TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 81/2020/DS-PT
Ngày 18-5-2020
V/v tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; yêu cầu tuyên bố nội dung thay đổi cơ sở pháp lý là không hợp pháp; tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng

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: Bà Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Ông Đào Minh Đa;

Bà Lê Thị Kim Anh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 13/2020/TLPT-DS ngày 10/01/2020 về việc "tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; yêu cầu tuyên bố nội dung thay đổi cơ sở pháp lý là không hợp pháp; tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2019/DS-ST ngày 09/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 73/2020/QĐPT-DS, ngày 02 tháng 3 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1973 – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn*: Bà Lê Thị Hồng T, sinh năm 1976 và ông Khưu Minh L, sinh năm 1971; cùng địa chỉ: Ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Tiến Đ, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 406 lô C, phường 27, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (hợp đồng uỷ quyền ngày 21/5/2019).

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

1. Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp C, xã T1, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Trần Tấn P, sinh năm 1962; địa chỉ: Ấp T, xã T1, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Ấp Lê Danh Cát, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Võ Thanh T1, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

5. Văn phòng Công chứng T2; địa chỉ: Ấp Chợ, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Ngọc B – chức vụ: Trưởng Văn phòng, là người đại diện theo pháp luật.

6. Ủy ban nhân dân xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Ấp Chợ, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lưu Vĩnh Q – chức vụ: Chủ tịch, là người đại diện theo pháp luật.

7. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đinh Chí L1 – chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, là người đại diện theo pháp luật.

8. Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1973 – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 19/02/2019).

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 29/3/2017, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Ngày 10/02/2017, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D nhận được Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "phong tỏa tài sản" số 01/2017/QĐ-BPKCTT ngày 10/02/2017 của Tòa án nhân dân huyện D quy định tại Điều 114 Bộ luật Tố tụng dân sự. Phong tỏa tài sản của bà Lê Thị Hồng T, sinh năm 1976 đối với thửa đất số 659, tờ bản đồ số 27 có diện tích 405m^2 tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình

Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00108 ngày 13/10/2015 cho bà Lê Thị Hồng T. Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đã ban hành Quyết định thi hành án số 1726/QĐ-CCTHADS ngày 10/02/2017 phong tỏa tài sản và đã tống đạt quyết định này cho Ủy ban nhân dân xã T, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả huyện D cùng ngày 10/02/2017 theo yêu cầu phong tỏa tài sản của bà Nguyễn Thị Đ1 và ông Trần Tấn P là nguyên đơn trong vụ án "tranh chấp đòi tài sản" đối với bị đơn bà Lê Thị Hồng T và ông Khưu Minh L trong vụ án khác mà Tòa án nhân dân huyện D đang giải quyết.

Ngày 08/3/2017, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D thụ lý Quyết định số 43/2017/QĐST-DS ngày 02/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện D. Quyết định thi hành án chủ động số 1865/QĐ-CCTHADS và Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1867/QĐ-CCTHADS cùng ngày 08/3/2017 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đối với người phải thi hành án là bà Lê Thị Hồng T và ông Khưu Minh L với người được thi hành án là bà Nguyễn Thị Đ1 và ông Trần Tấn P. Theo đó bà T, ông L có nghĩa vụ phải thi hành án nộp án phí 27.646.419 đồng, trả cho bà Đ1, ông P số tiền 1.443.094.600 đồng và lãi suất chậm thi hành án.

Để tránh trường hợp người phải thi hành án tẩu tán tài sản, ngày 08/3/2017 Chi cục Thi hành án dân sự huyện D ban hành Quyết định số 04/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 659, tờ bản đồ số 27 có diện tích 405m^2 tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Lê Thị Hồng T. Nhưng qua làm việc, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D xác định được quyền sử dụng đất nói trên được bà T, ông L chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mỹ D. Trong ngày 08/3/2017 bà D đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T, ông L chuyển nhượng.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện D nhận thấy tại hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D có những vấn đề sau:

- Ngày 20/02/2017, khi Quyết định thi hành số 1726/QĐ-CCTHADS ngày 10/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D vẫn còn hiệu lực pháp luật nhưng Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D lập thủ tục trích lục bản đồ địa chính đối với phần đất nêu trên mà nội dung đăng ký biến động là chuyển nhượng.

