

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ B
TỈNH B**

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

Bản án số: 09/2023/DS-ST

Ngày 28 tháng 02 năm 2023

*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, tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Thảo.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Môn.

2. Bà Nguyễn Thị Vượng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Văn Hưng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố B.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B tham gia phiên tòa: Bà Cao Thị Cẩm Vân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 01 năm 2023 và ngày 28 tháng 02 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 121/2022/TLST-DS ngày 05/8/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 120/2022/QĐXXST-DS ngày 19/12/2022, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 1120/TB-TA ngày 28/12/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2023/QĐ-HPT ngày 06/01/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2023/QĐ-HPT ngày 16/01/2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 03/2023/QĐ-HPT ngày 31/01/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Vương Thị Q, sinh năm 1992; Địa C liên hệ: Số 1817, Tòa nhà S208, khu đô thị VOP, xã ĐT, huyện GL, thành phố HN.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Q: Chị Bùi Ngọc L, sinh năm 2001; Địa C: 9A P12 tập thể Đại học XD, phường PX, quận BD, thành phố HN.

(Chị L có mặt)

2. *Bị đơn:* Bà Đỗ Thị C, sinh năm 1984; Địa C: Căn hộ 0911, Tòa nhà S208, khu đô thị VOP, xã ĐT, huyện GL, thành phố HN.

(Bà C xin vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C: Luật sư Nguyễn Ngọc H và luật sư Đinh Đức D - Văn phòng luật sư K, Đoàn Luật sư thành phố HN; Địa C:

Số 53/53 Vũ Xuân Thiều, phường SD, quận LB, thành phố HN.

(Luật sư H, luật sư D có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Ông Nguyễn Viết T, sinh năm 1987; Địa C: Thôn CX, xã KK, huyện GL, thành phố HN.

(Ông T có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Luật sư Trần Hồng P và luật sư Nguyễn Anh T - Công ty luật TNHH SMiC, Đoàn Luật sư thành phố HN; Địa C: Tầng 3, khu văn phòng Tòa nhà FLC Landmark Tower, đường LĐT, phường MĐ2, quận NTL, thành phố HN.

(Luật sư P, luật sư T có mặt)

4. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

- Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phan Thị Việt H - Phó Chi cục trưởng phụ trách Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

(Có mặt)

- Ông Lê Đức T, sinh năm 1976; Địa C: Thôn QH, xã ĐQ, huyện BV, thành phố HN.

(Ông T xin vắng mặt)

- Văn phòng công chứng TL; Địa C: Số 14, đường HVT, phường HVT, thành phố B, tỉnh B. Người đại diện hợp pháp: Bà Vương Thu H - Trưởng văn phòng.

(Vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1963 và ông Đỗ Văn C, sinh năm 1963; Địa C: Khu dân cư CM, xã TM, thành phố B, tỉnh B.

(Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn chị Vương Thị Qtrình bày:***

Chị có mối quan hệ quen biết (ở cùng khu nhà) với bà Đỗ Thị C. Tháng 12/2021 (dương lịch), chị biết bà C đang khó khăn, muốn bán 2 thửa đất (thửa đất số 436, tờ bản đồ số 36, diện tích 99,8m² và thửa đất số 437, tờ bản đồ số 36, diện tích 99,5m²) đều tại khu dân cư CM, xã TM, thành phố B. Hai thửa đất đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Đỗ Thị C. Chị đã đến khảo sát trực tiếp nhiều lần 2 thửa đất đó từ trước nên đã đề nghị mua 2 thửa đất trên của bà C. Bà C đồng ý bán 2 thửa đất trên cho chị. Khi trao đổi, thỏa thuận về việc mua bán chuyển nhượng đất thì chị và bà C là người trực tiếp thỏa thuận mua bán với nhau, chị không trao đổi gì với ông T vì bà C nói ông T đã ủy quyền cho bà C toàn quyền quyết định.

Mục đích chị mua đất để đầu tư kinh doanh. Trị giá chuyển nhượng là 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng) cả 2 thửa đất. Chị và bà C không thỏa thuận cụ thể trị giá từng thửa đất mà 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng) là trị giá chuyển

nhượng của cả 2 thửa đất vì 2 thửa đất liền kề nhau. Ngày 5/1/2022, chị đặt cọc 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) cho bà C để mua 2 thửa đất trên. Chị và bà C thỏa thuận đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng thì chị sẽ giao nốt cho bà C 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) còn lại. Chị và bà C sau khi thỏa thuận mua bán xong thì thống nhất đến ngày 11/01/2022 sẽ ra văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 11/01/2022, chị và bà C có mặt tại Văn phòng Công chứng TL, thành phố B để ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, do Hợp đồng ủy quyền của ông T cho bà C đối với thửa đất số 436 bị sai lỗi chính tả nên ngày 11/1/2022 chị và bà C mới ký hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 437, chưa thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 436. Tuy nhiên, do chị biết bà C đang cần tiền và chị tin tưởng bà C nên mặc dù chị và bà C chưa thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 436 nhưng chị vẫn giao đủ số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) còn lại cho bà C. Tính đến ngày 11/01/2022, chị đã giao đủ cho bà C số tiền 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng). Chị giao tiền cho bà C bằng tiền mặt, lần đầu giao 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) ngày 05/1/2022 thì bà C có viết cho chị Giấy nhận cọc đề ngày 05/01/2022, ghi rõ nội dung bà C đã nhận của chị 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng). Số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) chị giao cho bà C ngày 11/01/2022 thì chị và bà C không viết biên nhận gì. Ngay ngày 11/01/2022, bà C đã bàn giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cả 2 thửa đất trên cho chị. Trên 2 thửa đất đều có nhà. Do chị mua đất để đầu tư, chưa có nhu cầu sử dụng đất ngay nên đã cho bố mẹ chị C mượn nhà đất để kinh doanh hoa quả. Việc chị cho bố mẹ chị C ở nhờ thì chị C trao đổi, thỏa thuận miệng với chị C, không có văn bản giấy tờ gì, cũng không thỏa thuận hay trao đổi gì với bố mẹ chị C. Chị cho bố mẹ chị C mượn nhà đất để kinh doanh, không thu tiền thuê nhà đất. Hiện nay, bố mẹ chị C vẫn đang mượn nhà đất trên.

Đến ngày 01/3/2022, sau khi bà C hoàn thiện việc sửa hợp đồng ủy quyền của ông T cho bà C đối với thửa đất số 436 thì chị và bà C đã đến văn phòng công chứng để thực hiện nốt việc ký hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 436.

Đầu tháng 03/2022, chị đã mang toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với cả 2 thửa đất trên đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B để làm thủ tục đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi chị mang hồ sơ đến, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B từ chối tiếp nhận hồ sơ của tôi với lý do chị C đang bị khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện GL, thành phố HN. Khi đó, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B từ chối tiếp nhận hồ sơ của chị nhưng không có văn bản từ chối tiếp nhận.

Ngày 16/3/2022, chị đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B nộp hồ sơ lần nữa và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ và trả chị 01 phiếu hẹn (trong phiếu hẹn ghi ngày 30/3/2022 sẽ trả kết

quả). Ngày 24/3/2022, chị nhận được văn bản trả lời của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B về việc từ chối tiếp nhận hồ sơ của chị.

Khi chị giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà C, chị không biết bà C có đang phải thi hành án bản án hay quyết định nào của Tòa án nào, không biết bà C còn phải thực hiện thanh toán (trả nợ) cho ai. Đến khi chị nhận được văn bản trả lời của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B về việc từ chối tiếp nhận hồ sơ của chị thì chị mới biết sự việc bà C đang phải trả nợ cho anh Nguyễn Việt T ở HN, còn cụ thể nợ anh T bao nhiêu tiền, phải thi hành án bản án hay quyết định nào của Tòa án nào và đã có quyết định thi hành án hay chưa thì chị không biết.

