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

Bản án số: 239/2025/DS-PT
Ngày 17-4-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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 Đắc Cường.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Công Lực;

Ông Huỳnh Văn Luật.

***- Thư ký phiên toà*:** Ông Nguyễn Minh Tường - 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 Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 50/2025/TLPT-DS ngày 16/01/2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 234/2024/DS-ST ngày 21-11-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 153/2025/QĐ-PT ngày 27/02/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 211/2025/QĐ-PT ngày 19/3/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang N, sinh năm 1963; địa chỉ: số H đường B, tổ A, khu phố A, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1965; địa chỉ: số C T9 Lô C, C đường V, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 22/5/2023 và Giấy ủy quyền ngày 24/6/2024); có mặt.

1.2. Ông Nguyễn Minh P, sinh năm 1988; địa chỉ: số H, khu phố C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 24/6/2024); vắng mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lê Thị Tuyết P1, sinh năm 1965;

2.2. Ông Trần Mậu T, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: số F Đại lộ B, tổ F, khu phố F, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Mã Thị H, sinh năm 1976; địa chỉ: tổ F, ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. *Người đại diện hợp pháp*: Ông Đoàn Văn Đ, sinh năm 1959; địa chỉ thường trú: số A đường L, khu phố D, phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ hiện nay: số A T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 13/9/2024) và ông Hoàng Chí N1, sinh năm 1980; địa chỉ: tổ A, khu phố C, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (theo Giấy ủy quyền ngày 18/02/2025). Bà H, ông Đ và ông N1 có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Ông Phạm Quang B là Luật sư của Văn phòng Luật sư Phạm Quang B, trụ sở: số B, đường số H, khu phố D, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số B T, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3.2. Bà Kiều Thị T1, sinh năm 1968; địa chỉ: thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước; có mặt.

3.3. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. *Người đại diện hợp pháp*: Bà Hồ Thị H1, chức vụ: Chấp hành viên; có mặt.

3.4. Ông Trịnh Quang H2, sinh năm 1989; địa chỉ: số B K, phường T, quận Đ, Thành phố Hà Nội; có đơn xin vắng mặt.

3.5. Văn phòng C; địa chỉ: số F L, tổ E, khu phố F, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện hợp pháp: Ông Chu Kim T2, chức vụ: Trưởng Văn phòng; vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Mã Thị H và bà Kiều Thị T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 30/5/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/7/2023 của nguyên đơn ông Nguyễn Quang N và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* vợ chồng ông Trần Mậu T và bà Lê Thị Tuyết P1 là chủ sử dụng hợp pháp 03 thửa đất tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, cụ thể:

(1) Quyền sử dụng đất diện tích 297,79m^2, thuộc thửa số 910, tờ bản đồ 6-1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 019467, số vào sổ H50134 ngày 21/4/2009 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Trần Mậu T (bút lục 20-23);

(2) Quyền sử dụng đất diện tích 230m^2, thuộc thửa số 1101, tờ bản đồ 6-1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 989066, số vào sổ CS06578 ngày 30/7/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Trần Mậu T và bà Lê Thị Tuyết P1 (bút lục 35-36);

(3) Quyền sử dụng đất diện tích 303m^2, thuộc thửa số 419, tờ bản đồ 6, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 070250, số vào sổ H01904 ngày 04/4/2005

do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Trần Mậu T (ngày 30/10/2024, cập nhật biến động thu hồi 43,07m^2, diện tích còn lại 276,43m^2) (bút lục 32-34).

Quá trình quản lý sử dụng đất, vợ chồng ông T và bà P1 liên tục thế chấp 03 thửa đất trên cho các Ngân hàng, lần thế chấp cuối cùng là thế chấp 03 thửa đất nêu trên cho Ngân hàng TMCP C1 – Chi nhánh B1 vào năm 2017 và năm 2018 để bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH P5 do ông Trần Mậu T làm đại diện theo pháp luật theo 03 Hợp đồng thế chấp, gồm:

- Hợp đồng thế chấp số 170430/HĐTC ngày 19/10/2017 đối với thửa đất số 1101, tờ bản đồ 6-1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 989066, số vào sổ CS06578 ngày 30/7/2015;

- Hợp đồng thế chấp số 180013/2018/HĐBĐ/NHCT640 ngày 15/01/2018 đối với thửa đất số 419, tờ bản đồ số 6-1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 070250, số vào sổ H01904 ngày 04/4/2005;

- Hợp đồng thế chấp số 180014/2018/HĐBĐ/NHCT640 ngày 15/01/2018 đối với thửa đất số 910, tờ bản đồ số 6-1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 019467, số vào sổ H50134 ngày 21/4/2009.

Qua tìm hiểu, ông Nguyễn Quang N biết vợ chồng ông Trần Mậu T, bà Lê Thị Tuyết P1 có nhu cầu chuyển nhượng 03 thửa đất trên để trả nợ cho Công ty TNHH P5 nên hai bên đã thỏa thuận và ông N đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ 03 thửa đất nêu trên với giá 16.000.000.000 đồng. Ngày 07/3/2022, ông T, bà P1 với ông N đến Ngân hàng TMCP C1 – Chi nhánh B1 làm việc và ký kết Hợp đồng đặt cọc, được Văn phòng C, theo đó: ông N đã đặt cọc cho ông T, bà P1 số tiền 13.900.000.000 đồng theo phương thức chuyển khoản vào tài khoản số 111002635260 của Công ty TNHH P5 tại Ngân hàng TMCP C1 – Chi nhánh B1, số tiền còn lại 2.100.000.000 đồng (bút lục 47-50). Khi ông N thanh toán số tiền còn lại thì ông T yêu cầu đưa thêm 500.000.000 đồng để hỗ trợ cho vợ chồng ông T làm thủ tục đo vẽ lại các thửa đất trên nên ông N đã thanh toán tổng số tiền còn lại là 2.600.000.000 đồng, trong đó có 1.003.800.000 đồng chuyển khoản vào tài khoản của ông Trần Mậu T và 1.596.200.000 đồng thanh toán bằng tiền mặt. Cùng ngày 07/3/2022, Ngân hàng đã giải chấp 03 thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông T, bà P1 (bút lục 78-80).

Do ông N lớn tuổi, không thuận tiện đi lại nên đã ủy quyền cho ông Trịnh Quang H2 thay mặt ông N thực hiện các thủ tục chuyển nhượng (xóa thế chấp, cấp đổi giấy chứng nhận, đo đạc đất, lập bản vẽ….và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất trên cho ông Nguyễn Quang N). Sau khi ông N ủy quyền cho ông H2; cùng ngày 07/3/2022, vợ chồng ông T, bà P1 ký hợp đồng uỷ quyền cho ông Trịnh Quang H2 thực hiện các thủ tục liên quan đến 03 thửa đất trên. Đồng thời viết biên bản bàn giao đất và 03 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng 03 thửa đất trên cho ông H2 để ông H2 thực hiện các công việc ủy quyền. Thực hiện theo nội dung uỷ quyền, ông H2 đã tiến hành các thủ tục xóa đăng ký thế chấp và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T xóa thế chấp 03 thửa đất trên ngày 08/3/2022. Sau khi xóa thế chấp, nhằm thực hiện thủ tục sang tên cho ông N nên ông H2 với ông N đã đến Văn phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất, cụ thể:

- Ngày 01/7/2022, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 297,79m^2 thuộc thửa số 910, tờ bản đồ 6-1 được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng số 001133, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/7/2022 (bút lục 51-

53). Đến ngày 12/7/2022, ông Nguyễn Quang N đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 288969, số vào sổ CS16404 với diện tích 297,8m^2 (bút lục 30-31).

- Ngày 07/7/2022, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 230m^2, thuộc thửa số 1101, tờ bản đồ số 6-1 được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng số 001166, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/7/2022 (bút lục 54-56). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông N đã nộp hồ sơ để cập nhật sang tên tại Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T và nộp đủ các khoản thuế cho Nhà nước. Tuy nhiên, chưa sang tên được do bị ngăn chặn bởi Quyết định số 02/2022/QĐ-BPKCTT ngày 19/7/2022 của Toà án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo đơn yêu cầu của bà Mã Thị H.

- Ngày 07/7/2022, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 303m^2, thuộc thửa số 419, tờ bản đồ số 6-1 tại phường H, thành phố T. Tuy nhiên, Văn phòng C yêu cầu phải đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do thửa đất này đã bị thu hồi 43,07m^2 để làm đường N (ngày 30/10/2024, cập nhật biến động thu hồi 43,07m^2, diện tích còn lại 276,43m^2) nhưng ông T, bà P1 chưa cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất này hai bên chỉ ký giấy tay, chưa được công chứng theo quy định của pháp luật. Để tiếp tục thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định, ông Trịnh Quang H2 cùng vợ chồng ông T, bà P1 hoàn thiện thủ tục đo vẽ lại thửa đất số 419, để cấp đổi lại giấy mới thì được đại diện Ủy ban nhân dân phường H cho biết thửa đất số 419 đã bị ngăn chặn bởi yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của bà Kiều Thị T1. Sau đó, có quyết định kê biên của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một. Do ông Nguyễn Quang N đã thanh toán toàn bộ giá trị chuyển nhượng, đã nhận bàn giao toàn bộ diện tích của 03 thửa đất và là người đang quản lý, sử dụng đất từ ngày 07/3/2022, việc ký chuyển nhượng giữa ông H2 với ông N chỉ là thủ tục để sang tên cho ông N, nhưng chưa sang tên được do bị ngăn chặn của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, để đảm bảo quyền lợi của mình ông Nguyễn Quang N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, cụ thể:

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Mậu T, bà Lê Thị Tuyết P1 (do ông Trịnh Quang H2 làm đại diện) với ông Nguyễn Quang N ngày 07/7/2022 đối với phần đất diện tích 276,43m^2, thuộc thửa đất số 419, tờ bản đồ số 6-1, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 070250, số vào sổ H01904 ngày 04/4/2005 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Trần Mậu T.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Mậu T, bà Lê Thị Tuyết P1 (do ông Trịnh Quang H2 làm đại diện) với ông Nguyễn Quang N ngày 07/7/2022 đối với phần đất diện tích 230m^2, thuộc thửa đất số 1101, tờ bản đồ số 6-1, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 989066, số vào sổ CS06578 ngày 30/7/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Trần Mậu T.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Kiều Thị T1 và bà Mã Thị H thì ông N không đồng ý.

