

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 308/2025/DS-PT

Ngày 05-6-2025

V/v “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự và tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Mỹ Hương.

Ông Nguyễn Văn Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 5 và ngày 05 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 108/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự và tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 239/2024/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 235/2025/QĐ-PT, ngày 23 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 287/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Quang T, sinh năm 1986; địa chỉ thường trú tại: số B, đường A, khu phố D, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Vũ Thị Thanh T1, sinh năm 1984; địa chỉ: số A, đường số B, khu dân cư H, khu G, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2.2. Ông Trần Nguyễn Kiên Đ, sinh năm 1983; địa chỉ: số C, Khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Dương Trọng T2, sinh năm 1998; địa chỉ: số E, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/3/2024); có mặt.

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

3.1. Bà Phan Thị Ngọc L, sinh năm 1983; địa chỉ: số C N, khu phố G, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Phan Thị Ngọc L: Ông Vũ Ngọc Tuấn A, sinh năm 1991; địa chỉ: số B đường N, tổ A, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/3/2024); có mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1987; địa chỉ: số A, đường số D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

3.3. Văn phòng C; địa chỉ trụ sở: số B, tổ A, khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.4. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T; địa chỉ trụ sở: đường T, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Ngọc L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 09 tháng 11 năm 2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Quang T trình bày:

Ông Trần Nguyễn Kiên Đ và bà Vũ Thị Thanh T1 là chủ sở hữu căn biệt thự 01 trệt, 01 lầu gắn liền với phần đất có diện tích 324m², thuộc thửa số 722, tờ bản đồ số 9, mục đích sử dụng là đất ở đô thị, tọa lạc tại khu dân cư H, 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 DB875838, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CS01124 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/12/2022. Nhà và đất nêu trên đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần B - Chi nhánh B1 để đảm bảo cho khoản vay là 13.300.000.000 đồng theo 02 Hợp đồng tín dụng số 04/2023/HĐTD-BacABank.610 ngày 16/01/2023 và Hợp đồng tín dụng số: 16/2023/HĐTD-BacABank.610 ngày 04/5/2023.

Ngày 25/6/2023, vợ chồng bà T1 gặp vợ chồng ông T trình bày đang gặp khó khăn không có tiền để trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B, vợ chồng bà T1 có ý định chuyển nhượng nhà và đất trên với giá 22.000.000.000

đồng, nếu vợ chồng ông T có nhu cầu mua căn nhà trên thì đặt cọc trước một số tiền, sau đó thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc và tiền lãi cho Ngân hàng thì vợ chồng bà T1 sẽ chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất cho vợ chồng ông T. Do thấy giá cả trên cũng phù hợp với khả năng nên sau khi tính toán, vợ chồng ông T quyết định mua căn biệt thự trên. Cùng ngày, vợ chồng bà T1 và vợ chồng ông T đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất nêu trên. Theo nội dung hợp đồng, giá trị chuyển nhượng nhà đất nêu trên là 22.000.000.000 đồng, đặt cọc 8.600.000.000 đồng.

Ngày 23/10/2023 vợ chồng ông T vay của Ngân hàng T6 - Bình Dương số tiền 7.400.000.000 đồng, cộng với số tiền tiết kiệm của ông T 6.000.000.000 đồng đang gửi tại Ngân hàng dùng để giao cho ông Đ và bà T1 trả tiền vay và tiền lãi là 13.325.000.000 đồng để tất toán toàn bộ nợ vay cho Ngân hàng B – Chi nhánh B1. Số tiền dư 75.000.000 đồng bà T1 giữ, Ngân hàng đã trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 23/10/2023, ông Đ và bà T1 lập hợp đồng ủy quyền cho bà Phan Thụy T3 O làm thủ tục xóa thế chấp và lo các giấy tờ pháp lý có liên quan để hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng C1 qua cho ông T.

Ngày 25/10/2023, bà Phan Thụy Tường O đại diện cho vợ chồng bà T1, ông T đến Văn phòng C ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8018, quyền số 10/2023TP/CC-SCC/HĐGD, đồng thời vợ chồng bà T1 cũng đã làm Biên bản bàn giao toàn bộ nhà, đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T.

Ngày 26/10/2023, bà O đại diện cho vợ chồng ông T, bà D liên hệ với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T nộp hồ sơ sang tên nhà đất theo quy định.

Ngày 30/10/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T có Văn bản số 2236/CNTDM-CGCN về việc tạm ngưng giải quyết hồ sơ đăng ký biến động của ông T với lý do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đã có Quyết định số 14/QĐ-CCTHADS ngày 27/10/2023 về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản đối với nhà, đất của vợ chồng bà T1, ông Đ.

Nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông T và vợ chồng bà T1 là hợp pháp và ngay tình. Khi ông T nhận chuyển nhượng nhà, đất của bà T1 và ông Đ thì ông T đã xem xét kỹ các giấy tờ pháp lý, vợ chồng bà T1 cho ông T biết rằng nhà, đất không bị tranh chấp và đang thế chấp tại Ngân hàng B – Chi nhánh B1. Vợ chồng bà T1 không cho ông T biết chuyện vay nợ của người khác nên ông T mới đồng ý đặt cọc và thanh toán tiền để bà T1 tất toán nợ cho Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông T.

Sau khi nhận tiền của vợ chồng ông T tại Ngân hàng B, vợ chồng bà T1 đã tất toán khoản nợ vay và ủy quyền cho bà O đi làm thủ tục xóa thế chấp. Nhà, đất

của bà T1 không bị tranh chấp, không có đơn ngăn chặn nên Văn phòng C mới chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T và vợ chồng bà T1. Do Chi cục thi hành án dân sự thành phố T có quyết định tạm dừng nêu trên nên ông T gửi đơn đến Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T khiếu nại Quyết định số 14/QĐ-CCTHADS ngày 27/10/2023 nhưng qua làm việc thì chấp hành viên đề nghị ông T liên hệ với Tòa án có thẩm quyền để xem xét giải quyết việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên theo quy định của pháp luật.

Ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương giải quyết: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8018, quyền số 10/2023TP-CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 25/10/2023 là hợp pháp nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Quang T.

Theo đơn khởi kiện bổ sung ông T trình bày: Ngày 25/10/2023, bà Phan Thụy Tường O đại diện cho vợ chồng bà T1 đến Văn phòng C ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8018, quyền số 10/2023TP/CC-SCC/HĐGD để chuyển nhượng cho ông T toàn bộ phần đất có diện tích 324m²; thuộc thửa số 722, tờ bản đồ số 9, mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị, tọa lạc tại khu dân cư H, 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: DB875838, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CS01124 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/12/2022. Theo Điều 2 của hợp đồng thì giá chuyển nhượng thửa đất trên là 2.100.000.000 đồng. Tuy nhiên, do hai bên có thay đổi về giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng nên cùng ngày hai bên ký lại Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8055, quyền số 10/2023TP/CC-SCC/HĐGD, theo đó hai bên thống nhất sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 2 của hợp đồng với giá chuyển nhượng thửa đất trên là 10.000.000.000 đồng. Do vậy, ông T khởi kiện bổ sung yêu cầu giải quyết: Công nhận Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8055, quyền số 10/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 25/10/2023 là hợp pháp nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Quang T.

2. Bị đơn bà Vũ Thị Thanh T1 và ông Trần Nguyễn Kiên Đ do ông Dương Trọng T2 đại diện trình bày:

Bà T1 và ông Đ là chủ sở hữu căn biệt thự 01 trệt, 01 lầu gắn liền với phần đất thuộc thửa đất số 722, tờ bản đồ số 9, diện tích 324m², tọa lạc tại khu dân cư H, 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 phát hành DB875838, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS01124 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/12/2022. Trước khi làm hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T thì bà T1, ông Đ có thế chấp nhà đất trên tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần B - Chi nhánh B1 để đảm bảo cho khoản vay là 13.325.000.000 đồng theo 02 Hợp đồng tín dụng số 04/2023/HĐTD-BacABank.601 ngày 16/01/2023 và Hợp đồng tín dụng số 16/2023/HĐTD-

BacABank.601 ngày 04/5/2023. Vì gặp khó khăn về kinh tế, không còn đủ sức để trả tiền lãi cho Ngân hàng nên bà T1 và ông Đ quyết định bán tài sản trên cho ông Trần Quang T để trả nợ ngân hàng.