Chị nhận thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và bà C hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Chị đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/01/2022 tại Văn phòng công chứng TL, tỉnh B, số công chứng: 199 quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/3/2022 tại Văn phòng công chứng TL, tỉnh B, số công chứng: 1252 quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lê Đức T, bà Đỗ Thị C với chị là hợp pháp.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Việt T, quan điểm của chị là không nhất trí, vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị với bà Đỗ Thị C là hoàn toàn ngay tình và hợp pháp.

Trường hợp Tòa án tuyên bố 2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên vô hiệu thì chị yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Cụ thể, yêu cầu ông Lê Đức T, bà Đỗ Thị C phải trả lại số tiền 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng chẵn) và bồi thường thiệt hại số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

**** Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn bà Đỗ Thị C trình bày:***

Bà có mối quan hệ quen biết với chị Vương Thị Q, khoảng cuối năm 2021 (âm lịch), do hoàn cảnh khó khăn cần tiền nên bà có trao đổi với chị Q về việc muốn bán 2 thửa đất (thửa đất số 436, tờ bản đồ số 36, diện tích 99,8m² và thửa đất số 437, tờ bản đồ số 36, diện tích 99,5m²) đều tại khu dân cư CM, xã TM, thành phố B. Hai thửa đất đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Đỗ Thị C. Do trước đây chị Q có biết, đến khảo sát trực tiếp nhiều lần 2 thửa đất trên từ trước nên chị Q đã đề nghị mua 2 thửa đất trên của bà.

Nguồn gốc 2 thửa đất trên do bà nhận chuyển nhượng cùng ngày 18/12/2021 và đứng tên một mình trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà có chồng là Lê Đức T nhưng đã ly hôn theo Quyết định số 657/2021/QĐST-HNGĐ ngày 23/12/2021 của Tòa án nhân dân quận BD thành phố HN. Tài sản trên bà nhận chuyển nhượng trước khi có quyết định ly hôn với ông T. Trên 2 thửa đất đều có nhà (trên cả 2 thửa đất đều có nhà 3 tầng 1 tum). Trước khi bà chuyển nhượng cho

chị Q, bố mẹ bà là Nguyễn Thị C và Đỗ Văn C là người trực tiếp quản lý nhà trên (bà cho bố mẹ kinh doanh tại nhà trên để trông hộ nhà, đất).

Khi trao đổi, thỏa thuận về việc mua bán chuyển nhượng đất thì bà và chị Q là người trực tiếp thỏa thuận mua bán với nhau, ngoài ra không có ai khác. Ông T đã ủy quyền cho bà toàn quyền quyết định (có giấy tờ ủy quyền).

Mục đích bà bán đất để đầu tư kinh doanh. Trị giá chuyển nhượng là 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng) cả 2 thửa đất, cụ thể mỗi thửa là 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) (vì cả 2 thửa đất cạnh nhau, đều có diện tích như sau, tài sản trên đất như nhau). Ngày 5/1/2022, chị Q đặt cọc 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) để mua 2 thửa đất trên (bà có viết một giấy đặt cọc với nội dung bà nhận của chị Q 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng)). Bà và chị Q thỏa thuận đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng thì chị Q sẽ giao nốt 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) còn lại. Bà và chị Q sau khi thỏa thuận mua bán xong thì thống nhất đến ngày 11/01/2022 sẽ ra văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 11/01/2022, bà và chị Q có mặt tại Văn phòng Công chứng TL để ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, do Hợp đồng ủy quyền của ông T cho bà đổi với thửa đất số 436 bị sai sót (cụ thể sai sót gì thì bà không nhớ) nên ngày 11/01/2022 nên bà và chị Q mới ký hợp đồng chuyển nhượng đổi với thửa đất số 437, chưa thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đổi với thửa đất số 436. Bà có hẹn với chị Q và văn phòng công chứng một vài ngày sau khi bà khắc phục được sai sót trong hợp đồng ủy quyền giữa bà và ông T thì sẽ ký tiếp hợp đồng chuyển nhượng còn lại. Tuy nhiên, vì bận công việc và do dịch bệnh nên đến ngày 01/3/2022 bà mới đến hoàn thiện hồ sơ để Văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng đổi với thửa đất số 436 giữa bà và chị Q.

Trong ngày 11/01/2022, chị Q đã giao cho bà nốt số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) còn lại, còn bà đã bàn giao cho chị Q 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đổi với thửa đất số 436, thửa đất số 427 mà bà đã bán cho chị Q. Khi chị Q giao cho bà số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng), giữa bà và chị Q không lập văn bản giấy tờ gì vì bà và chị Q tin tưởng nhau, hơn nữa bà cũng giao cho chị Q giữ cả 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cùng ngày 11/01/2022, bà đã bàn giao nhà đất cho chị Q, tuy nhiên do chị Q chưa có nhu cầu sử dụng đến nên chị Q nói đồng ý tiếp tục để cho bố mẹ bà kinh doanh tại nhà đất trên. Việc bà và chị Q bàn giao nhà đất C có thỏa thuận miệng, không có giấy tờ gì. Việc chị Q cho bố mẹ bà mượn lại nhà đất kinh doanh (không thu tiền thuê nhà đất) cũng là chị Q trao đổi miệng với bà chứ không lập giấy tờ gì, cũng không trao đổi gì với bố mẹ bà. Hiện nay, nhà đất trên vẫn do bố mẹ bà quản lý, sử dụng.

Đến ngày 01/3/2022, sau khi bà hoàn thiện việc sửa hợp đồng ủy quyền của ông T cho bà đổi với thửa đất số 436 thì bà và chị Q đã đến văn phòng công chứng để thực hiện nốt việc ký hợp đồng chuyển nhượng đổi với thửa đất số 436. Sau khi

ký hợp đồng, ngày cụ thể thì bà không nhớ nhưng bà có cùng chị Q đến Bộ phận một cửa của UBND thành phố B để làm thủ tục đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà ngồi ngoài cửa chờ chị Q, chị Q vào trong nộp hồ sơ, lúc sau chị Q ra nói là hồ sơ không được tiếp nhận. Sau đó bà tìm hiểu thì được biết do anh Nguyễn Viết T có đơn yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thành phố B kê biên 2 thửa đất trên nên Chi cục thi hành án dân sự thành phố B có văn bản gửi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai nên hồ sơ của chị Q mới bị trả lại.

Bà thừa nhận có nợ anh Nguyễn Viết T số tiền 8.088.365.753 (anh T cho bà vay từ giữa năm 2021, mục đích chủ yếu vay đầu tư kinh doanh). Bà cũng thừa nhận bà có biết việc anh T nộp đơn khởi kiện yêu cầu bà trả tiền tại Tòa án nhân dân huyện GL, HN. Bà cũng thừa nhận ngày 07/1/2022, bà có viết 01 giấy cam kết cho anh T. Nội dung cam kết như sau: *“Tôi cam kết sáng ngày 08/01/2022, tôi sẽ chuyển nhượng thửa đất số 437, tờ bản đồ 36 tại khu dân cư CM, TM, B cho anh T để đảm bảo cho khoản vay 6.785.000.000 đồng mà tôi nợ anh T và chuyển nhượng thửa đất số 436, tờ bản đồ 36 tại khu dân cư CM, TM, B cho anh T để đảm bảo cho khoản vay 5.500.000.000 đồng mà tôi nợ anh T, đồng thời anh T sẽ trả cho tôi chiếc xe Mercedes S450 tôi giao cho anh T từ trước”*. Sáng ngày 08/01/2022, bà có thông báo anh T cùng bà đi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng anh T báo với bà là bận không đi được. Sau đó, bà lại tiếp tục báo anh T đi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng anh T nói C đồng ý làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không đồng ý trả lại bà chiếc xe Mercedes S450. Bà thấy anh T không đồng ý trả lại xe nên bà quyết định chuyển nhượng cả 2 thửa đất trên cho chị Q. Việc bà trình bày ở trên, bà không có tài liệu gì chứng cứ chứng minh.