** Bị đơn ông Trần Mậu T và bà Lê Thị Tuyết P1 trình bày:*

Ông Trần Mậu T và bà Lê Thị Tuyết P1 là vợ chồng và là chủ sử dụng đối với 03 thửa đất, cụ thể:

(1) Quyền sử dụng đất diện tích 297,79m^2, thuộc thửa số 910, tờ bản đồ 6-1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 019467, số vào sổ H50134 ngày 21/4/2009 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Trần Mậu T;

(2) Quyền sử dụng đất diện tích 230m^2, thuộc thửa số 1101, tờ bản đồ 6-1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 989066, số vào sổ CS06578 ngày 30/7/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Trần Mậu T và bà Lê Thị Tuyết P1;

(3) Quyền sử dụng đất diện tích 303m^2, thuộc thửa số 419, tờ bản đồ 6, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 070250, số vào sổ H01904 ngày 04/4/2005 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Trần Mậu T (ngày 30/10/2024, cập nhật biến động thu hồi 43,07m^2, diện tích còn lại 276,43m^2).

Những thửa đất trên ông T, bà P1 đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP C1 – Chi nhánh B1 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH P5. Để có tiền trả cho Ngân hàng, ông T và bà P1 có nhu cầu chuyển nhượng 03 thửa đất trên. Sau đó có người giới thiệu, ông Nguyễn Quang N đã tìm hiểu và đồng ý nhận chuyển nhượng 03 thửa đất trên với giá 16.000.000.000 đồng. Ngày 07/3/2022, ông T, bà P1 cùng với ông N đã đến Ngân hàng TMCP C1 – Chi nhánh B1 làm việc và tại đây các bên đã ký hợp đồng đặt cọc, phía ông N đã chuyển vào tài khoản của Công ty TNHH P5 số tiền 13.900.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng nhằm giải chấp tài sản, số tiền còn lại 2.100.000.000 đồng ông T và bà P1 đã nhận đủ từ ông N. Sau khi trả đủ tiền, Ngân hàng đã giải chấp quyền sử dụng đất cho ông T và bà P1. Do ông N lớn tuổi, đi lại làm thủ tục xóa thế chấp khó khăn nên ông N ủy quyền cho ông Trịnh Quang H2 thay mặt ông N thực hiện các thủ tục liên quan đến 03 thửa đất trên, sau khi thực hiện xong thì ông H2 sẽ ký thủ tục chuyển nhượng để sang tên cho ông N. Do đây là nguyện vọng của ông N nên cùng ngày 07/3/2022, ông T và bà P1 đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông H2, hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C (bút lục 196-199).

- Ngày 01/7/2022, ông H2 cùng với ông N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 297,79m^2, thuộc thửa số 910, tờ bản đồ 6-1 tại phường H, thành phố T, được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng số 001133, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/7/2022. Đến ngày 12/7/2022, ông Nguyễn Quang N đã được cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 288969, số vào sổ CS16404.

- Ngày 07/7/2022, ông H2 với ông N tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 230m^2, thuộc thửa số 1101, tờ bản đồ số 6-1 tại phường H, thành phố T, được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng số 001166, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/7/2022. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông N đã nộp hồ sơ để cập nhật sang tên tại Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T và nộp đủ các khoản thuế cho Nhà nước. Tuy nhiên, chưa sang tên được do bị ngăn chặn bởi Quyết định số 02/2022/QĐ-BPKCTT ngày 19/7/2022 về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Toà án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một.

- Cùng ngày 07/7/2022, ông H2 với ông N ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 276,43m^2, thuộc thửa số 419, tờ bản đồ số 6, tại phường H, thành phố T. Tuy nhiên, Văn phòng C yêu cầu phải đổi lại giấy chứng nhận

(do thửa đất này bị thu hồi một phần để làm đường Nguyễn Đức T3 nhưng ông T, bà P1 chưa cấp đổi lại giấy chứng nhận). Sau khi không công chứng được, ông H2 liên hệ với ông T, bà P1 tiến hành các thủ tục đo đạc lại nhằm cấp đổi lại giấy mới để ký chuyển nhượng, nhưng sau khi liên hệ thì được đại diện Ủy ban nhân dân phường H cho biết thửa đất số 419 đã bị ngăn chặn bởi yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của bà Kiều Thị T1, sau đó có quyết định kê biên của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

Việc ông T, bà P1 chuyển nhượng 03 thửa đất trên cho ông N là đúng sự thật, ông N nhận chuyển nhượng 03 thửa đất trên từ Ngân hàng TMCP C1 – Chi nhánh B1, vì thời điểm này ông T, bà P1 đang thế chấp tại Ngân hàng, chính ông N đã chuyển khoản vào tài khoản của Công ty TNHH P5 tại Ngân hàng TMCP C1 – Chi nhánh B1, sau khi trả hết khoản vay mới được Ngân hàng giải chấp. Do đó, ông T, bà P1 xác định đã nhận đủ số tiền 16.000.000.000 đồng từ ông N, đã bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như bàn giao đất cho ông N quản lý, sử dụng vào ngày 07/3/2022. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H2 với ông N chỉ là thủ tục để sang tên cho ông N, còn việc chuyển nhượng đất giữa ông T, bà P1 với ông N đã hoàn thành từ ngày 07/3/2022, nhưng chưa sang tên được cho ông N đối với thửa đất số 419 và 1101 do bị ngăn chặn bởi yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của bà Mã Thị H (thửa số 1101) và bà Kiều Thị T1 (thửa số 419).

Qua yêu cầu khởi kiện của ông N thì ông T, bà P1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N, đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 419 và 1101. Đối với yêu cầu độc lập của bà Kiều Thị T1 và bà Mã Thị H thì ông T, bà P1 không đồng ý.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một do bà Hồ Thị H1 trình bày:*

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một nhận được Thông báo thụ lý vụ án số 302/TB-TLVA ngày 21/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Quang N. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một có ý kiến như sau:

Trên cơ sở đơn yêu cầu thi hành án của của bà Kiều Thị T1 đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 34/2022/QĐST-DS ngày 20/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một ban hành Quyết định thi hành án số 1169/QĐ-CCTHADS ngày 01/7/2022 cho thi hành khoản: *Ông Trần Mậu T, sinh năm 1966, HKTT: số F Đại Lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Địa chỉ: số B đường N, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương phải có nghĩa vụ trả cho bà Kiều Thị T1 số tiền tổng cộng là 6.400.000.000 đồng và tiền lãi suất chậm thi hành án.*

Quá trình tổ chức thi hành án đến nay, ông Trần Mậu T vẫn chưa thực hiện các khoản nói trên. Kết quả xác minh thể hiện: ông Trần Mậu T vẫn đang sinh sống cùng gia đình tại địa chỉ: số B đường N, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Tại đây có 01 căn nhà cấp 3 nhưng thường xuyên khóa cửa. Về tài sản: Trên cơ sở thi hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2022/QĐ-BPKCTT ngày 27/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (theo đơn của bà Kiều Thị T1), ngày 28/4/2022 Chấp hành viên xác minh tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T về tình hình biến động quyền sử dụng đất. Qua xác minh được biết: Ông Trần Mậu T, sinh năm 1966, CMND số 280347887 được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AC 070250, số vào sổ H01904 ngày 04/4/2005, thuộc thửa đất số 419, tờ bản đồ số 6 tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Sau nhiều lần thế chấp thì đã được xóa đăng ký thế chấp ngày 08/3/2022.

Từ kết quả xác minh trên, căn cứ theo quy định tại Điều 46, khoản 3 Điều 71 của Luật Thi hành án dân sự thì ngày 19/7/2022, Chấp hành viên ban hành Quyết định số 72/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà Kiều Thị T1, đồng thời thông báo Quyết định này cho ông Trần Mậu T và bà Kiều Thị T1 theo quy định. Ngày 21/7/2022, Chấp hành viên xác minh tình trạng hôn nhân của ông T thì được Ủy ban nhân dân phường H cho biết: ông Trần Mậu T và bà Lê Thị Tuyết P1 có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân phường H vào ngày 10/01/1992 theo số 02, quyển 02/1992. Ngày 27/7/2022, Chấp hành viên xác minh tại Công an phường H được cung cấp: Chủ hộ Trần Mậu T có đăng ký hộ khẩu thường trú tại: số F (số cũ C), tổ F, khu F (nay là khu D), Đại Lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Nhân khẩu gồm có: Chủ hộ Trần Mậu T, vợ Lê Thị Tuyết P1, con Trần Lê Yến P2, Trần Lê Yến T4, Trần Lê Thiên P3.

Ngày 09/9/2022, Chấp hành viên thực hiện việc khảo sát tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 419, tờ bản đồ số 06 tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương để có cơ sở kê biên, xử lý. Kết quả khảo sát: Trên cơ sở hợp tác mở cửa cổng tiếp Đoàn thi hành án của ông Trần Mậu T, đoàn khảo sát thi hành án nhận thấy: đây là 01 thửa đất trống nằm trong khuôn viên nhà, đất mà ông T đang quản lý, được xây dựng bao quanh bằng tường xây kiên cố. Ranh mốc thửa đất đã được xác định bằng hàng gạch ống. Theo chỉ ranh của ông T, cán bộ đo đạc đã ghi nhận số liệu diện tích đất mà ông T đang sử dụng thực tế với sự tham gia của công chức địa chính phường H và người làm chứng.