Ngày 25/6/2023, bà T1, ông Đ liên hệ trực tiếp với vợ chồng ông T (người có nhu cầu mua nhà đất) và có trình bày khó khăn đang gặp phải của gia đình và nguyện ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số nêu trên với giá 22.000.000.000 đồng thì vợ chồng ông T đồng ý mua nhà, đất trên. Theo đó, vợ chồng bà T1, ông Đ yêu cầu vợ chồng ông T đặt cọc trước một số tiền, sau đó thanh toán toàn bộ tiền nợ gốc và lãi cho Ngân hàng thì vợ chồng bà T1, ông Đ sẽ chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất cho vợ chồng ông T. Sau khi hai bên thống nhất được thỏa thuận này thì cùng ngày bà T1, ông Đ và vợ chồng ông T đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất nêu trên. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, giá chuyển nhượng là 22.000.000.000 đồng (đất trị giá 10.000.000.000 đồng, xác nhà trị giá 12.000.000.000 đồng), theo thỏa thuận vợ chồng ông T đặt cọc 8.600.000.000 đồng. Đến ngày 23/6/2023, vợ chồng ông T đã giao đủ số tiền 13.325.000.000 đồng cho bà T1, ông Đ để tắt toán toàn bộ khoản vay cho Ngân hàng B – Chi nhánh B1 (khoản nợ 13.325.000.000 đồng) lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để thực hiện việc chuyển nhượng.

Ngày 23/10/2023, vợ chồng bà T1, ông Đ ủy quyền cho bà Phan Thụy Tường O làm thủ tục xóa thế chấp và làm các giấy tờ pháp lý có liên quan để hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng C1 cho ông T.

Ngày 25/10/2023, bà Phan Thụy Tường O đại diện cho bà T1 và ông Đ đến Văn phòng C ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8018, quyền số 10/2023TP/CC-SCC/HĐGD với giá 2.100.000.000 đồng. Đồng thời, cùng ngày vợ chồng ông T và bà O đại diện bà T1 và ông Đ ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8055, quyền số 10/2023TPCC-SCC/HĐGD với giá 10.000.000.000 đồng. Cùng ngày 25/10/2023, vợ chồng bà T1 và ông Đ cũng đã làm Biên bản bàn giao toàn bộ nhà, đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T.

Ngày 26/10/2023, bà O đại diện cho hai bên liên hệ với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T nộp hồ sơ sang tên nhà, đất theo quy định.

Ngày 30/10/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T có Công văn số 2236/CNTDM-CGCN về việc tạm ngưng giải quyết hồ sơ đăng ký biến động của ông T với lý do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đã có Quyết định số 14/QĐ-CCTHADS ngày 27/10/2023 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản đối với nhà, đất của vợ chồng bà T1, ông Đ.

Bà T1 và ông Đ nhận thấy việc ông T khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8055, quyền số 10/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/10/2023 là phù hợp với quy định pháp luật theo Điều 24 Nghị định 62 về thi hành án. Số tiền bà T1, ông Đ thu được từ việc chuyển nhượng Quyền sử dụng

đất cho vợ chồng ông T là 10.000.000.000 đồng không thể dùng vào việc thi hành án vì số tiền này dùng để giải chấp tài sản thế chấp còn chưa đủ mà phải dùng số tiền bán căn nhà mới đủ để trả nợ Ngân hàng (nợ 13.325.000.000 đồng). Phần đất này là tài sản đảm bảo để thanh toán khoản nợ tín dụng của vợ chồng bà T1, ông Đ vay nên cho dù cơ quan thi hành án có bán tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án thì vẫn ưu tiên thanh toán cho bên nhận thế chấp (Điều 47 của Luật thi hành án) và khi người mua đã mua tài sản và trả đủ tiền thì họ được toàn quyền với tài sản đó. Không ai có thể bỏ tiền ra giải chấp để rồi tài sản đó lại bị mang ra Thi hành án. Do vậy, không đảm bảo 01 phần điều kiện trên để chấp hành viên kê biên tài sản.

Mặt khác, ngoài phần đất chuyển nhượng cho ông T, vợ chồng bà T1, ông Đ còn phần đất khác có diện tích 307m², thuộc thửa 1132, tờ bản đồ 05 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương trị giá khoảng 30.000.000.000 đồng. Tài sản này đang thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q để vay số tiền khoảng 5.600.000.000 đồng (hiện dư nợ gốc còn khoảng 5.483.000.000 đồng). Tại thời điểm ngày 25/10/2023, nếu lấy giá trị tài sản này trừ đi khoản nợ Ngân hàng thì vẫn còn khoảng gần 24.400.000.000 đồng đủ để thanh toán khoản nợ của bà Phan Thị Ngọc L.

Ngoài ra, vợ chồng bà T1 và ông Đ còn có quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất có diện tích đất 100m², nhà ở gắn liền với đất 75m², thuộc thửa 85, tờ bản đồ 9, tọa lạc tại khu dân cư H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương trị giá khoảng 5.000.000.000 đồng. Tài sản này đang thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q để vay số tiền 3.600.000.000 đồng (hiện nợ gốc còn lại khoảng 3.046.000.000 đồng). Tại thời điểm ngày 25/10/2023, nếu lấy giá trị tài sản này trừ đi khoản nợ Ngân hàng thì vẫn còn 1.400.000.000 đồng để thanh toán khoản nợ của bà Phan Thị Ngọc L.

Như vậy, cộng giá trị còn lại của 02 thửa đất trên sau khi thanh toán khoản nợ ngân hàng thì vẫn dư khả năng thi hành án khoản nợ của bà L nên bà T1 và ông Đ đề nghị Chấp hành viên kê biên giá trị tài sản này để trả nợ Ngân hàng và thi hành án cho bà L.

Vì những lẽ trên, vợ chồng bà T1 và ông Đ hoàn toàn đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Quang T về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8055, quyền số 10/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/10/2023 do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 25/10/2023 là hợp pháp nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T. Bà T1, ông Đ đồng ý cho Thi hành án kê biên giá trị còn lại sau khi trừ khoản nợ Ngân hàng gồm 02 tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 307m², thuộc thửa 1132, tờ bản đồ 05, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương và thửa đất có diện tích 100m² đất, nhà ở gắn liền với đất 75m², thuộc thửa 85, tờ bản đồ 9, tọa lạc tại khu dân cư H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương để đảm bảo thi hành án cho bà L.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C do ông Từ Minh T4 đại diện trình bày:

* Chủ thể ký kết hợp đồng: Bên chuyển nhượng: Ông Trần Nguyễn Kiên Đ và bà Vũ Thị Thanh T1. Quyền sử dụng đất nêu trên được cấp Giấy chứng nhận trong thời kỳ hôn nhân nên là tài sản chung của ông Trần Nguyễn Kiên Đ và bà Vũ Thị Thanh T1. Vậy, việc xác định bên chuyển nhượng là ông Trần Nguyễn Kiên Đ và bà Vũ Thị Thanh T1 đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Đại diện Bên chuyển nhượng: Bà Phan Thụy Tường O làm đại diện ông Trần Nguyễn Kiên Đ và bà Vũ Thị Thanh T1 theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 7915, quyền số 10/2023TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 23/10/2023. Theo nội dung của hợp đồng ủy quyền trên, bà Phan Thụy Tường O được đại diện ông Trần Nguyễn Kiên Đ và bà Vũ Thị Thanh T1 thực hiện việc chuyển nhượng (kể cả hủy bỏ hoặc sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng). Thời hạn ủy quyền là 10 (mười) năm kể từ thời điểm Hợp đồng này được công chứng (ngày 23/10/2023) hoặc chấm dứt thời hạn theo quy định của pháp luật. Vậy, việc xác định người đại diện của Bên chuyển nhượng trong thời hạn ủy quyền, phạm vi ủy quyền là đúng theo quy định của pháp luật. Bên nhận chuyển nhượng: Ông Trần Quang T, có quốc tịch Việt Nam, thường trú tại: số B đường số A, tổ A, khu phố D, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, nên đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng, các bên có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật. Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng. Mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Như vậy, chủ thể ký kết hợp đồng đúng với quy định của pháp luật.

