

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 34/2023/DS-PT
Ngày 07-02-2023
V/v Tranh chấp yêu cầu tuyên bố
văn bản công chứng vô hiệu

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Bùi Ngọc Thạch

Ông Ngô Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 02 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 412/2022/TLPT-DS ngày 07/12/2022 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 343/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Từ Thị Th, sinh năm 1957; địa chỉ: tổ 13, ấp 1, xã TH, huyện B, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho ông Nguyễn HM, sinh năm 1979; địa chỉ: số 52/1 đường Huỳnh Văn Nghệ, tổ 41, khu 5, phường PL, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 21/4/2017), có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Nhật Ch, sinh năm 1961; địa chỉ: ấp 3, xã TH, huyện B, tỉnh Bình Dương; ủy quyền bà Phạm Thị MT, sinh năm 1958; địa chỉ: số 40, tổ 7, khu phố 3, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Bình Phước (văn bản ủy quyền ngày 01/9/2017), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1958; địa chỉ: tổ 13, ấp 1, xã TH, huyện B, tỉnh Bình Dương (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, sinh năm 1964; địa chỉ: tổ 13, ấp 1, xã TH, huyện B, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho bà Phạm Thị MT, sinh năm 1958; địa

chỉ: số 40, tổ 7, khu phố 3, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Bình Phước (theo Giấy ủy quyền ngày 13/9/2017), có mặt.

3. Ông Nguyễn Nhật T2, sinh năm 1985; địa chỉ: tổ 13, ấp 1, xã TH, huyện B, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho bà Phạm Thị MT, sinh năm 1958; địa chỉ: số 40, tổ 7, khu phố 3, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Bình Phước (theo Giấy ủy quyền ngày 01/9/2017), có mặt.

4. Ông Trần Viết T3, sinh năm 1987; địa chỉ: số 81/8 đường Lạc Long Quân, tổ 79, khu 12, phường PC, thành phố T, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho bà Phạm Thị MT, sinh năm 1958; địa chỉ: số 40, tổ 7, khu phố 3, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Bình Phước (theo Giấy ủy quyền ngày 13/9/2017), có mặt.

5. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1987; địa chỉ: số 81/8 đường Lạc Long Quân, tổ 79, khu 12, phường PC, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Th2, chức vụ: Phó Chủ tịch (theo Giấy ủy quyền số 31/UQ-UBND ngày 11 tháng 7 năm 2017 và Giấy ủy quyền số 71/UQ-UBND ngày 08 tháng 5 năm 2018 của UBND huyện B), có yêu cầu xét xử vắng mặt.

7. Văn phòng Công chứng B; địa chỉ: khu phố B, thị trấn Lai Uyên, huyện B, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

8. Ông Đoàn CT – Công chứng viên Văn phòng Công chứng B, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

9. Văn phòng Công chứng Nguyễn DL; địa chỉ: ô 5- Lô A2, khu dân cư M 1, Đại lộ Bình Dương, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

10. Ông Nguyễn DL – Công chứng viên Văn phòng Công chứng Nguyễn DL, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Nhật Ch và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, ông Trần Viết T3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại các Đơn khởi kiện ngày 20 tháng 6 năm 2017, Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 27 tháng 7 năm 2022 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Từ Thị Th và người đại diện ông Nguyễn Văn Minh trình bày:**

Bà Từ Thị Th và vợ chồng ông Nguyễn Nhật Ch và bà Nguyễn Thị Ngọc Đ không có mối quan hệ gì. Chồng bà Th là ông Nguyễn Văn T1.

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2012/DSST ngày 16 tháng 10 năm 2012 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương, ông Ch có trách nhiệm trả cho bà Th số tiền 270.312.500 đồng. Ngày 17 tháng 11 năm 2012, ông Ch và bà Đ kháng cáo. Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã 06 lần mở phiên tòa phúc thẩm, ông Ch và bà Đ đã được triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt nên được xem là từ bỏ yêu cầu kháng cáo, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã ra Quyết

định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 21/2013/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2013. Ngày 29 tháng 8 năm 2013, bà Th có đơn yêu cầu thi hành án đối với ông Ch. Năm 2016, bà Th được cơ quan thi hành án thông báo ông Ch không có điều kiện để thi hành án, ông Ch và bà Đ đã chuyển nhượng và tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho người khác, đến nay ông Ch vẫn chưa thi hành khoản tiền nào cho bà Th. Cụ thể:

Phần đất diện tích 3.418 m², thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 13: ông Ch và bà Đ đã tặng cho con trai là anh Nguyễn Nhật T2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00733QSDĐ/QĐ-UB ngày 15 tháng 10 năm 2001 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Ch, đăng ký thay đổi ngày 20 tháng 6 năm 2013 chuyển quyền cho anh T2 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 6 năm 2013, công chứng tại Văn phòng Công chứng M, số công chứng 003578, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD.

