

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH HƯNG
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 34/2023/DS-ST

Ngày 29-9-2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền dụng đất;
Tranh chấp liên quan đến yêu cầu
tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH HƯNG, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Huỳnh Thị Yến Linh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Hải

Ông Nguyễn Văn Lạc

- Thư ký phiên toà: Ông Lê Trọng Tâm - Thư ký Toà án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Hưng tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hồng Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 28/2021/TLST-DS ngày 18 tháng 02 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Minh N, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp G, xã K, huyện V, tỉnh Long An. Có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1975 và bà Dương Thị Hoa L, sinh năm 1975. Cùng địa chỉ: Ấp G, xã K, huyện V, tỉnh Long An. Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Long An. Địa chỉ trụ sở: Khu phố M, thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An. Xin vắng mặt.

- Văn phòng C (trước đây là Văn phòng C). Địa chỉ trụ sở: Khu phố M, thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An. Xin vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1968. Địa chỉ: Ấp T, xã K, huyện V, tỉnh Long An. Xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh N trình bày:

Vào năm 2015, bà N có khởi kiện ông Nguyễn Văn Đ, bà Dương Thị Hoa L về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản và được Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng giải quyết bằng quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 66/2015/QĐST-DS ngày 10/12/2015 theo quyết định trên thì ông Đ, bà L phải trả cho bà N số tiền 155.000.000 đồng và trả dần làm 10 lần. Nhưng sau đó ông Đ, bà L không thực hiện đúng thỏa thuận, chỉ trả cho bà N được 60.000.000 đồng, còn lại 95.000.000 đồng chưa trả nên bà N làm đơn yêu cầu thi hành án và được Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng ban hành quyết định số 06/QĐ-CCTHADS ngày 16/4/2018 “V/v cưỡng chế kê biên tài sản là quyền sử dụng đất gồm thửa số 155, tờ bản đồ số 4, diện tích 18.156m² loại đất lúa trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) số K583576 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện V cấp cho ông Nguyễn Văn Đ ngày 30/6/1997 và thửa số 242, tờ bản đồ số 6, diện tích 80m², loại đất ở đô thị, trong giấy CNQSDĐ số AI 617986 do UBND huyện V cấp cho bà Dương Thị H Lài ngày 16/4/2007.

Ngày 16/5/2018 ông Đ, bà L đến nhà bà N năn nỉ thương lượng đề nghị bà N đồng ý cho ông Đ, bà L chuyển nhượng thửa đất 155 mà Chi cục thi hành án đã kê biên sang tên cho bà Nguyễn Thị D (là chị ruột ông Đ) để lấy tiền trả cho bà N. Lúc đầu bà N không đồng ý nhưng đến ngày 21/5/2018 thì bà N mới đồng ý ký giấy thỏa thuận, tuy nhiên ngày 17/5/2018 ông Đ, bà L đã làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị D tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C). Đối với thửa 242 đất thổ cư thì bà N không đồng ý trong giấy thỏa thuận cho chuyển nhượng nhưng các bên vẫn thực hiện thủ tục chuyển nhượng và hiện tại bà Nguyễn Thị D đã đứng tên toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trước đây Chi cục thi hành án dân sự huyện V đã có quyết định kê biên để thi hành án cho bà N.

Do đó bà N làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng giải quyết hủy hoặc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Dương Thị Hoa L với bà Nguyễn Thị D đối với thửa đất số 242, tờ bản đồ số 6, diện tích 80m², loại đất ở đô thị, trong giấy CNQSDĐ số AI 617986 do UBND huyện V cấp cho bà Dương Thị H Lài ngày 16/4/2007 đã được Văn phòng C (nay là Văn phòng C) công chứng số 1176 quyền số 02/2028-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/5/2018 và tuyên bố Văn bản công chứng trên là vô hiệu để đảm bảo việc thi hành án cho bà N.