Xét thấy, ông Trần Mậu T và bà Lê Thị Tuyết P1 là vợ chồng, có đăng ký kết hôn năm 1992 nên Chấp hành viên xác định quyền sử dụng thửa đất số 419, tờ bản đồ số 06 tại phường H, thành phố T là tài sản chung của vợ chồng nên ngày 18/10/2022, Chấp hành viên ban hành Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của ông Trần Mậu T và bà Lê Thị Tuyết P1 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1101, tờ bản đồ số 06-1 tại phường H, thành phố T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CA 989066, số vào sổ CS06578 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Trần Mậu T và bà Lê Thị Tuyết P1 ngày 30/7/2015 để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 16/12/2022, Chấp hành viên cùng đoàn khảo sát có mặt tại thửa đất số 1101, tờ bản đồ số 06-1 để khảo sát. Qua quan sát cho thấy: thửa đất số 1101, tờ bản đồ 06-1 nằm trong khuôn viên đất do ông Trần Mậu T quản lý, trên đất có 01 căn nhà tạm trước đây dùng để làm nơi làm hạt điều. Tuy nhiên, buổi khảo sát bị hoãn lại do không có cán bộ đo đạc, qua làm việc bà P1 cho biết: bà P1 và ông T là vợ chồng, có đăng ký kết hôn tại phường H. Quá trình chung sống, bà P1 và ông T có tạo lập được tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 419, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại phường H, thành phố T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01904 ngày 04/5/2005 và thửa đất số 1101, tờ bản đồ số 06-1, tại phường H, thành phố T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS06578 ngày 30/7/2015. Tuy nhiên, cả 02 quyền sử dụng đất này, ông T, bà P1 đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang N ngày 07/3/2022 để lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng TMCP C1 - Chi nhánh B1,

đồng thời ủy quyền cho ông Trịnh Quang H2 ngày 07/3/2022. Sau đó, ông H2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang N.

Liên quan đến việc xử lý tài sản để đảm bảo thi hành án cho bà Kiều Thị T1 thì ông T, bà P1 hợp tác chấp hành theo quy định. Vì nghĩa vụ thi hành án hiện nay chỉ có mình ông T nên bà P1 xác định chia mỗi người 50% trong số tài sản chung của vợ chồng, ông T cũng thống nhất với toàn bộ ý kiến của bà P1 và không ai còn ý kiến nào thêm. Ngày 20/02/2023, Chấp hành viên ban hành Công văn số 313/CCTHADS đề nghị cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến việc thi hành án gửi Văn phòng C. Ngày 20/02/2023, Chấp hành viên ban hành Công văn số 314/CCTHADS về việc yêu cầu cung cấp thông tin về quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Tuyết P1 và ông Trần Mậu T gửi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T. Ngày 23/02/2023, Chấp hành viên nhận được mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập.

Ngày 01/3/2023, Chấp hành viên nhận được Công văn số 16/VPCC ngày 28/02/2023 của Văn phòng C với nội dung cung cấp thông tin như sau:

"Đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 419, tờ bản đồ số 6, đến thời điểm hiện tại ông Trần Mậu T chưa thực hiện giao dịch nào liên quan đến thửa đất nêu trên (bao gồm: chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp…) tại Văn phòng C nên Văn phòng C không có cơ sở cung cấp thông tin, tài liệu.

Đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1101, tờ bản đồ số 6-1, Công chứng viên Văn phòng C, tỉnh Bình Dương đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 001166; quyển số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/7/2022.

Ngày 01/7/2022: Công chứng viên Văn phòng C, tỉnh Bình Dương đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 001133; quyển số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 910, tờ bản đồ số 6-1 thuộc quyền của ông Trần Mậu T và vợ là bà Lê Thị Tuyết P1."

Ngày 03/3/2023, Chấp hành viên ban hành Thông báo số 485/TB-CCTHADS cưỡng chế thi hành án đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 419, tờ bản đồ số 6. Ngày 09/3/2023, Chấp hành viên cùng đoàn cưỡng chế thi hành án có mặt tại thửa đất số 419, tờ bản đồ số 6 tại phường H để thực hiện việc kê biên tài sản theo quy định. Tuy nhiên, tại buổi kê biên tài sản có ông Trịnh Quang H2 tham gia và không đồng ý kê biên tài sản với lý do tài sản kê biên hiện nay là của ông Nguyễn Quang N nhận chuyển nhượng từ ông T và bà P1. Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến đề nghị Chấp hành viên hoãn việc cưỡng chế thi hành án để cho các bên có thời gian khởi kiện nhằm bảo vệ quyền lợi chính đáng của mình là cần thiết nên Chấp hành viên đã thống nhất hoãn cưỡng chế thi hành án trước sự chứng kiến của người làm chứng.

Ngày 13/3/2023, Chấp hành viên ban hành Thông báo số 580/TB-CCTHADS về việc thi hành án và thông báo hợp lệ cho ông Trịnh Quang H2, ông Nguyễn Quang N cùng ông Trần Mậu T và bà Lê Thị Tuyết P1 để các ông, bà thực hiện quyền khởi kiện trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được thông báo hợp lệ. Ngày 20/3/2023, Chấp hành viên nhận được Thông báo số 07/TB-CCTHADS về việc thụ lý giải quyết khiếu nại của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một với nội dung khiếu nại Thông báo số 580/TB-CCTHADS ngày 13/3/2023 và Quyết định cưỡng chế số 72/QĐ-CCTHADS ngày 19/7/2022 của Chấp hành viên Hồ Thị H1. Kèm theo đơn khiếu nại là bản phô tô Hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 giữa ông

Nguyễn Quang N với bên nhận đặt cọc là ông Trần Mậu T, bà Lê Thị Tuyết P1 để chuyển nhượng đối với 03 thửa đất gồm: thửa số 419, tờ bản đồ số 06; thửa số 910, tờ bản đồ số 6-1 và thửa số 1101, tờ bản đồ 6-1 tại phường H.

Ngày 18/4/2023, Chấp hành viên nhận được Công văn số 573/CNTDM ngày 07/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T theo đó, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cho biết ông Trần Mậu T được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 419, tờ bản đồ số 6 và thửa đất số 1101, tờ bản đồ 6-1 tại phường H và sau nhiều lần thế chấp, ngày 08/3/2022 đã xóa đăng ký thế chấp đối với thửa đất số 419, tờ bản đồ số 6 và ngày 19/10/2017 xóa đăng ký thế chấp thửa đất số 1101, tờ bản đồ 6-1. Ngày 05/5/2023, Chấp hành viên đã tổ chức cưỡng chế kê biên tài sản là thửa đất số 419, tờ bản đồ số 6 để thi hành án cho bà Kiều Thị T1. Tại buổi kê biên có sự tham gia của ông Trịnh Quang H2 và sự tham gia của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, công chức địa chính phường H và người làm chứng.

Như vậy, theo kết quả xác minh thì thửa đất số 419, tờ bản đồ số 6 theo văn bản cung cấp của Văn phòng C chưa có chứng thực giao dịch nào đối với thửa đất này, theo cung cấp của ông Trịnh Quang H2 thì mới chỉ được ông Trần Mậu T ký hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng C và thửa đất số 1101, tờ bản đồ 6-1 đã được ông Trần Mậu T ký hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C ngày 07/7/2022 (sau ngày bản án có hiệu lực pháp luật là ngày 20/6/2022). Riêng đối với thửa đất 910, tờ bản đồ số 6-1 thì cũng được ông Trần Mậu T ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/7/2022 (sau ngày bản án có hiệu lực) và theo kết quả xác minh tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thì ông Nguyễn Quang N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/7/2022 nên Chấp hành viên chưa kê biên, xử lý và thông báo cho người được thi hành án yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 75 của Luật Thi hành án dân sự và khoản 11 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ.

Ngày 29/5/2023, ông Nguyễn Quang N có đơn khởi kiện gửi Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một và được Tòa án thụ lý số 302/TB-TLVA ngày 13/6/2023.

Tại khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: "*Việc 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 phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*". Đối chiếu với quy định của pháp luật, nhận thấy ông Trần Mậu T, bà Lê Thị Tuyết P1 ký hợp đồng đặt cọc đối với 03 thửa đất, nhưng mới ký 02 hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quang N là sau ngày quyết định nêu trên có hiệu lực pháp luật (ngày 20/6/2022) và đến thời điểm hiện nay, ông Nguyễn Quang N mới thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên quyền sở hữu, sử dụng đối với thửa đất 910, tờ bản đồ số 6-1, còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông N đối với thửa đất số 1101, tờ bản đồ số 6-1 vẫn chưa phát sinh hiệu lực. Thửa đất số 419 mặc dù giao dịch đã hoàn thành, nhưng vô hiệu nên đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu.