- Ngày 02/3/2017, Tòa án nhân dân huyện D ban hành Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2017/QĐ-BPKCTT đồng thời Tòa án ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 43/2017/QĐST-DS buộc bà T, ông L phải nộp án phí 27.646.419 đồng, trả cho bà Đ1, ông P số tiền 1.443.094.600 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Như vậy, kể từ ngày 02/3/2017 bà T, ông L không được chuyển dịch tài sản dưới bất kỳ hình thức nào nếu chưa thi hành án xong.

- Ngày 02/3/2017, khi Quyết định thi hành án số 1726/QĐ-CCTHSDA ngày 10/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D còn hiệu lực pháp luật nhưng Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D kết hợp với Ủy ban nhân dân xã T lập biên bản về việc khảo sát hiện trạng đất để chuyển cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện D tổ chức xác minh được ngoài tài sản đã chuyển nhượng nêu trên thì bà T, ông L không còn tài sản nào khác để đảm bảo thi hành án. Căn cứ khoản 1, Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Thủ

tướng Chính phủ quy định chi tiết về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự quy định "…Trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà tài sản bị chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố cho người khác thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án; Chấp hành viên có văn bản yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với tài sản đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với tài sản đó". Để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của nhà nước đối với khoản thu nộp ngân sách nhà nước và đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của người được thi hành án, ông Hùng – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện D yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất số CS00108 ngày 02/3/2017 giữa bà Lê Thị Hồng T và ông Khưu Minh L với bà Nguyễn Thị Mỹ D là vô hiệu.

Về vấn đề giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì ông Hùng không yêu cầu Tòa án giải quyết, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Rút lại yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tuyên bố nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý ngày 08/3/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D "chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mỹ D, CMND số 280878123, địa chỉ tại: Ấp M, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương" của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 233287, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00108 do Uỷ ban nhân dân huyện D cấp ngày 13/10/2015 là không hợp pháp.

- Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P, bà Đ1 yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất số CS00108 ngày 13/10/2015 giữa ông Khưu Minh L và bà Lê Thị Hồng T với bà Nguyễn Thị Mỹ D là vô hiệu và yêu cầu độc lập của ông P, bà Đ1 tuyên bố nội dung thay đổi cơ sở pháp lý ngày 08/3/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D "chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mỹ D, CMND số 280878123, địa chỉ tại: Ấp M, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương" của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00108 ngày 13/10/2015 là không hợp pháp thì ông Đ không đồng ý. Bởi vì, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà T, ông L và bà D là hoàn toàn tự nguyện và đã hoàn thành, hiện ông T1, bà D đang sinh sống ổn định trên đất. Vì vậy, ông Đ yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc H - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương và yêu cầu độc lập của ông P, bà Đ1.

Về vấn đề giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật. Ông Đ thống nhất với tất cả các biên bản xem xét thẩm định và định giá của Tòa án phối hợp với cơ quan ban ngành, Công ty Cổ phần thẩm định giá Đ.

- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 27/4/2019, trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P, bà Đ1 trình bày: Ông P, bà Đ1 thống nhất với lời trình bày và nội dung yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc H – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện D. Ông P, bà Đ1 nhận thấy việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chỉnh lý nội dung quyền sử dụng đất của ông L, bà T là bất hợp pháp

do ông L, bà T cấu kết với những người có chức vụ khác nhau của cơ quan Nhà nước nhằm mục đích tẩu tán tài sản đảm bảo nghĩa vụ thi hành án. Cụ thể:

Tòa án nhân dân huyện D ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ-BPKCTT ngày 10/02/2017, đồng thời trong ngày 10/02/2017, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D ban hành Quyết định thi hành án chủ động số 1726/QĐ-CCTHSDA nội dung trong quyết định này là phong tỏa tài sản quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Hồng T đứng tên với nội dung biến động là chuyển nhượng.

Tòa án nhân dân huyện D ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 43/2017/QĐST-DS ngày 02/3/2017 và Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2017/QĐ-BPKCTT ngày 02/3/2017. Cùng ngày 02/3/2017, Ủy ban nhân dân xã T kết hợp với cán bộ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D lập biên bản khảo sát hiện trạng với nội dung là chuyển nhượng. Biên bản này được thực hiện trực tiếp trên máy tính là bản đánh máy nhưng thời gian để trống và được viết bằng chữ viết tay thời gian bắt đầu lập biên bản nhưng không có thời gian kết thúc. Trong biên bản khảo sát hiện trạng là khảo sát quyền sử dụng đất của bà Hồ Thị Giàu nhưng để lập cho bà Lê Thị Hồng T chuyển nhượng.