Tại thời điểm bà chuyển nhượng 2 thửa đất trên cho chị Q, bà chưa phải thi hành nghĩa vụ trả nợ cho ai theo bản án hay quyết định có hiệu lực pháp luật nào. Đến nay, ngoài nghĩa vụ trả nợ cho anh Nguyễn Viết T theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 20/2022/QĐST-DS ngày 16/2/2022 của Tòa án nhân dân huyện GL, thì bà cũng không phải thi hành nghĩa vụ trả nợ cho ai theo bản án hay quyết định có hiệu lực pháp luật nào. Ngoài 2 tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà bà đã chuyển nhượng cho chị Q, bà không còn tài sản nào khác.

Số tiền 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng) tiền bán 2 thửa đất hiện tại bà vẫn đang quản lý, sử dụng. Ông Lê Đức T có biết việc bà bán đất, có biết bà bán đất giá 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng) còn các nội dung khác như bà bán đất cho ai, ký hợp đồng chuyển nhượng ở đâu, khi nào...thì ông T không biết. Bà cũng nói ông T cho bà tạm sử dụng cả số tiền 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng) này do hiện nay hoàn cảnh của bà khó khăn và ông T cũng đồng ý. Bà dùng toàn bộ số tiền này vào đầu tư kinh doanh, đồng thời bà cũng đề nghị anh T cho bà trả nợ dần theo

tháng vì công việc kinh doanh của bà không thuận lợi chưa trả hết tiền ngay được nhưng anh T không đồng ý.

Bà nhận thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và chị Quàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của chị Q, đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/01/2022 tại Văn phòng công chứng TL, tỉnh B, số công chứng: 199 quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/3/2022 tại Văn phòng công chứng TL, tỉnh B, số công chứng: 1252 quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà, ông Lê Đức T với chị Vương Thị Q là hợp pháp.

Đối với yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Viết T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/01/2022 tại Văn phòng công chứng TL, tỉnh B, số công chứng: 199 quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/3/2022 tại Văn phòng công chứng TL, tỉnh B, số công chứng: 1252 quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà, ông Lê Đức T với chị Vương Thị Q vô hiệu; quan điểm của bà là không đồng ý với yêu cầu độc lập này. Vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và chị Q hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Trường hợp Tòa án tuyên bố 2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên vô hiệu thì bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đối với yêu cầu của nguyên đơn chị Q yêu cầu bà, ông Lê Đức T phải trả lại số tiền 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng chẵn) và bồi thường thiệt hại số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng); quan điểm của bà là không đồng ý. Bà đồng ý không trả lại số tiền tám tỷ đồng đã nhận, không đồng ý bồi thường thiệt hại 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) vì bà đã thực hiện đúng thỏa thuận việc chuyển nhượng đất với chị Q, đã ký hợp đồng (được công chứng, chứng thực), đã bàn giao giấy tờ nhà đất nên đã thực hiện xong nghĩa vụ của bên bán. Bà không có lỗi gì trong việc 2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu nên bà không phải chịu trách nhiệm.

**** Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Đức T trình bày:***

Nguồn gốc quyền sử dụng 99,8 m² đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 436, tờ bản đồ số 36; quyền sử dụng 99,5 m² đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 437, tờ bản đồ số 36 tại địa C khu dân cư xã TM, thành phố B, tỉnh B là tài sản chung của ông và bà Đỗ Thị C. Ngày 23/12/2021, ông và chị C đã ly hôn theo quyết định số 657/2021/QĐST-HNGĐ ngày 23/12/2021 của Tòa án nhân dân quận BD, HN. Tuy nhiên, ông và bà C tự thỏa thuận về tài sản chung, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Sau khi ly hôn, ông có làm văn bản ủy quyền cho chị C toàn quyền định đoạt và thay ông thực hiện các thủ tục chuyển nhượng 02 thửa đất trên. Sau khi chị C làm hợp đồng chuyển nhượng 2 thửa đất trên cho chị Q, ông có được chị C thông báo lại. Ông C biết chị C bán đất cho chị Vương Thị Q, còn cụ thể việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng vào ngày nào, giá trị chuyển nhượng là bao nhiêu, các bên đã giao tiền, giao nhà đất cho nhau hay chưa thì ông không biết. Ông cũng không cùng sử dụng số tiền bán đất với chị C. Ông C biết nhà đất trên hiện vẫn do bố mẹ đẻ chị C đang quản lý, sử dụng. Lý do tại sao bố mẹ chị C vẫn đang quản lý sử dụng nhà đất trên thì ông không rõ.

Ông cũng không biết chị C có nợ tiền của ai không. Từ trước đến nay, ông và chị C độc lập trong việc làm ăn kinh tế, việc kinh doanh của C không liên quan gì đến ông. Ông không biết anh Nguyễn Viết T là ai, chị C có nợ tiền anh T hay không, giữa anh T và chị C có thỏa thuận gì về việc trả nợ hay dùng tài sản nào để cam kết trả nợ.

Ông xác định không liên quan gì đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Q và chị C. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quan điểm của ông là đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/01/2022 tại Văn phòng công chứng TL, tỉnh B, số công chứng: 199 quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/3/2022 tại Văn phòng công chứng TL, tỉnh B, số công chứng: 1252 quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lê Đức T, bà Đỗ Thị C với bà Vương Thị Q vô hiệu, ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Trường hợp nguyên đơn chị Q yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu (buộc ông và chị C phải trả lại số tiền mua đất mà chị Q đã giao cho chị C) và yêu cầu ông và chị C phải bồi thường thiệt hại cho chị Q thì quan điểm của ông là không đồng ý vì ông không cùng sử dụng số tiền trên với chị C nên ông không có nghĩa vụ gì với nguyên đơn chị Q.

**** Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết T trình bày:***

Qua người quen giới thiệu, ông có quen biết bà C. Bà C rủ ông đầu tư chung (cùng kinh doanh buôn hoa quả chuyển). Ông đồng ý và đã góp vốn với bà C tổng số tiền 8.088.365.753 đồng. Việc ông và bà C cùng góp vốn kinh doanh thì không có văn bản giấy tờ gì nhưng bà C có viết biên nhận tiền 8.088.365.753 đồng cho ông. Sau một thời gian nhận tiền, ông thấy bà C không thực hiện việc kinh doanh đúng như trao đổi với ông nên ông đã yêu cầu bà C trả tiền.

Ông đòi nhiều lần nhưng bà C không trả nên ông đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện GL, HN. Trước khi khởi kiện, ông có thông báo khởi kiện cho bà C biết qua điện thoại. Ngày 06/01/2022, Tòa án nhân dân huyện GL đã thụ lý vụ án

trên. Ngày 07/01/2022, bà C có viết bản cam kết là sẽ chuyển nhượng tài sản là 2 thửa đất tại khu dân cư CM, xã TM, thành phố B của ông T, bà C cho ông để trả nợ.

Ngày 16/02/2022, Tòa án nhân dân huyện GL đã giải quyết xong vụ án của ông và bà C bằng Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 20/2022/QĐST-DS ngày 16/02/2022. Căn cứ quyết định trên, bà C phải trả ông số tiền 8.088.365.753 đồng. Ngay sau khi có quyết định của Tòa án huyện GL về việc công nhận sự thỏa thuận giữa ông và bà C có hiệu lực, ông đã làm đơn gửi Chi cục Thi hành án dân sự huyện GL và đề nghị ban hành văn bản xác minh nhằm ngăn chặn việc tẩu tán tài sản của bà C. Căn cứ vào hồ sơ ủy thác của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GL, thành phố HN và đơn đề nghị của ông, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã ban hành Quyết định về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 19/QĐ- CCTHADS đối với 02 tài sản gồm:

- Quyền sử dụng 99,8m² đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 436, tờ bản đồ số 36; địa C: Khu dân cư CM, xã TM, thành phố B. Quyền sử dụng đất đã được Sở tài nguyên môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận số ĐĐ 569886 ngày 24/12/2021 mang tên bà Đỗ Thị C, sinh năm 1984, CCCD 024184001400; địa C thường trú: xã ĐQ, huyện BV, thành phố HN.