Để đảm bảo thi hành các bản án đã có hiệu lực pháp luật nói trên, Chi cục Thi hành án dân sự đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một giải quyết hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất nêu trên vô hiệu.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C do ông Chu Kim T2 trưởng văn phòng trình bày:*

Ngày 07/3/2022, Văn phòng C công chứng Hợp đồng ủy quyền giữa ông Trần Mậu T, bà Lê Thị Tuyết P1 với ông Trịnh Quang H2 liên quan đến 03 thửa đất là 419, 1101, 910 cùng tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Hợp đồng ủy quyền được lập thành văn bản. Toàn bộ nội dung của hợp đồng được các bên tự đọc và đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng. Sau đó, Công chứng viên đọc lại và giải thích quyền, nghĩa vụ về nội dung hợp đồng cho các bên nghe, các bên xác nhận đồng ý toàn bộ nội dung nên đã ký tên vào hợp đồng. Tại thời điểm công chứng, các bên hoàn toàn tự nguyện, đúng ý chí nguyện vọng của các bên và các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Nội dung của hợp đồng không vi phạm đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Quyền sử dụng đất của các bên ủy quyền không bị tranh chấp, khiếu nại, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Do đó, việc Văn phòng C do ông Chu Kim T2 xác định việc Công chứng viên chứng nhận Hợp đồng ủy quyền là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Kiều Thị T1 (gọi tắt là bà T1) trình bày*:

Bà T1 là người được thi hành án đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 34/2022/QĐST-DS ngày 20/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một. Theo quyết định này, ông Trần Mậu T phải trả cho bà T1 số tiền 6.000.000.000 đồng và tiền lãi 400.000.000 đồng, tổng cộng là 6.400.000.000 đồng, nhưng do ông T không trả nên bà T1 phải làm đơn yêu cầu thi hành án. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T1 có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và Tòa án đã ban hành Quyết định số 08/2022/QĐ-BPKCTTngày 27/4/2022 để phong tỏa đối với thửa đất số 419, tờ bản đồ số 6 của ông Trần Mậu T. Tuy nhiên, đến khi bà T1 có đơn yêu cầu thi hành án và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một ban hành quyết định kê biên thì bà T1 đã yêu cầu Tòa án hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời và ngày 20/7/2022, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một đã ban hành Quyết định số 03/2022/QĐ- BPKCTT về việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời. Quá trình thi hành án, bà T1 biết được ông Trần Mậu T, bà Lê Thị Tuyết P1 đã chuyển nhượng 03 thửa đất số 1101, 910 và 419 cho ông Nguyễn Quang N, việc chuyển nhượng đất của ông T, bà P1 làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T1 nên buộc bà T1 phải khởi kiện ông Trần Mậu T, bà Lê Thị Tuyết P1 để yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 giữa ông Trần Mậu T, bà Lê Thi T5 phượng với ông Nguyễn Quang N theo số công chứng 000279, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền lập ngày 07/3/2022 giữa người ủy quyền là ông Trần Mậu T, bà Lê Thị Tuyết P1 với ông Trịnh Quang H2 theo số công chứng 001019, quyển số 03/2022TP-CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C;

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2022 giữa ông Trần Mậu T, bà Lê Thị Tuyết P1 với ông Nguyễn Quang N theo số công chứng 001133, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C đối với diện tích đất 297,79m^2, thuộc thửa đất số 910, tờ bản đồ 6-1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 019467, số vào sổ H50134 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M1 cấp ngày 21/4/2009 cho ông Trần Mậu T là vô hiệu;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 288969, số vào sổ CS16404 ngày 12/7/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Quang N (theo đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 15/3/2024 của bà T1 tại bút lục 33).

Lý do bà T1 yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu cũng như hủy các giao dịch trên là do trước khi bà T1 khởi kiện, thì tháng 3 năm 2022 bà T1 đã đến nhà ông T yêu cầu trả số tiền vay 6.000.000.000 đồng, nhưng ông T nói đừng khởi kiện để ông T tìm đối tác lấy tiền chuộc sổ đất từ Ngân hàng ra, sau khi chuộc được ông T sẽ tiến hành đổi lại sổ và vay Ngân hàng khác trả tiền cho bà T1. Ông T xin thời gian 20 ngày để thực hiện vấn đề này. Nếu hết thời hạn trên, ông T không thực hiện được thì khởi kiện. Trường hợp bà T1 có tiền thì trả tiền cho Ngân hàng TMCP C1 số tiền 36.000.000.000 đồng để giải chấp, nhưng bà T1 không đồng ý vì ông T còn nợ của bà T1 6.000.000.000 đồng chưa trả và bà T1 cũng không có tiền để giải chấp tài sản thế chấp. Khi nghe ông T nói vậy, bà T1 đã tin tưởng cho ông Thiên thời H3 đến hết tháng 3, nhưng do ông T vẫn không trả nên buộc bà T1 phải khởi kiện để yêu cầu ông T trả tiền. Việc trao đổi giữa bà T1 với ông T chỉ bằng lời nói chứ không lập thành văn bản. Khi ông T, bà P1 ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N 03 thửa đất trên, bà T1 hoàn toàn không biết. Đến khi bà T1 khởi kiện và có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, Tòa án mới cho bà T1 biết ông T, bà P1 đã ký hợp đồng ủy quyền 03 thửa đất số 419, 1101 và 910 cho ông H2; đến khi Chi cục Thi hành án kê biên thửa đất số 419, mới biết giữa ông T, bà P1 và ông N đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 03 thửa đất trên vào ngày 07/3/2022. Bà T1 khẳng định: việc ông T, bà P1 ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng đối với 03 thửa đất trên là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh thực hiện nghĩa vụ thi hành án, vì thời điểm bà T1 có quyết định của Tòa án là ngày 20/6/2022, phần đất trên chưa sang tên cho ông N, thậm chí chỉ có thửa đất số 910, 1101 ký hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, còn thửa đất số 419 chưa được công chứng, trong khi theo quy định của pháp luật thì chỉ được Nhà nước công nhận khi đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Đối với thửa đất số 910, mặc dù đã sang tên cho ông N nhưng ông T chưa trả tiền cho bà T1 là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1. Ngoài ra, tại hợp đồng đặt cọc 07/3/2022, ông T, bà P1 ký hợp đồng đặt cọc cho ông N là 03 thửa đất số 419, 1101 và 910 thể hiện tổng giá trị chuyển nhượng là 16.000.000.000 đồng, nhưng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 910, 1101 chỉ là 1.000.000.000 đồng là có mục đích trốn thuế. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang N, bà T1 không đồng ý.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Mã Thị H (gọi tắt là bà H) trình bày:*

Bà H là người yêu cầu thi hành án theo Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1645/QĐ-CCTHADS ngày 04/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một đối với Bản án sơ thẩm số 161/2022/DS-ST ngày 21/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Theo Bản án này, ông Trần Mậu T và bà Lê Thi T5 P1 phải trả cho bà H số tiền 18.334.000.000 đồng và tiền lãi 1.833.400.000 đồng, tổng cộng là 20.167.340.000 đồng (bút lục 28-31), nhưng ông T và bà P1 không trả nên buộc bà H phải làm đơn yêu cầu thi hành án. Trong quá trình thi hành án, bà H được biết: ngày 07/3/2022, ông T, bà P1 đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 03 thửa đất số 1101, 910, 419 cho ông Nguyễn Quang N. Cùng ngày, ông T, bà P1 đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông Trịnh Quang H2. Đến ngày 01/7/2022, ông H2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N đối với thửa đất số 910. Sau đó, ông N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 07/7/2022, ông H2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N đối với thửa đất số 1101, 419. Thời điểm thi hành Bản án số 161/2022/DS-ST ngày 21/12/2022 và Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1645/QĐ-CCTHADS ngày

04/7/2023 thì quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 910 là tài sản duy nhất của ông T, bà P1 để thực hiện nghĩa vụ đối với bà H, nhưng ông T và bà P1 cố tình ký hợp đồng đặt cọc cho ông N, hợp đồng ủy quyền cho ông Trịnh Quang H2 và sau đó ông H2 tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Quang N là nhằm tẩu tán tài sản và trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 75 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008, khoản 2 Điều 105 của Luật Đất đai năm 2013, khoản 4 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên Hợp đồng ủy quyền lập ngày 07/3/2022, số công chứng 001019, quyển số 03/2022TP-CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C giữa người ủy quyền ông Trần Mậu T, bà Lê Thị Tuyết P1 với ông Trịnh Quang H2 vô hiệu;

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2022 giữa ông Trần Mậu T, bà Lê Thị Tuyết P1 với ông Nguyễn Quang N theo số công chứng 001133, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C đối với diện tích đất 297,79m^2 thuộc thửa đất số 910, tờ bản đồ 6-1, tọa lạc tại phường H vô hiệu;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 288969, số vào sổ CS16406 ngày 12/7/2022 do Sở T cấp cho ông Nguyễn Quang N đối với thửa đất số 910 (theo đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện và đơn yêu cầu độc lập của bà H tại bút lục 03-06, 298).

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang N, bà H không đồng ý.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Quang H2 (gọi tắt là ông H2) trình bày:*

Ông H2 là người làm cùng Công ty với ông Nguyễn Quang N, do ông N cao tuổi, sống độc thân nên ông N thường nhờ ông H2 phụ giúp nhiều công việc trong cuộc sống hàng ngày, trong đó có việc giúp các thủ tục giấy tờ pháp lý liên quan tới quyền sử dụng đất mà ông N nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Mậu T và bà Lê Thị Tuyết P1, cụ thể: vợ chồng ông T, bà P1 là chủ sử dụng hợp pháp 03 thửa đất số 1101, 910 và 419 tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Năm 2017 và 2018, vợ chồng ông T thế chấp toàn bộ 03 thửa đất trên cho Ngân hàng TMCP C1 – Chi nhánh B1 để bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH P5. Do Công ty P5 không có khả năng trả nợ, sợ Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp nên ông T, bà P1 có nhu cầu chuyển nhượng 03 thửa đất trên. Qua tìm hiểu, ông N đồng ý mua. Sau khi thỏa thuận, vợ chồng ông T, bà P1 đồng ý chuyển nhượng toàn bộ 03 thửa đất trên cho ông Nguyễn Quang N với giá 16.000.000.000 đồng. Việc thoả thuận mua bán giữa vợ chồng ông T, bà P1 với ông N đều có mặt ông H2 chứng kiến.