* Tài sản giao dịch: Tại thời điểm công chứng, ngày 25/10/2023, quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận. Văn phòng không nhận được đơn tranh chấp, quyết định kê biên để bảo đảm thi hành án đối với quyền sử dụng đất được nêu tại Mục 1: Quyền sử dụng đất còn trong thời hạn sử dụng đất. Do đó, quyền sử dụng đất trên đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

* Nội dung Hợp đồng: Khi công chứng, Công chứng viên có chứng kiến các bên đọc lại hợp đồng, đồng ý nội dung ghi trong hợp đồng, tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Các bên đồng ý thỏa thuận toàn bộ nội dung hợp đồng, bao gồm giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán, trách nhiệm nộp thuế, lệ phí, ký tên vào từng trang của hợp đồng, có ghi “*Tôi đã đọc và đồng ý*” và điểm chỉ vào hợp đồng các bên tự do ý chí, tự nguyện thỏa thuận nội dung và tham gia ký kết hợp đồng. Mục đích và nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Như vậy, Công chứng viên thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đúng theo quy định của pháp luật.

* Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu: Theo nội dung trình bày trên đây, việc giao dịch giữa các bên và việc công chứng hợp đồng là đúng quy định pháp luật. Ông Từ Minh T4 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Ngọc L và người đại diện theo ủy quyền là ông Vũ Ngọc Tuấn A trình bày:

Vì là bạn bè thân thiết với vợ chồng bà Vũ Thị Thanh T1 và ông Trần Nguyễn Kiên Đ nên bà L đã tin tưởng cho vợ chồng bà T1, ông Đ vay số tiền 14.300.000.000 đồng để vợ chồng bà T1, ông Đ đầu tư bất động sản, mua đất và xây nhà ở. Vợ chồng bà T1 đã lập Giấy vay tiền ngày 09/4/2023, theo đó vợ chồng bà T1 cam kết sẽ hoàn trả số tiền vay và trả tiền lãi cho bà L chậm nhất là 02 tháng kể từ ngày lập giấy vay tiền trên. Do là chỗ quen thân với nhau và vợ chồng bà T1, ông Đ đều là cán bộ Nhà nước nên bà L tin tưởng không yêu cầu thế chấp tài sản để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán. Tuy nhiên, khi đến thời hạn thanh toán sau ngày 09/6/2023 vợ chồng bà T1, ông Đ đã không trả số tiền vay như thỏa thuận. Ngày 29/6/2023, bà L đã làm đơn khởi kiện vợ chồng bà T1, ông Đ tại Tòa án nhân dân thành phố T yêu cầu giải quyết và Tòa án nhân dân thành phố T đã ban hành Quyết định số 113/2023/QĐST-DS ngày 06/9/2023 về việc công nhận thỏa thuận của các đương sự. Theo đó, tổng số tiền mà ông Đ và bà T1 có trách nhiệm phải trả cho bà L là 14.550.000.000 đồng, bao gồm tiền nợ gốc là 14.300.000.000 đồng và nợ lãi là 250.000.000 đồng.

Ngày 05/10/2023, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đã ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 36/QĐ-CCTHADS để thi hành Quyết định số 113/2023/QĐST-DS ngày 06/9/2023 có hiệu lực pháp luật. Căn cứ theo kết quả xác minh điều kiện thi hành án. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đã ban hành Quyết định số 14/QĐ-THADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản vào ngày 27/10/2023 và Quyết định số 07/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản vào ngày 07/11/2023 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 722, tờ bản đồ số 9, diện tích 324m² tọa lạc 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 phát hành DB875838, số vào sổ cấp GCN: CS01124 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/12/2022 cho bà Vũ Thị Thanh T1.

Mặc dù chấp hành viên đã ban hành quyết định thi hành án, quyết định cưỡng chế kê biên tài sản để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho bà L theo quy định pháp luật nhưng ngày 25/10/2023, bà T1 và ông Đ đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 722, tờ bản đồ số 9, diện tích 324m² tọa lạc 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 phát hành DB 875838, số vào sổ cấp GCN CS01124 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/12/2022 cho ông Trần Quang T và được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng là không đúng theo quy định pháp luật. Bởi vì những lý do sau:

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tổ chức Thi hành án, vợ chồng bà T1 không có thiện chí trong việc thanh toán nợ cho bà L, không cung cấp thông tin về tài sản và cung cấp thông tin sai sự thật về tình trạng pháp lý của tài sản là thửa đất số 722, tờ bản đồ số 9, diện tích 324m² tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh

Bình Dương là chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể giao dịch mua bán được, không dùng để xử lý nợ được.

- Việc ông Đ và bà T1 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2023 là sau thời điểm Quyết định số 113/2023/QĐST-DS ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T có hiệu lực pháp luật và sau khi ông Đ và bà T1 đã nhận được Quyết định Thi hành án số 36/QĐ-CCTHADS ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T là hành vi tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L.

Do đó, bà L có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố T tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2023 công chứng số 8018, quyển số 10/2023TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Trần Nguyễn Kiên Đ, bà Vũ Thị Thanh T1 và ông Trần Quang T và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8055, quyển số 10/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Từ Minh Tuấn tỉnh C công chứng ngày 25/10/2023 là vô hiệu.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án Dân sự thành phố T trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án (bổ sung) số 727/TB-TLVA ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T đối với đơn khởi kiện của ông Trần Quang T. Theo đó, Tòa án xác định Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T phải nộp văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T có ý kiến như sau: Trên cơ sở đơn yêu cầu thi hành án của bà Phan Thị Ngọc L đối với Quyết định số 113/2023/QĐST-DS ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ngày 05/10/2023, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T ban hành Quyết định thi hành án số 36/QĐ-CCTHADS cho thi hành khoản: Bà Vũ Thị Thanh T1 và ông Trần Nguyễn Kiên Đ có trách nhiệm trả cho bà Phan Thị Ngọc L số tiền 14.550.000.000 đồng (Mười bốn tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng). Trong đó: số tiền nợ gốc 14.300.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 10/6/2023 đến ngày 29/8/2023 là 250.000.000 đồng theo Giấy vay tiền ngày 09/4/2023 giữa bà L và bà T1, ông Đ. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì hàng tháng phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án. Quá trình tổ chức thi hành án đến nay bà Vũ Thị Thanh T1 và ông Trần Nguyễn Kiên Đ vẫn chưa thực hiện các khoản nói trên.