Ông Nguyễn Văn Đ trình bày ý kiến tại các bản tự khai ngày 31/5/2021 và bản cam kết ngày 23/6/2021 như sau: Hiện nay ông Đ còn thiếu tiền bà N 95.000.000 đồng. Ông Đ cam kết trong khoảng thời gian 30 ngày, kể từ ngày 23/6/2021 ông Đ sẽ bán phần đất tọa lạc tại khu phố M, thị trấn V để thanh toán

tiền cho bà N, nếu không bán được, ông Đ sẽ đồng ý để diện tích đất này để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho bà N.

Bà Dương Thị Hoa L vắng mặt trong suốt quá trình thụ lý giải quyết vụ án, không thể hiện ý kiến.

Bà Nguyễn Thị D trình bày ý kiến tại biên bản lấy lời khai ngày 17/5/2023: Bà D là chị ruột ông Nguyễn Văn Đ. Bà mua thửa đất số 242 của ông Đ, bà L vào năm 2018 giá 120.000.000đồng. Bà đã trả được 60.000.000đồng, còn nợ 60.000.000đồng. Hợp đồng chuyển nhượng đã thực hiện xong và thửa đất 242 đã đứng tên bà D. Bà D không nhớ rõ thời gian nào, bà có ký hợp đồng thế chấp cho ông Đ bà L vay tiền tại Ngân hàng N1, nhưng ông Đ bà L đã trả chưa thì bà không biết, hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 242 bà không giữ. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án này kể cả Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa 242 giữa ông Đ, bà L với bà mà bà sẽ tự thương lượng, giải quyết với ông Đ, bà L. Tuy nhiên, bà muốn giữ đất lại, do đó bà sẽ phụ tiền để ông Đ bà L trả nợ cho bà N trong vòng một đến ba tháng. Từ khi mua đất cho đến nay, ông Đ bà L có chỉ đất cho bà biết, nhưng bà D không có sử dụng đất. Đồng thời bà D xin vắng mặt không tham gia trong quá trình giải quyết vụ án.

Bà Lê Thị Thu T, Công chứng viên văn phòng C (trước đây là Văn phòng C) trình bày ý kiến tại văn bản số 74/CV-VPCC ngày 08/9/2023 như sau: Ngày 17/5/2018, Văn phòng C có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Đ, bà Dương Thị Hoa L với bà Nguyễn Thị D. Công Chứng viên Lê Thị Thu T đã nhận, kiểm tra và chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Dương Thị Hoa L với bà Nguyễn Thị D đúng quy định Luật Công chứng và các Luật khác có liên quan (có hồ sơ kèm theo). Vì vậy, Văn phòng Công chứng Lê Thị Thu T không đồng ý đối với yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu của bà Nguyễn Thị Minh N.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng trình bày ý kiến tại Công văn số 440/CCTHADS ngày 18/6/2021 như sau:

Ngày 08/6/2021, Chi cục Thi hành án dân sự (CCTHADS) huyện V nhận được Công văn số: 103/TA-DS ngày 08/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng về việc cung cấp thông tin và tài liệu liên quan đến vụ án tranh chấp giữa bà N với ông Đ, bà L. CCTHADS huyện V cung cấp thông tin liên quan đến quá trình tổ chức thi hành án đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 66/2015/QĐST-DS ngày 19/12/2015 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng như sau:

Theo nội dung Quyết định trên thì ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị Hoa L có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Minh N số tiền 155.000.000đồng, trả thành 10 đợt và lãi suất chậm trả (theo nội dung quyết định). Căn cứ nội dung đơn yêu cầu thi hành án ngày 11/4/2016 của bà Nguyễn

Thị Minh N, CCTHADS đã ban hành Quyết định thi hành án số: 381/QĐ-CCTHADS ngày 14/4/2016, với nội dung phải thi hành:

Ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị Hoa L liên đới nộp 45.000.000đồng lần 1 vào ngày 26/3/2016 trả cho bà Nguyễn Thị Minh N. Trường hợp ông Đ, bà L chậm trả tiền cho bà N thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng N2 công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ nội dung đơn yêu cầu thi hành án ngày 04/10/2016 của bà Nguyễn Thị Minh N, CCTHADS huyện V đã ban hành Quyết định thi hành án số 10/QĐ-CCTHADS ngày 07/10/2016, với nội dung phải thi hành: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị Hoa L đồng ý thực hiện nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Minh N số tiền vay còn thiếu lần 2 ngày 26/9/2016 là 10.000.000đồng. Trường hợp ông Đ, bà L chậm trả tiền cho bà N thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng N2 công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ nội dung đơn yêu cầu thi hành án ngày 03/4/2017 của bà Nguyễn Thị Minh N, CCTHADS huyện V đã ban hành Quyết định thi hành án số: 334/QĐ-CCTHADS ngày 07/4/2017, với nội dung phải thi hành: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị Hoa L có nghĩa vụ liên đới trả tiền vay còn thiếu đợt 3 ngày 26/3/2017 là 15.000.000đồng. Trường hợp ông Đ, bà L chậm trả tiền cho bà N thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng N2 công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ nội dung đơn yêu cầu thi hành án ngày 25/10/2017 của bà Nguyễn Thị Minh N, CCTHADS huyện V đã ban hành Quyết định thi hành án số: 64/QĐ-CCTHADS ngày 30/10/2017, với nội dung phải thi hành: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị Hoa L đồng ý thực hiện nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Minh N số tiền vay còn thiếu lần 4 ngày 26/9/2017 là 10.000.000đồng.

Sau khi các Quyết định thi hành án nêu trên được ban hành, Chấp hành viên CCTHADS huyện V đã thực hiện thủ tục thông báo thi hành án cho ông Đ và bà L. Đến ngày 22/5/2017, ông Đ, bà L tự nguyện thi hành án số tiền 10.200.000đồng để thi hành xong toàn bộ Quyết định thi hành án số 10/QĐ-CCTHADS ngày 07/10/2016 của CCTHADS huyện V. Qua kết quả xác minh điều kiện thi hành án của ông Đ, bà L ngày 16/4/2018 Chấp hành viên CCTHADS huyện V đã ban hành Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với các tài sản sau: Quyền sử dụng đất thửa đất số 155, tờ bản đồ số 4, loại đất lúa, có diện tích: 18.156 m², địa chỉ thửa đất xã K, huyện V, tỉnh Long An, thửa đất do ông Nguyễn Văn Đ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 583576, được UBND huyện V cấp ngày 30/6/1997; Quyền sử dụng đất thửa đất số 242, tờ bản đồ số 6, loại đất

ở tại đô thị có diện tích: 80m², địa chỉ thửa đất tại thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An, thửa đất do bà Dương Thị Hoa L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 617986, được UBND huyện V cấp ngày 16/4/2007. Đến ngày 18/4/2018, thông qua biên bản về việc người được thi hành án yêu cầu đình chỉ thi hành án, bà Nguyễn Thị Minh N đã tự nguyện yêu cầu Đình chỉ thi hành án đối với các Quyết định thi hành án số 381/QĐ-CCTHADS ngày 14/4/2016, Quyết định thi hành án số: 334/QĐ-CCTHADS ngày 07/4/2017 và Quyết định thi hành án số: 64/QĐ-CC-THADS ngày 30/10/2017. Căn cứ vào nội dung biên bản trên, CCTHADS huyện đã ban hành các Quyết định về việc đình chỉ thi hành án số: 06, 07 và 08/0Đ-CCTHADS ngày 19/4/2018.