Sau khi hai bên thống nhất việc chuyển nhượng, ngày 07/3/2022 ông T, bà P1, ông N và ông H2 đã đến Ngân hàng TMCP C1 – Chi nhánh B1 làm việc, tại đây hai bên đã ký Hợp đồng đặt cọc và ông N đã chuyển khoản vào tài khoản của Công ty TNHH P5 số tiền 13.900.000.000 đồng để trả cho khoản vay của Công ty TNHH P5, số tiền còn lại 2.100.000.000 đồng ông N chuyển khoản một phần vào tài khoản của ông T, trả một phần tiền mặt. Ngoài ra, ông N còn đưa thêm cho vợ chồng ông T 500.000.000 đồng để ông T nộp thuế và chi phí đo vẽ các thửa đất trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ông N chuyển đủ tiền vào tài khoản của Công ty TNHH P5, Ngân hàng đã giải chấp 03 thửa đất trong ngày 07/3/2022. Cũng trong ngày 07/3/2022, ông T, bà P1 đã bàn giao 03 quyền sử dụng đất trên cho ông N quản lý, sử dụng cho đến nay.

Sau khi được Ngân hàng giải chấp cũng như ký xong hợp đồng đặt cọc, bàn giao quyền sử dụng đất cho ông N thì ông N ủy quyền cho ông H2 thay mặt ông N thực hiện một số thủ tục liên quan đến việc xóa thế chấp đối với 03 thửa đất trên, sau khi làm xong các thủ tục thì ông H2 phải ký lại hợp đồng chuyển nhượng cho ông N để sang tên cho ông N. Trên cơ sở nguyện vọng của ông N, cùng ngày 07/3/2022 ông T và bà P1 đã ký hợp đồng uỷ quyền cho ông H2, được Văn phòng C công chứng. Sau khi ký xong Hợp đồng ủy quyền ngày 07/3/2022, vợ chồng ông T, bà P1 đã bàn giao 03 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 03 thửa đất để ông H2 thực hiện các thủ tục theo như nội dung đã được thể hiện trong hợp đồng ủy quyền. Khi thực hiện xong việc xóa thế chấp đối với 03 thửa đất, ngày 01/7/2022 ông H2 cùng với ông N đến Văn phòng C ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 297,79m^2, thuộc thửa số 910 nhằm sang tên cho ông N. Sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng, ngày 12/7/2022 ông N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 288969, số vào sổ CS16404 và ông H2 đã bàn giao bản chính cho ông N. Đến ngày 07/7/2022, ông H2 với ông N tiếp tục đến Văn Phòng C ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 230m^2, thuộc thửa số 1101 và diện tích đất 276,43m^2, thuộc thửa số 419 nhằm sang tên cho ông N. Tuy nhiên, hai bên chỉ ký được đối với thửa đất số 1101, ông H2 đã nộp hồ sơ để cập nhật sang tên cho ông N tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T và nộp đủ các khoản thuế cho Nhà nước. Tuy nhiên, khi ông H2 tới nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T ra Công văn số 1458/CNTDM ngày 20/7/2022 thông báo Chi nhánh Văn phòng tạm ngưng đăng ký biến động đối với thửa đất số 1101, trả hồ sơ cho ông N vì Toà án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một có Quyết định số 02/2022/QĐ-BPKCTT ngày 19/07/2022 về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "*Phong toả tài sản của người có nghĩa vụ là ông Trần Mậu T đối với quyền sử dụng thửa đất số 1101*…". Tuy nhiên, ông H2, ông N và vợ chồng ông T không nhận được Quyết định 02/2022/QĐ-BPKCTT. Chính vì vậy, ông Nguyễn Quang N chưa đứng tên chủ sử dụng đối với thửa đất số 1101. Đối với diện tích đất 276,43m^2, thuộc thửa số 419 thì Công chứng viên yêu cầu phải đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đã bị thu hồi một phần, nhưng ông T chưa đổi lại giấy mới. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 419 giữa ông H2 với ông N chưa được công chứng, hai bên chỉ ký với nhau giấy tay. Sau đó, ông H2 cùng với vợ chồng ông T thực hiện thủ tục đo vẽ lại thửa đất số 419 thì Chi cục Thi hành án thành phố Thủ Dầu Một thực hiện cưỡng chế tài sản của vợ chồng ông T để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án đối với bà Kiều Thị T1. Ngày 09/3/2023, đoàn cưỡng chế của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một đã thực hiện cưỡng chế kê biên đối với thửa số 419, nhưng ông H2 ngăn cản nên đoàn đã hoãn việc cưỡng chế và hướng dẫn cho các bên thực hiện quyền khởi kiện tại Toà án. Như vậy, mặc dù giữa vợ chồng ông T với ông Nguyễn Quang N và ông H2 không có tranh chấp về hợp đồng uỷ quyền và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất trên. Việc chuyển nhượng giữa ông N với vợ chồng ông T đã hoàn thành từ ngày 07/3/2022, chỉ là chưa hoàn thành thủ tục để sang tên quyền sử dụng đất cho ông N. Do đó, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang N.

** Tại Công văn số 51/VPCC-CV ngày 15/3/2024 của Văn phòng C (bút lục 169) xác định:*

Đối với việc cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến thửa đất số 1101, tờ bản đồ số 6-1: Qua xem xét thành phần hồ sơ do khách hàng cung cấp, sau khi kiểm tra hồ sơ do ông Nguyễn Quang N (bên nhận chuyển nhượng) và ông Trịnh Quang H2 (bên

được ủy quyền) cung cấp, Công chứng viên nhận thấy hồ sơ đủ điều kiện để giải quyết theo quy định của Luật Công chứng và các văn bản pháp luật khác có liên quan nên đã thực hiện việc soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với bên bán là ông Trần Mậu T cùng vợ là bà Lê Thị Tuyết P1 (ông T, bà P1 đã ủy quyền toàn quyền cho ông Trịnh Quang H2 theo hợp đồng ủy quyền công chứng số 001019, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 07/3/2022). Xét về trình tự, thủ tục công chứng đã tuân thủ theo quy định tại Điều 40, 41 Luật Công chứng năm 2014. Sau khi các bên tự đọc, nghe Công chứng viên đọc và giải thích các nội dung trong hợp đồng, các bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Trước khi ký, điểm chỉ vào hợp đồng, các bên nêu trên đã tự đọc lại và cùng đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng.

Đối với phần diện tích 276,43m^2, thửa đất số 419, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 070250, số vào sổ H01904 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Trần Mậu T ngày 04/4/2005: Văn phòng C, tỉnh Bình Dương có công chứng Hợp đồng đặt cọc số 000279, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 07/3/2022 giữa ông Nguyễn Quang N với ông Trần Mậu T và bà Lê Thị Tuyết P1. Qua xem xét về các thành phần hồ sơ do khách hàng cung cấp, Văn phòng C, tỉnh Bình Dương xét thấy hồ sơ đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của Luật Công chứng và các văn bản pháp luật khác có liên quan. Trình tự, thủ tục công chứng đã tuân thủ theo quy định tại Điều 40, 41 Luật Công chứng năm 2014. Sau khi nghe Công chứng viên giải thích, các bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng. Trước khi ký, điểm chỉ vào hợp đồng, các bên nêu trên đã tự đọc lại và cùng đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng.

Tại Bản án số 234/2024/DS-ST ngày 21-11-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 147, 227, 228, 266, 271, 273, 278, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, khoản 2 Điều 129, 500, 562 của Bộ luật Dân sự; 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, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang N về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* đối với bị đơn ông Trần Mậu T, bà Lê Thị Tuyết P1.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2022 giữa ông Nguyễn Quang N với ông Trần Mậu T và Lê Thị Tuyết P1 (do ông Trịnh Quang H2 làm đại diện) có hiệu lực. Ông Nguyễn Quang N được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất 276,43m^2 (theo đo đạc thực tế 268,4m^2), thuộc thửa 419, tờ bản đồ số 06, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC070250, số vào sổ H01904 do UBND thị xã T cấp cho ông Trần Mậu T ngày 04/4/2005.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang N với ông Trần Mậu T và Lê Thị Tuyết P1 (do ông Trịnh Quang H2 làm đại

diện) được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng nhận số 001166, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/7/2022 có hiệu lực. Ông Nguyễn Quang N được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất 230m^2, thuộc thửa 1101, tờ bản đồ số 06-1 tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 989066, số vào sổ CS 06578 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Trần Mậu T và bà Lê Thị Tuyết P1 ngày 30/7/2015.

Ông N có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Trần Mậu T, bà Lê Thị Tuyết P1 có trách nhiệm liên đới tháo dỡ nhà xưởng diện tích 230m^2, có kết cấu mái tole, khung sắt, vách tole gắn liền với thửa 1101, tờ bản đồ số 06-1 tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ bản án của Tòa án thực hiện thủ tục thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của ông T, bà P1 để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N theo bản án của Tòa án và quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mã Thị H về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền và hủy giấy chứng nhận sử dụng đất"* đối với bị đơn ông Trần Mậu T, bà Lê Thị Tuyết P1 về việc:

- Tuyên Hợp đồng ủy quyền ngày 07/3/2022, số công chứng 001019, quyển số 03/2022TP-CC-SCC/HĐGD giữa người ủy quyền ông Trần Mậu T, bà Lê Thị Tuyết P1 với ông Trịnh Quang H2 vô hiệu;

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2022 giữa ông Trần Mậu T, bà Lê Thị Tuyết P1 với ông Nguyễn Quang N đối với tài sản là diện tích đất 297,79m^2 thuộc thửa đất số 910, tờ bản đồ 6-1, tọa lạc tại phường H vô hiệu;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 288969, số vào sổ CS16406 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Quang N ngày 12/7/2022 (thửa 910).