- Quyền sử dụng 99,5m² đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 437, tờ bản đồ số 36; địa C: Khu dân cư CM, xã TM, thành phố B. Quyền sử dụng đất đã được Sở tài nguyên môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận số CR 825819 ngày 15/5/2019. Bà Đỗ Thị C, sinh năm 1984, CCCD 024184001400; địa C thường trú: xã ĐQ, huyện BV, thành phố HN nhận chuyển nhượng được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố ký duyệt Cnh lý trên giấy chứng nhận ngày 21/12/2021.

Kể từ khi ông nộp đơn đến Tòa án nhân dân huyện GL cho đến khi ông nộp đơn tại Cơ quan thi hành và cho đến nay, bà C vẫn chưa trả tiền cho ông. Tiền ông đưa cho bà C là tiền của cá nhân ông, không liên quan gì đến gia đình ông. Khi ông thỏa thuận hợp tác kinh doanh và đưa tiền là đưa cho cá nhân bà C, không liên quan gì đến ông T, chồng bà C.

Trong quá trình giải quyết việc thi hành án, ông được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B thông báo cho biết kết quả xác minh bà C đã làm hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho bà Vương Thị Q tại phòng công chứng TL, nhưng chưa làm được thủ tục công nhận quyền sở hữu và hiện tại 02 thửa đất trên vẫn mang tên bà Đỗ Thị C.

Đối với yêu cầu khởi kiện của chị Vương Thị Q về việc yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/01/2022 và ngày 01/3/2022 tại văn phòng công chứng TL, giữa ông Lê Đức T, bà Đỗ Thị C với bà Vương Thị Q, quan điểm của ông là không đồng ý vì ngày 01/7/2022 bà Đỗ Thị C có viết bản cam kết dùng 02 tài sản trên để đảm bảo cho khoản vay nợ của ông. Nhưng đến ngày 11/01/2022 bà C không thực hiện theo đúng cam kết

mà làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà Vương Thị Q thừa đất số 437, tờ bản đồ số 36, diện tích 99,5m². Đến ngày 01/3/2022 mặc dù bà C đã biết giữa ông và bà C đã có quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 20/2022/QĐST- DS ngày 16/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện GL, nhưng bà C vẫn cố tình chuyển nhượng cho bà Q thừa đất số 436, tờ bản đồ số 36, diện tích 99,8m². Và không dùng số tiền bán đó để trả cho ông mà đã cố tình tẩu tán tài sản, nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

Do vậy để đảm bảo quyền lợi của ông, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố B bác đơn yêu cầu khởi kiện của bà Vương Thị Q, đồng thời tuyên bố 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/01/2022 và ngày 01/3/2022 tại văn phòng công chứng TL, giữa ông Lê Đức T, bà Đỗ Thị C với bà Vương Thị Q là vô hiệu.

*** Tại văn bản thể hiện quan điểm ngày 08/08/2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự thành phố B trình bày:**

Căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 20/2022/QĐST- DS ngày 16/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện GL, thành phố HN. Căn cứ Quyết định ủy thác số 27/QĐ- CCTHADS ngày 24/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GL, thành phố HN, cùng ngày 24/5/2022, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã ban hành Quyết định thi hành án chủ động số 414/QĐ- CCTHADS và Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 413/QĐ- CCTHADS cho thi hành tiền án phí DSST 58.044.183đ (*Năm mươi tám triệu không trăm bốn bốn nghìn một trăm tám ba đồng*); trả nợ ông Nguyễn Việt T; địa C: Thôn CX, xã KK, huyện GL, thành phố HN số tiền 8.088.365.753đ (*Tám tỷ không trăm tám tám triệu ba trăm sáu mươi năm nghìn bảy trăm năm mươi ba đồng*) và lãi suất chậm thi hành án; đối với: Bà Đỗ Thị C, SN 1984; địa C nơi cư trú: Căn 0911 tòa S208 khu đô thị VOP, xã ĐT, huyện GL, thành phố HN; địa C ĐKTT: Nhóm 1, thôn QH, xã ĐQ, huyện BV, thành phố HN.

Căn cứ vào hồ sơ ủy thác của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GL, thành phố HN và đơn đề nghị về việc ra Quyết định tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông Nguyễn Việt T (là người được thi hành án). Ngày 25/5/2022 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã ban hành Quyết định về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 19/QĐ- CCTHADS; đối với 02 tài sản gồm:

1. Quyền sử dụng 99,8m² đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 436, tờ bản đồ số 36; địa C: Khu dân cư CM, xã TM, thành phố B. Quyền sử dụng đất đã được Sở tài nguyên môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận số DD 569886 ngày 24/12/2021 mang tên bà Đỗ Thị C, sinh năm 1984, CCCD 024184001400; địa C thường trú: xã ĐQ, huyện BV, thành phố HN.

2. Quyền sử dụng 99,5m² đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 437, tờ bản đồ số 36; địa C: Khu dân cư CM, xã TM, thành phố B. Quyền sử dụng đất đã được Sở tài nguyên môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận số CR 825819 ngày 15/5/2019. Bà

Đỗ Thị C, sinh năm 1984, CCCD 024184001400; địa C thường trú: xã ĐQ, huyện BV, thành phố HN nhận chuyển nhượng được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố ký duyệt Cnh lý trên GCN ngày 21/12/2021.

Quá trình giải quyết việc thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã ghi nhận lại lời khai của các bên đương sự:

- Ông Nguyễn Viết T (là người được thi hành án) trình bày và cung cấp cho cơ quan thi hành án 01 bản photo bản cam kết của bà Đỗ Thị C đề ngày 07/01/2022, bà C cam kết làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 437, tờ bản đồ số 36; diện tích 99,5m² làm tài sản đảm bảo cho khoản vay nợ và căn nhà của thửa đất số 436, tờ bản đồ số 36, diện tích 99,8m² làm đảm bảo cho khoản vay nợ khác cho ông Nguyễn Viết T.

- Bà Đỗ Thị C trình bày: Không có bất cứ tài sản riêng, C có tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân với ông Lê Đức T; địa C thường trú: Nhóm 1, thôn QH, xã ĐQ, huyện BV, thành phố HN là 02 thửa đất trên. Nguồn gốc của 02 thửa đất trên là do mua nhận chuyển nhượng cùng ngày 18/12/2021, nhưng do một mình bà C đứng tên. Ngày 11/01/2022 và ngày 01/3/2022 bà Đỗ Thị C nhận ủy quyền của ông Lê Đức T đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà Vương Thị Q; địa C: địa C: Thị trấn Thanh Miện, huyện Miện, tỉnh Hải Dương 02 thửa đất trên tại phòng công chứng TL.

Ngày 08/6/2022 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã xác minh tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thì xác định được 02 thửa đất trên chưa được sang tên cho người nhận chuyển nhượng là bà Vương Thị Q. Hiện tại 02 thửa đất trên vẫn mang tên bà Đỗ Thị C.

Căn cứ Luật hôn nhân gia đình và khoản 1 Điều 74 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014; điểm c khoản 2 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ - CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự (được sửa đổi bổ sung bởi nghị định số 33/2020/NĐ- CP ngày 17/3/2020). Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B xác định bà Đỗ Thị C có 1/2 tổng giá trị của 02 tài sản trên, tương đương với quyền sử dụng và 5/6 giá trị tài sản gắn liền với thửa đất số 437, tờ bản đồ số 36. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã ban hành thông báo về việc phân chia tài sản chung vợ chồng số 610/TB- THADS ngày 15/6/2022, thông báo cho bà Đỗ Thị C và ông Lê Đức T biết. Nếu không đồng ý với việc xác định tỷ phần tài sản của Chấp hành viên thì có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố B xác định trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo này.

