

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2 - ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **127/2025/DS-ST**

Ngày: 23-9 -2025

V/v: “Yêu cầu tuyên giao dịch dân sự vô hiệu,
hủy giấy chứng nhận QSD đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai

Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Kim Xuyên

Ông Nguyễn Văn Ngọc

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phạm Hùng Chinh - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2- Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 67/2025/TLST-DS ngày 26 tháng 3 năm 2025 (NT) về “Yêu cầu tuyên giao dịch dân sự vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 102/2025/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 509/2025/QĐST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn H - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện N (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Đồng Nai).

Địa chỉ: Ấp H, xã T, tỉnh Đ.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1962

Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1968

Người đại diện hợp pháp của bà L là: Ông Nguyễn Văn T (văn bản ủy quyền ngày 17/3/2021).

Cùng địa chỉ: số 750 ấp 2, xã P, huyện N, tỉnh Đ (nay là: số 750 ấp 2, xã Đ, tỉnh Đ).

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

- Ủy ban nhân dân xã P, huyện N

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Đ.

Địa chỉ: đường Huỳnh Văn Lũy, ấp C, xã Đ, tỉnh Đ.

- Văn phòng công chứng K

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện N, tỉnh Đ (nay là ấp B, xã N, tỉnh Đ).

- Ông Lê Hoàng Y, sinh năm 1981

Địa chỉ: số 174 ấp 1, xã P, huyện N, tỉnh Đ (nay là: số 174 ấp 1, xã Đ, tỉnh Đ).

Người đại diện hợp pháp của ông Y là: Ông Đinh Thế Th, sinh năm 1987 (văn bản ủy quyền ngày 15/01/2021)

Địa chỉ: số 91 Ngô Quyền, phường 11, Quận 5, thành phố H (nay là: số 91 Ngô Quyền, phường C, thành phố H).

- Bà Trần Thị G, sinh năm 1952

Địa chỉ: số 159 Dương Bá Trạc, phường 1, Quận 8, thành phố H (nay là: số 159 Dương Bá Trạc, phường H, thành phố H).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà G là: Luật sư Nguyễn Trúc Ph - Đoàn luật sư thành phố H.

- Ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1970.

Địa chỉ: số 450/28 Dương Bá Trạc, phường 1, Quận 8, thành phố H (nay là: số 450/28 Dương Bá Trạc, phường H, thành phố H).

- Anh Nguyễn Thanh Ph, sinh năm 1994.

- Chị Nguyễn Thị Thanh M, sinh năm 1996.

Cùng địa chỉ: số 205F Dương Bá Trạc, phường 1, Quận 8, thành phố H (nay là: số 205F Dương Bá Trạc, phường H, thành phố H).

- Bà Nguyễn Thị Thùy Tr, sinh năm 1975.

Địa chỉ: số 290B/23/2 Dương Bá Trạc, phường 1, Quận 8, thành phố H (nay là: số 290B/23/2, Dương Bá Trạc, phường H, thành phố H).

- Bà Nguyễn Thùy Nh, sinh năm 1978.

Địa chỉ: số 290B/41 Dương Bá Trạc, phường 1, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh (nay là: số 290B/41, Dương Bá Trạc, phường Chánh Hưng, thành phố Hồ Chí Minh).

- Bà Nguyễn Thị Thùy Th, sinh năm 1985.

Địa chỉ: số 450/28G Dương Bá Trạc, phường 1, Quận 8, thành phố H (nay là: số 450/28G Dương Bá Trạc, phường H, thành phố H).

(Bà G, luật sư Ph, ông Th, anh Y có mặt; các đương sự khác có yêu cầu vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Phạm Văn H - chấp hành viên trình bày tại hồ sơ:*

Chấp hành viên đang thi hành Bản án số 165/2009/DSST ngày 31/8/2009 của Tòa án nhân dân huyện N, về việc “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1951 - địa chỉ: 450/28 Dương Bá Trạc, phường 1, Quận 8, thành phố H với bị đơn ông Nguyễn Văn T, sinh 1962 và Trần Thị Kim L, sinh 1968 - cùng địa chỉ: 750 ấp 2, xã P, huyện N, Đồng Nai.

Theo quyết định của bản án, Tòa án đã tuyên xử: hủy hợp đồng ký ngày 01/06/2008, hủy hợp đồng ký ngày 27/05/2008 và hủy tờ cam kết ngày 25/11/2008 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn T đối với diện tích đất 8.195m² thửa 140 tờ bản đồ số 17 xã P. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Kim L phải trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền 900.000.000đồng và lãi suất chậm thi hành án.

Trong quá trình thi hành án, ông Nguyễn Văn T đã tự ý chuyển nhượng 3.022m² đất trong diện tích 8.195m² cho bà Bùi Thị G với số tiền 211.540.000đồng, nhưng không trả tiền cho ông H, vì vậy Cơ quan thi hành án đã có văn bản ngăn chặn việc chuyển nhượng nêu trên.

Theo biên bản thỏa thuận ngày 19/05/2010 tại Chi cục Thi hành án huyện N, ông H đồng ý cho ông T tiếp tục thực hiện chuyển nhượng 3.022m² đất trong diện tích 8.195m² cho bà Bùi Thị G để nộp án phí, ông T đồng ý giao diện tích đất còn lại là 4.300m² (trong diện tích đất là 8.195m²) thửa 140 tờ bản đồ số 17 xã P do ông Nguyễn Văn T đứng tên và diện tích 4500m² thửa 15, tờ bản đồ cũ số 39 xã P (mua lại của bà Tô Thị Th nhưng chưa sang tên) để cân trừ số nợ 900.000.000đồng và lãi suất chậm thi hành án.