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kiều Thị T1 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền và hủy giấy chứng nhận sử dụng đất"* đối với bị đơn ông Trần Mậu T, bà Lê Thị Tuyết P1 về việc:

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 giữa ông Trần Mậu T, bà Lê Thi T5 phượng với ông Nguyễn Quang N;

- Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 07/3/2022, số công chứng 001019, quyển số 03/2022TP-CC-SCC/HĐGD giữa người ủy quyền ông Trần Mậu T, bà Lê Thị Tuyết P1 với ông Trịnh Quang H2;

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2022 giữa ông Trần Mậu T, bà Lê Thị Tuyết P1 với ông Nguyễn Quang N đối với tài sản là diện tích đất 297,79m^2 thuộc thửa đất số 910, tờ bản đồ 6-1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 019467, số vào sổ cấp H50134 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 21/4/2009 cho ông Trần Mậu T vô hiệu;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất số DE 288969, số vào sổ cấp CS16404 ngày 12/7/2022 cho ông Nguyễn Quang N.

4. Kiến nghị Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một thu hồi hoặc hủy Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 72/QĐ-CCTHADS ngày 19/7/2022 và Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 03/QĐ-CCTHADS ngày 18/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 04/12/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kiều Thị T1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Ngày 05/12/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mã Thị H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà Mã Thị H và Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo và cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các con của ông T, bà P1 và Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Như T6 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót; áp dụng không đúng quy định của pháp luật và giá đất mà ông N, ông T, bà P1 thỏa thuận chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng là thấp hơn giá tại hợp đồng đặt cọc, đây là hành vi trốn thuế nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà H, hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục chung.

Bà Kiều Thị T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo, thống nhất với ý kiến trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H nêu ra, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục chung.

Đại diện Chi cục Thi hành án dân sự có ý kiến không đồng ý với việc kiến nghị thu hồi hoặc hủy quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của Tòa án cấp sơ thẩm vì khi bản án có hiệu lực thì cơ quan thi hành án phải thi hành.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kiều Thị T1, bà Mã Thị H và cho rằng: các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho cá nhân ông Trần Mậu T7 và bà Lê Thị Tuyết P1, không cấp cho hộ ông Trần Mậu T7 và bà Lê Thị Tuyết P1 nên không liên quan đến quyền lợi của các con ông T, bà P1; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 419, tờ bản đồ số 06 phường H, thành phố T các bên chưa thực hiện xong nên việc Luật sư cho rằng ông N, ông T, bà P1 đã có hành vi trốn thuế là không đúng.

Các bên đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới và không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án, nhận thấy: bà T1, bà H kháng cáo cho rằng ông N, ông T, bà P1 có hành vi trốn thuế, thỏa thuận giá chuyển nhượng tại các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn giá thực tế chuyển nhượng nên vô hiệu về giá để yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu là chưa đủ căn cứ; việc bà T1, bà H tố cáo Thẩm phán Tòa án cấp sơ thẩm ban hành bản án không đúng thì Hội đồng xét xử phúc thẩm đang xem xét

nên không có căn cứ tạm ngừng phiên tòa; căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T1 và bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về kiến nghị khắc phục thiếu sót: không.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến trình bày của các bên đương sự, Luật sư và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về hướng giải quyết vụ án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: đây là vụ án dân sự về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*", thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét đơn kháng cáo của bà Kiều Thị T1 và bà Mã Thị H được thực hiện trong thời hạn luật định và người kháng cáo đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

[3] Về thủ tục, nhận thấy: sau khi Tòa án cấp phúc thẩm đưa vụ án ra xét xử, ngày 10/4/2025 bà Kiều Thị T1 làm đơn đề nghị tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm vì cho rằng đã có đơn tố cáo Thẩm phán Hồ Thị H4 ban hành bản án trái pháp luật; bà Mã Thị H có đơn tố cáo đề ngày 24/3/2025 đối với ông Nguyễn Quang N, ông Trần Mậu T, bà Lê Thị Tuyết P1 vì cho rằng có hành vi trốn thuế, Bản án số 234/2024/DS-ST ngày 21-11-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một có dấu hiệu bao che, tiếp tay, bỏ lọt tội gian dối trong kê khai và trốn thuế nên đề nghị tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm và chuyển hồ sơ cho Cơ quan Cảnh sát điều tra làm rõ hành vi trốn thuế. Xét thấy, việc xem xét kháng cáo và phân tích, đánh giá Bản án dân sự sơ thẩm số 234/2024/DS-ST ngày 21-11-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một có trái quy định của pháp luật hay không là thuộc thẩm quyền giải quyết của Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương trong thời hạn, phạm vi và thẩm quyền quy định tại các Điều 286, 293 và 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; việc bà T1, bà H yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm tạm ngừng phiên tòa để chuyển hồ sơ vụ án dân sự cho Cơ quan Cảnh sát điều tra là không phù hợp với quy định tại các Điều 259, 304 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận. Trường hợp bà T1, bà H cho rằng ông N, ông T và bà P1 có hành vi trốn thuế thì có quyền làm đơn tố giác tội phạm gửi đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B để được xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà T1 và bà H, nhận thấy: quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thừa nhận ông Trần Mậu T và bà Lê Thị Tuyết P1 là chủ sử dụng hợp pháp 03 thửa đất, gồm: thửa đất số 910, tờ bản đồ số 6-1, diện tích 297,79m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 019467, số vào sổ H50134 ngày 21/4/2009 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Trần Mậu T; thửa số 1101, tờ bản đồ số 6-1, diện tích 230m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 989066, số vào sổ CS06578 ngày 30/7/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Trần Mậu T và bà Lê Thị Tuyết P1; thửa đất số 419, tờ bản đồ số 6, diện tích 303m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 070250, số vào sổ H01904 ngày 04/4/2005 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Trần Mậu T (cập nhật biến động ngày 30/10/2024 thu

hồi 43,07m^2, diện tích còn lại 276,43m^2). Cả 03 thửa đất trên cùng tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Quá trình quản lý sử dụng đất, ông T và bà P1 thế chấp 03 thửa đất trên cho Ngân hàng TMCP C1 - Chi nhánh B1 (gọi tắt là Ngân hàng) để bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH P5 theo các Hợp đồng thế chấp số 170430 ngày 19/10/2017 (thửa số 1101), số 180013 ngày 15/01/2018 (thửa số 419) và số 180014 ngày 15/01/2018 (thửa số 910). Do Công ty TNHH P5 không có khả năng thanh toán nên ông T, bà P1 và Ngân hàng T9 chuyển nhượng 03 thửa đất trên cho ông Nguyễn Quang N với giá chuyển nhượng 16.000.000.000 đồng. Ngày 07/3/2022, ông T, bà P1, ông N và ông Trịnh Quang H2 (gọi tắt là ông H2) đến Ngân hàng làm việc và ký Hợp đồng đặt cọc tại Ngân hàng TMCP C1 - Chi nhánh B1, được Văn phòng C, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2022, theo đó: ông N đặt cọc cho ông T, bà P1 số tiền 13.900.000.000 đồng bằng phương thức chuyển khoản 02 lần vào tài khoản số 111002635260 của Công ty TNHH P5 tại Ngân hàng để thanh toán nợ, lần 1 chuyển 11.000.000.000 đồng với nội dung *"chuyen tien mua dat của anh T8"*, lần 2 chuyển 2.900.000.000 đồng với nội dung *"Nguyen Quang N2 chuyen tien dat cọc mua dat"* (bút lục 69-70); số tiền còn lại là 2.100.000.000 đồng, nhưng do ông T, bà P1 yêu cầu ông N2 hỗ trợ thêm 500.000.000 đồng để đo vẽ lại các thửa đất nên ông N2 phải thanh toán thêm số tiền 2.600.000.000 đồng. Số tiền này, ông N2 đã chuyển khoản vào tài khoản của ông T 1.003.800.000 đồng và thanh toán bằng tiền mặt là 1.596.200.000 đồng. Cùng ngày 07/3/2022, Ngân hàng đã giải chấp 03 thửa đất trên cho ông T, bà P1. Sau đó, ông T, bà P1 viết biên bản bàn giao đất và 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông N2 (bút lục 60). Sau đó, ông N2 đã ủy quyền cho ông H2 thực hiện các thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sang tên 03 thửa đất trên cho ông N2. Cũng trong ngày 07/3/2022, ông Trần Mậu T, bà Lê Thị Tuyết P1 đến Văn phòng C lập Hợp đồng ủy quyền số công chứng 001019, quyển số 03/2022/TP/CC-SCC/HĐGD để ủy quyền cho ông H2 liên hệ với cơ quan có thẩm quyền nộp và xóa thế chấp, xóa đăng ký giao dịch bảo đảm 03 thửa đất nêu trên, sau khi hoàn tất việc xóa thế chấp và nhận bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H2 được quyền thay mặt ông T, bà P1 nộp và nhận hồ sơ cấp mới, cấp đổi…. Trong trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng thì chỉ được chuyển nhượng 03 thửa đất trên cho ông Nguyễn Quang N (bút lục 61-64). Quá trình giải quyết vụ án, ông T và bà P1 thừa nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông N là 16.000.000.000 đồng, không phản đối việc các bên ký kết hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền và việc ông H2 thay mặt ông T, bà P1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03 thửa đất trên cho ông Nguyễn Quang N3 nên theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây được xem là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[5] Xét nguyên nhân xảy ra tranh chấp là do ông Trần Mậu T phải có nghĩa vụ trả nợ cho bà Kiều Thị T1 số tiền 6.400.000.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 34/2022/QĐST-DS ngày 20/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đã có hiệu lực (bút lục 04); và ông Trần Mậu T, bà Lê Thị Tuyết P1 phải trả cho bà Mã Thị H số tiền 20.167.340.000 đồng theo Bản án số 161/2022/DS-ST ngày 21-12-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đã có hiệu lực (bút lục 27-31). Do ông T, bà P1 không tự nguyện thi hành án nên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một tiến hành kê biên, xử lý tài sản là thửa đất số 419, tờ bản đồ số 06 và thửa đất số 1101, tờ bản đồ số 06-1 tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương để đảm bảo thi hành án cho bà T1 và bà H nên phát sinh tranh chấp.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Kiều Thị T1 về việc hủy Hợp đồng đặt cọc số 000279, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2022 tại Văn phòng C giữa bên đặt cọc ông Nguyễn Quang N với bên nhận cọc ông Trần Mậu T và bà Lê Thi Tuyết P4, nhận thấy: tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định: "*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*". Xét thấy, thời điểm hai bên thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì 03 thửa đất nêu tại mục [4] là tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH P5 tại Ngân hàng TMCP C1 - Chi nhánh B1 nên theo quy định tại khoản 2 Điều 292, các Điều 297, 298, 299 của Bộ luật Dân sự thì *"bên nhận bảo đảm (Ngân hàng) được quyền truy đòi tài sản bảo đảm và được quyền thanh toán theo quy định tại Điều 308 của Bộ luật này và luật khác có liên quan"*; việc hai bên thỏa thuận ký kết hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, chủ thể tham gia giao dịch có đủ năng lực pháp luật dân sự, nội dung, mục đích giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và được bên nhận bảo đảm là Ngân hàng đồng ý nên Hợp đồng đặt cọc số 000279, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2022 tại Văn phòng C giữa ông Nguyễn Quang N với ông Trần Mậu T và bà Lê Thi Tuyết P4 phát sinh hiệu lực theo quy định tại các Điều 117, 323, 328 của Bộ luật Dân sự. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông N đã chuyển số tiền 13.900.000.000 đồng vào tài khoản của Công ty TNHH P5 để thanh toán nợ cho Ngân hàng nên cùng ngày 07/3/2022, Ngân hàng đã giải chấp tài sản là 03 thửa đất trên cho ông T, bà P4 là hoàn toàn phù hợp với quy định tại các Điều 321, 322 và khoản 4 Điều 327 của Bộ luật Dân sự; số tiền còn lại 2.100.000.000 đồng, ông N đã thanh toán đủ cho ông T, bà P4 và nhận đất từ ngày 07/3/2022. Thời điểm này, 03 thửa đất trên không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và còn trong thời hạn sử dụng đất nên ông T, bà P4 được quyền thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013. Như vậy, việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà P4 với ông N đã hoàn thành từ ngày 07/3/2022; việc ông H2 đại diện cho ông T, bà P4 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N chỉ là thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông N. Việc ông Trần Mậu T phải có nghĩa vụ trả nợ cho bà Kiều Thị T1 số tiền 6.400.000.000 đồng và việc ông Trần Mậu T, bà Lê Thị Tuyết P1 phải trả cho bà Mã Thị H số tiền 20.167.340.000 đồng mặc dù đã được giải quyết bằng bản án, quyết định đã có hiệu lực như nêu tại mục [5] nhưng do giao dịch giữa bà T1 với ông T và giao dịch giữa bà H với ông T, bà P1 không có biện pháp bảo đảm nên không được ưu tiên bảo vệ. Vì vậy, việc bà Kiều Thị T1 và Chấp hành viên cho rằng: ngày 20/6/2022, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 34/2022/QĐST-DS, việc ông T và bà P1 ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng 03 đất nêu trên cho ông N là tẩu tán tài sản, trốn tránh thực hiện nghĩa vụ thi hành án đối với bà T1, bà H nên vô hiệu để yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 là không có căn cứ vì thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc là trước thời điểm Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thụ lý đơn khởi kiện của bà Kiều Thị T1 (theo bút lục 04 là ngày 21/4/2022).