Văn phòng Công chứng Thanh Tuyền công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Hồng T cho bà Nguyễn Thị Mỹ D là bất hợp pháp. Trong khi nội dung biên bản khảo sát hiện trạng là đất của bà Hồ Thị Giàu mà lại công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lê Thị Hồng T. Mặt khác, hành vi của Ủy ban nhân dân xã T và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, Văn phòng Công chứng Thanh Tuyền là sai khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện D ban hành Quyết định thi hành án chủ động số 1726/QĐ-CCTHSDA ngày 10/02/2017 và Tòa án nhân dân huyện D ban hành Quyết định 43/2017/QĐST-DS ngày 02/3/2017 đã có hiệu lực pháp luật thì ngoài tài sản trên bà Lê Thị Hồng T không còn tài sản nào khác nhưng bà T vẫn cố ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là để trốn tránh nghĩa vụ.

Biên bản khảo sát hiện trạng ngày 02/3/2017 đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D sửa lại bằng chữ viết tay thay tên của bà Hồ Thị Giàu thành tên của bà Lê Thị Hồng T. Trong khi biên bản khảo sát hiện trạng trước đó có tên bà Hồ Thị Giàu đã được Ủy ban nhân dân xã T và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, Văn phòng Công chứng Thanh Tuyền ký tên, đóng dấu hoàn tất trong quá trình chuyển nhượng.

Việc chuyển nhượng giữa bà Lê Thị Hồng T và bà Nguyễn Thị Mỹ D với giá trị 1.050.000.000 đồng nhưng giá trị trong hợp đồng là 400.000.000 đồng, giá trị chuyển nhượng thấp hơn giá trị thực tế với mục đích trốn thuế là vi phạm pháp luật. Điều này cũng đã được đại diện của ông T1, bà D xác nhận có sự việc này.

Ngày 15/6/2017, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D đã cho hủy bản báo giá lập ngày 20/02/2017 với nội dung trích lục là biến động và lập hồ sơ giả mục đích để trốn tránh pháp luật. Ngoài ra, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D còn lập hóa đơn tiền trích lục ngày 20/02/2017 giả tạo vì ngày 15/6/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D không có hóa đơn liên 2, giao cho khách hàng để phô tô, không phô tô bản chính trong cuốn hóa đơn gốc cung cấp cho Tòa án mà lại phô tô liên 2.

Vì vậy, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông P và bà Đ1 yêu cầu Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời ông P, bà Đ1 đề nghị Tòa

án chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông P, bà Đ1. Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Hồng T, ông Khưu Minh L và bà Nguyễn Thị Mỹ D của hợp đồng công chứng số 288, quyển số 01TP/CC – SCC/HĐGD ngày 02/3/2017 của Văn phòng Công chứng Thanh Tuyền là vô hiệu; tuyên bố nội dung thay đổi cơ sở pháp lý ngày 08/3/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D với nội dung "chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Diệu CMND số 280878123, địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương" của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV233287, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00108 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 13/10/2015 là không hợp pháp.

Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông L và bà D vô hiệu thì ông P, bà Đ1 yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1, bà D trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hùng và yêu cầu độc lập của ông P, bà Đ1. Đồng thời ông T1, bà D yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc H - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương và yêu cầu độc lập của ông P, bà Đ1 về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu đối với thửa đất số 659, tờ bản đồ 27, diện tích 405m^2, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương và bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P, bà Đ1 là tuyên bố nội dung thay đổi cơ sở pháp lý ngày 08/3/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D "chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mỹ D, CMND số 280878123, địa chỉ tại: Ấp M, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương" của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00108 ngày 13/10/2015 là không hợp pháp.

Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông L và bà D vô hiệu thì ông T1, bà D yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Ông T1, bà D thống nhất với tất cả các biên bản xem xét thẩm định và định giá của Tòa án phối hợp với cơ quan ban ngành.