Chấp hành viên Chi cục Thi hành án đã ra quyết định số 02/QĐ-THA ngày 19/05/2010 công nhận việc ông Nguyễn Văn H được nhận quyền sử dụng diện tích 8.800m² đất (gồm hai thửa đất nêu trên) để cân trừ nợ, đồng thời hướng dẫn ông Nguyễn Văn H có trách nhiệm đăng ký kê khai quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định pháp luật.

Sau khi có quyết định giao quyền sử dụng đất để cân trừ nợ, ông H và ông T, bà Th đã lập hợp đồng chuyển nhượng và giao hồ sơ để ông Nguyễn Văn T lập thủ tục chuyển quyền cho ông H.

Ngày 22/6/2011, ông Nguyễn Văn H có đơn khiếu nại việc ông Nguyễn Văn T không thực hiện đúng theo thỏa thuận và quyết định giao tài sản của cơ quan thi hành án, đồng thời yêu cầu ngăn chặn việc ông T chuyển nhượng diện tích đất là 4.300m² cho người khác để trốn tránh việc thi hành án.

Căn cứ điều 66, 67 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, Chi cục Thi hành án dân sự đã ra quyết định số 19/QĐ-CCTHA ngày 04/7/2011 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với diện tích đất 4.300m² theo thỏa thuận giữa các đương sự cân trừ nợ, diện tích đất trên do ông Nguyễn Văn T đứng tên. Để đảm bảo việc thi hành án, ngày 15/3/2012 Chi cục Thi hành án dân sự đã tiến hành kê biên diện tích đất 4.153m² thửa đất 140 tờ bản đồ số 17 xã P của ông Nguyễn Văn T để thi hành án cho ông H theo cung cấp thông tin ngày 13/11/2011 của văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh N.

Sau khi kê biên, Ủy ban nhân dân xã P cung cấp: ngày 22/01/2011 ông Nguyễn Văn T đã ủy quyền cho ông Nguyễn Thành Th (qua phòng công chứng Mạnh Hùng ngày 14/01/2011) và ông Th đã chuyển nhượng diện tích đất 4.341m^2 thửa 227 tờ bản đồ số 52 mới (thửa cũ 140 tờ bản đồ số 17) cho ông Lê Hoàng Y, Ủy ban nhân dân xã P đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 15/04/2011, Ủy ban nhân dân huyện N đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 111796 đối với diện tích đất nêu trên cho ông Lê Hoàng Y.

Đối với diện tích đất 4.500m^2 thửa 15 tờ bản đồ cũ số 39 xã P (mua lại của bà Tô Thị Th nhưng chưa sang tên), được biết hiện nay ông Phan Văn K có đơn khiếu nại bà Tô Thị Th được cấp nhầm thửa, hồ sơ khiếu nại do UBND huyện đã chuyển đến Thanh tra huyện theo phiếu chuyển số 573/PC-UBND ngày 03/10/2011.

Theo biên bản thỏa thuận quyền sử dụng đất để trừ nợ do Chấp hành viên lập vào ngày 19/05/2010 giữa người phải thi hành án là ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Kim L và người được thi hành án là ông Nguyễn Văn H, thì ông H đã đồng ý nhận diện tích đất còn lại là 4.300m^2 (trong diện tích đất 8.195m^2) thửa 140 tờ bản đồ số 17 xã P (do ông Nguyễn Văn T đứng tên) và diện tích đất 4.500m^2 thuộc thửa 15 tờ bản đồ số 39 xã P (nguồn gốc do bà Tô Thị Th đứng tên, ông T đã nhận chuyển nhượng nhưng chưa sang tên) để cân trừ tổng số tiền phải thi hành án là 900.000.000 đồng, không khiếu nại đối với diện tích đất ông T đã bán cho bà H, bà G. Do đó, khi ông T nhận số tiền của bà Nguyễn Thị Xuân H (do ông O đại diện) 36.000.000 đồng và bà Bùi Thị G 25.000.000 đồng, thì Chấp hành viên đã thu án phí ông T phải nộp là 26.000.000 đồng và ông T nộp thay phí thi hành án cho ông H là 27.000.000 đồng, vì vậy Chấp hành viên không thu hồi số tiền do ông T bán tài sản để trả cho ông H là đúng. Việc Văn phòng công chứng Mạnh Hùng và Ủy ban nhân dân xã P chứng thực hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Thành Th và chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất còn lại của ông Nguyễn Văn T cho ông Lê Hoàng Y, không thông báo cho Cơ quan thi hành án là không đúng theo quy định tại Điều 175 Luật Thi hành án dân sự năm 2008.

Mặt khác, sau khi nhận quyết định số 02/QĐ-THA ngày 19/5/2010, ông H và ông T đã lập hợp đồng chuyển quyền, đồng thời ngày 24/5/2010 theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn H, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và địa chính xã P đã đo vẽ diện tích đất được giao cho ông H là 4.340m^2 thửa mới số 27a, tờ bản đồ mới số 52 xã P, do đó không thể xem là Ủy ban nhân dân xã P không biết sự việc.