Phần đất diện tích 388 m², thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 13: ông Ch và bà Đ đã chuyển nhượng cho con rể là anh Trần Viết T3, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H00995 ngày 23 tháng 6 năm 2006 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Ch, đăng ký thay đổi ngày 12 tháng 8 năm 2013 chuyển quyền cho anh T3 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 7 năm 2013, công chứng tại Văn phòng Công chứng B, số công chứng 2205, quyền số 01/2013 TP/CC-SCC/HĐGD.

Việc ông Ch và bà Đ chuyển quyền sử dụng đất cho anh T2 và anh T3 được thực hiện sau khi có Bản án dân sự sơ thẩm số 39 là không đúng theo quy định của pháp luật, có dấu hiệu tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với bà Th. Theo các đơn khởi kiện ban đầu, bà Th yêu cầu Tòa án giải quyết: tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 6 năm 2013 giữa ông Ch và bà Đ với anh T2 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 7 năm 2013 giữa ông Ch và bà Đ với anh T3 vô hiệu; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00733, đăng ký thay đổi ngày 20 tháng 6 năm 2013 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H 00995, đăng ký thay đổi ngày 12 tháng 8 năm 2013.

Ngày 27 tháng 7 năm 2022, bà Th có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện; bà Th chỉ yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 7 năm 2013 vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H 00995, đăng ký thay đổi ngày 12 tháng 8 năm 2013. Tại phiên tòa, bà Th giữ nguyên yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 7 năm 2013 vô hiệu. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Th không yêu cầu hủy mà bà Th kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H 00995, đăng ký thay đổi ngày 12 tháng 8 năm 2013.

*** Tại Bản tự khai ngày 12 tháng 01 năm 2018, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Nhật Ch và người đại diện là bà Phạm Thị MT trình bày:**

Ông Ch và bà Đ là vợ chồng, kết hôn khoảng năm 1982-1983. Anh T2 là con trai và anh T3 là con rể của ông Ch và bà Đ. Vợ của anh T3 là chị Nguyễn Thị C, con gái của ông Ch và bà Đ. Ông Ch và bà Đ với bà Th có mối quan hệ vay tiền với nhau trước đây. Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 39 của Tòa án nhân dân huyện B, ông Ch có trách nhiệm trả cho bà Th số tiền 270.312.500 đồng. Sau đó, ông Ch và bà Đ kháng cáo. Ngày 06 tháng 8 năm 2013, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã ra Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 21/2013/QĐ-PT. Đến nay, ông Ch vẫn chưa thi hành án cho bà Th. Trước khi bà Th khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện B, ông Ch có mời bà Th qua nhà để giao đất trừ nợ nhưng bà Th không đồng ý.

Trong thời gian chờ xét xử phúc thẩm, ông Ch và bà Đ đã tặng cho diện tích 3.418 m² cho anh T2 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00733QSDĐ/QĐ-UB ngày 15 tháng 10 năm 2001 cấp cho hộ ông Ch) và chuyển nhượng diện tích 388 m² cho anh T3 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H00995 ngày 23 tháng 6 năm 2006 cấp cho hộ ông Ch), các phần đất này là tài sản chung của ông Ch và bà Đ. Lý do: đối với việc tặng cho đất cho anh T2, anh T2 là thành viên trong hộ, có công sức đóng góp nên anh T2 yêu cầu được hưởng quyền lợi. Đối với việc chuyển nhượng đất cho anh T3, do khi đó ông Ch đang nợ Ngân hàng (thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00733) và những người khác, ông Ch phải chuyển nhượng đất cho anh T3 để trả nợ Ngân hàng (nhận tiền chuyển nhượng trước, ký hợp đồng chuyển nhượng sau); giá chuyển nhượng thực tế bà Tâm không rõ nhưng đủ để trả nợ Ngân hàng khoảng 500.000.000 đồng. Mặt khác, thời điểm này Bản án dân sự sơ thẩm số 39 chưa có hiệu lực pháp luật nên việc ông Ch và bà Đ chuyển quyền sử dụng đất là không vi phạm pháp luật.