Xét thấy căn cứ của việc ban hành Quyết định số: 06/QĐ-CC-THADS ngày 16/4/2018 Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với các tài sản của ông Đ, bà L là không còn. Vì vậy, ngày 23/4/2018 Chấp hành viên đã ban hành Quyết định số: 08/QĐ-CCTHADS Quyết định về việc thu hồi Quyết định thi hành án để thu hồi toàn bộ Quyết định cưỡng chế, kê biên đã ban hành trước đó. Đến ngày 03/11/2020, bà Nguyễn Thị Minh N tiếp tục nộp đơn yêu cầu thi hành án đối với ông Đ, bà L để yêu cầu thi hành án các đợt còn lại; CCTHADS huyện V đã ban hành Quyết định thi hành án số 131/QĐ-CCTHADS ngày 10/11/2020, với nội dung phải thi hành: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị Hoa L có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Minh N số tiền đã vay còn thiếu tổng cộng là 75.000.000 đồng. Trường hợp ông Đ, bà L chậm trả tiền cho bà N thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng N2 công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự. Hết thời gian tự nguyện thi hành án, Chấp hành viên tiến hành xác minh điều kiện thi hành án và được Chi nhánh Văn phòng Đ1 tại huyện V cung cấp các hồ sơ liên quan đến việc chuyển nhượng, tặng cho Q sử dụng đất của ông Đ, bà L gồm:

Ngày 18/4/2018, thực hiện Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 155, tờ bản đồ số 4, loại đất lúa, có diện tích: 18.156 m², địa chỉ thửa đất xã K, huyện V, tỉnh Long An, thửa đất do ông Nguyễn Văn Đ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 583576, được huyện V cấp ngày 30/6/1997. Người được tặng, cho là bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1968, địa chỉ xã K, huyện V, tỉnh Long An.

Ngày 17/5/2018, thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 242, tờ bản đồ số 6, loại đất ở tại đô thị, có diện tích: 80m², địa chỉ thửa đất thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An, thửa đất do bà Dương Thị Hoa L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 617986, được UBND huyện V cấp ngày 16/4/2007. Người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1968, địa chỉ xã K, huyện V, tỉnh Long An.

Ngoài ra, theo hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V cung cấp thì ngày 16/5/2018 bà N có văn bản thỏa thuận và chỉ đồng ý cho ông Đ thực hiện thủ tục tặng cho đối với thửa đất số 155, tờ bản đồ số 4, loại đất lúa

có diện tích 18.150m². Riêng đối với thửa đất số 242, tờ bản đồ số 6, loại đất ở tại đô thị, có diện tích: 80m², địa chỉ thửa đất tại thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An thì ông Đ, bà L thực hiện thủ tục chuyển nhượng sau khi Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 66/2015/QĐST-DS ngày 10/12/2015 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng có hiệu lực pháp luật và không có ý kiến của người được thi hành án là bà N. Căn cứ thông tin trên và quy định tại Điều 75 Luật Thi hành án dân sự, ngày 26/01/2021 Chấp hành viên đã ban hành Thông báo số 140/TB-CCTHADS thông báo về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án và thông báo cho bà N biết để thực hiện quyền của mình.

Ngày 23/02/2021, CCTHADS huyện V nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án số 28/TB-TLVA ngày 18/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng đối với vụ án. Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 48 của Luật THADS, Chi cục THADS huyện V đã ban hành Quyết định số 14/QĐ-CCTHADS ngày 13/6/2019 Quyết định về việc hoãn thi hành án và cho hoãn thi hành án đối với Quyết định thi hành án số: 521/QĐ-CCTHADS ngày 15/6/2018 của CCTHADS huyện V.

Chi cục THADS huyện V thông báo quá trình tổ chức thi hành án và cung cấp đầy đủ tài liệu liên quan đến việc thi hành án của ông Nguyễn Văn Đ, bà Dương Thị Hoa L. Do đó, Chi cục THADS huyện không tham gia quá trình tố tụng của vụ án và đề nghị Tòa án nhân dân huyện tiếp tục giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với các đương sự: Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng theo quy định tại các Điều 70, 71, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn chưa chấp hành đúng theo quy định tại các Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1176 quyền số 02/2018-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C (Nay là Văn phòng C) giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Dương Thị Hoa L với bà Nguyễn Thị D đối với thửa đất 242, tờ bản đồ số 06, diện tích 80m², loại đất đô thị, trong giấy CNQSD đất số AI 617986 do UBND huyện V cấp ngày 16/4/2007 cho bà Dương Thị Hoa L được xác lập ngày 17/5/2018, nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng này được công chứng chưa đúng quy định pháp luật. Bởi theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 66/2015/QĐST-DS ngày 10/12/2015 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng thì ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị Hoa L

có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Minh N số tiền 155.000.000đồng theo thời gian cụ thể như sau:

Lần 1: Ngày 26/3/2016 trả 45.000.000đ (bốn mươi lăm triệu đồng).

Lần 2 Ngày 26/9/2016 trả 10.000.000đ (mười triệu đồng)

Lần 3: Ngày 26/3/2017 trả 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng).

Lần 4: Ngày 26/9/2017 trả 10.000.000đ (mười triệu đồng).

Lần 5: Ngày 26/3/2018 trả 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng).

Lần 6: Ngày 26/9/2018 trả 10.000.000đ (mười triệu đồng).

Lần 7: Ngày 26/3/2019 trả 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng).

Lần 8: Ngày 26/9/2019 trả 10.000.000đ (mười triệu đồng).

Lần 9: Ngày 26/3/2020 trả 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng).

Lần 10: Ngày 26/9/2020 trả 10.000.000đ (mười triệu đồng).

Trường hợp ông Đ, bà L chậm trả tiền cho bà N thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng N2 công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ vào quyết định công nhận sự thỏa thuận trên và đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị Minh N, Chi cục thi hành án dân sự (CCTHADS) huyện V đã ban hành các Quyết định thi hành án theo quy định gồm (Quyết định thi hành án số 381/QĐ-CCTHADS ngày 14/4/2016, Quyết định thi hành án số: 334/QĐ-CCTHADS ngày 07/4/2017 và Quyết định thi hành án số: 64/QĐ-CCTHADS ngày 30/10/2017 (cho các đợt trả 1, 3, 4) và Quyết định thi hành án số 10/QĐ-CCTHADS ngày 07/10/2016 cho đợt 2). Đến ngày 22/5/2017, ông Đ, bà L tự nguyện thi hành án số tiền 10.200.000đồng để thi hành xong toàn bộ Quyết định thi hành án số 10/QĐ-CCTHADS ngày 07/10/2016 của CCTHADS huyện V. Qua kết quả xác minh điều kiện thi hành án của ông Đ, bà L ngày 16/4/2018 Chấp hành viên CCTHADS huyện V đã ban hành Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với các tài sản sau:

Quyền sử dụng đất thửa đất số 155, tờ bản đồ số 4, loại đất lúa, có diện tích 18.150m², địa chỉ thửa đất xã K, huyện V, tỉnh Long An, thửa đất do ông Nguyễn Văn Đ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 583576, được UBND huyện V cấp ngày 30/6/1997;

Quyền sử dụng đất thửa đất số 242, tờ bản đồ số 6, loại đất ở tại đô thị, có diện tích 80m², địa chỉ thửa đất thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An, thửa đất do bà Dương Thị Hoa L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 617986, được UBND huyện V cấp ngày 16/4/2007.