Chi cục thi hành án dân sự huyện N có yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh N cung cấp thì được biết một phần thửa đất số 140 tờ bản đồ số 17 (tờ bản đồ địa chính lập năm 1997) tương ứng với thửa số 227 tờ bản đồ số 52 (bản đồ địa chính thành lập năm 2008) xã P có diện tích 4.341m^2 , mục đích sử dụng đất trồng lúa. Sau khi có phiếu cung cấp thông tin của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh N, Chấp hành viên đã mời ông Lê Hoàng Y

đến Cơ quan thi hành án làm việc, tại biên bản làm việc ông Ý có đề nghị Chi cục thi hành án để ông tự xử lý tài sản tranh chấp với ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Kim L tại Tòa án thời gian là 30 ngày kể từ ngày 16/11/2017. Khi nào có thông báo thụ lý đơn, ông sẽ gửi cho Chi cục thi hành án một bản để biết, nhưng từ đó đến nay ông Ý không có gửi đơn đến Tòa án nhân dân huyện N xử lý tranh chấp tài sản với vợ chồng ông T, bà L.

Đồng thời Chấp hành viên có ban hành thông báo số 22/TB-THADS ngày 10/01/2018, ghi “về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án” và gửi cho người được thi hành án, người phải thi hành án và người có nghĩa vụ liên quan là ông Lê Hoàng Y trong thời gian là 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo nhưng hết thời gian trên không có ai nộp đơn khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp để xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án. Nhưng đến nay ông Lê Hoàng Y và bà Trần Thị G không yêu cầu Tòa án giải quyết hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp để xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án được quy định tại Điều 75 Luật thi hành án được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Hiện ông Nguyễn Văn H đã chết, bà Trần Thị G là vợ của ông H đã làm thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, đã làm đơn yêu cầu thi hành án để yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Kim L phải thi hành trả nợ cho bà với số tiền là 900.000.000 đồng và lãi suất quá hạn do Nhà nước quy định tương ứng với thời gian và số tiền thi hành án xong.

Nay chấp hành viên yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu đối với phần diện tích đất 4.341m² thửa số 227 tờ bản đồ số 52 xã Phước Khánh mà ông T, bà L đã chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng Y. Yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng số BE 111796 được UBND huyện N cấp ngày 15/4/2011 cho ông Lê Hoàng Y, thuộc thửa số 227 tờ bản đồ số 52 xã P (bản đồ địa chính thành lập năm 2008).

Do bận công việc nên ông H - chấp hành viên yêu cầu được vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Kim L (ông T đồng thời là người đại diện hợp pháp của bà L) trình bày tại bản tự khai ngày 17/3/2021 và ngày 21/8/2025 có tại hồ sơ:*

Vào năm 2008 ông có thửa đất số 14 tờ bản đồ 17 diện tích khoảng 8.000m² (đất lúa), ông làm thủ tục bán lại cho ông Nguyễn Văn H ở thành phố H, vợ là bà Trần Thị G. Hợp đồng chuyển nhượng ký xong chuyển lên bộ phận một cửa huyện N lấy biên nhận, khoảng 10 ngày sau Văn phòng đăng ký đất đai trả lại hồ sơ với lý do: đất lúa không chuyển nhượng cho người thành phố được nên trả lại sổ đỏ. Lúc đó ông đã nhận của vợ chồng ông H và bà G số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng).

Sau khi nhận lại sổ đỏ tên Nguyễn Văn T diện tích khoảng 8.000m², ông có gặp vợ chồng ông H, bà G thương lượng ông trả số tiền 900.000.000 đồng cho ông H và ông nhận lại đất (nhận lại sổ đỏ). Do ông nợ của ông O 90.000.000 đồng nên ông O lấy 4.000m² trong sổ đỏ 8.000m², phần còn lại hơn 4.000m² ông bán lại cho ông H (không nhớ rõ). Sau đó ông có tìm ông H để trả lại tiền nhưng không gặp, hơn nữa ông quá nhiều nợ nên cũng bán nhà đi nơi khác nên việc liên lạc cũng khó khăn.

Nay ông đồng ý trả lại tiền cho vợ chồng bà G với số tiền nêu trên (ông còn thừa đất lúc đó giao cho ông H, bà G nhưng ông không nhận nay chờ Nhà nước đền bù, ông sẽ trả lại cho bà G).

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H - chấp hành viên về việc: Tuyên bố giao dịch vô hiệu đối với phần diện tích đất 4.341m² thửa số 227 tờ bản đồ số 52 xã P mà ông và bà L đã chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng Y, đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng số BE 111796 được UBND huyện N cấp ngày 15/4/2011 cho ông Lê Hoàng Y, thuộc thửa số 227 tờ bản đồ số 52 xã P, ông không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông Y đúng quy định pháp luật.

Ông T không có yêu cầu phản tố trong vụ án này.

Do bận công việc nên ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã P (nay Ủy ban nhân dân xã Đ kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) trình bày tại hồ sơ:*

Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu đối với phần diện tích đất 4.341m² thửa số 227 tờ bản đồ số 52 mới xã P (thửa cũ 140 tờ bản đồ cũ số 17) mà ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Kim L đã chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng Y, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng số BE 111796 được UBND huyện N cấp ngày 15/4/2011 cho ông Lê Hoàng Y thuộc thửa số 227 tờ bản đồ số 52 xã Phước Khánh.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn H – chấp hành viên, Ủy ban nhân dân xã đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Do bận công việc nên UBND xã xin vắng mặt trong các buổi làm việc cũng như phiên hòa giải và các phiên tòa xét xử vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng K trình bày tại hồ sơ:*

Ngày 24/8/2011 Sở tư pháp tỉnh Đồng Nai có quyết định số 83/QĐ-STP về việc chuyển giao hồ sơ công chứng từ Văn phòng công chứng Mạnh Hùng – sang Văn phòng công chứng K để quản lý.

Văn phòng công chứng Mạnh Hùng thực hiện việc công chứng hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền: ông Nguyễn Văn T và bên nhận ủy quyền: ông Nguyễn Thành Th công chứng số 000013, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2011 đúng trình tự, đúng thủ tục, đúng người, đúng ý chí của người tham gia giao dịch căn cứ theo hồ sơ lưu.