Hết thời hạn thông báo bà Đỗ Thị C và ông Lê Đức T không khởi kiện. Ngày 19/7/2022 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 68/QĐ- CCTHADS, kê biên Quyền sử dụng 99,5m² đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 437, tờ bản đồ số 36; địa C: Khu dân cư CM, xã TM, thành phố B để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của bà Đỗ Thị C. Đồng thời ban hành thông báo về việc xác định

quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án số 711/TB- THADS, thông báo cho các bên đương sự, người liên quan, người có tài sản tranh chấp có quyền khởi kiện tại Tòa án trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được thông báo hợp lệ đối với tài sản kê biên theo quy định tại Điều 75 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; Điểm 11 Nghị định số 33/2020/NĐ- CP ngày 17/3/2020, sửa đổi bổ sung khoản 1 và khoản 6 Điều 24 Nghị Định số 62/NĐ- CP ngày 18/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật thi hành án dân sự.

Đối với đơn khởi kiện của bà Vương Thị Q về việc yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/01/2022 và ngày 01/3/2022 tại văn phòng công chứng TL, giữa ông Lê Đức T, bà Đỗ Thị C với bà Vương Thị Q, quan điểm của cơ quan thi hành án là không đồng ý với đơn khởi kiện của bà Vương Thị Q và đề nghị Tòa án nhân dân thành phố B không công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Đức T, bà Đỗ Thị C với bà Vương Thị Q. Vì lý do sau:

- Thứ nhất: Ngày 07/01/2022 bà Đỗ Thị C có viết bản cam kết dùng 02 tài sản trên để đảm bảo cho khoản vay nợ giữa bà C và ông T. Nhưng đến ngày 11/01/2022 bà C không thực hiện theo đúng cam kết với ông T mà làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà Vương Thị Q thửa đất số 437, tờ bản đồ số 36, diện tích 99,5m². Đến ngày 01/3/2022 mặc dù bà C đã biết giữa bà C và ông T đã có quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 20/2022/QĐST- DS ngày 16/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện GL, nhưng bà C vẫn cố tình chuyển nhượng cho bà Q thửa đất số 436, tờ bản đồ số 36, diện tích 99,8m². Và không dùng số tiền bán đó để thi hành án. Bà C đã cố tình tẩu tán tài sản, nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

- Thứ hai: Căn cứ mục 11 Nghị định số 33/2020/NĐ- CP ngày 17/3/2020 sửa đổi bổ sung khoản 1 và khoản 6 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ- CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật thi hành án dân sự quy định: *“Trường hợp có giao dịch về tài sản mà người phải thi hành án không sử dụng toàn bộ khoản tiền thu được từ giao dịch đó để thi hành án và không có tài sản khác hoặc có tài sản khác nhưng không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì xử lý: Trường hợp có giao dịch về tài sản nhưng chưa hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng thì Chấp hành viên tiến hành kê biên, xử lý tài sản theo quy định...”*

- Thứ ba: Căn cứ Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015, khoản 7 Điều 95 và khoản 3 Điều 188 Luật Đất Đai 2013, thì việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Như vậy, đối với quyền sử dụng đất, thời điểm xác lập quyền sử dụng đất là thời điểm đăng ký vào sổ địa chính tại Văn phòng đăng ký đất đai.

Từ những căn cứ trên, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đề nghị Tòa án nhân dân thành phố B không công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Đức T, bà Đỗ Thị C với bà Vương Thị Q tại phòng công chứng TL.

*** *Tại văn bản thể hiện quan điểm ngày 08/09/2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng TL trình bày:***

Ngày 11/01/2022 và ngày 01/3/2022, Văn phòng Công chứng TL nhận được yêu cầu công chứng “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa bên chuyển nhượng bà Đỗ Thị C, ông Lê Đức T; bên nhận chuyển nhượng là bà Vương Thị Q. Tài sản chuyển nhượng là thửa đất và tài sản gắn liền với đất căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số CR 825819; DD 569886 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, nhân viên văn phòng đã hướng dẫn công dân bổ sung các loại giấy tờ cần thiết có liên quan. Tiếp đó, để đảm bảo tính hợp pháp và các điều kiện theo quy định của pháp luật, nhân viên văn phòng đã tiến hành kiểm tra, rà soát và xác định không có bất kỳ một văn bản của cá nhân hay cơ quan có thẩm quyền nào liên quan đến tài sản đang có nhu cầu chuyển nhượng nêu trên được gửi đến văn phòng.

Nhận thấy tài sản này hoàn toàn không có tranh chấp, không thế chấp, không bị phong tỏa, không bị hạn chế giao dịch, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và cũng không thuộc trường hợp đã có thông báo hay quyết định thu hồi. Hai bên chuyển nhượng cam kết đã xem xét và biết rõ về tài sản chuyển nhượng. Như vậy, theo quy định của Luật công chứng và các văn bản hướng dẫn cũng như các văn bản pháp luật liên quan (Bộ luật dân sự, Luật Thi hành án dân sự...) thì đây là một giao dịch hoàn toàn xác thực và hợp pháp. Chủ thể tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, ý chí hoàn toàn tự nguyện, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm cẩu pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Do vậy, công chứng viên đã phân công nhân viên soạn Thợp đồng nêu trên, khi soạn xong đã in hợp đồng giao cho bà Vương Thị Q, bà Đỗ Thị C tự đọc và kiểm tra lại thông tin. Hai bên đã đọc, công nhận đã hiểu rõ nội dung hợp đồng, yêu cầu công chứng viên hướng dẫn ký vào hợp đồng. Sau khi hai bên ký, công chứng viên Văn phòng Công chứng TL đã tiến hành công chứng “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa hai bên. Việc công chứng hợp đồng này được thực hiện đúng trình tự, thủ tục và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị Tòa án công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là hợp pháp.

*** *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C và ông Đỗ Văn C đã được Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, Giấy báo làm việc, Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ, Thông báo phiên họp kiểm tra***

việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng đều vắng mặt, cũng không gửi bản tự khai đến Tòa án.

*** Tòa án đã đưa Văn phòng Thừa phát lại BĐ vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Ngày 09/11/2022, Văn phòng Thừa phát lại BĐ có văn bản trình bày không liên quan đến vụ án và cung cấp thông tin như sau:**

Ngày 04/01/2022, ông Nguyễn Viết T sinh năm 1987, HKTT: thôn CX, xã KK, huyện GL, thành phố HN yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại BĐ lập vi bằng ghi nhận buổi trao đổi, làm việc giữa ông Nguyễn Viết T sinh năm 1987, HKTT: thôn CX, xã KK, huyện GL, thành phố HN và bà Đỗ Thị C, sinh năm 1984, thường trú tại QH, xã ĐQ, huyện BV, thành phố HN. Hiện ở tại Căn hộ 0911, tòa nhà S208, khu đô thị VOP, xã ĐT, huyện GL, thành phố HN.

Theo yêu cầu của ông Nguyễn Viết T, vào hồi 14 giờ 30 phút ngày 04/01/2022, tại địa C tầng 2 nhà 261, Sao Biển 23 VOP, thị trấn Châu Quỳnh, huyện GL, thành phố HN, Thừa phát lại thuộc Văn phòng Thừa phát lại BĐ đã lập vi bằng số 42/2022/VB-TPLBĐ ghi nhận buổi làm việc giữa ông Nguyễn Viết T và bà Đỗ Thị C về việc xác nhận khoản vay và cam kết thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Trong buổi làm việc, Thừa phát lại ghi nhận việc bà Đỗ Thị C cùng ông Nguyễn Viết T đối chiếu và xác nhận tổng số tiền bà Đỗ Thị C vay của ông Nguyễn Viết T, đồng thời ghi nhận cam kết lịch trình thanh toán trả tiền cho ông Nguyễn Viết T.

Thừa phát lại đã giải thích cho người yêu cầu lập vi bằng, người tham gia lập vi bằng về tính chất pháp lý của vi bằng và cam kết ghi nhận trung thực, khách quan sự kiện, hành vi trong vi bằng.