Đến ngày 18/4/2018, thông qua Biên bản về việc người được thi hành án yêu cầu đình chỉ thi hành án bà Nguyễn Thị Minh N đã tự nguyện yêu cầu đình chỉ thi án đối với các Quyết định thi hành án số 381/QĐ-CCTHADS ngày 14/4/2016, Quyết định thi hành án số: 334/QĐ-CCTHADS ngày 07/4/2017 và Quyết định thi hành án số: 64/QĐ-CCTHADS ngày 30/10/2017 (cho các đợt trả 1, 3, 4). Căn cứ vào nội dung biên bản trên, CCTHADS huyện đã ban hành các Quyết định về việc đình chỉ thi hành án số: 06, 07 và 08/QĐ-CCTHADS ngày 19/4/2018. Xét thấy, căn cứ của việc ban hành Quyết định số: 06/QĐ-CCTHADS ngày 16/4/2018 Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với các tài sản của ông Đ, bà L là không còn. Vì vậy, ngày 23/4/2018 Chấp hành viên đã ban hành Quyết định số: 08/QĐ-CCTHADS Quyết định về việc thu hồi Quyết định thi hành án để thu hồi toàn bộ Quyết định cưỡng chế, kê biên đã ban hành trước đó. Và đồng thời, CCTHADS huyện V đã ra giấy xác nhận kết quả thi hành số 221/GXN-THADS ngày 18/4/2018.

Căn cứ vào giấy xác nhận trên, Công chứng viên Lê Thị Thu T không tiến hành kiểm tra tính xác thực, tính hợp pháp của hợp đồng, đã nhận và chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong khi, Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 66/2015/QĐST-DS ngày 10/12/2015 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng đang có hiệu lực và chưa được thực hiện xong, ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị Hoa L còn phải trả thêm 06 đợt (từ đợt 5 đến đợt 10) với số tiền 75.000.000đồng cho bà Nguyễn Thị Minh N, nhưng ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị Hoa L đã tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 242, tờ bản đồ số 6, diện tích 80m², địa chỉ thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An cho bà Nguyễn Thị D, trong khi ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị Hoa L không còn tài sản nào khác để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ cho bà Nguyễn Thị Minh N, đây là hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ với bên thứ ba nên có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1176 quyền số 02/2018-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C (Nay là Văn phòng C) giữa ông Nguyễn Văn Đ, Dương Thị Hoa L với bà Nguyễn Thị D đối với thửa 242, tờ bản đồ số 06, diện tích 80m², loại đất đô thị, trong giấy CNQSD đất số AI 617986 do UBND huyện V cấp ngày 16/4/2007 cho bà Dương Thị Hoa L được xác lập ngày 17/5/2018 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Giải quyết hậu quả hợp đồng theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự: các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Từ phân tích trên căn cứ khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227 của Bộ luật tố Tụng dân sự 2015. Các Điều 122, 124, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 7, điều 17 và Điều 40 Luật Công chứng đề nghị Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1176 quyền số 02/2018-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C (Nay là Văn phòng C) giữa ông Nguyễn Văn Đ, Dương Thị Hoa L với bà Nguyễn Thị D đối với thửa 242, tờ bản đồ số 06, diện tích 80m², loại đất đô thị, trong giấy CNQSD đất số AI 617986 do

UBND huyện V cấp ngày 16/4/2007 cho bà Dương Thị Hoa L được xác lập ngày 17/5/2018 là giao dịch dân sự vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền: Trên cơ sở đơn khởi kiện của nguyên đơn và các ý kiến trình bày bổ sung, Tòa án xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” được quy định tại khoản 3 và khoản 11 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đất tranh chấp tọa lạc tại thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thời hiệu: Do không có đương sự nào yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện nên căn cứ quy định tại Điều 184, Điều 185 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không xem xét thời hiệu đối với vụ án này.

[3] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng thuộc trường hợp đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc trường hợp vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nên căn cứ quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố Tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án là đúng quy định.

[4] Về nội dung vụ án, xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu: hủy hoặc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Dương Thị Hoa L với bà Nguyễn Thị D đối với thửa đất số 242, tờ bản đồ số 6, diện tích 80m², loại đất ở đô thị, trong giấy CNQSDĐ số AI 617986 do UBND huyện V cấp cho bà Dương Thị H Lài ngày 16/4/2007 đã được Văn phòng C (nay là Văn phòng C) công chứng số 1176 quyền số 02/2028-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/5/2018 và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu để đảm bảo việc thi hành án cho bà N, thấy rằng:

[4.1] Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/5/2018 giữa bà Dương Thị Hoa L, ông Nguyễn Văn Đ với bà Nguyễn Thị D chuyển nhượng diện tích đất 80m² thuộc thửa đất 242 tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An (loại đất ở tại đô thị) đã được Văn phòng C (nay là Văn phòng C) công chứng số 1176 ngày 17/5/2018 đúng quy định về hình thức của hợp đồng vào thời điểm các bên xác lập, theo đó bà D đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/5/2018.