Ông T1, bà D rút yêu cầu độc lập là buộc ông Nguyễn Ngọc H - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương phải bồi thường thiệt hại, tổn thất tinh thần do hành vi của ông Hùng gây ra đối với vợ chồng bà D, ông T1 số tiền 36.300.000 đồng.

- Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã T trình bày:

Việc ký biên bản về việc khảo sát hiện trạng sử dụng đất của thửa đất số 659, tờ bản đồ số 27 xã T do bà Lê Thị Hồng T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì khi Ủy ban nhân dân xã ký biên bản này thì có sự xác nhận của cán bộ địa chính xã đã đến hiện trạng thửa đất kiểm tra nội dung trong biên bản về vị trí thửa đất số 659, tờ bản đồ số 27 xã T, huyện D, diện tích thửa đất theo hiện trạng đúng với bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện trạng thực tế sử dụng có tường, trụ bê tông phân ranh rõ ràng, diện tích không thay đổi so với thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ nội dung trên việc Ủy ban nhân dân xã T ký tên vào biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 02/3/2017, thửa đất số 659, tờ bản đồ số 27 là đúng theo hiện trạng thửa đất của bà Lê Thị Hồng T.

Việc ký xác nhận đơn đề nghị xác nhận tình trạng thửa đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 659, tờ bản đồ số 27 xã T do bà Lê Thị Hồng T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 02/3/2017. Căn cứ vào quy định Luật Đất đai số 45/2013 ngày 29/11/2013 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2014. Tại Điều 188: Điều kiện 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.

Căn cứ quyết định số 02/2017/QĐ-BPKCTT của Tòa án nhân dân huyện D ngày 02/3/2017 về việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời. Như vậy, tại thời điểm Ủy ban nhân dân xã ký hồ sơ chuyển nhượng thửa đất số 659, tờ bản đồ số 27 do bà Lê Thị Hồng T đứng tên trong giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng với quy định Luật Đất đai số 45/2013 ngày 29/11/2013 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2014.

- Tại biên bản làm việc ngày 25/4/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Thanh Tuyền thể hiện:

Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 288, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2017 giữa bà Lê Thị Hồng T, ông Khưu Minh L với bà Nguyễn Thị Mỹ D của Văn phòng Công chứng T1 là đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Việc công chứng tính hợp pháp của hợp đồng này căn cứ vào hồ sơ yêu cầu công chứng có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền gồm phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, văn bản ngày 02/3/2017; giấy chứng minh nhân dân mang tên Khưu Minh L, Lê Thị Hồng T, Nguyễn Thị Mỹ D; sổ hộ khẩu mang tên hộ Khưu Minh L, hộ Võ Thanh T1; giấy chứng nhận kết hôn của ông Khưu Minh L và bà Lê Thị Hồng T; đơn đề nghị xác nhận về tình trạng thửa đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 00108 ngày 13/10/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Lê Thị Hồng T, trang bổ sung của giấy chứng nhận; biên bản về việc khảo sát hiện trạng; mảnh trích lục bản đồ địa chính .

Quy chế phối hợp trong việc gửi quyết định kê biên tài sản để đảm bảo thi hành án, quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản và quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, Ủy ban nhân dân xã T cho Văn phòng công chứng không kịp thời dẫn đến Văp phòng Công chứng Thanh Tuyền không nắm bắt được thông tin trên. Vì vậy, trước yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D là không đúng nên Văn phòng công chứng Thanh Tuyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D thể hiện:

Căn cứ vào giấy hẹn của bộ phận (một cửa, một dấu) thể hiện chiều ngày 02/3/2017, bà Lê Thị Hồng T (bên chuyển nhượng) và bà Nguyễn Thị Mỹ D (bên nhận chuyển nhượng) đến bộ phận tiếp nhận hồ sơ của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D để nộp hồ sơ chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T và bà D. Thành phần hồ sơ gồm có: Hợp đồng chuyển nhượng, bản vẽ trích lục, biên bản kiểm tra hiện trạng, Quyết định số 02/2017/QĐ-BPKCTT ngày 02/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện D. Hết ngày bộ phận tiếp nhận hồ sơ tiến hành bàn giao cho các bộ phận thực hiện việc chỉnh lý. Căn cứ điểm a, b, c, d khoản 1 Điều 188, Mục 5, Chương

XI của Luật Đất đai năm 2013 về việc điều kiện 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. Căn cứ điểm 1, khoản 1, Điều 61, mục 1, Chương VII của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai cụ thể ở điểm 1 quy định về thời gian chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là không quá 10 ngày. Căn cứ điểm a, khoản 1, Điều 17, Chương IV của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2015 về các trường hợp được xác nhận thay đổi vào GCN đã cấp khi đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất. Căn cứ điểm a, khoản 1, Điều 19 Chương IV của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 về việc cơ quan thực hiện xác nhận thay đổi vào giấy chứng nhận đã cấp.