Văn phòng công chứng K hiện là tổ chức tiếp nhận, lưu trữ, bảo quản, khai thác hồ sơ công chứng. Đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để xét xử vụ án.

Văn phòng công chứng đề nghị vắng mặt trong các buổi hòa giải, các phiên tòa xét xử sơ thẩm và phúc thẩm vụ án nêu trên.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị G trình bày:*

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn H (ông H chết năm 2014) - người được thi hành án theo Bản án dân sự sơ thẩm số 165/2009/DSST ngày 31/8/2009 của Tòa án nhân dân huyện N. Căn cứ Bản án sơ thẩm nói trên thì vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Kim L có trách nhiệm trả cho ông H số tiền 900.000.000 đồng, bản án này đã có hiệu lực theo nội dung của Quyết định số 09/2010/QĐ-PT ngày 24/3/2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Sau khi nhận đơn yêu cầu thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện N ban hành Quyết định số 130/QĐ.THA ngày 06/4/2010 về việc thi hành án. Tiếp đến, ngày 19/4/2010 Chi cục Thi hành án dân sự huyện N ra Thông báo số 74/TB.THA về việc ngăn chặn chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thi hành án đối với thửa đất số 140, tờ bản đồ số 17 – xã P (có diện tích 8.195m²).

Tại buổi làm việc ngày 19/5/2010, giữa ông H và những người phải thi hành án, thì những người phải thi hành án đồng ý chuyển giao tài sản để trừ vào số tiền phải thi hành án. Cụ thể: ông T và bà L đồng ý chuyển giao 8.800m² đất, gồm 4.300m² thuộc một phần thửa 140 tờ bản đồ số 17 và 4.500m² thuộc một phần thửa 15 tờ bản đồ số 39 tại xã P, huyện N cho ông H để trừ vào số tiền phải thi hành án theo quy định của pháp luật. Trên cơ sở đó, Chi Cục Thi hành án dân sự huyện N ra Quyết định số 02/QĐ.THA ngày 19/5/2010 để thực hiện thỏa thuận này. Sau đó, ông T và bà L đã thay đổi ý kiến, không đồng ý giao đất như đã thỏa thuận mà xin nhận lại đất, cụ thể trong thời hạn 15 ngày họ sẽ nộp trước cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện N 500.000.000 đồng, số tiền còn lại 544.000.000 đồng sẽ nộp ngay khi có biên nhận hồ sơ một cửa. Trường hợp, họ thực hiện không đúng thỏa thuận này thì sẽ tiếp tục giao đất cho ông H theo như Quyết định số 02/QĐ.THA ngày 19/5/2010 nêu trên. Tuy nhiên, hiện nay những người phải thi hành án đã chuyển hết toàn bộ diện tích đất nói trên nhằm trốn tránh trách nhiệm thi hành án.

Chấp hành viên – ông Phạm Văn H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu đối với phần diện tích 4.341m² thuộc thửa số 227, tờ bản đồ số 52 xã P, tỉnh Đ mà ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Kim L đã chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng Y và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng số BE 111796 được UBND huyện N cấp ngày 15/4/2011 cho ông Lê Hoàng Y thuộc thửa số 227 tờ bản đồ số 52 xã P. Bà G hoàn toàn đồng ý với yêu cầu này và không có ý kiến thêm.

Nguyễn Văn H (chồng bà) chết năm 2014, ông bà có 05 người con chung gồm:

- Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1970
 - Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1972 (ông T chết ngày 16/01/2014), ông T có 02 con ruột là: Nguyễn Thanh Ph, sinh năm 1994 và Nguyễn Thị Thanh M, sinh năm 1996.
 - Nguyễn Thị Thùy Tr, sinh năm 1975.
 - Nguyễn Thùy Nh, sinh năm 1978.
 - Nguyễn Thị Thùy Th, sinh năm 1985.
- Ngoài ra ông H không còn người con nào khác.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng Y có người đại diện hợp pháp là ông Đinh Thế Th trình bày:*

Ông Lê Hoàng Y không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H - Chấp hành viên về việc tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 227 tờ bản đồ số 52 diện tích 4.341m² tọa lạc tại xã P, tỉnh Đ giữa ông Nguyễn Văn T và ông Lê Hoàng Y vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 111796 được UBND huyện N cấp ngày 15/4/2011 cho ông Lê Hoàng Y thuộc thửa số 227 tờ bản đồ số 52 xã P, bởi các lý do như sau:

Thửa đất số 227, tờ bản đồ số 52, diện tích 4.341m² tọa lạc tại xã P, tỉnh Đ thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 057601 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 10/9/2010, ông T có vợ là bà Trần Thị Kim L.

Tháng 01/2011, ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Kim L có chuyển nhượng phần diện tích đất 4.341 m² thuộc thửa 227, tờ bản đồ số 52 tại xã P, tỉnh Đ cho ông Lê H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/01/2011, do ông H chưa thực hiện thủ tục sang tên nên để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Kim L uỷ quyền cho ông Nguyễn Thành Th (người nhà ông Lê H) theo Hợp đồng uỷ quyền lập tại Văn phòng công chứng Mạnh Hùng lập ngày 14/01/2011. Tại thời điểm ký uỷ quyền không có tranh chấp khiếu nại, khiếu kiện, ngăn chặn, kê biên và đã được cơ quan công chứng kiểm tra chứng nhận, phù hợp với các quy định của pháp luật.