Quá trình tổ chức thi hành án của Chấp hành viên như sau: Nhận được hồ sơ thi hành án do Chi cục trưởng phân công tổ chức thi hành, ngày 06/10/2023 và ngày 09/10/2023, Chấp hành viên đã thông báo Quyết định thi hành án số 36/QĐ-CCTHADS cho đương sự theo quy định. Ngày 09/10/2023, Chấp hành viên nhận được đơn đề nghị cấm xuất cảnh và đơn đề nghị xác minh tài sản và áp dụng biện

pháp bảo đảm, biện pháp cưỡng chế thi hành án của bà Phan Thị Ngọc L và ông Vũ Ngọc Tuấn A (ông A cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà L). Ngày 17/10/2023, Chấp hành viên ban hành Công văn số 2766/CCTHADS ngày 17/10/2023 gửi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T về việc đề nghị cung cấp thông tin về quyền sử dụng đất của bà Vũ Thị Thanh T1 và ông Trần Nguyễn Kiên Đ (có biên bản giao nhận vào ngày 18/10/2023). Trên cơ sở đơn đề nghị xác minh và áp dụng biện pháp bảo đảm, biện pháp cưỡng chế thi hành án của bà Phan Thị Ngọc L. Chấp hành viên được biết bà Vũ Thị Thanh T1 có đứng tên tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 722, tờ bản đồ số 9, diện tích 324m² (đất ở tại đô thị), tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành DB 875838, số vào sổ cấp GCN: CS01124 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/12/2022 cho bà Vũ Thị Thanh T1. Đồng thời, hiện nay bà T1 cùng ông Đ cũng đang thực hiện các giao dịch để chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất nhằm tẩu tán tài sản nên ngày 27/10/2023, Chấp hành viên ban hành Quyết định số 14/QĐ-CCTHADS ngày 27/10/2023 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản của bà Vũ Thị Thanh T1 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 722, tờ bản đồ số 9 nhằm ngăn chặn việc tẩu tán tài sản và thông báo quyết định này cho đương sự và các cơ quan, ban ngành có liên quan theo quy định. Ngày 01/11/2023, Chấp hành viên nhận được Đơn yêu cầu kê biên tài sản của bà Phan Thị Ngọc L. Ngày 03/11/2023, Chấp hành viên mời ông Trần Nguyễn Kiên Đ, bà Vũ Thị Thanh T1 cùng ông Vũ Ngọc Tuấn A đến làm việc nhưng tại buổi làm việc các bên không thỏa thuận được với nhau về việc thi hành án. Cùng ngày, Chấp hành viên xác minh thông tin về tài sản của ông Trần Nguyễn Kiên Đ và bà Vũ Thị Thanh T1 tại Ủy ban nhân dân phường H đồng thời, nhận được Công văn số 2293/CNTDM-LT ngày 03/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T về việc cung cấp thông tin. Theo đó, ông Trần Nguyễn Kiên Đ và bà Vũ Thị Thanh T1 có tài sản là quyền sử dụng đất gồm:

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại đường số E, khu dân cư H, 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 có số phát hành CL 679175, số vào sổ cấp GCN: CS09820 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/12/2017 cho ông Trần Nguyễn Kiên Đ. Sau nhiều lần thế chấp và xóa thế chấp, ngày 11/11/2021 thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T chỉnh lý tại trang bổ sung Giấy chứng nhận trên.

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 722, tờ bản đồ số 9, diện tích 324m² (đất ở tại đô thị), tọa lạc 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 có số phát hành DB 875838, số vào sổ cấp GCN: CS01124 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/12/2022 cho bà Vũ Thị Thanh T1. Xóa thế chấp ngày 23/10/2023.

Từ kết quả xác minh nêu trên và căn cứ theo quy định tại Điều 46, khoản 3 Điều 71 của Luật Thi hành án dân sự, Chấp hành viên đã ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 07/QĐ-CCTHADS ngày 07/11/2023 đối với tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 722, tờ bản đồ số 9 để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phan Thị Ngọc L, đồng thời thông báo Quyết định này cho đương sự theo quy định.

Ngày 09/11/2023, Chấp hành viên ban hành Quyết định tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 22/QĐ-CCTHADS ngày 09/11/2023 đối với tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 9 của ông Trần Nguyễn Kiên Đ để đảm bảo việc thi hành án và xác minh giải quyết theo quy định tại Điều 90 của Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 13/11/2023, Chấp hành viên xác minh tại Công an phường H thì được cung cấp: Bà Vũ Thị Thanh T1 và ông Trần Nguyễn Kiên Đ có đăng ký thường trú tại số A, đường B, khu dân cư H, khu phố G, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ngoài ra, trong hộ còn có 02 người con của ông Đ và bà T1.

Ngày 07/12/2023, Chấp hành viên nhận được Công văn số 4990/CNVPĐKKĐĐ-LT ngày 05/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D, theo đó ông Trần Nguyễn Kiên Đ hiện đang đứng tên 01 tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1132, tờ bản đồ số 05, diện tích 307m², tọa lạc tại khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AC591464, số vào sổ H5783. Hiện tài sản này đang thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

Ngày 20/12/2023, Chấp hành viên ban hành Quyết định tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 40/QĐ-CCTHADS đối với tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1132, tờ bản đồ số 05 của ông Trần Nguyễn Kiên Đ để đảm bảo việc thi hành án và xác minh giải quyết theo quy định tại Điều 90 của Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 19/12/2023 và ngày 02/02/2024, Chấp hành viên ban hành công văn gửi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q để đề nghị cung cấp thông tin liên quan đến thửa đất số 85, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại phường H, thành phố T và thửa đất số 1132, tờ bản đồ số 05, diện tích 307m², tọa lạc tại khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Ngày 21/12/2023, Chấp hành viên xác minh tại Tòa án nhân dân thành phố T thì được cung cấp thông tin cho biết: Hiện Tòa án đang thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng theo đơn khởi kiện của ông Trần Quang T đối với bà Vũ Thị Thanh T1 và ông Trần Nguyễn Kiên Đ.

Ngày 30/01/2024 và ngày 22/8/2024, Chấp hành viên nhận được văn bản phúc đáp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q, theo đó Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q cho biết hiện cả 02 tài sản nêu trên đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q, khoản vay đang thuộc nợ xấu nhóm 4 và Ngân hàng cũng đang xử lý theo quy định.

Ngày 20/10/2024, Chấp hành viên nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án (bổ sung) số 727/TB-TLVA ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T đối với đơn khởi kiện của ông Trần Quang T, theo đó Tòa án có xác định Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T phải nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn.

* Ý kiến của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T như sau: Theo kết quả xác minh tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thì ông Trần Nguyễn Kiên Đ và bà Vũ Thị Thanh T1 có tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 722, tờ bản đồ số 9, diện tích 324m² (đất ở tại đô thị), tọa lạc 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 có số phát hành DB 875838, sổ vào sổ cấp GCN: CS01124 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/12/2022 cho bà Vũ Thị Thanh T1. Xóa thế chấp ngày 23/10/2023. Do đó, việc Chấp hành viên ban hành Quyết định số 14/QĐ-CCTHADS ngày 27/10/2023 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản và Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 07/QĐ-CCTHADS ngày 07/11/2023 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 722, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại phường H của bà Vũ Thị Thanh T1 và ông Trần Nguyễn Kiên Đ để đảm bảo cho việc thi hành án là phù hợp với quy định của pháp luật. Đối với đơn khởi kiện của ông Trần Quang T theo Thông báo về việc thụ lý vụ án (bổ sung) số 727/TB-TLVA ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T thì Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đề nghị Tòa án nhân dân thành phố T giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 239/2024/DS-ST ngày 02/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang T đối với bị đơn bà Vũ Thị Thanh T1 và ông Trần Nguyễn Kiên Đ về việc “Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8018, quyền số 10/2023TP-CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 25/10/2023 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8055, quyền số 10/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 25/10/2023 giữa bên chuyển nhượng là bà Phan Thụy Tường O và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Quang T”.