[7] Xét yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Kiều Thị T1, bà Mã Thị H về việc hủy Hợp đồng ủy quyền số 001019, quyển số 03/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2022 tại Văn phòng C giữa ông Trần Mậu T, bà Lê Thị Tuyết P1 với ông Trịnh Quang H2 do vô hiệu, nhận thấy: theo như phân tích tại mục [6] thì tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các thửa đất số 910, số 1101 và số 419 không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; ông N, bà P1 có đủ năng lực hành vi dân sự nên việc ông T và bà P1 ủy quyền cho ông Trịnh Quang H2 thực hiện các thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N là hoàn toàn hợp pháp, việc ủy quyền này là hoàn toàn tự nguyện, nội dung và phạm vi ủy quyền không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên phát sinh hiệu lực theo quy định tại các Điều 117, 562, 565, 566, 567 và 568 của Bộ luật Dân sự. Việc bà T1, bà H yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền này là không có căn cứ.

[8] Xét yêu cầu khởi kiện của bà T1, bà H về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001133, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/7/2022 tại Văn phòng C giữa ông Trần Mậu T, bà Lê Thị Tuyết P1 với ông Nguyễn Quang N đối với thửa đất số 910, tờ bản đồ số 6-1, diện tích 297,79m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H50134 ngày 21/4/2009 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Trần Mậu T vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS16404 ngày 12/7/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Quang N, nhận thấy: thực hiện nội dung Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng ủy quyền ngày 07/3/2022, ông H2 đã đại diện cho ông T, bà P1 đến Văn phòng C ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001133, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/7/2022 đối với thửa đất số 910, tờ bản đồ số 6-1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001166, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/7/2022 đối với thửa đất số 1101, tờ bản đồ số 6-1 để chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang N; thời điểm này, mặc dù Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một đã có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 34/2022/QĐST-DS ngày 20/6/2022 để công nhận ông Trần Mậu T có nghĩa vụ trả cho bà Kiều Thị T1 số tiền 6.400.000.000 đồng nhưng các thửa đất trên không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng có đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, nội dung, hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định từ Điều 500 đến Điều 503 của Bộ luật Dân sự nên Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Như T6 công chứng là đúng quy định tại các Điều 40, 41 của Luật Công chứng năm 2014. Sau đó, ông N đã tiến hành kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định và nộp thuế nên Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS16404 ngày 12/7/2022 cho ông Nguyễn Quang N là đúng quy định tại khoản 1 Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013. Việc bà T1, bà H yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS16404 cấp ngày 12/7/2022 cho ông Nguyễn Quang N là không có căn cứ. Đối với thửa đất số 1101, tờ bản đồ 06-1, nhận thấy: tại khoản 3 điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 quy định *"Việc 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 phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính"*; đối chiếu với quy định này thì thửa đất số 1101, tờ bản đồ số 6-1 đã được ông N hoàn thành thủ tục kê khai, đăng ký và nộp thuế vào Ngân sách Nhà nước ngày 15/7/2022, việc chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N là do bà Mã Thị H có đơn yêu cầu áp

dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, nhưng thời điểm này Chấp hành viên chưa ban hành Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS ngày 18/10/2022 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với thửa đất số 1101, tờ bản đồ số 06-1 và Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương chưa ban hành Quyết định thi hành án số 1645/QĐ-CCTHADS ngày 04/7/2023 theo yêu cầu của bà Mã Thị H nên việc bà Kiều Thị T1, bà Mã Thị H yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là không có căn cứ chấp nhận.

[9] Riêng thửa đất số 419, tờ bản đồ số 06, diện tích 303m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01904 ngày 04/4/2005 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Trần Mậu T, nhận thấy: ngày 07/7/2022, hai bên đã đến Văn phòng C lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng chưa được công chứng là không đảm bảo về mặt hình thức theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 119, khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự (bút lục 57-59). Nguyên nhân hợp đồng chưa được công chứng là do năm 2009, Ủy ban nhân dân thành phố T đã thu hồi một phần thửa đất số 419, tờ bản đồ số 06 để làm hành lang lộ giới đường N, nhưng thời điểm này ông T đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng nên chưa thực hiện việc cập nhật, cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Văn phòng C từ chối công chứng. Qua xem xét hồ sơ thu hồi đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố T cung cấp thì thửa đất số 419 bị thu hồi 43,07m^2 trong tổng diện tích đất 303m^2 theo Bảng tổng hợp chi phí bồi thường số 121P/TH.BT-GT ngày 24/7/2009. Cho thấy, việc các bên chưa tuân thủ đúng hình thức của hợp đồng là do nguyên nhân khách quan, ngoài ý muốn của các bên nhưng việc chuyển nhượng trên thực tế đã hoàn thành từ ngày 07/3/2022; việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là thủ tục nhằm sang tên cho ông Nguyễn Quang N. Thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một chưa có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2022/QĐ-BPKCTT ngày 27/4/2022 về việc *"phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ"* đối với thửa đất số 419, tờ bản đồ số 06 và Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một chưa ban hành Quyết định thi hành án số 1169/QĐ-CCTHADS ngày 01/7/2022 theo yêu cầu của bà T1 và Chấp hành viên chưa ban hành Quyết định số 72/QĐ-CCTHADS ngày 19/7/2022 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với thửa đất số 419, tờ bản đồ số 06. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ nội dung Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao để công nhận thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông T, bà P1 với ông N là có căn cứ. Tuy nhiên, theo Hợp đồng đặt cọc số 000279, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2022 tại Văn phòng C thì hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 03 thửa đất là 16.000.000.000 đồng, nhưng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001133, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/7/2022 ghi giá chuyển nhượng thửa đất số 910, tờ bản đồ số 6-1 là 1.000.000.000 đồng và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001166, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/7/2022 ghi giá chuyển nhượng thửa đất số 1101, tờ bản đồ số 6-1 là 1.000.000.000 đồng và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2022 chưa được công chứng đối với thửa đất số 419, tờ bản đồ số 06 ghi giá chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng. Như vậy, tổng giá trị chuyển nhượng 03 thửa đất theo 03 hợp đồng trên là 3.200.000.000 đồng là không đúng với giá thực tế hai bên thỏa thuận chuyển nhượng, đây là hành vi gian dối nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước. Tuy nhiên, Bản án số 234/2024/DS-ST ngày 21-11-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một không buộc các bên thực hiện lại hình thức

của hợp đồng theo giá trị còn lại của hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 là 14.000.000.000 đồng mà *"Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 01/7/2022 giữa ông Nguyễn Quang N với ông Trần Mậu T và bà Lê Thị Tuyết P1 (do ông Trịnh Quang H2 làm đại diện) có hiệu lực. Ông Nguyễn Quang N được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất 276,43m^2 (theo đo đạc thực tế 268,4m^2), thuộc thửa 419, tờ bản đồ số 06, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC070250, số vào sổ H01904 do UBND thị xã T cấp cho ông Trần Mậu T ngày 04/4/2005"* là không phù hợp, có sự nhầm lẫn về thời gian và làm thất thoát thuế Nhà nước. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà Kiều Thị T1 và bà Mã Thị H, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng: công nhận Hợp đồng đặt cọc số 000279, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2022 tại Văn phòng C giữa ông Nguyễn Quang N với ông Trần Mậu T và bà Lê Thi Tuyết P4; buộc ông T, bà P4 với ông N phải thực hiện lại việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 419, tờ bản đồ số 06 theo quy định của pháp luật với giá chuyển nhượng theo giá trị còn lại của hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 là 14.000.000.000 đồng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước; đồng thời, kiến nghị cơ quan Thuế và các cơ quan Nhà nước có liên quan khi tiếp nhận hồ sơ kê khai, đăng ký của ông Nguyễn Quang N đối với thửa đất số 419, tờ bản đồ số 06 tại phường H, thành phố T cần xác định giá chuyển nhượng thửa đất số 419, tờ bản đồ số 06 là 14.000.000.000 đồng để không làm thất thoát thuế Nhà nước.