Tháng 01/2011 ông Lê H chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 4.341 m² thuộc thửa 227, tờ bản đồ số 52 tại xã P, tỉnh Đ cho ông Lê Hoàng Y, giá chuyển nhượng là 325.575.000đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/01/2011.

Ông Lê Hoàng Y đã thanh toán đủ số tiền nêu trên cho ông Lê H, đồng thời ông Nguyễn Thành Th (đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Kim L) ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Lê Hoàng Y theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do UBND xã P, tỉnh Đ chứng nhận ngày 22/01/2011. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Lê Hoàng Y đã thực hiện thủ tục thuế, đăng ký quyền sử dụng và được UBND huyện N, tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 111796, số vào sổ cấp GCN: CH

01148 ngày 15/4/2011.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 227, tờ bản đồ số 52, diện tích 4.341m² tọa lạc tại xã P, tỉnh Đ đã được cơ quan công chứng, cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra, xác nhận không có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện, ngăn chặn, kê biên và ông Lê Hoàng Y đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Ông Lê Hoàng Y đã sử dụng và canh tác ổn định trên đất, không có bất kỳ ai tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện. Ông Lê Hoàng Y đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định.

Ông H, bà G đã thỏa thuận và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T để chuyển nhượng cho người khác lấy tiền thi hành án đối với số nợ của ông H. Tuy nhiên, tại biên bản làm việc ngày 04/7/2011, không thể hiện việc ông T nộp tiền để thi hành án cho ông H- bà G. Từ những lý do trên, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xác định ông Lê Hoàng Y được toàn quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 4.341m² thửa 227, tờ bản đồ số 52 xã P.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy Th, bà Nguyễn Thị Thùy Tr, bà Nguyễn Thùy Nh trình bày tại hồ sơ:*

Các bà là con ruột của ông Nguyễn Văn H (chết năm 2014) - người được thi hành án theo Bản án dân sự sơ thẩm số 165/2009/DSST ngày 31/8/2009 của Tòa án nhân dân huyện N. Tuy nhiên, hiện nay những người phải thi hành án đã chuyển nhượng hết toàn bộ diện tích đất nói trên nhằm trốn tránh trách nhiệm thi hành án. Chấp hành viên – ông Phạm Văn H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu đối với phần diện tích 4.341m² thuộc thửa số 227, tờ bản đồ số 52 xã P, tỉnh Đ mà ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Kim L đã chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng Y.

Căn cứ Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 014249 do Văn phòng Công chứng Vương Mỹ Hằng công chứng ngày 23/12/2019 thì các bà đã tặng cho lại toàn bộ phần di sản mà bà được hưởng thừa kế từ cha – ông Nguyễn Văn H cho mẹ (là bà Trần Thị G) – đang là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Do đó, các bà không có tranh chấp gì trong vụ án, đề nghị Tòa án không triệu tập các bà tham gia các buổi hòa giải, tiếp cận, công khai chứng cứ cũng như phiên xét xử theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc D trình bày tại hồ sơ:*

Ông là con ruột của ông Nguyễn Văn H (chết năm 2014) - người được thi hành án theo Bản án dân sự sơ thẩm số 165/2009/DSST ngày 31/8/2009 của Tòa án nhân dân huyện N. Tuy nhiên, hiện nay những người phải thi hành án đã chuyển nhượng hết toàn bộ diện tích đất nói trên nhằm trốn tránh trách nhiệm thi hành án. Chấp hành viên - ông Phạm Văn H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu đối với phần diện tích 4.341m² thuộc thửa số 227, tờ bản đồ số

52 xã P, tỉnh Đ mà ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Kim L đã chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng Y.

Căn cứ Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 014249 do Văn phòng Công chứng Vương Mỹ Hằng công chứng ngày 23/12/2019 thì ông đã tặng cho lại toàn bộ phần di sản mà ông được hưởng thừa kế từ cha ông (ông Nguyễn Văn H) cho mẹ (bà Trần Thị G) - đang là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Do đó, ông không có tranh chấp gì trong vụ án, đề nghị Tòa án không triệu tập ông tham gia các buổi hòa giải, tiếp cận, công khai chứng cứ cũng như phiên xét xử theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh Ph, chị Nguyễn Thị Thanh M trình bày tại hồ sơ:*

Anh chị là người thừa kế thế vị của ông Nguyễn Văn H (chết năm 2014) - người được thi hành án theo Bản án dân sự sơ thẩm số 165/2009/DSST ngày 31/8/2009 của Tòa án nhân dân huyện N. Tuy nhiên, hiện nay những người phải thi hành án đã chuyển nhượng hết toàn bộ diện tích đất nói trên nhằm trốn tránh trách nhiệm thi hành án. Chấp hành viên - ông Phạm Văn H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu đối với phần diện tích 4.341m² thuộc thửa số 227, tờ bản đồ số 52 xã P, tỉnh Đ mà ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Kim L đã chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng Y.

Căn cứ Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 014249 do Văn phòng Công chứng Vương Mỹ Hằng công chứng ngày 23/12/2019 thì anh chị đã tặng cho lại toàn bộ phần di sản được hưởng thừa kế cho bà nội (bà Trần Thị G) - đang là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Do đó, anh chị không có tranh chấp gì trong vụ án, đề nghị Tòa án không triệu tập anh chị tham gia các buổi hòa giải, tiếp cận, công khai chứng cứ cũng như phiên xét xử theo quy định của pháp luật.

** Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị G là luật sư Nguyễn Trúc Ph tranh luận:*

Theo bản án số 165/2009/DSST ngày 31/8/2009 của Tòa án nhân dân huyện N và Quyết định số 09/2010/QĐPT-DS ngày 24/3/2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ thì ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Kim L có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 900.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án.