Ông Trần Quang T được quyền làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và Quyền sở hữu nhà ở đối với 01 nhà biệt thự 01 trệt, 01 lầu gắn liền với phần đất có diện tích 324m²; thuộc thửa số 722; tờ bản đồ số 9; mục đích sử dụng đất; đất ở đô thị, tọa lạc tại khu dân cư H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số:

DB875838, vào sổ cấp GCN số: CS01124 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/12/2022 cho bà Vũ Thị Thanh T1 để cấp lại theo bản án này.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Ngọc L về việc “Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 8018, quyền số 10/2023TP-CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 25/10/2023 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 8055, quyền số 10/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 25/10/2023 giữa bên chuyển nhượng là bà Phan Thụy Tường O và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Quang T”

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, về chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 04/12/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Ngọc L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đại diện bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Ngọc L giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Ngọc L do ông Vũ Ngọc Tuấn A đại diện trình bày:

Bà Phan Thị Ngọc L đã thực hiện đúng quy định của pháp luật trong suốt quá trình khởi kiện đòi tài sản theo Giấy vay tiền ngày 9/4/2023 đối với ông Đ, bà T1. Đã được Tòa án nhân dân thành phố T ban hành Quyết định công nhận hoà giải thành số 113/2023/QĐST-DS ngày 6/9/2023 giữa các bên. Quá trình thi hành án được triển khai kịp thời, đầy đủ thủ tục theo quy định và đã được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T ra Quyết định thi hành án số 36/QĐ-CCTHADS ngày 5/10/2023 là minh bạch, khách quan, đúng trình tự pháp luật. Căn cứ Điều 75 và Điều 90 của Luật Thi hành án dân sự, khi người phải thi hành án còn tài sản khác nhưng không đủ để thi hành, hoặc có dấu hiệu tẩu tán, thì Chấp hành viên có quyền kê biên tài sản đã giao dịch nhưng chưa sang tên. Cơ quan thi hành án đã xác minh rõ các tài sản khác của vợ chồng bà T1 đều đang thế chấp cho khoản vay và thuộc nhóm nợ xấu tại VIB, không đảm bảo đủ khả năng thanh toán. Như vậy, việc kê biên tài sản là đúng pháp luật và giao dịch chuyển nhượng phải bị vô hiệu để bảo vệ quyền lợi của người được thi hành án.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T với vợ chồng ông Đ có dấu hiệu giả tạo, gian dối: Giao dịch số tiền lớn nhưng không có chứng từ chuyển tiền hợp pháp. Các bên khai nhận việc đặt cọc 8.600.000.000 đồng và thanh toán tổng cộng 13.300.000.000 đồng cho Ngân hàng. Tuy nhiên, không cung cấp được bất kỳ chứng từ ngân hàng, sao kê tài khoản, biên lai nộp tiền hay lệnh chuyển tiền nào chứng minh có giao dịch thực sự xảy ra. Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ số tiền này có thật sự được giao nhận hay không, mà chỉ căn cứ vào “biên bản giao nhận

tiền” được các bên tự lập, không có xác nhận độc lập, trong khi ông T và bà T1 có dấu hiệu đồng thuận với nhau là hoàn toàn không đủ cơ sở pháp lý. Giao dịch bất động sản với tổng giá trị hơn 20.000.000.000 đồng lại thực hiện hoàn toàn bằng tiền mặt, đây là dấu hiệu bất thường. Hợp đồng đặt cọc ký ngày 25/6/2023, kéo dài 04 tháng, một thời gian kéo dài bất thường đối với giao dịch dân sự thông thường, đặc biệt trong bối cảnh bên chuyển nhượng là vợ chồng bà T1 đang trong tình trạng mất khả năng thanh toán nợ cho ngân hàng B (điều này đã được xác nhận của nguyên đơn và bị đơn) và có trách nhiệm phải thi hành nghĩa vụ dân sự theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T. Đáng chú ý, hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2023 được ký đúng vào thời điểm chỉ hơn 02 tuần sau khi vợ chồng bà T1 vi phạm thời hạn thanh toán khoản vay 14.300.000.000 đồng cho bà Phan Thị Ngọc L theo Giấy vay tiền ngày 9/4/2023 (thời hạn vay 02 tháng, ngày đến hạn là ngày 09/6/2023). Đây cũng là thời điểm bà L đang tranh chấp khoản tiền vay với bà T1 và đã nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố T để yêu cầu giải quyết. Ngày xác lập Hợp đồng đặt cọc vào ngày 25/6/2023, thời điểm này tài sản bị đơn đang thế chấp tại ngân hàng Thương mại Cổ phần B Chi nhánh B1 để đảm bảo cho khoản vay vốn của bà T1, ông Đ. Bị đơn xác lập hợp đồng đặt cọc nhưng không có Văn bản chấp thuận của B2 là vi phạm theo quy định tại Điều 5.2.2 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 04/2023/HĐTC/BACABANK.610 ngày 16/01/2023 và trái quy định pháp luật tại Điều 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015, vi phạm điều cấm của Luật nên vô hiệu. Cả bị đơn và nguyên đơn đều xác nhận rằng, vợ chồng bà T1 đang gặp khó khăn không còn khả năng để trả nợ cho Ngân hàng B nên vợ chồng bà T1 mới chuyển nhượng tài sản với giá 22.000.000.000 đồng cho vợ chồng ông T. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T thừa nhận biết rõ tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng B, biết bà T1 đang có khoản nợ lớn, đang mất khả năng thanh toán tiền cho ngân hàng, có nguy cơ phát sinh nợ xấu (bà T1 nói lý do bán là do không có khả năng trả nợ cho ngân hàng). Tuy nhiên, ông T vẫn đồng ý đặt cọc số tiền gần như toàn bộ giá trị hợp đồng mua bán bằng tiền mặt mà lại không yêu cầu dùng số tiền này để trả nợ ngân hàng. Khi được hỏi tại sao không dùng tiền để xử lý nợ, bị đơn chỉ trả lời rằng để “*thanh toán các khoản nợ cá nhân khác*”. Bên cạnh đó, tại phần trình bày của ông T là đồng ý đặt cọc và thanh toán để bà T1 tắt toán nợ ngân hàng, tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm khi được hỏi lý do thì ông T lại cho rằng không quan tâm đến việc bị đơn sử dụng số tiền trên vào việc gì và không buộc bị đơn phải thanh toán tiền vay tại ngân hàng là điều vô lý, không thống nhất với lời khai ban đầu. Những hành vi này cho thấy ông T không có thái độ của người mua ngay tình mà có dấu hiệu đồng thuận, cấu kết với bên bán nhằm tạo lập giao dịch giả tạo, ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8018 và hợp đồng số 8055 ngày 25/10/2023 (sau thời điểm bị đơn đã được nhận Quyết định thi hành án) thì toàn bộ hồ sơ mua bán khác chỉ là các văn bản tự tạo lập và tự xác nhận bởi bị đơn và nguyên đơn nhằm qua mặt cơ quan thi hành án, trốn tránh nghĩa vụ thanh toán nợ cho bà L.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T với vợ chồng ông Đ vi phạm pháp luật về thi hành án: Căn cứ Nghị định 62/2015/NĐ-CP và Nghị định 33/2020/NĐ-

CP Theo hướng dẫn tại Điều 42 Nghị định 62/2015/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 33/2020/NĐ-CP), trong trường hợp người phải thi hành án có giao dịch tài sản nhưng: Không sử dụng toàn bộ khoản tiền thu được từ giao dịch đó để thi hành án, và không còn tài sản khác, hoặc có tài sản khác nhưng không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì Chấp hành viên có quyền kê biên, xử lý tài sản đó theo quy định của pháp luật. Trong vụ án này, ông Đ và bà T1 đã chuyển nhượng tài sản sau khi có quyết định công nhận hoà giải thành của Toà án nhân dân thành phố T (ngày 06/9/2023) và quyết định thi hành án của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T (ngày 05/10/2023). Số tiền thu được từ giao dịch không dùng để thi hành án cho bà L và không rõ mục đích sử dụng (theo bị đơn là trả nợ cá nhân khác và không cung cấp được hồ sơ chứng minh). Hai tài sản khác của ông Đ và bà T1 đều đang thế chấp tại ngân hàng V, hiện tại đang phát sinh nợ xấu thuộc đối tượng ngân hàng xử lý nợ, không đủ điều kiện đảm bảo thi hành án. Do đó, giao dịch thuộc trường hợp được quy định tại Điều 42 Nghị định 62/2015/NĐ-CP và Điều 1 Nghị định 33/2020/NĐ-CP. Chấp hành viên và Tòa án có đầy đủ căn cứ để xử lý tài sản hoặc tuyên bố giao dịch vô hiệu nhằm bảo đảm thi hành án. Giao dịch tài sản sau khi đã có quyết định thi hành án là vi phạm Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 75 và Điều 90 của Luật Thi hành án dân sự. Đây là giao dịch nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người được thi hành án và phải bị tuyên vô hiệu.

Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo và yêu cầu độc lập của bà L, sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 239/2024/DS-ST ngày 2/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8018 và hợp đồng số 8055 ngày 25/10/2023 là vô hiệu do giả tạo, nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

Nguyên đơn ông Trần Quang T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim D cùng thống nhất trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8018 và Hợp đồng số 8055 ngày 25/10/2023 đã ký giữa ông T với vợ chồng ông Đ được lập tại Văn phòng công chứng, ông T đã thanh toán đủ tiền cho bà T1 và ông Đ để ông bà trả nợ Ngân hàng B; ông Đ và bà T1 cũng đã bàn giao nhà, đất cho ông T. Hiện nay, ông T5 đang quản lý sử dụng ổn định nhà, đất nêu trên. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và vợ chồng ông Đ đã tuân thủ các điều kiện do pháp luật quy định nên hợp đồng này là hợp pháp. Trong quy trình thực hiện thủ tục công chứng thì văn phòng công chứng không nhận được bất kỳ đơn ngăn chặn nào. Hơn nữa, ông Đ và bà T1 còn 02 tài sản khác đủ điều kiện thanh toán nợ cho bà L nên không thể nói việc chuyển nhượng nhà, đất giữa ông T với vợ chồng ông Đ là nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Do nhà và đất này đang bị thế chấp tại ngân hàng nên số tiền chuyển nhượng được ông Đ và bà T1 dùng để trả nợ cho Ngân hàng vì nợ Ngân hàng là khoản nợ có bảo đảm nên phải được ưu tiên thanh toán trước. Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Nhận thấy, phần đất có diện tích 324m², tại khu dân cư H, phường H, thành phố T, thuộc thửa số 722, tờ bản đồ số 9 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Vũ Thị Thanh T1 và ông Trần Nguyễn Kiên Đ ngày 16/12/2022 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: DB875838, sổ vào sổ cấp GCN: CS01124. Ngày 16/01/2023, bà T1 cùng chồng là ông Trần Nguyễn Kiên Đ ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Thương mại Cổ phần B - Chi nhánh B1 vay số tiền 13.300.000.000 đồng và thế chấp quyền sử dụng đất này cho Ngân hàng. Ngày 25/6/2023, ông Trần Quang T cùng vợ là bà Nguyễn Thị Kim D ký hợp đồng đặt cọc với bà T1 và ông Đ để đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nêu trên. Vợ chồng bà T1, ông Đ đặt cọc số tiền 8.600.000.000 đồng với thời hạn 04 tháng từ ngày 25/6/2023 đến ngày 25/10/2023.

Ngày 28/8/2023, vợ chồng bà T1, ông Đ ký kết hợp đồng mua bán xác nhà và công trình trên đất cho vợ chồng ông T với giá 12.000.000.000 đồng. Ngày 23/10/2023, vợ chồng ông T đã giao cho vợ chồng bà T1, ông Đ số tiền 13.300.000.000 đồng. Ngày 23/10/2023, bà T1, ông Đ chuyển tiền cho vợ chồng ông T để trả toàn bộ nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B, với số tiền 13.325.000.000 đồng và được xóa thế chấp, Ngân hàng đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T.

Ngày 23/10/2023, bà T1, ông Đ ký hợp đồng ủy quyền cho bà Phan Thụy Tường O thực hiện các quyền của người sử dụng đất, trong đó có nội dung được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên.

Ngày 25/10/2023, bà O đại diện theo ủy quyền của bà T1, ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên cho vợ chồng ông T với giá chuyển nhượng là 2.100.000.000 đồng. Cùng ngày 25/10/2023, bà T1, ông Đ ký hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên cho vợ chồng ông T với giá chuyển nhượng là 10.000.000.000 đồng.

Ngày 26/10/2023, vợ chồng ông T nộp hồ sơ để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 30/10/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T có Văn bản số 2236/CNTDM-CGCN, về việc tạm ngưng giải quyết hồ sơ đăng ký biến động cho vợ chồng ông T, với lý do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đã có Quyết định số 14/QĐ-CCTHADS ngày 27/10/2023 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản đối với nhà đất của vợ chồng bà T1, ông Đ. Với lý do vợ chồng bà T1, ông

Đ phải thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 113/2023/QĐST-DS ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T. Theo đó, vợ chồng bà T1 phải có trách nhiệm trả cho bà Phan Thị Ngọc L số tiền 14.550.000.000 đồng và phải nộp 61.506.000 đồng tiền án phí. Tuy nhiên, vợ chồng bà T1 (bị đơn) vẫn chưa thi hành nghĩa vụ trả nợ cho bà L nên việc Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T ban hành Quyết định số: 14/QĐ-CCTHADS ngày 27/10/2023 là phù hợp.

Xét yêu cầu độc lập của của bà Phan Thị Ngọc L, nhận thấy: Theo đơn yêu cầu thi hành án của bà Phan Thị Ngọc L ngày 27/10/2023, Chi cục Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T ban hành Quyết định số 14/QĐ-CCTHADS ngày 27/10/2023 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với nhà và đất nêu trên của vợ chồng bà T1, ông Đ. Ngày 07/11/2023, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T ban hành Quyết định số 07/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản nêu trên là có căn cứ. Bởi vì ngày 25/6/2023, ông T, bà D ký hợp đồng đặt cọc với bà T1, ông Đ và đã giao tiền đặt cọc số tiền 8.600.000.000 đồng. Trong khi đó vợ chồng bà T1 đang nợ bà L số tiền 14.300.000.000 đồng, nên có cơ sở xác định đây là hành vi cố tình che giấu giao dịch, mục đích để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà L.