Tại phiên tòa, ông Ch vẫn giữ nguyên ý kiến là không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Th. Hiện nay, ông Ch và bà Đ có hoàn cảnh kinh tế khó khăn, sống phụ thuộc vào các con, bà Đ đang nuôi mẹ già bị bệnh tai biến. Ông Ch vẫn có thiện chí trả nợ cho bà Th, trả dần hàng tháng theo khả năng của ông Ch cho đến khi hết nợ, mỗi tháng khoảng 5.000.000 đồng.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, ông Nguyễn Nhật T2, ông Trần Viết T3 trình bày:** T3 nhất với ý kiến của ông Nguyễn Nhật Ch và bà Phạm Thị MT.

*** Tại Bản tự khai ngày 12 tháng 4 năm 2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 trình bày:** ông T1 là chồng của bà Th. Ông T1 T3 nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Th.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng, tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do.** Tòa án không ghi nhận được ý kiến của chị Châu.

*** Tại các Văn bản số 2021/UBND-NC ngày 07 tháng 8 năm 2017 và số 1379/UBND-NC ngày 29 tháng 5 năm 2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B trình bày:**

Theo Điều 52, Điều 106 và Điều 129 của Luật Đất đai năm 2003, Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00733QSDĐ/QĐ-UB ngày 15 tháng 10 năm 2001 cho hộ ông Ch, đăng ký thay đổi ngày 20 tháng 6 năm 2013 chuyển quyền cho anh T2 do nhận tặng cho và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H00995 ngày 23 tháng 6 năm 2006 cho hộ ông Ch, đăng ký thay đổi ngày 12 tháng 8 năm 2013 chuyển quyền cho anh T3 do nhận chuyển nhượng là đúng quy định của pháp luật. Do đó, việc yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là không có cơ sở xem xét. Việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 7 năm 2013 giữa ông Ch và bà Đ với anh T3 vô hiệu, đề nghị Tòa án liên hệ Văn phòng Công chứng B để có ý kiến đúng chức năng. Đồng thời thẩm quyền hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là của Tòa án.

*** Tại các Bản tự khai ngày 29 tháng 5 năm 2018, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng B đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đoàn CT trình bày:**

Ngày 22 tháng 7 năm 2013, Văn phòng Công chứng B (nay là văn phòng Công chứng B) đã tiếp nhận hồ sơ và làm các trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật để chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Ch và bà Đ với bên nhận chuyển nhượng là anh T3 theo Hợp đồng chuyển nhượng có số công chứng 2205, quyền số 01/2013 TP/CC-SCC/HĐGD. Việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng này hoàn toàn đúng với trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về công chứng. Việc bà Th yêu cầu hủy Hợp đồng số công chứng 2205 là không có cơ sở, bởi: các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Tại thời điểm công chứng, các bên có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật. Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các bên giao kết đã đọc lại hợp đồng, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước sự có mặt của Công chứng viên. Nay ông Thái yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và không có yêu cầu gì khác.

*** Tại Văn bản số 123/VPCCNDL ngày 20 tháng 7 năm 2020 và Bản tự khai ngày 20 tháng 7 năm 2020, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn DL đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn DL trình bày:**

Ngày 12 tháng 6 năm 2013, Văn phòng Công chứng M (nay là văn phòng Công chứng Nguyễn DL) nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông Ch. Theo đó, ông Ch và bà Đ tặng cho anh T2 toàn bộ thửa đất số 125, tờ bản đồ số 13, diện tích 3.481 m², địa chỉ xã TH, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00733 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 15 tháng 10 năm 2001. Sau khi đối chiếu, kiểm tra những giấy tờ các bên cung cấp, xét thấy đầy đủ và hợp lệ theo quy định của pháp luật, Công chứng viên Nguyễn DL đã tiếp nhận hồ sơ,

soạn thảo hợp đồng và hướng dẫn những người tham gia giao dịch ký văn bản theo đúng quy định pháp luật. Tại thời điểm giao kết, những người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, hoàn toàn tự nguyện và đồng ý với những nội dung ghi trong văn bản, nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật. Vì vậy, Công chứng viên đã chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 003578, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12 tháng 6 năm 2013.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Từ Thị Th đối với ông Nguyễn Nhật Ch về việc tranh chấp về yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 7 năm 2013, công chứng tại Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng B), số công chứng 2205, quyển số 01/2013 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Nhật Ch và bà Nguyễn Thị Ngọc Đ với anh Trần Viết T3 vô hiệu.