[4.2] Về nội dung hợp đồng, thời điểm năm 2018 ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị Hoa L là người có nghĩa vụ thi hành án cho bà N theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 66/2015/QĐST-DS ngày 10/12/2015 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng (theo thông tin Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng cung cấp thì ông Đ, bà L còn phải thi hành án cho bà N số tiền còn lại của Quyết định trên là 75.000.000đồng và lãi chậm trả)

nhưng ông Đ, bà L lại chuyển nhượng, tặng cho hết tài sản cho bà Nguyễn Thị D dẫn đến không còn tài sản để thi hành án cho bà N là hành vi tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, vi phạm điều cấm của luật; hơn nữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị D là chị em ruột, ông Đ và bà L là người có nghĩa vụ phải thi hành án cho bà N nhưng không thực thiện nghĩa vụ mà lại chuyển nhượng và tặng cho toàn bộ tài sản của mình là có dấu hiệu của giao dịch dân sự giả tạo nên bị vô hiệu kể từ thời điểm xác lập theo quy định tại Điều 122, 123, 124 Bộ luật Dân sự 2015. Tuy nhiên, đối với thửa đất số 155, tờ bản đồ số 4, đất lúa, diện tích 18.156m², tọa lạc tại xã K, huyện V, tỉnh Long An ông Đ, bà L tặng cho bà D do bà N đồng ý và không có yêu cầu gì nên không đề cập. Đối với thửa đất số 242 có diện tích 80m², thuộc tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An (loại đất ở tại đô thị) đã được Văn phòng C (nay là Văn phòng C) Công chứng số 1176 ngày 17/5/2018 bà N không đồng ý và yêu cầu tuyên vô hiệu là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.3] Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự, theo đó giao dịch dân sự trên bị vô hiệu nên 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. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Bà Nguyễn Thị D là người nhận chuyển nhượng thửa đất 242 nhưng không có yêu cầu hoàn trả tiền hoặc yêu cầu bồi thường thiệt hại và cũng chưa nhận đất từ ông Đ, bà L nên không xem xét việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

[4.4] Đối với Văn phòng C (trước đây là Văn phòng C) có ý kiến cho rằng việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Dương Thị Hoa L với bà Nguyễn Thị D đối với thửa đất 242 là đúng quy định Luật Công chứng và các Luật khác có liên quan (có hồ sơ kèm theo). Vì vậy, Văn phòng Công chứng Lê Thị Thu T không đồng ý đối với yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu của bà Nguyễn Thị Minh N. Nhận thấy, do ông Đ và bà L không cung cấp đầy đủ thông tin cho Văn phòng Công chứng khi đề nghị công chứng hợp đồng chuyển nhượng và tại thời điểm này Chi cục THADS huyện V có cung cấp Giấy xác nhận kết quả thi hành án số 221/GXN-THADS ngày 18/4/2018 với nội dung các quyết định thi hành án đến thời điểm xác nhận đã được thi hành xong, đã được đình chỉ thi hành án theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị Minh N. Ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị Hoa L không còn phải thi hành án. Tuy nhiên, vào thời điểm này Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 66/2015/QĐ-ST ngày 10/12/2015 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng chưa được thi hành xong toàn bộ nên việc Văn phòng C hợp đồng chuyển nhượng là chưa đảm bảo theo quy định của pháp luật.