Bà L khởi kiện đối với vợ chồng bà T1, ông T đến khi Tòa án nhân dân thành phố T ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 113/2023/QĐST-DS ngày 06/9/2023. Theo đó, tổng số tiền mà ông Đ và bà T1 có trách nhiệm phải trả cho bà L là 14.550.000.000 đồng, bao gồm tiền nợ gốc là 14.300.000.000 đồng và nợ lãi là 250.000.000 đồng. Mặc dù, quá trình khởi kiện đến khi có quyết định công nhận sự thỏa thuận này thì bà L không có yêu cầu bất kỳ một biện pháp ngăn chặn đối với các giao dịch về bất động sản hoặc tài sản của vợ chồng bà T1 ông Đ. Xét thấy, việc bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời cho rằng, để đảm bảo cho việc thi hành án đối với số nợ của bà L theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 113/2023/QĐST-DS ngày 06/9/2023 thì vợ chồng bà T1, ông Đ (bị đơn) còn 02 tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q, gồm: thửa đất số 1132, tờ bản đồ số 05, diện tích 307m², tại khu phố B, phường A, thành phố D và 01 tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 9, tại đường số E, khu dân cư H, phường H, thành phố T. Đồng thời, bà T1, ông Đ đồng ý cho Thi hành án kê biên giá trị còn lại sau khi trừ khoản nợ Ngân hàng đối với 02 tài sản là quyền sử dụng đất trên để đảm bảo thi hành án cho bà L. Tuy nhiên, quá trình tố tụng, bị đơn bà T1, ông Đ không có tài liệu, chứng cứ chứng minh về giá trị thực tế đối với 02 tài sản này sau khi xử lý nợ với Ngân hàng thì số tiền còn lại đủ để bảo đảm cho việc thi hành đối với quyết định thi hành án của số tiền 14.550.000.000 đồng, Ngân hàng cũng có ý kiến đối với 02 tài sản này đang thuộc nợ xấu nhóm 4 và ngân hàng đang xử lý theo quy định. Đồng thời, bà Phan Thị Ngọc L không đồng ý với ý kiến của bị đơn bà T1, ông Đ, nên ý kiến của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, có cơ sở chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Ngọc L tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất số 8018, ngày 25/10/2023. Từ những căn cứ trên xét thấy bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phan Thị Ngọc L là không phù hợp, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L. Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà L là có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Ngọc L, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 239/2024/DS-ST ngày 02/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Ngọc L.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người đại diện hợp pháp của Văn phòng C và người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Phần đất có diện tích 324m², thuộc thửa đất số 722, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại khu dân cư H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương 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 phát hành: DB875838, số vào sổ cấp GCN số: CS01124 ngày 16/12/2022 cho bà Vũ Thị Thanh T1 và ông Trần Nguyễn Kiên Đ. Vào ngày 16/01/2023, bà T1 cùng chồng là ông Đ ký Hợp đồng tín dụng số 04/2023/HDTD-BacABank.610 và ngày 04/5/2023 ký Hợp đồng tín dụng số 16/2023/HDTD-BacABank.610 với Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh B1 vay số tiền 13.300.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay, vào ngày 17/01/2023, bà T1 và ông Đ thế chấp quyền sử dụng đất trên cho Ngân hàng TMCP B và đăng ký thế chấp cùng ngày. Do vợ chồng bà T1, ông Đ gặp khó khăn trong việc trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng nên ông bà tìm người nhận chuyển nhượng căn nhà và đất nêu trên. Vào ngày 25/6/2023, ông Trần Quang T cùng vợ là bà Nguyễn Thị Kim D ký hợp đồng đặt cọc với bà T1 và ông Đ để đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nêu trên. Theo đó, ông T và bà D thỏa thuận với vợ chồng bà T1, ông Đ đặt cọc số tiền 8.600.000.000 đồng với thời hạn 04 tháng từ 25/6/2023 đến 25/10/2023. Cùng ngày, vợ chồng ông T đã giao cho vợ chồng bà T1, ông Đ số tiền đặt cọc 8.600.000.000 đồng. Ngày 28/8/2023, vợ chồng bà T1, ông Đ ký kết hợp đồng mua bán xác nhà và công trình trên đất cho vợ chồng ông T với giá 12.000.000.000 đồng. Ngày 23/10/2023, vợ chồng ông T đã giao cho vợ chồng bà T1, ông Đ số tiền 13.300.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền chuyển

nhượng thì ngày 23/10/2023, bà T1, ông Đ chuyển số tiền này để trả toàn bộ nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B với số tiền 13.325.000.000 đồng. Ngày 23/10/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T đã chứng nhận xóa nội dung đăng ký thế chấp. Ngày 23/10/2023, vợ chồng bà T1, ông Đ ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 7915 quyền số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Văn phòng Công chứng C chứng nhận với nội dung ủy quyền cho bà Phan Thụy Tường O thực hiện các quyền của người sử dụng đất, trong đó có nội dung được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên. Ngày 25/10/2023, bà O đại diện theo ủy quyền của vợ chồng bà T1, ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên cho vợ chồng ông T với giá chuyển nhượng là 2.100.000.000 đồng. Cùng ngày 25/10/2023, vợ chồng bà T1, ông Đ ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên cho vợ chồng ông T với giá chuyển nhượng là 10.000.000.000 đồng. Ngân hàng Thương mại Cổ phần B – Chi nhánh B1 đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T. Ngày 26/10/2023, vợ chồng ông T tiến hành nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 30/10/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T có Văn bản số 2236/CNTDM-CGCN về việc tạm ngưng giải quyết hồ sơ đăng ký biến động cho vợ chồng ông T với lý do Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố T đã có Quyết định số 14/QĐ-CCTHADS ngày 27/10/2023 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản đối với nhà đất của vợ chồng bà T1, ông Đ. Với lý do vợ chồng bà T1, ông Đ phải thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 113/2023/QĐST-DS ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T. Theo đó, vợ chồng bà T1 phải có trách nhiệm trả cho bà Phan Thị Ngọc L số tiền 14.550.000.000 đồng và phải nộp 61.506.000 đồng tiền án phí. Trên cơ sở đơn yêu cầu thi hành án của bà Phan Thị Ngọc L ngày 27/10/2023, Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố T đã ban hành Quyết định số 14/QĐ-CCTHADS ngày 27/10/2023 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản đối với nhà và đất nêu trên của vợ chồng bà T1, ông Đ. Ngày 07/11/2023, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T ban hành Quyết định số 07/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản nêu trên. Vợ chồng ông T cho rằng việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T với vợ chồng bà T1, ông Đ đã thực hiện đúng quy định pháp luật nên khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8018, quyền số 10/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/10/2023 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8055, quyền số 10/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 25/10/2023 là hợp pháp để vợ chồng ông T được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 324m², thuộc thửa 722, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại khu dân cư H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Bị đơn đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Ngọc L không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8018, quyền số 10/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/10/2023 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8055, quyền số 10/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 25/10/2023.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhận thấy: Phần đất có diện tích 324m², thuộc thửa đất số 722, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại khu dân cư H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, 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 phát hành: DB875838, số vào sổ cấp GCN số: CS01124 ngày 16/12/2022 cho bà Vũ Thị Thanh T1 và ông Trần Nguyễn Kiên Đ. Ngày 25/10/2023, bà T1 và ông Đ đã chuyển nhượng cho ông T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 8018, quyền số 10/2023TP-CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 8055, quyền số 10/2023TP/CC-SCC/HĐGD đều do Văn phòng C công chứng cùng ngày 25/10/2023. Tại thời điểm công chứng, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung thỏa thuận của các bên không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Văn phòng công chứng không nhận được đơn tranh chấp, quyết định kê biên để bảo đảm thi hành án đối với quyền sử dụng đất trên. Ông T đã thanh toán đủ tiền cho bà T1 và ông Đ để ông bà trả nợ Ngân hàng B, ông Đ và bà T1 cũng đã bàn giao nhà, đất cho ông T. Hiện nay, ông T đang quản lý sử dụng ổn định nhà và đất trên. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Đ, bà T1 với ông T đã thực hiện đúng trình tự thủ tục, phù hợp với quy định tại Điều 129 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 nên hợp đồng đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Do đó, nguyên đơn ông T khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 8018, quyền số 10/2023TP-CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 25/10/2023 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 8055, quyền số/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 25/10/2023 được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ. Ông T được quyền lập thủ tục đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trên đất có căn nhà cấp III, 01 trệt 02 tầng, kết cấu móng khung bê tông cốt thép, sàn bê tông cốt thép nền gạch, tường sơn màu, cửa gỗ và cổng sắt, diện tích xây dựng tầng 01: 183,9m², tầng 2: 189,4m², tầng 3: 160,8m². Căn nhà này xây dựng theo dự án 514 căn nhà ở của dự án khu dân cư H đã được phê duyệt theo Quyết định 4192/QĐ-UBND ngày 01/7/2011 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M về việc ban hành quy định quản lý quy hoạch – kiến trúc theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, loại nhà này được miễn giấy phép xây dựng sau khi dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt nên được xem là nhà xây dựng hợp pháp. Do vậy, ông T được quyền làm thủ tục để xin cấp quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.