Sau khi nhận được đơn yêu cầu thi hành án, Chi cục thi hành án dân sự huyện N ban hành quyết định số 130/QĐ-THA ngày 06/4/2010 về việc thi hành án. Tiếp đến ngày 19/4/2010 Chi cục Thi hành án ra thông báo số 74/TB-THA về việc ngăn chặn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 140 tờ bản đồ 17 xã P.

Qua trình thi hành án, ông T và bà L đồng ý **giao diện tích đất 8.800m² (gồm 4.300m² thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 17 xã P và diện tích 4.500m² thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 39 xã P) cho ông H để căn trừ vào số tiền phải thi hành án**

là 900.000.000 đồng. Trên cơ sở đó Chi cục Thi hành án ra quyết định công nhận sự thỏa thuận số 02 ngày 19/05/2010, quyết định này cũng được gửi cho UBND xã P. Như vậy trước khi có văn bản hủy bỏ, thu hồi quyết định số 02 thì UBND xã P không được quyền chứng thực hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho bất kỳ ai ngoài ông Nguyễn Văn H.

Những người phải thi hành án đã chuyển nhượng **thửa 140, tờ bản đồ số 17 xã P nhằm** tâu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà L với ông Y là vô hiệu và tài sản này phải được xử lý để thi hành án theo quy định tại Nghị định số 62/2015.

Năm 2014 ông Nguyễn Văn H chết, căn cứ văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 014249 do Văn phòng công chứng Vương Mỹ Hằng công chứng thì bà Trần Thị G là người thừa kế duy nhất và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này tiếp tục yêu cầu những người có nghĩa vụ phải thi hành án hoàn trả lại số tiền 900.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 24 Nghị định số 62/2015 (được sửa đổi bổ sung bởi khoản 11 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020); Điều 4,5 khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự năm 2018 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014); Khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2-Đồng Nai) thụ lý vụ án đúng thẩm quyền; xác định quan hệ tranh chấp đúng và đầy đủ; xác định tư cách của đương sự, thu thập chứng cứ, hòa giải đúng quy định của pháp luật.

- Về đường lối giải quyết vụ án:

Sau khi ông H có đơn yêu cầu thi hành án, Chi cục thi hành án dân sự huyện N ban hành quyết định số 130/QĐ-THA ngày 06/4/2010 về việc thi hành án, đồng thời ban hành thông báo số 74/TB.THA ngày 19/4/2010 về việc ngăn chặn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thi hành án (gửi Phòng công chứng số 04, phòng công chứng Tín Nghĩa, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N, Phòng Tài nguyên và môi trường huyện N, UBND xã P—nhưng trong hồ sơ không thể hiện việc tổng đạt).

Quá trình thi hành án, ngày 19/5/2010 ông Nguyễn Văn H và vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Kim L thỏa thuận giao đất để trừ vào tiền thi hành án là 900.000.000 đồng. Ông T và bà L sẽ giao diện tích đất 8.800m² (gồm 4.300m² thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 17 xã P và diện tích 4.500m² thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 39 xã P) cho ông H. Ông H đồng ý nhận đất. Ngày 19/5/2010,

Chi cục thi hành án dân sự huyện N ban hành quyết định số 02/QĐ.THA về việc: Công nhận việc người được thi hành án nhận quyền sử dụng đất của người phải thi hành án để trừ vào tiền thi hành án. Ngày 20/5/2010, Chi cục thi hành án đã thu phí thi hành án đối với người được thi hành án là ông H với số tiền 27.000.000đ theo Biên lai thu số 0028951 ngày 20/5/2000. Đến ngày 25/5/2010, ra thông báo số 138/TB-THA ngày 25/5/2010 gọi cho ông Nguyễn Văn T yêu cầu ông giao 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Số AL 487495 do UBND huyện cấp ngày 06/5/2008 và L 125233 cấp ngày 09/4/1999, yêu cầu ông T giao sổ trong vòng 30 ngày cho Chi cục thi hành án dân sự nếu không giao thì Chi cục thi hành án sẽ đề nghị cơ quan có thẩm quyền hủy và cấp mới các loại giấy tờ cho ông Nguyễn Văn H theo quy định tại điều 178 Luật thi hành án dân sự (nhưng trong hồ sơ không thể hiện việc tổng đạt).

Sai phạm của Chấp hành viên là không tổng đạt Thông báo số 74 ngày 19/5/2010 và Thông báo số 138 ngày 25/5/2010. Không tiến hành giao đất cho ông H theo Quyết định công nhận việc người được thi hành án nhận quyền sử dụng đất của người phải thi hành án để trừ vào tiền thi hành án số 02/QĐ-THA ngày 19/5/2010 dẫn đến việc ông T và bà L tẩu tán tài sản, vi phạm Điều 39 và Điều 100 Luật thi hành án dân sự năm 2008.

Ngày 04/7/2011, Chấp hành viên Trần Văn T lập Biên bản giải quyết việc thi hành án với ông Nguyễn Văn T thì ông T cho biết ông nhận lại Giấy chứng nhận QSD đất số L 087509 cấp ngày 02/11/1998 với diện tích 4.300m², cuốn sổ trên ông T đã cầm trừ cho một người khác (nhưng chấp hành viên chưa xác minh đã cầm trừ hay chuyển nhượng phần đất trên cho ai). Cũng trong ngày 04/7/2011, Chấp hành viên Phạm Văn H ban hành Quyết định số 19 ngày 04/7/2011 tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng đối với diện tích đất 4.300m², thửa 140, tờ bản đồ địa chính 17 xã P.