[10] Đối với phần nhà xưởng diện tích xây dựng 344m^2, trong đó 230m^2 nằm trên thửa đất số 1101 có kết cấu mái tole, khung sắt, nền xi măng, vách tường, phía trên vách tường là vách tole; nhà xưởng này được ông T, bà P4 xây dựng vào năm 2018. Theo hợp đồng đặt cọc hai bên không thỏa thuận chuyển nhượng đối với tài sản gắn liền với đất. Qua làm việc, ông T xác định khi chuyển nhượng đất hai bên không thỏa thuận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất. Sau khi đặt cọc xong, ông T và bà phượng đã bàn giao quyền sử dụng đất cho ông N, nhưng chưa tháo dỡ nhà xưởng thì bị Chi cục Thi hành án dân sự kê biên. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cũng xác định chỉ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông T, bà P4 phải tháo dỡ nhà xưởng có kết cấu mái tole, vách tole, khung sắt trên diện tích 230m^2 gắn liền với thửa 1101 để bàn giao quyền sử dụng đất cho ông N là phù hợp.

[11] Qua nghiên cứu hồ sơ, xét thấy: yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Kiều Thị T1 và bà Mã Thị H có liên quan trực tiếp đến Văn phòng C, nhưng quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ tại Văn phòng C, nhưng không đưa Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Như T6 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là có thiếu sót, vi phạm về thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, việc hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại nhằm đưa Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Như T6 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn không làm thay đổi bản chất vụ án và đường lối xử lý nên Tòa án cấp phúc thẩm chỉ nhắc nhở, rút kinh nghiệm chung mà không nhất thiết phải hủy bản án sơ thẩm.

[12] Từ những phân tích và lập luận nêu tại mục [9], Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Kiều Thị T1 và bà Mã Thị H, sửa một phần Bản án số 234/2024/DS-ST ngày 21-11-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về

hướng giải quyết vụ án là có cơ sở nhưng chưa phù hợp. Quan điểm của bà Kiều Thị T1, Luật sư và người đại diện hợp pháp của bà Mã Thị H đưa ra là chưa phù hợp.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: do Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm nên bà Kiều Thị T1 và bà Mã Thị H không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kiều Thị T1 và bà Mã Thị H. Sửa một phần Bản án số 234/2024/DS-ST ngày 21-11-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 147, 227, 228, 266, 271, 273, 278, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, khoản 2 Điều 129, 500, 562 của Bộ luật Dân sự; 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, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang N về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* đối với bị đơn ông Trần Mậu T và bà Lê Thị Tuyết P1.

- Công nhận Hợp đồng đặt cọc số 000279, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2022 tại Văn phòng C giữa bên đặt cọc ông Nguyễn Quang N với bên nhận cọc ông Trần Mậu T và bà Lê Thi Tuyết P4 có hiệu lực.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001133, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/7/2022 tại Văn phòng C giữa ông Trần Mậu T và bà Lê Thị Tuyết P1 (do ông Trịnh Quang H2 đại diện) với ông Nguyễn Quang N đối với thửa đất số 910, tờ bản đồ số 6-1, diện tích 297,79m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 019467, số vào sổ H50134 ngày 21/4/2009 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M1 cấp cho ông Trần Mậu T có hiệu lực. Ông Nguyễn Quang N được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 297,79m^2 thuộc thửa đất số 910, tờ bản đồ số 6-1 tại phường H, thành phố T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 288969, số vào sổ CS16404 ngày 12/7/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Quang N.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001166, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/7/2022 tại Văn phòng C giữa ông Trần Mậu T và bà Lê Thị Tuyết P1 (do ông Trịnh Quang H2 đại diện) với ông Nguyễn Quang N đối với thửa đất số 1101, tờ bản đồ số 6-1, diện tích 230m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 989066, số vào sổ CS06578 ngày 30/7/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Trần Mậu T và bà Lê Thị Tuyết P1 có hiệu lực. Ông

Nguyễn Quang N được quyền quản lý, sử dụng và liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với phần đất diện tích 230m^2 thuộc thửa đất số 1101, tờ bản đồ số 6-1 tại phường H, thành phố T.

- Buộc ông Trần Mậu T, bà Lê Thi Tuyết P4 với ông Nguyễn Quang N thực hiện lại việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 419, tờ bản đồ số 06, diện tích 276,43m^2 (đo đạc thực tế là 268,4m^2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC070250, số vào sổ H01904 ngày 04/4/2005 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Trần Mậu T theo quy định của pháp luật với giá chuyển nhượng là 14.000.000.000 đồng. Ông Nguyễn Quang N được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký theo quy định của pháp luật để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Kiến nghị cơ quan Thuế và các cơ quan Nhà nước có liên quan khi tiếp nhận hồ sơ kê khai, đăng ký của ông Nguyễn Quang N đối với thửa đất số 419, tờ bản đồ số 06 tại phường H, thành phố T cần xác định giá chuyển nhượng thửa đất trên là 14.000.000.000 đồng để không làm thất thoát thuế Nhà nước.

- Ông Trần Mậu T và bà Lê Thị Tuyết P1 có trách nhiệm liên đới tháo dỡ nhà xưởng diện tích 230m^2, có kết cấu mái Tole, khung sắt, vách Tole gắn liền với thửa 1101, tờ bản đồ số 06-1 tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mã Thị H đối với bị đơn ông Trần Mậu T và bà Lê Thị Tuyết P1 về các yêu cầu:

- Tuyên Hợp đồng ủy quyền số 001019, quyển số 03/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2022 tại Văn phòng C giữa ông Trần Mậu T, bà Lê Thị Tuyết P1 với ông Trịnh Quang H2 vô hiệu;

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001133, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/7/2022 tại Văn phòng C giữa ông Trần Mậu T và bà Lê Thị Tuyết P1 (do ông Trịnh Quang H2 đại diện) với ông Nguyễn Quang N đối với diện tích đất 297,79m^2 thuộc thửa đất số 910, tờ bản đồ 6-1 phường H, thành phố T vô hiệu;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 288969, số vào sổ CS16406 ngày 12/7/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Quang N.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kiều Thị T1 đối với bị đơn ông Trần Mậu T và bà Lê Thị Tuyết P1 về các yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc số 000279, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2022 tại Văn phòng C giữa ông Trần Mậu T và bà Lê Thi Tuyết P4 với ông Nguyễn Quang N;

- Hủy Hợp đồng ủy quyền số 001019, quyển số 03/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2022 tại Văn phòng C giữa ông Trần Mậu T, bà Lê Thị Tuyết P1 với ông Trịnh Quang H2;

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001133, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/7/2022 tại Văn phòng C giữa ông Trần Mậu T và bà Lê Thị Tuyết P1 (do ông Trịnh Quang H2 đại diện) với ông Nguyễn Quang N

đối với diện tích đất 297,79m^2 thuộc thửa đất số 910, tờ bản đồ 6-1 phường H, thành phố T vô hiệu;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 288969, số vào sổ CS16404 ngày 12/7/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Quang N.

1.4. Kiến nghị Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một thu hồi hoặc hủy Quyết định số 72/QĐ-CCTHADS ngày 19/7/2022 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản và Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS ngày 18/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

1.5. Về chi phí tố tụng sao lục hồ sơ, xem xét, thậm định tại chỗ, đo đạc và định giá đất tranh chấp:

- Ông Trần Mậu T và bà Lê Thị Tuyết P1 phải liên đới chịu số tiền 7.259.374 đồng để hoàn trả lại cho ông Nguyễn Quang N do ông N đã nộp tạm ứng trước đây tại Tòa án.

- Bà Kiều Thị T1 phải chịu số tiền 3.200.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền bà T1 đã nộp trước đây tại Tòa án.

1.6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Kiều Thị T1 phải chịu số tiền 900.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002182 ngày 15/3/2024 và số tiền 600.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0000763 ngày 14/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự hành phố T. Chi cục Thi hành án dân sự hành phố Thủ Dầu M1 hoàn trả lại cho bà Kiều Thị T1 số tiền 300.000 đồng còn lại.

- Bà Mã Thị H phải chịu số tiền 900.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002437 ngày 26/8/2024 và số tiền 600.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0012659 ngày 02/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự hành phố T.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Kiều Thị T1 không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà Kiều Thị T1 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008741 ngày 13/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

Bà Mã Thị H không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà Mã Thị H 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008699 ngày 06/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;

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

- TAND thành phố Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, Tòa DS, HSVA.

Nguyễn Đắc Cường