Cơ quan, tổ chức có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H 00995 ngày 23 tháng 6 năm 2006 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Nguyễn Nhật Ch, đăng ký thay đổi ngày 12 tháng 8 năm 2013 chuyển quyền cho anh Trần Viết T3 đối với diện tích 388 m², thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 13, tọa lạc xã TH, huyện B, tỉnh Bình Dương để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng đối tượng sử dụng đất.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi của bà Từ Thị Th đối với ông Nguyễn Nhật Ch về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 6 năm 2013, công chứng tại Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn DL), số công chứng 003578, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Nhật Ch và bà Nguyễn Thị Ngọc Đ với anh Nguyễn Nhật T2 vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00733QSĐĐ/QĐ-UB ngày 15 tháng 10 năm 2001 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Nguyễn Nhật Ch, đăng ký thay đổi ngày 20 tháng 6 năm 2013 chuyển quyền cho anh Nguyễn Nhật T2; nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2022, ông Nguyễn Nhật Ch là bị đơn; bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, ông Trần Viết T3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo, nội dung cho rằng: Bản án sơ thẩm không đúng pháp luật và yêu cầu xét xử lại phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2013 giữa ông Ch, bà Đ với ông T3. Tại phiên tòa, người đại diện của ông Ch, bà Đ, ông T3 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Theo Bản án sơ thẩm, ông Ch có nghĩa vụ trả nợ cho bà Th nhưng không thực hiện mà cùng với bà Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T3 là không đúng với quy định tại khoản 1, Điều 6 Thông T1 liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ T1 pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Ch, bà Đ, ông T3; 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, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Từ Thị Th khởi kiện ông Nguyễn Nhật Ch yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2013 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Nhật Ch, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Viết T3 vô hiệu; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 12/6/2013 giữa bên tặng cho ông Ch, bà Đ với bên được tặng cho ông Nguyễn Nhật T2 vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 23/6/2006 cho hộ ông Nguyễn Nhật Ch, đăng ký thay đổi sang tên cho ông Trần Viết T3 ngày 12/8/2013; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 15/10/2001 cho hộ ông Nguyễn Nhật Ch, đăng ký thay đổi, sang tên cho ông Nguyễn Nhật T2 ngày 20/6/2013. Bà Th cho rằng: Theo Bản án sơ thẩm số 39/2012/DSST ngày 16/10/2012 của Tòa án nhân dân huyện B và Quyết định phúc thẩm số 21/2013/QĐ-PT, ngày 06/8/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thì ông Ch có nghĩa vụ trả nợ cho bà Th 270.312.500 đồng nhưng ông Ch không trả nợ và cùng với bà Đ (vợ của ông Ch) chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T3 (con rể của ông Ch, bà Đ) diện tích đất 388m² thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 13 và tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T2 (con rể của ông Ch, bà Đ) diện tích đất 3.418m² thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 13 nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Quá trình giải quyết vụ án, bà Th có đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Ch về việc tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 15/10/2001 và đăng ký thay đổi ngày 20/6/2013.

[2] Ông Ch, bà Đ, ông T2, ông T3 và người đại diện khai: Cho đến nay, ông Ch chưa trả nợ cho bà Th theo Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Do nợ ngân hàng nên ông Ch, bà Đ chuyển nhượng đất cho ông T3 để trả nợ và tặng cho đất cho ông T2 là thành viên hộ gia đình. Việc chuyển nhượng, tặng cho đất khi bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực nên phù hợp với pháp luật. Các ông, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Th.

[3] Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo Bản án số 39/2012/DSST ngày 16/10/2012 của Tòa án nhân dân huyện B về việc tranh chấp hợp đồng vay tài