Đến ngày 09/9/2011, Chấp hành viên Phạm Văn H yêu cầu Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cung cấp thông tin thửa đất số 140, tờ bản đồ số 17, xã P. Ngày 13/11/2011, Văn phòng đăng ký có Văn bản số 105 trả lời: Ông Nguyễn Văn T thường trú tại ấp 2, xã P, huyện N sử dụng thửa đất số 140, tờ bản đồ số 17 xã P với diện tích 4153m², được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 487495 ngày 6/5/2008. Từ thông tin cung cấp của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, chấp hành viên Phạm Văn H ban hành Quyết định số 26 ngày 28/02/2012 Cưỡng chế kê biên, xử lý đối với tài sản trên. Ngày 15/3/2012, đoàn Cưỡng chế tiến hành kê biên thì được biết phần đất trên ông T đã chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng Y vào ngày 22/01/2011 và ông Y đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 15/4/2011.

Việc ông T (ủy quyền cho ông Th) ký chuyển nhượng QSD đất cho ông Lê Hoàng Y là phù hợp quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

Từ những căn cứ nêu trên xác định được yêu cầu khởi kiện của chấp hành viên Phạm Văn H là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Ông Phạm Văn H - Chấp hành viên, ông Nguyễn Văn T, Ủy ban nhân dân xã Đ, Văn phòng công chứng K, ông Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Thị Thùy Th, bà Nguyễn Thị Thùy Tr, bà Nguyễn Thùy Nh, chị Nguyễn Thị Thanh M, anh Nguyễn Thanh Ph có yêu cầu vắng mặt nên căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định.

[2]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật và tư cách đương sự:

+ Thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Phạm Văn H - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện N (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 - Đồng Nai) yêu cầu tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Kim L và ông Lê Hoàng Y, đồng thời yêu cầu hủy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Lê Hoàng Y đối với thửa đất số 227 tờ bản đồ 52 xã P, tỉnh Đ (nay thuộc xã Đ, tỉnh Đ). Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Kim L cư trú tại ấp 2, xã P, tỉnh Đ (nay là ấp 2, xã Đ, tỉnh Đ) nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện N (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đồng Nai) có thẩm quyền giải quyết vụ án.

Theo quyết định số 07/QĐ-CCTHADS ngày 16/10/2020, Chi cục Thi hành án dân sự huyện N phân công Chấp hành viên Phạm Văn H thi hành bản án, quyết định của Tòa án.

Ngày 10/01/2018, ông Phạm Văn H - chấp hành viên ban hành thông báo số 22/TB-THADS thông báo cho bà G, ông T, ông Y có quyền thỏa thuận phân chia tài sản, khởi kiện tại Tòa án... Hết thời hạn quy định nhưng không có đương sự nào khởi kiện nên năm 2020 ông Phạm Văn H - Chấp hành viên khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện N.

Căn cứ khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi bổ sung năm 2014) thì chấp hành viên Phạm Văn H có quyền khởi kiện.

+ Quan hệ pháp luật được xác định là: “Yêu cầu tuyên giao dịch dân sự vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

+ Tư cách đương sự: Căn cứ Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự thì Nguyên đơn là ông Phạm Văn H - Chấp hành viên, bị đơn là ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Kim L.

Hợp đồng ủy quyền giữa ông T với ông Thịnh được Văn phòng công chứng Mạnh Hùng (nay chuyển giao nghĩa vụ cho Văn phòng công chứng K) chứng thực; Ủy ban nhân dân xã P chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th (được ông T, bà L ủy quyền) với ông Lê Hoàng Y.

Bà Trần Thị G là vợ ông Nguyễn Văn H (ông H chết năm 2014), bà G và ông H có 05 người con gồm: Nguyễn Ngọc D, Nguyễn Ngọc T (ông T chết ngày 16/01/2014 - ông T có 02 con là: Nguyễn Thanh Ph và Nguyễn Thị Thanh M), Nguyễn Thị Thùy Tr, Nguyễn Thùy Nh, Nguyễn Thị Thùy Th.

Căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định Ủy ban nhân dân xã P, Văn phòng công chứng K, ông Lê Hoàng Y, bà Trần Thị G, các con và cháu của ông Nguyễn Văn H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Căn cứ Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý đất đai và Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự xác định Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Đ là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân xã P, huyện N, tỉnh Đ trong vụ án.

Bà L ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T; Ông Y ủy quyền cho ông Th. Căn cứ Điều 85 Bộ luật tố tụng dân sự xác định người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Kim L là ông Nguyễn Văn T; ông Đinh Thế Th là người đại diện hợp pháp của ông Lê Hoàng Y.

[3]. Về nội dung tranh chấp:

[3.1]. Xét yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu:

Bản án số 165/2009/DSST ngày 31/8/2009 của Tòa án nhân dân huyện N, đã tuyên xử: hủy hợp đồng ký ngày 01/06/2008, hủy hợp đồng ký ngày 27/05/2008 và hủy tờ cam kết ngày 25/11/2008 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn T đối với diện tích đất 8.195m² thửa 140, tờ bản đồ số 17 xã P. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Kim L phải trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền 900.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án.

Ngày 02/4/2010, ông Nguyễn Văn H làm đơn yêu cầu Thi hành án gửi Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

Ngày 06/4/2010, Chi cục Thi hành án dân sự ban hành quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 130/QĐ-THA buộc ông T, bà L phải thi hành án (trả cho ông H số tiền 900.000.000 đồng).