Bà Đỗ Thị C và ông Nguyễn Viết T cam đoan buổi trao đổi, thỏa thuận đó hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị cưỡng ép, không nhằm trốn tránh nghĩa vụ với bên thứ ba; cam kết tự chịu trách nhiệm về những nội dung đã thỏa thuận và các văn bản, giấy tờ cung cấp cho Thừa phát lại.

Vi bằng lập xong, các bên tham gia lập vi bằng đã nghe, đọc lại và nhất trí ký tên, điểm C vào vi bằng, đồng thời ký từng trang vào vi bằng. Thừa phát lại kết thúc việc lập vi bằng vào hồi 17 giờ 00 phút ngày 04/01/2022 và vi bằng đã được đăng ký hợp lệ tại Sở Tư pháp thành phố HN.

Những nội dung Vi bằng số 42/2022/VB-TPLBĐ ngày 04/01/2022 Thừa phát lại ghi nhận buổi làm việc giữa ông Nguyễn Viết T và bà Đỗ Thị C là trung thực, khách quan, không vi phạm đạo đức xã hội, đúng quy định của pháp luật. Văn phòng Thừa phát lại BĐ không có bất cứ quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án mà Quý Tòa đã thụ lý, nên không có bất cứ yêu cầu gì.

*** Tại Công văn số 261/CV-VPĐKĐ ngày 03/11/2022, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp thông tin như sau:**

Ngày 16/03/2022, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố đã nhận được 2 hồ sơ mang tên Vương Thị Qloại hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử

dụng đất do bộ phận Một cửa chuyển đến. Trong quá trình thụ lý hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố có tiếp nhận Công văn số 369/CV-CCTHADS ngày 23/3/2022 của Chi cục thi hành án huyện GL, Quyết định số 369/QĐ-CCTHADS ngày 2/3/2022 và Quyết định thi hành án số 584/QĐ-CCTHA ngày 23/3/2022 về việc không làm chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp và các hình thức khác... đối với tài sản của bà Đỗ Thị C, cụ thể:

- Thửa đất số 436, tờ bản đồ số 36, diện tích 99,8m² đất ở được Sở Tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận số phát hành ĐĐ 569886, địa C thửa đất tại Khu dân cư CM, xã TM, thành phố B.

- Thửa đất số 437, tờ bản đồ số 36, diện tích 99,5m² đất ở được Sở Tài nguyên và môi trường cấp GCN số phát hành CB 659940, địa C thửa đất tại Khu dân cư CM, xã TM, thành phố B.

Đôi chiếu với quy định tại Khoản 11, Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTBMT ngày 29/09/2017 thì hồ sơ của bà Vương Thị Q thuộc trường hợp từ chối thụ lý hồ sơ. Do vậy Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố từ chối thụ lý hồ sơ của bà Vương Thị Q theo quy định.

* Ngày 18/11/2022, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, kết quả như sau:

- Kết quả thẩm định:

- + Quyền sử dụng thửa đất số 436, tờ bản đồ số 36, địa C: Khu dân cư CM, xã TM, thành phố B, tỉnh B. Đất đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 569886 ngày 24/12/2021. Diện tích đất được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 99,8 m². Đất có tứ cận tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp thửa đất 437; Phía Nam giáp thửa đất 435; Phía Tây giáp rãnh thoát nước; Phía Đông giáp đường đi. Tài sản trên đất: 01 nhà đồ trần 3 tầng, diện tích xây dựng 299,4 m². Đất và các tài sản trên đất hiện đều do bà Nguyễn Thị C và ông Đỗ Văn C đang quản lý sử dụng.

- + Quyền sử dụng thửa đất số 437, tờ bản đồ số 36, địa C: Khu dân cư CM, xã TM, thành phố B, tỉnh B. Đất đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 825819 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 15/5/2019. Diện tích đất được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 99,5 m². Đất có tứ cận tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp thửa đất 438; Phía Nam giáp thửa đất 436; Phía Tây giáp rãnh thoát nước; Phía Đông giáp đường đi; Tài sản trên đất: 01 nhà đồ trần 3 tầng, diện tích xây dựng 298,5 m²; Đất và các tài sản trên đất hiện đều do bà Nguyễn Thị C và ông Đỗ Văn C đang quản lý sử dụng.

- Kết quả định giá:

- + Căn cứ Quyết định số 72/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh B: thửa đất số 436 và 437, tờ bản đồ số 36, địa C: Khu dân cư CM, xã TM, thành phố B, tỉnh B áp vị trí 2, đường Thân Nhân Trung (đoạn từ hết địa phận

phường Mỹ Độ đến khu dân cư số 4-CM), trị giá 1m² là 8.800.000 đồng. Trị giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương là 30.000.000 đồng/m².

+ Tài sản trên đất tại thửa đất số 436, tờ bản đồ số 36: 01 nhà đồ trần 3 tầng, diện tích xây dựng 299,4 m², áp nhà cấp 3 loại 2, tính 90%, trị giá: 4.900.000 đồng/m² x 299,4 m² x 90% = 1.320.354.000 đồng.

+ Tài sản trên đất tại thửa đất số 437, tờ bản đồ số 36: 01 nhà đồ trần 3 tầng, diện tích xây dựng 298,5 m², áp nhà cấp 3 loại 2, tính 90%, trị giá: 4.900.000 đồng/m² x 298,5 m² x 90% = 1.316.385.000 đồng.

* Tòa án đã tiến hành mở phiên họp về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhiều lần, nhưng không hòa giải được vì bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

* Tại phiên tòa ngày 06/01/2023, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Viết T xin hoãn phiên tòa, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ nhất nên Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa.

* Tại phiên tòa ngày 16/01/2023, bị đơn bà Đỗ Thị C có đơn đề nghị hoãn phiên tòa nên Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa.

* Tại phiên tòa ngày 31/01/2023, Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa để xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ (kết quả giải quyết đơn tố cáo của ông Nguyễn Viết T tại Công an huyện GL).

* Tại phiên tòa hôm nay:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Q-Chị Bùi Ngọc L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/01/2022 tại Văn phòng công chứng TL, tỉnh B, số công chứng: 199 quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/3/2022 tại Văn phòng công chứng TL, tỉnh B, số công chứng: 1252 quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lê Đức T, bà Đỗ Thị C với chị Vương Thị Q là hợp pháp. Nguyên đơn xin rút yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nếu Tòa án tuyên bố 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên vô hiệu. Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Viết T, quan điểm của nguyên đơn là không nhất trí, vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Q với bà Đỗ Thị C là hoàn toàn ngay tình và hợp pháp, hợp đồng đã được công chứng tại văn phòng công chứng, các bên đã bàn giao tài sản và tiền chuyển nhượng. Thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng không có bất kỳ văn bản hay quyết định của cơ quan nào có thẩm quyền về việc cấm chuyển nhượng đối với 2 tài sản trên. Việc bà C có nợ ai hay có nghĩa vụ thanh toán cho ai, nguyên đơn không có nghĩa vụ phải biết.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C-Luật sư Nguyễn Ngọc Hà luật sư Đinh Đức D nhất trí với trình bày của bà C trong quá trình giải quyết vụ

án, nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Viết T. Vì bằng ngày 04/01/2022 và bản cam kết ngày 07/01/2023 giữa ông T và bà C không có giá trị đảm bảo về giao dịch về chuyển nhượng tài sản là đất đai giữa các bên. Quá trình Tòa án nhân dân huyện GL giải quyết vụ án tranh chấp giữa anh T và bà C, anh T không yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, không đề nghị công nhận cam kết, thỏa thuận giữa các bên về việc chuyển nhượng 2 tài sản trên. Do vậy, không có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/01/2022 và ngày 01/3/2022 là vô hiệu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Viết T-Luật sư Trần Hồng P và luật sư Nguyễn Anh Thư cùng ông Nguyễn Viết T thống nhất trình bày: Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/01/2022 tại Văn phòng công chứng TL, tỉnh B, số công chứng: 199 quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/3/2022 tại Văn phòng công chứng TL, tỉnh B, số công chứng: 1252 quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lê Đức T, bà Đỗ Thị C với chị Vương Thị Q là hợp pháp; đồng thời chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết T về việc đề nghị Tòa án tuyên 2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày trên vô hiệu. Vì tại 2 hợp đồng trên, bà C đã cam kết chưa đưa tài sản này vào tham gia giao dịch nào khác dưới bất kỳ hình thức nào khác nhưng trước đó, ngày 04/1/2022 tại vi bằng lập với ông T và bản cam kết ngày 07/1/2022, bà C đã cam kết chuyển nhượng 2 tài sản trên để đảm bảo cho khoản vay của ông T. Như vậy, bà C đã không trung thực, lừa dối người mua và với công chứng viên khi thiết lập 2 hợp đồng trên. Nghĩa vụ giữa bà C với ông T phát sinh trước khi bà C chuyển nhượng đất cho bà Q. Bà C cũng cam kết đưa 2 thửa đất trên làm tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông T nhưng đến thời hạn cam kết đã không chuyển nhượng cho ông T, không thông báo về việc chuyển nhượng cho ông T, không dùng tiền có được từ giao dịch chuyển nhượng để thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông T là cố tình tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B phát biểu:

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật Tổ tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết và xét xử vụ án. Nguyên đơn chấp hành theo đúng các quy định của pháp luật Tổ tụng dân sự. Bị đơn, một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng các quy định của pháp luật Tổ tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử

+ Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Viết T về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/01/2022 tại Văn phòng công chứng TL, tỉnh B, số công chứng: 199 quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/3/2022 tại Văn phòng công chứng TL, tỉnh B, số công chứng: 1252 quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lê Đức T, bà Đỗ Thị C với chị Vương Thị Q vô hiệu.

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/01/2022 tại Văn phòng công chứng TL, tỉnh B, số công chứng: 199 quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/3/2022 tại Văn phòng công chứng TL, tỉnh B, số công chứng: 1252 quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lê Đức T, bà Đỗ Thị C với chị Vương Thị Q là hợp pháp.

+ Đình C yêu cầu của nguyên đơn đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu về việc buộc ông Lê Đức T, bà Đỗ Thị C phải trả lại số tiền 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bà Vương Thị Q phải chịu toàn bộ các chi phí này.

- Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với các yêu cầu không được chấp nhận (yêu cầu công nhận hợp đồng). Hoàn trả nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do rút yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Hoàn trả anh Nguyễn Viết T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do được chấp nhận yêu cầu độc lập.

- Kiến nghị, khắc phục vi phạm: Không

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn bà Đỗ Thị C, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Đức T, Văn phòng công chứng TL xin vắng mặt; bà Nguyễn Thị C và ông Đỗ Văn C vắng mặt lần thứ 3 không có lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt ông T, bà C, Văn phòng công chứng TL; bà C và ông C là đảm bảo qui định tại khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về người tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có đưa Văn phòng Thừa phát lại BĐ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ quan trọng trong vụ án. Văn phòng Thừa phát lại BĐ đã cung cấp văn bản thể hiện quan điểm, trình bày không liên quan đến vụ án, không có yêu cầu gì do đó Tòa án không xác định Văn phòng Thừa phát lại BĐ là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/01/2022 và ngày 01/3/2022 tại Văn phòng công chứng TL, thành phố B giữa ông Lê Đức T, bà Đỗ Thị C với chị Vương Thị Q là hợp pháp; trường hợp 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu. Tài sản tranh chấp là Quyền sử dụng 99,5m² đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 437, tờ bản đồ số 36 địa C: Khu dân cư CM, xã TM, thành phố B; địa C: Khu dân cư CM, xã TM, thành phố B đang bị cưỡng chế kê biên theo Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 68/QĐ- CCTHADS ngày 19/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B. Do vậy, cần xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 và khoản 12 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39, Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/01/2022 tại Văn phòng công chứng TL, tỉnh B, số công chứng: 199 quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lê Đức T, bà Đỗ Thị C với chị Vương Thị Q; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/3/2022 tại Văn phòng công chứng TL, tỉnh B, số công chứng: 1252 quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lê Đức T, bà Đỗ Thị C với chị Vương Thị Q:

[4.1] Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/01/2022 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/3/2022 đều được lập thành văn bản, được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng TL là đảm bảo quy định về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 và theo điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013.

[4.2] Về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đủ cơ sở xác định quyền sử dụng 99,5m² đất và các tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 437, tờ bản đồ số 36; quyền sử dụng 99,8m² đất và các tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 436, tờ bản đồ số 36, đều có địa C tại khu dân cư xã TM, thành phố B, tỉnh B thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Đỗ Thị C và ông Lê Đức T. Ngày 07/01/2022, ông T và bà C có lập Hợp đồng ủy quyền với nội dung “Bên B (bà C) được toàn quyền tiến hành các thủ tục theo quy định của pháp luật để cho thuê, chuyển nhượng/bán một

phần hoặc toàn bộ quyền sử dụng diện tích đất và nhà ở. Giá cho thuê, giá chuyển nhượng/giá bán, người thuê, người nhận chuyển nhượng/người mua, phương thức thanh toán, giao nhận tiền và các điều kiện khác do bên B (bà C) hoàn toàn quyết định”. Căn cứ Hợp đồng ủy quyền trên, ngày 11/01/2022, bà C và chị Q đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với quyền sử dụng 99,5m² đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 437, tờ bản đồ số 36 tại địa C tại khu dân cư xã TM, thành phố B. Ngày 01/03/2022, bà C và chị Q tiếp tục ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với quyền sử dụng 99,8m² đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 436, tờ bản đồ số 36 tại địa C tại khu dân cư xã TM, thành phố B. Cả hai hợp đồng trên đều được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng TL. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các đương sự hoàn toàn tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên đảm bảo quy định về chủ thể giao kết hợp đồng quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 117 của Bộ luật dân sự.

Tuy nhiên, trước thời điểm bà C chuyển nhượng 2 quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất trên cho chị Q, bà C có khoản nợ đối với ông Nguyễn Viết T. Ngày 04/01/2022, tại địa C tầng 2 nhà 261, Sao Biển 23 VOP, thị trấn Châu Quỳnh, huyện GL, thành phố HN, bà C và ông T có lập vi bằng với nội dung “*Bà Đỗ Thị C xác nhận tổng số tiền bà Đỗ Thị C vay của ông Nguyễn Viết T (tính đến thời điểm ngày 31/12/2021) là 5.500.000.000 đồng....Khoản vay 5.500.000.000 đồng nêu trên không bao gồm khoản vay 6.785.000.000 đồng được ghi nhận trong Biên bản xác nhận và cam kết do ông Nguyễn Viết T với bà Đỗ Thị C lập và ký ngày 31/12/2021....Bà Đỗ Thị C cam kết trong thời gian chưa thanh toán hết khoản vay cho ông Nguyễn Viết T, bà C không thực hiện bất kỳ sự dịch chuyển tài sản do bà C là chủ sở hữu, sử dụng/hoặc đồng sở hữu, sử dụng cho bất kỳ bên thứ ba nào khác để đảm bảo cho các khoản vay của bà C với ông T.*” Vi bằng trên đã được ông T, bà C nhất trí, ký tên, điểm C vào vi bằng và đã được Văn phòng thừa phát lại BĐ đăng ký hợp lệ tại Sở Tư pháp thành phố HN.