sản giữa nguyên đơn bà Từ Thị Th với bị đơn ông Nguyễn Nhật Ch, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ thì ông Ch có nghĩa vụ trả nợ cho bà Th 270.312.500 đồng. Ông Ch, bà Đ kháng cáo bản án sơ thẩm và Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 21/2013/QĐ-PT ngày 06/8/2013 với căn cứ: Ông Ch, bà Đ vắng mặt tại phiên tòa, từ bỏ yêu cầu kháng cáo. Sau khi Tòa án nhân dân huyện B xét xử sơ thẩm, ông Ch và bà Đ chuyển quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2013 cho ông Trần Viết T3 diện tích đất 388m² thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã TH, huyện B (nay là huyện B) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện B cấp cho hộ ông Ch ngày 23/6/2006 và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện B xác nhận biến động ngày 12/8/2013 sang cho ông Trần Viết T3 nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích 388m² CLN, thửa đất 185, tờ bản đồ 13. Như vậy, về trình tự thủ tục chuyển nhượng, xác nhận biến động sang cho ông T3 là theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, sau khi có Bản án số 39/2012/DSST ngày 16/10/2012 của Tòa án nhân dân huyện B (nay là thị xã B) và cho đến nay, ông Ch vẫn chưa trả nợ cho bà Th nhưng ông và bà Đ lại chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T3 là có hành vi tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà Th. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2013 giữa ông Ch, bà Đ với ông T3 là giả tạo, vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với các Điều: 127, 129 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều: 122, 124, 407 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 1, Điều 6 Thông T1 liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ T1 pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự. Về hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, các đương sự không có yêu cầu. Nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

[4] Xét về việc tuyên án: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2013 vô hiệu nhưng tuyên cơ quan, tổ chức có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 23/6/2006 cho hộ ông Ch, đăng ký thay đổi ngày 12/8/2013 cho ông T3 đối với diện tích đất 388m², thuộc thửa 185, tờ bản đồ số 13 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng đối tượng sử dụng đất là chưa phù hợp với hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao tại Mục 2, Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC, ngày 03/4/2019. Trong trường hợp trên, khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên và môi trường sẽ căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh biến động và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Do vậy, cần sửa lại cách tuyên án của bản án sơ thẩm cho phù hợp.

[5] Xét đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 12/6/2013 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Ch ngày 15/10/2001, đăng ký thay đổi ngày 20/6/2013 sang cho

ông T2. Bà Th có đơn rút yêu cầu khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử là có căn cứ, phù hợp Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Ông Ch, bà Đ, ông T3 kháng cáo yêu cầu được công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2013 là không có cơ sở. Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị bác kháng cáo của ông Ch, bà Đ, ông T3 và giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp một phần. Về phần án phí: Bà Th không phải chịu, ông Ch phải chịu án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định. Án phí phúc thẩm: Ông T3, bà Đ không phải chịu. Ông Ch là người cao tuổi, có đơn nên được miễn án phí theo quy định

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 127, 129 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ các Điều: 122, 124, 407 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều: 70, 147; 148; khoản 2, Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Căn cứ khoản 1, Điều 6 Thông T1 liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ T1 pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự
- Căn cứ các Điều: 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;
- Căn cứ Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lỗi, lỗi suất, phạt vi phạm,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Nhật Ch, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, ông Trần Viết T3. Sửa Bản án số 29/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Từ Thị Th đối với ông Nguyễn Nhật Ch về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2013 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Nhật Ch, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Viết T3, số công chứng 2205, quyền số 01/2013TP/CC-SCC/HĐGD Văn phòng Công chứng B vô hiệu. Cơ quan có thẩm quyền (văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên và môi trường) căn cứ vào bản án để giải quyết, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Về hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2013 vô hiệu sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Từ Thị Th đối với ông Nguyễn Nhật Ch về việc tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 12/6/2013 giữa bên tặng cho ông Nguyễn Nhật Ch, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ với bên được tặng cho ông Nguyễn Nhật T2, số công chứng 003578, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD Văn phòng Công chứng M vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện B cấp cho hộ ông Nguyễn Nhật Ch ngày 15/10/2001, đăng ký biến động ngày 20/6/2013 cho ông Nguyễn Nhật T2.

2. Về án phí, chi phí tố tụng (sao lục tài liệu):

- Án phí sơ thẩm: Bà Từ Thị Th không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện B hoàn trả lại cho bà Th: 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002483 ngày 20/6/2017 và 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002482, ngày 20/6/2017. Ông Nguyễn Nhật Ch phải nộp 300.000 đồng.

- Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Nhật Ch được miễn án phí. Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, ông Trần Viết T3 không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện B hoàn trả lại cho: Bà Đ 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009393, ngày 11/10/2022; ông T3 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009392, ngày 11/10/2022.

- Chi phí tố tụng (sao lục tài liệu): Ông Ch phải chịu và nộp 122.000 đồng để hoàn trả lại cho bà Th.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện B;
- Phòng TN&MT huyện B;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thành Trung