Ngày 19/4/2010, Chi cục Thi hành án dân sự ban hành thông báo số 74/TB-THA về việc ngăn chặn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thi hành án (đối với thửa đất số 140 tờ bản đồ 17 xã P - thể hiện tại bút lục số 65). Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án chấp hành viên Phạm Văn H không cung cấp được thủ tục giao nhận hoặc gửi văn bản số 74 cho các cơ quan có thẩm quyền.

Ngày 19/5/2010, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện N, ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Kim L thỏa thuận: Ông T tự nguyện giao diện tích đất 4.300m² tại thửa 140 tờ bản đồ 17 xã P và 4.500m² tại thửa 15 tờ bản đồ 39 xã P cho ông H để cản trừ nợ 900.000.000 đồng (bút lục 84).

Cùng ngày 19/5/2010, Chi cục Thi hành án dân sự ban hành quyết định số 02/QĐ-THA công nhận việc người được thi hành án nhận quyền sử dụng đất của người phải thi hành án để trừ vào tiền thi hành án (công nhận việc ông Nguyễn Văn H được nhận quyền sử dụng đất diện tích 8.800m² gồm diện tích 4.300m² cất thửa 140 tờ bản đồ 17 và diện tích 4.500m² cất thửa 15 tờ bản đồ 39 tại xã P). Ngày 20/5/2010, Chi cục thi hành án đã thu phí Thi hành án 3% của ông Nguyễn Văn H với số tiền 27.000.000 đồng theo biên lai thu số 0028951 (bút lục 68) nhưng trên thực tế Chi cục Thi hành án chưa bàn giao tài sản được thi hành án (diện tích đất thỏa thuận giao cho ông Hiền) cho người được thi hành án.

Ngày 28/5/2010, ông Nguyễn Văn T nhận sổ đỏ tại Thi hành án dân sự. Mục đích giao nhận sổ đỏ là vì ông H, bà G và ông T thỏa thuận để ông Tc chuyển nhượng đất cho người khác lấy tiền trả cho ông H (Biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 04/7/2011 – bút lục 59).

Như vậy quá trình thi hành án, Cơ quan Thi hành án thực hiện các thủ tục có thiếu sót: Không chứng minh được đã giao thông báo số 74 ngày 19/4/2010 cho các cơ quan, tổ chức (Ủy ban nhân dân xã P, Văn phòng công chứng, Văn phòng đăng ký đất đai...) ngay sau khi ban hành thông báo. Chỉ đến ngày 10/02/2012, ông Phạm Văn H - chấp hành viên mới tiến hành giao thông báo trên cho chị Lê Thị Hồng Th nhận tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh N (bút lục 53).

Ngoài ra, theo sự thỏa thuận của đương sự (ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn H) thì Chi cục Thi hành án giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T vào ngày 28/5/2010 để ông T chuyển nhượng đất cho người khác lấy tiền trả cho ông H. Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi cục Thi hành án giao thì ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Kim L ký hợp đồng ủy quyền thửa đất 227 tờ bản đồ 52 cho ông Nguyễn Thành Th. Hợp đồng được Văn phòng công chứng Mạnh Hùng ký chứng thực số 000013 ngày 14/01/2011. Trên cơ sở được ủy quyền, ngày 22/01/2011 ông Th ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 227 nêu trên cho ông Lê Hoàng Y, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực số 38, quyển số 01 ngày 22/01/2011.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực là đúng quy định, ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông ký chuyển nhượng cho ông Y, tại thời điểm này chưa có thủ tục ngăn chặn việc chuyển nhượng của Cơ quan thi hành án (như đã nhận định nêu trên - ông Phạm Văn H không chứng minh được đã giao thông báo số 74/TB-THA ngày 19/4/2010 cho các cơ quan liên quan). Như vậy việc chuyển nhượng là phù hợp quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

Nay ông Phạm Văn H - chấp hành viên yêu cầu tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà L (ủy quyền cho ông Th) với ông Lê Hoàng Y là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3.2]. Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Theo quy định tại mục II, công văn 64 ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thông qua giao dịch dân sự (chuyển nhượng đất) không phải là quyết định hành chính cá biệt nên khi có căn cứ giao dịch dân sự vô hiệu thì không cần hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án.

Tuy nhiên như phần nhận định trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th (được vợ chồng ông T ủy quyền) và ông Y là hoàn toàn tự nguyện, hình thức và nội dung phù hợp quy định pháp luật nên việc ông Y được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật. Do vậy, ông H yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 111796 được UBND huyện N cấp ngày 15/4/2011 cho ông Lê Hoàng Y, thuộc thửa số 227 tờ bản đồ số 52 xã P (bản đồ địa chính thành lập năm 2008) là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[4]. Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 11 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì chấp hành viên Phạm Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Xét quan điểm của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị G là không phù hợp nên không chấp nhận.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 106 Luật đất đai năm 2003; các điều 688, 689, 697, 698 Bộ luật dân sự 2005; các điều 17, 20, 36, 38, 39, 41, 44, 45, 66, 69, 100 Luật thi hành án dân sự năm 2008; Điều 75 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H - Chấp hành viên về việc tuyên bố giao dịch vô hiệu đối với phần diện tích đất 4.341m² thửa số 227 tờ bản đồ số 52 xã P mà ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Kim L đã chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng Y.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H - Chấp hành viên về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng số BE 111796 được

UBND huyện N cấp ngày 15/4/2011 cho ông Lê Hoàng Y, thuộc thửa số 227 tờ bản đồ số 52 xã P (bản đồ địa chính thành lập năm 2008).

2. Về án phí: Ông Phạm Văn H – chấp hành viên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Tòa án tỉnh; Thi hành án;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Thị Mai