với ông Lâm Ngô Thanh T, được Văn phòng Công chứng Phan Thị Kim C công chứng số 003148 đối với thửa đất số 335; hợp đồng thuê nhà ngày 20/3/2022 giữa ông T với Bà P đối với nhà trên thửa đất số 335. Bản án số 128 có hiệu lực kể từ ngày 31/10/2022.

Theo nội dung hợp đồng ủy quyền ngày 19/3/2022 thì Bà P ủy quyền cho ông T được thực hiện toàn quyền của người sử dụng đất thay cho Bà P, trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên khi ông T khởi kiện bà P để tranh

chấp quyền và nghĩa vụ được ghi trên hợp đồng ủy quyền ngày 19/3/2023 thì được xem là tranh chấp đất đai được quy định tại khoản 24 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 “*Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai*”. Từ đó thửa đất số 335 được xem là đất có tranh chấp đến khi bản án có hiệu lực pháp luật (từ ngày 31/10/2022).

+ Các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất thuộc thửa 335:

Hợp đồng ủy quyền số 018974, quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng Công chứng T tỉnh Bình Dương công chứng ngày 07/10/2022 giữa Bà P với ông L; Hợp đồng ủy quyền số 019309, quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 14/10/2022 giữa Bà P (do ông L đại diện) với bà T; hợp đồng chuyển nhượng giữa Bà P (do bà T đại diện) với ông S đều được thực hiện trong thời điểm đất có tranh chấp là vi phạm quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013:

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất.”

Nên các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng cho ông S bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015:

“Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu.

Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định.

Đạo đức xã hội là những chuẩn mực ứng xử chung trong đời sống xã hội, được cộng đồng thừa nhận và tôn trọng.”

2. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/10/2022 giữa Bà P, ông S bị vô hiệu:

Bản án số 128/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An tuyên chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 19/3/2022 giữa Bà P với ông T chưa có hiệu lực pháp luật (bản án có hiệu lực kể từ ngày 31/10/2022) nên trước thời điểm ngày 31/10/2022 thì hợp đồng ủy quyền ngày 19/3/2022 giữa Bà P với ông T vẫn còn hiệu lực nhưng Bà P lại ký hợp đồng ủy quyền ngày 07/10/2022 cho ông L, ông L ký hợp đồng ủy quyền ngày 14/10/2022 cho bà T. Cùng thời điểm, ông T và bà T đều có quyền ngang nhau trong việc thực hiện quyền sử dụng

đất thay cho Bà P, trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng khi bà T (đại diện cho Bà P) thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Vũ Văn Sơn ngày 18/10/2022 mà không được sự đồng ý của ông T nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/10/2022 giữa Bà P (do bà T đại diện) với ông V bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Ông L, bà T, ông S không ngay tình trong việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng với Bà P:

Ông S là con của ông L; ông S, ông L là hàng xóm với Bà P.

Hồ sơ công chứng không thể hiện giấy xác nhận tình trạng bất động sản để chứng minh đất không có tranh chấp là điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng vi phạm điểm đ khoản 1 Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng năm 2014; điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Ông S và ông L, Bà P, ông Trung cho rằng Bà P nợ ngân hàng, không còn khả năng thanh toán, nhiều lần bị ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, do không muốn bị đưa vào nợ xấu nên Bà P buộc phải bán tài sản thế chấp để trả nợ ngân hàng. Nhưng hồ sơ không thể hiện chứng cứ Bà P bị ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp do nợ quá hạn.

Nên ông L, ông S không ngay tình khi nhận chuyển nhượng thửa 335.

Từ những phân tích nêu trên, yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An có căn cứ để chấp nhận.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự và căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Ngô Thanh T kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương kháng nghị trong thời hạn luật định. Nguyên đơn ông Vũ Văn S, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Đình N, bị đơn bà Lê Thị Ngọc P, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Thế T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Vũ Xuân L, đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng T ông Nguyễn Hữu Hoàng V, người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D ông Phạm Văn B, bà Lâm Phạm Nguyên H vắng mặt do có đơn yêu

cầu giải quyết vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung: Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị. Xét kháng cáo của bị đơn ông Lâm Ngô Thanh T và kháng nghị của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Bản án số 128/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tuyên xử: “*Buộc bà Lê Thị Ngọc P phải trả cho ông Lâm Ngô Thanh T số tiền 3.100.000.000 đồng (ba tỷ một trăm triệu đồng) cùng tiền lãi chậm thi hành án kể từ ngày ông T có đơn thi hành án đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự*”. Theo bản án này, tranh chấp giữa ông T và Bà P là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Ông T yêu cầu Bà P trả lại số tiền cọc 3.100.000.000 đồng và hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông T với Bà P, ông T không tranh chấp thửa đất số 335, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại khu phố T, phường T, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương. Mặt khác, quyền sử dụng đất diện tích 100m² tại thửa đất số 335, tờ bản đồ số 48 cùng tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CU 033463, số vào sổ CS16134 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/01/2020 cho bà Lê Thị Ngọc P, đăng ký biến động lần cuối ngày 17/10/2022 là tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay của bà Lê Thị Ngọc P tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam (gọi tắt là Ngân hàng VIB) tính đến thời điểm tháng 10/2022 là 3.060.000.000 (cả gốc và lãi). Việc Bà P thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2022 để chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông Lâm Ngô Thanh T với giá 3.100.000.000 đồng khi chưa được sự đồng ý của Ngân hàng VIB (tài sản chưa giải chấp) là trái quy định pháp luật. Đồng thời, theo Hợp đồng ủy quyền số 003148, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Phan Thị Kim C ngày 19/3/2022 thì Bà P có ủy quyền cho ông T thực hiện thủ tục giải chấp tài sản trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng ủy quyền nhưng đến ngày 19/9/2022 ông T vẫn không thực hiện thì hợp đồng sẽ hết hiệu lực. Do đó, Bản án số 128/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An (có hiệu lực kể từ ngày 31/10/2022 theo Trích lục Bản án số 60/2022/TL-BA) đã tuyên xử: “Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Ngô Thanh T, hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2022 giữa ông Lâm Ngô Thanh T với bà Lê Thị Ngọc P và buộc bà Lê Thị Ngọc P phải trả cho ông Lâm Ngô Thanh T số tiền 3.100.000.000 đồng (ba tỷ một trăm triệu đồng) cùng tiền lãi chậm thi hành án kể từ ngày ông T có đơn thi hành án đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

[2.2] Việc bà Lê Thị Ngọc P thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông Vũ Văn S được sự đồng ý của Ngân hàng VIB nên vào các ngày 06 và 07 tháng 10 năm 2022, ông L đã thanh toán bằng hình thức chuyển khoản cho bà Lê

Thị Ngọc P qua số tài khoản 635704060091283 của Bà P tại Ngân hàng VIB số tiền 3.060.000.000 đồng, còn 40.000.000 đồng thanh toán trực tiếp cho Bà P. Sau khi xóa thế chấp, ông S và Bà P đến Văn phòng Công chứng T để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/10/2022 với giá chuyển nhượng 3.100.000.000 đồng. Việc Văn phòng Công chứng T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã tuân thủ đúng quy định về hình thức của hợp đồng theo khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 vì quyền sử dụng đất là đối tượng của hợp đồng tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng đất không có tranh chấp, không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp kê biên bảo đảm thi hành án hoặc cấm dịch chuyển quyền về tài sản, đáp ứng đầy đủ các điều kiện được quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự 2015. Đồng thời, ông S đã thanh toán đủ tiền cho Bà P, Bà P đã bàn giao đất và nhà cho anh S quản lý, sử dụng.

[2.3] Ngày 20/10/2022, Bà P liên hệ với Ủy ban nhân dân thành phố D làm thủ tục sang tên. Ngày 28/10/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D có công văn tạm ngưng giải quyết hồ sơ chuyển nhượng của anh S và Bà P lý do Tòa án nhân dân thành phố D đang thụ lý vụ án số 228/2022/TLST-DS ngày 27/6/2022 giữa ông Lâm Ngô Thanh T với bà Lê Thị Ngọc P là không đúng quy định, vì ông T không khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất mà chỉ khởi kiện với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2022. Đồng thời, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đã được giải quyết theo Bản án số 12/2022/DS-ST ngày 30/9/2022.

[2.4] Thời điểm Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D ban hành Quyết định số 368/QĐ-CCTHADS ngày 03/11/2022 để phân công tổ chức thi hành án và Quyết định thi hành án số 399/QĐ-CCTHADS ngày 11/11/2022 đối với bà Lê Thị Ngọc P thì nhà, đất nêu trên đã được chuyển nhượng cho ông Vũ Văn S. Việc Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An ban hành Quyết định số 20/QĐ-CCTHADS ngày 06/01/2023 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của ông S để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của Bà P là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông S (vì nhà đất ông S nhận chuyển nhượng là do được ngân hàng cho xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ).

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn S là phù hợp.

[3] Từ những phân tích nêu trên, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Ngô Thanh T, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố D là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là không phù hợp nên không chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải nộp do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

I. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Ngô Thanh T.

II. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐKNPT-VKS ngày 05/5/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

III. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương như sau:

- Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 71, 92, 147, 165, 227, 228, 229, 244, 235, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 117, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 167, 168 Luật Đất đai 2013.

- Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Vũ Văn S đối với bị đơn bà Lê Thị Ngọc P về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 019581, quyển số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/10/2022 tại Văn phòng công chứng T giữa bà Lê Thị Ngọc P (do ông Vũ Văn L và bà Phạm Thị T làm đại diện) với ông Vũ Văn S là hợp pháp.

1.2. Ông Vũ Văn S được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 100m² ODT thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ số 48 tọa lạc khu phố Tân Phú 1, phường Tân Bình, thị xã Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 15279 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/01/2020, đăng ký biến động lần cuối ngày 17/10/2022 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm: nhà ở riêng lẻ loại 02 tầng có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô, sơn nước (có ốp gạch men lửng tầng một), khung cột sàn bê tông cốt thép, trần thạch cao, cửa, cửa kính, cửa sắt cuốn, cầu thang đổ bê tông cốt thép có ốp đá hoa cương, tay vịn bằng gỗ, chân trụ Inox, vách kính, mái tôn, diện tích 100m²; 01 đồng hồ điện kế chính; 01 đồng hồ nước (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Vũ Văn S được quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Ngô Thanh T về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 019581, quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/10/2022 tại Văn phòng Công chứng T giữa bà Lê Thị Ngọc P (do ông Vũ Văn L và bà Phạm Thị T làm đại diện) với ông Vũ Văn S vô hiệu.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị Ngọc P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch. Trả lại cho ông Vũ Văn S 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000828 ngày 02/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương

- Ông Lâm Ngô Thanh T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006115 ngày 27/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc: ông Vũ Văn S tự nguyện chịu 5.000.000đ (năm triệu đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp.

5. Trường hợp bản án, quyết định 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.

IV. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lâm Ngô Thanh T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006357 ngày 09/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D;
- Tòa án nhân dân thành phố D;
- Lưu: hồ sơ, Tổ Hành chính tư pháp, Tòa Dân sự.

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

Cao Huy Cường