[4] Xét yêu cầu độc lập và kháng cáo của bà Phan Thị Ngọc L: Ngày 27/10/2023, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đã ban hành Quyết định số 14/QĐ-CCTHADS ngày 27/10/2023 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản và Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 07/QĐ-CCTHADS ngày 07/11/2023 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 722, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại phường H của bà Vũ Thị Thanh T1 và ông Trần Nguyễn Kiên Đ để đảm bảo thi hành án đối với khoản nợ mà vợ chồng bà T1, ông Đ đã vay của bà Phan Thị Ngọc L là 14.550.000.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 113/QĐDS-ST ngày 06/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T. Tại khoản 3 Điều 47 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014 quy định: “3. Trường hợp xử lý tài sản cầm cố, thế chấp mà bên nhận cầm cố, thế chấp là bên được thi hành án hoặc trường hợp bán tài sản mà bản án, quyết định tuyên kê biên để bảo đảm thi hành một nghĩa vụ cụ thể thì số tiền thu được từ việc bán tài sản cầm cố, thế chấp, bị kê biên được ưu tiên thanh toán cho bên nhận cầm cố, thế chấp hoặc bên có nghĩa vụ được bảo đảm sau khi trừ án phí của bản án, quyết định đó, chi phí cưỡng chế và khoản tiền quy định tại khoản 5 Điều 115 của Luật này; Trường hợp xử lý tài sản cầm cố, thế chấp mà bên nhận cầm cố, thế chấp không phải là người được thi hành án thì người nhận cầm cố, thế chấp được ưu tiên thanh toán trước khi thanh toán các khoản theo quy định tại Điều này”. Trước khi Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T ban hành Quyết định số 07/QĐ-CCTHADS trên thì nhà và đất đã được vợ chồng bà T1, ông Đ thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B - Chi nhánh B1 để đảm bảo khoản vay 13.300.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 04/2023/HĐTD-BacABank.610 và Hợp đồng tín dụng số 16/2023/HĐTD-BacABank.610. Vì vậy, căn cứ quy định tại Điều 47 của Luật Thi hành án dân sự đã trích dẫn trên thì trong trường hợp vợ chồng bà T1 không trả được nợ cho Ngân hàng, phần đất này sẽ được kê biên, phát mãi để Ngân hàng thu hồi nợ. Do đó, trong trường hợp tồn tại bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật buộc vợ chồng bà T1 trả nợ cho người thứ ba thì tài sản này vẫn phải được ưu tiên phát mãi để trả nợ cho Ngân hàng. Giá trị còn lại của phần đất sau khi trừ khoản nợ có bảo đảm mới có thể được sử dụng vào việc thi hành án đối với các khoản nợ khác. Xét thấy, số tiền vợ chồng ông T giao cho vợ chồng bà T1 là có thật, chứng cứ chứng minh là Giấy nhận tiền ngày 23/10/2023 và cùng ngày 23/10/2023, số tiền này được vợ chồng bà T1, ông Đ dùng để trả nợ vay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B – Chi nhánh B1 với số tiền 13.325.000.000 đồng nên kể từ khi vợ chồng ông T giải chấp được tài sản của vợ chồng bà T1 đang thế chấp tại Ngân hàng thì phần đất này cũng được xóa thế chấp, được cập nhật biến động tại trang cuối của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T1. Cũng trong ngày 23/10/2023, vợ chồng bà T1, ông Đ đã tiến hành ủy quyền cho bà Phan Thụy Tường O thực hiện các quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Việc ủy quyền này là hoàn toàn hợp pháp, phù hợp với pháp luật. Ngày 25/10/2023, bà Phan Thụy Tường O đại diện theo ủy quyền của ông Đ và bà T1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất trên cho vợ chồng ông T với giá 2.100.000.000 đồng. Do nhận thấy giá của hợp đồng không đúng với thực tế là vi

phạm nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước nên cùng ngày 25/10/2023, bà Phan Thụy Tường O và ông T ký hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phân đất trên cho vợ chồng ông T với giá 10.000.000.000 đồng. Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 113/2023/QĐST- DS ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T đã tuyên buộc vợ chồng bà T1, ông Đ phải trả cho bà L số tiền 14.550.000.000 đồng. Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 36/QĐ-CCTHADS ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố T thể hiện nội dung ông Đ và bà T1 là người phải thi hành án cho bà L là người được thi hành án với số tiền 14.550.000.000 đồng. Thực tế, có việc người phải thi hành án (vợ chồng bà T1) có giao dịch tài sản đó là việc vợ chồng bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng ông T ngày 25/10/2023. Tuy nhiên, số tiền vợ chồng bà T1, ông Đ thu được từ việc chuyển nhượng tài sản cho vợ chồng ông T không thể dùng để thi hành án mà số tiền này được dùng để trả nợ Ngân hàng Thương Mại Cổ phần B (trả 13.325.000.000 đồng). Đây là khoản tiền của khoản nợ có bảo đảm, giữa khoản nợ của bà L và khoản nợ của Ngân hàng B thì phải ưu tiên thanh toán khoản nợ của Ngân hàng. Vì vậy, bà L cho rằng bà T1 và ông Đ chuyển nhượng nhà, đất trên cho ông T mục đích nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với bà L nên bà L1 yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng trên không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp.

[4] Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T cũng đã tiến hành xác minh, kết quả xác minh thể hiện vợ chồng bà T1 còn có 02 tài sản khác, gồm: 01 phần đất có diện tích 100m², thuộc thửa số 85, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại đường số E, khu dân cư H, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Nguyễn Kiên Đ ngày 26/12/2017, phần đất này đã được thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q theo Hợp đồng thế chấp số 7947050.21.646 ngày 11/11/2021 để đảm bảo cho khoản vay 3.300.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 6969116.21 ngày 06/11/2021; 01 thửa đất có diện tích 307m² thuộc thửa 1132, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện D, tỉnh Bình Dương, phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/12/2005 cho ông Trần Nguyễn Kiên Đ đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 1505886.21.646 ngày 22/10/2021 để đảm bảo cho khoản vay 3.600.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 5373737.21 ngày 01/6/2021 và khoản vay 2.400.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 9725671.21 ngày 28/10/2021. Căn cứ Điều 90 của Luật Thi hành án dân sự quy định về kê biên, xử lý tài sản đang cầm cố, thế chấp, muốn kê biên được tài sản đã giao dịch với ông T thì chấp hành viên phải chứng minh vợ chồng bà T1 không có tài sản nào khác để thi hành án hoặc có tài sản nhưng không đủ để thi hành án. Tuy nhiên, chấp hành viên chỉ tiến hành xác minh tài sản của vợ chồng bà T1 có 02 phần đất khác đang thế chấp Ngân hàng đó là 01 tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1132, tờ bản đồ số 05, diện tích 307m², tọa lạc tại khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AC 591464, số vào sổ H. Hiện tài sản này đang thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q và 01 tài sản là quyền sử

dụng đất thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại đường số E, khu dân cư H, 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 có số phát hành CL 679175, sổ vào sổ cấp GCN CS09820 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/12/2017 cho ông Trần Nguyễn Kiên Đ đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T chỉnh lý tại trang bổ sung Giấy chứng nhận nhưng Chấp hành viên không tiến hành trưng cầu thẩm định giá hoặc định giá để xác định giá trị 02 tài sản nêu trên mà vợ chồng bà T1, ông Đ đang thế chấp Ngân hàng xem giá trị tài sản có lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm hay không, giá trị tài sản còn lại sau khi trả nợ có bảo đảm có đủ để thi hành án khoản nợ mà vợ chồng bà T1, ông Đ đang nợ bà L hay không mà đã tiến hành kê biên tài sản là nhà và đất thuộc thửa đất số 722, tờ bản đồ số 9 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Vũ Thị Thanh T1 ngày 16/12/2022 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: DB875838, sổ vào sổ cấp GCN số: CS01124 mà vợ chồng bà T1, ông Đ đã ký Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/10/2023 cho ông T là chưa phù hợp. Theo sao kê tài khoản thì tại thời điểm ngày 25/10/2023, khoản nợ bảo đảm của vợ chồng bà T1 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q là 8.836.275.489 đồng. Giá trị tài sản qua thẩm định giá là 23.632.530.000 đồng. Nếu trừ đi khoản nợ bảo đảm (23.632.530.000 đồng - 8.836.275.489 đồng = 14.796.255.000 đồng) thì giá trị còn lại của tài sản đủ để thi hành án nên chấp hành viên không cần thiết tiến hành kê biên tài sản mà vợ chồng bà T1 giao dịch với ông T.

Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Ngọc L.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Ngọc L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 239/2024/DS-ST ngày 02/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị Ngọc L phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0008884 ngày 31/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Huỳnh Thị Thanh Tuyền