Ngày 06/01/2022, Tòa án nhân dân huyện GL đã thụ lý vụ án đối với đơn khởi kiện của ông T yêu cầu bà C thanh toán số tiền 8.088.365.753 đồng. Ngày 07/01/2022, bà C có viết bản cam kết với nội dung: “*Hôm nay ngày 7/01/2022, tôi (C) có hẹn trả ông Nguyễn Viết T số tiền 4.000.000.000 đồng nhưng không thực hiện đúng. Bằng bản cam kết này, tôi cam đoan sáng ngày 8/01/2022 tôi sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số CR 825819 thửa đất số 437, tờ bản đồ số 36, địa C khu dân cư CM, TM, B diện tích 99,5m² làm tài sản bảo đảm cho khoản vay 6.785.000.000 đồng và lấy chiếc xe Mercedes S450 đã thế chấp làm tài sản đảm bảo từ trước đó cho khoản vay 6.785.000.000 đồng. Đối với khoản vay còn lại là 5.500.000.000 đồng, tôi đảm bảo khoản vay bằng tài sản là căn nhà số sổ ĐĐ 569886 mang tên tôi Đỗ Thị C và thửa đất số 436, tờ bản đồ số 36, khu dân cư CM, diện tích là 99,8m².*”

Ngày 16/02/2022, Tòa án nhân dân huyện GL đã giải quyết xong vụ án của ông T và bà C bằng Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 20/2022/QĐST-DS ngày 16/02/2022. Căn cứ quyết định trên, bà C phải trả ông T số tiền 8.088.365.753 đồng.

Như vậy, ông T khởi kiện bà C và được Tòa án nhân dân huyện GL thụ lý vào ngày 06/01/2022 thì ngày 11/01/2022, bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 437, tờ bản đồ số 36, diện tích 99,5m², địa C khu dân cư CM, xã TM, thành phố B cho chị Q. Trước thời điểm chuyển nhượng, tại vi bằng ngày 04/01/2022 và bản cam kết ngày 07/01/2022, bà C đã xác nhận khoản nợ với ông T, đã cam kết không thực hiện bất kỳ sự dịch chuyển tài sản do bà C là chủ sở hữu, sử dụng/hoặc đồng sở hữu, sử dụng cho bất kỳ bên thứ ba nào khác để đảm bảo cho các khoản vay của bà C với ông T và cam kết dùng tài sản trên (thửa đất số 437 và thửa đất số 436, tờ bản đồ số 36) để đảm bảo khoản nợ cho ông T. Đến ngày 01/3/2022 mặc dù bà C đã biết giữa bà C và ông T đã có quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 20/2022/QĐST- DS ngày 16/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện GL, nhưng bà C vẫn cố tình chuyển nhượng cho chị Q thửa đất số 436, tờ bản đồ số 36, diện tích 99,8m² địa C khu dân cư CM, xã TM, thành phố B.

Tại thời điểm bà chuyển nhượng 2 thửa đất trên cho chị Q, bà C không phải thi hành nghĩa vụ trả nợ cho ai theo bản án hay quyết định có hiệu lực pháp luật nào ngoài nghĩa vụ trả nợ cho ông T theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 20/2022/QĐST-DS ngày 16/2/2022 của Tòa án nhân dân huyện GL. Ngoài 2 tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà bà C đã chuyển nhượng cho chị Q, bà C không còn tài sản nào khác. Sau khi nhận được tiền chuyển nhượng (8 tỷ đồng), bà C cũng không dùng tiền đó để trả nợ cho ông T. Ngoài ra, giữa bà C và chị Q không có việc bàn giao tài sản chuyển nhượng, bố mẹ bà C vẫn sinh sống trên nhà đất này. Việc bàn giao tiền chuyển nhượng 2 tài sản trên cũng không rõ ràng, không có tài liệu gì chứng minh. Chị Q nộp hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 437 và thửa đất số 436 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B là ngày 16/3/2022, sau khi quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 20/2022/QĐST-DS ngày 16/2/2022 của Tòa án nhân dân huyện GL có hiệu lực pháp luật.

Từ những nhận định trên, có đủ cơ sở xác định mục đích bà C chuyển nhượng quyền sử dụng 99,5m² đất và các tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 437, tờ bản đồ số 36; quyền sử dụng 99,8m² đất và các tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 436, tờ bản đồ số 36, đều có địa C tại khu dân cư xã TM, thành phố B, tỉnh B là cố tình tẩu tán tài sản, nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, vi phạm quy định tại khoản 2 điều 75 Luật thi hành án dân sự năm 2020 “*Trường hợp có căn cứ xác định giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án thì Chấp hành viên thông báo cho người được thi hành án để yêu cầu Tòa*

án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó”, vi phạm quy định tại mục 11, Điều 1 Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ “Trường hợp có giao dịch về tài sản mà người phải thi hành án không sử dụng toàn bộ khoản tiền thu được từ giao dịch đó để thi hành án và không có tài sản khác hoặc có tài sản khác nhưng không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì xử lý: Trường hợp có giao dịch về tài sản nhưng chưa hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng thì Chấp hành viên tiến hành kê biên, xử lý tài sản theo quy định...”.

Do vậy, căn cứ Điều 116, điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 500, Điều 501, Điều 503 của Bộ luật dân sự, khoản 7 Điều 95 và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/01/2022 tại Văn phòng công chứng TL, tỉnh B, số công chứng: 199 quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/3/2022 tại Văn phòng công chứng TL, tỉnh B, số công chứng: 1252 quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lê Đức T, bà Đỗ Thị C với chị Vương Thị Q vô hiệu nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu công nhận 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với trên là hợp pháp. Đồng thời, cần chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết T về yêu cầu tuyên bố 2 hợp đồng trên vô hiệu.

[5] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do nguyên đơn xin rút yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu về việc buộc ông Lê Đức T, bà Đỗ Thị C phải trả lại số tiền 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng chẵn) và bồi thường thiệt hại số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), căn cứ Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự cần đình C yêu cầu này. Bị đơn chị Đỗ Thị C và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Đức T không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa án không xem xét, giải quyết.

[6] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí thẩm định, định giá tài sản là 3.000.000 đồng. Căn cứ Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận. Xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ số tiền thẩm định, định giá tài sản là 3.000.000 đồng

[7] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận, cụ thể là đối với yêu cầu công nhận 2 hợp đồng = số tiền án phí không có giá ngạch là 600.000 đồng theo quy định tại Điều 26 của 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.

Hoàn trả nguyên đơn số tiền 59.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đối với việc rút yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại khoản 3 Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 3 Điều 18 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.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Viết T được chấp nhận yêu cầu độc lập nên được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng đã nộp theo quy định tại Điều 26 của 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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 40, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 244, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 3 Điều 218, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Căn cứ Điều 116, điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 500, Điều 501, Điều 503 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 7 Điều 95 và khoản 3 Điều 188 Luật Đất Đai;

Căn cứ Điều 26, khoản 3 Điều 18 của 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.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Vương Thị Q về việc: công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/01/2022 tại Văn phòng công chứng TL, tỉnh B, số công chứng: 199 quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lê Đức T, bà Đỗ Thị C với chị Vương Thị Q; Và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/3/2022 tại Văn phòng công chứng TL, tỉnh B, số công chứng: 1252 quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lê Đức T, bà Đỗ Thị C với chị Vương Thị Q là hợp pháp.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết T về tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/01/2022 tại Văn phòng công chứng TL, tỉnh B, số công chứng: 199 quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lê Đức T, bà Đỗ Thị C với chị Vương Thị Q; Và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/3/2022 tại Văn phòng công chứng TL, tỉnh B, số công chứng: 1252 quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lê Đức T, bà Đỗ Thị C với chị Vương Thị Q vô hiệu.

3. Đình C yêu cầu của nguyên đơn chị Vương Thị Q đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu về việc buộc ông Lê Đức T, bà Đỗ Thị C phải

trả lại số tiền 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

4. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn chị Vương Thị Q phải chịu 3.000.000 đồng là chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Xác nhận chị Q đã nộp đủ số tiền này.

5. Về án phí: Chị Vương Thị Q phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001676 ngày 05/08/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

Hoàn trả chị Vương Thị Q số tiền 59.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001943 ngày 08/12/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

Hoàn trả ông Nguyễn Viết T số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0001943 ngày 08/12/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tỉnh B;
- VKS TP B,
- CCTHA dân sự TP B,
- Các đương sự,
- Lưu HS, VP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Phương Thảo