Tiến hành kiểm tra hồ sơ bộ phận thẩm tra thấy Quyết định số 02/2017/QĐ-BPKCTT ngày 02/3/2017 về việc "Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời" của Tòa án nhân dân huyện D về việc hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ-BPKCTT ngày 10/02/2017 trong vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản của bà Lê Thị Hồng T, sinh năm 1976 đối với thửa đất số 659, tờ bản đồ số 27, diện tích 405m^2 tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Đến ngày 08/3/2017 đã hoàn chỉnh công tác chỉnh lý và bàn giao cho bộ phận tiếp nhận và trả kết quả.

- *Trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện D trình bày*: Thống nhất với lời trình của nguyên đơn, không có ý kiến bổ sung.

Tại Bản án sơ thẩm số 56/2019/DS-ST ngày 09/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện D đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đối với bị đơn bà Lê Thị Hồng T, ông Khưu Minh L về việc "tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Tấn P, bà Nguyễn Thị Đ1 đối với bị đơn bà Lê Thị Hồng T, ông Khưu Minh L về việc "tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; yêu cầu tuyên bố nội dung thay đổi cơ sở pháp lý là không hợp pháp".

- Tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 405m^2, thửa đất số 659, tờ bản đồ 27, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương được ký kết giữa bà Lê Thị Hồng T, ông Khưu Minh L và bà Nguyễn Thị Mỹ D của Hợp đồng công chứng số 288, quyển số 01TP/CC – SCC/HĐGD ngày 02/3/2017 của Văn phòng Công chứng Thanh Tuyền" vô hiệu.

- Tuyên bố nội dung thay đổi cơ sở pháp lý "chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Diệu CMND số 280878123, địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương" ngày 08/3/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV233287, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00108 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 13/10/2015 là không hợp pháp.

3. Buộc bà Lê Thị Hồng T và ông Khưu Minh L phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ D số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là

1.050.000.000 đồng (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng) và bồi thường thiệt hại cho bà Lê Thị Mỹ D số tiền 2.804.219.000 đồng (hai tỷ tám trăm lẻ bốn triệu hai trăm mười chín ngàn đồng). Tổng cộng là 3.854.219.000 đồng (ba tỷ tám trăm năm mươi bốn triệu hai trăm mười chín ngàn đồng).

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đối với bị đơn bà Lê Thị Hồng T, ông Khưu Minh L về việc "yêu cầu tuyên bố nội dung thay đổi cơ sở pháp lý là không hợp pháp".

5. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Mỹ D đối với nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện D về việc "tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng" của số tiền 36.300.000 đồng (ba mươi sáu triệu ba trăm ngàn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 10/10/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. 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 quan điểm:

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.