[4.5] Đối với các đương sự còn lại không có ý kiến gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4.6] Đối với lời trình bày của bà Nguyễn Thị D cho rằng không nhớ thời gian nào, bà D có thể chấp thừa đất 242 cho ông Đ, bà L vay tiền tại Ngân hàng N1 chi nhánh V, Tòa án có gửi văn bản hỏi và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V trả lời tại Công văn số 206/CNVPĐKĐĐ-KTTLT có nội dung: Bà Nguyễn Thị D đang sử dụng thừa đất số 242 tờ bản đồ số 6, diện tích 80m², loại đất ở đô thị, tọa lạc tại thị trấn V. Ngày 08/11/2018 bà D có thể chấp tài sản là quyền sử dụng đất tại Ngân hàng N1-Chi nhánh huyện V, tỉnh Long An và có cung cấp tài liệu có liên quan. Do bị đơn và người liên quan không hợp tác, ngày 02/02/2023 Tòa án có yêu cầu Ngân hàng N1-Chi nhánh huyện V cung cấp chứng cứ có liên quan đến nội dung trả lời của Chi nhánh Văn phòng Đ1 tại huyện V nhưng được Ngân hàng cho biết: Qua rà soát thông tin theo yêu cầu của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng thì ông Nguyễn Văn Đ, bà Dương Thị Hoa L và bà Nguyễn Thị D không có quan hệ tín dụng tại chi nhánh (không vay, không thế chấp tài sản của mình để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho chính mình hoặc nghĩa vụ trả nợ cho người khác). Do đó Hội đồng xét xử không xác định Ngân hàng N1-Chi nhánh huyện V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[5] Về chi phí đo đạc, định giá và thẩm định tại chỗ:

Tổng chi phí đo đạc, thẩm định, định giá là 2.500.000 đồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị Hoa L phải liên đới chịu. Bà Nguyễn Thị Minh N đã nộp tạm ứng chi phí này nên ông Đ, bà L có trách nhiệm trả lại cho bà N theo quy định tại các điều 157, 158, 165 và 166 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về án phí:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản công chứng vô hiệu theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Bà N được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 92, 147, 157, 158, 165, 166, 184, 227, 228 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 122, 123, 124, 131, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 166, 167, 168, 169, 170, 179, 188 và 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các điều 17, 40, 41 Luật Công chứng.

Căn cứ Điều 37, 70, 71, 75 Luật Thi hành án dân sự.

Căn cứ nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự và Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự.

Căn cứ các điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 bà Nguyễn Thị Minh N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp liên quan đến câu tuyên bố văn bản ông chứng vô hiệu đối với ông Nguyễn Văn Đ, bà Dương Thị Hoa L với bà Nguyễn Thị D.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/5/2018 giữa bà Dương Thị Hoa L, ông Nguyễn Văn Đ với bà Nguyễn Thị D đối với diện tích đất 80m² thuộc thửa đất 242 tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An (loại đất ở tại đô thị) đã được Văn phòng C (nay là Văn phòng C) công chứng số 1176 quyền số 02/2028-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/5/2018. Tuyên bố văn bản công chứng nói trên là vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị Minh N, ông Nguyễn Văn Đ, bà Dương Thị Hoa L và bà Nguyễn Thị D có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 80m² thuộc thửa đất 242 tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An (loại đất ở tại đô thị) theo nội dung bản án đã tuyên.

Người được thi hành án và phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

2. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá:

Ông Nguyễn Văn Đ, bà Dương Thị Hoa L phải liên đới chịu chi phí đo đạc, thẩm định, định giá là 2.500.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Minh N đã nộp tạm ứng chi phí này nên ông Đ, bà L có trách nhiệm trả lại cho bà N.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

3.1. Ông Nguyễn Văn Đ và bà Dương Thị Hoa L phải liên đới chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách Nhà nước.

3.2. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Minh N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002843 ngày 18/02/2021.

Báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt thì được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Trong 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.

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

Nơi nhận:

- TAND, VKSND tỉnh Long An;
- VKSND, Chi cục THADS H. Vĩnh Hưng;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Huỳnh Thị Yến Linh