Về nội dung: Thửa đất số 659 đã bị phong tỏa ngày 10/02/2017 theo quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân huyện D. Đến ngày 02/3/2017 mới có quyết định hủy bỏ. Ngày 07/3/2017, Tòa án mới giao quyết định cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện D. Căn cứ Luật Thi hành án dân sự thì việc phong tỏa có có hiệu lực từ ngày 10/02/2017 đến ngày 08/3/2017. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Lê và vợ chồng Diệu được ký kết trong thời gian phong tỏa nên bị vô hiệu nên dẫn đến nội dung thay đổi cơ sở pháp lý là không hợp pháp. Sau khi chuyển nhượng thửa đất, bà T không sử dụng tiền để trả cho bà Đ1 và ông P. Do đó, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người đại diện hợp pháp của bị đơn; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (trừ ông Trần Tấn P, bà Nguyễn Thị Mỹ D) có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 12/4/2017, Chấp hành viên Nguyễn Ngọc H (Chi cục Thi hành án dân sự huyện D) có đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện D tuyên bố giao dịch "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa bà Lê Thị Hồng T và ông Khưu Minh L với bà Nguyễn Thị Mỹ D là vô hiệu, căn cứ vào khoản 1 Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015, với lý do: Thửa đất số 659, diện tích 405m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Lê Thị Hồng T đã bị Tòa án ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ-BPKCTT ngày 10/02/2017 về việc phong tỏa tài sản và Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đã ra Quyết định số 1726/QĐ-CCTHADS ngày 10/02/2017 về việc phong tỏa tài sản. Trong thời gian quyết định thi hành án nêu trên vẫn còn hiệu lực, ngày 20/02/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D lập thủ tục trích lục bản đồ địa chính đối với phần đất nêu trên với mục đích đăng ký biến động là chuyển nhượng. Đồng thời, ông Khưu Minh L và bà Lê Thị Hồng T phải trả nợ cho bà Nguyễn Thị Đ1 và ông Trần Tấn P số tiền 1.443.094.600 đồng và nộp án phí là 27.646.419 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 43/2017/QĐST-DS ngày 02/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện D, tuy nhiên, cùng ngày 02/3/2017, bà Lê Thị Hồng T và ông Khưu Minh L đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 659, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 13/10/2015 cho bà Nguyễn Thị Mỹ D và đã đăng ký biến động sang tên tại cơ quan có thẩm quyền vào ngày 08/3/2017.

[2.2] Xét yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc H nhận thấy:

Tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự quy định: *"2. Trường hợp có căn cứ xác định giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án thì Chấp hành viên thông báo cho người được thi hành án để yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó.*

Hết thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được thông báo mà người được thi hành án không yêu cầu thì Chấp hành viên yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó."

Tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự quy định: *"1. Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Khi kê biên tài sản, nếu có người khác tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự. Trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà tài sản bị chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố cho người khác thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án; Chấp hành viên có văn bản yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với tài sản đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với tài sản đó."*

Như vậy, đối chiếu với các quy định được viện dẫn trên thì Chấp hành viên có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với tài sản đó vô hiệu nên Tòa án nhân

dân huyện D ra Thông báo số 05/2017/TB-TLVDS ngày 12/4/2017 về việc thụ lý việc dân sự đối với yêu cầu của Chấp hành viên Nguyễn Ngọc H là đúng quy định tại các khoản 6, 9 Điều 27 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 75 của Luật Thi hành án dân sự năm 2014 và Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP của Chính phủ.

Tuy nhiên, Tòa án nhân dân huyện D không tiến hành tố tụng đối với loại "việc dân sự" như quy định tại Chương XXIII (từ Điều 361 đến Điều 370) của Bộ luật Tố tụng dân sự theo Thông báo số 05/2017/TB-TLVDS về việc thụ lý việc dân sự, mà tiến hành tố tụng như quy định đối với "một vụ án dân sự", từ đó xác định tư cách tố tụng của các đương sự không đúng, áp dụng pháp luật không đúng khi giải quyết, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự trong việc dân sự. Tòa án nhân dân huyện D giải quyết việc dân sự theo quy trình tố tụng "vụ án dân sự" là trái với quy định của pháp luật.

[3] Mặt khác, trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý, giải quyết nhiều quan hệ pháp luật trong cùng một vụ án, trong đó có yêu cầu "tuyên bố nội dung thay đổi cơ sở pháp lý "chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Diệu CMND số 280878123, địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương" ngày 08/3/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV233287, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00108 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 13/10/2015 là không hợp pháp" thuộc thẩm quyền của tố tụng hành chính; hay thụ lý yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Mỹ D đối với nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện D về việc "tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng" của số tiền 36.300.000 đồng, trong khi yêu cầu Chấp hành viên bồi thường thiệt hại thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Trách nhiệm bồi thường của nhà nước, không thuộc phạm vi giải quyết vụ án này.

[4] Do cấp sơ thẩm có những sai sót trong áp dụng pháp luật, vi phạm thủ tục tố tụng nên cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung. Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có căn cứ chấp nhận một phần. Ý kiến của vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là chưa phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Mỹ D không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Căn cứ 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 một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ D.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2019/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Mỹ D không phải chịu. Trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ D 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng số 0032069 ngày 11/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc