

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 368/2023/DS-PT

Ngày 08-9-2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu
cầu tuyên bố văn bản công chứng
vô hiệu

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Tâm.

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền;

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - 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.

Ngày 08 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 195/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 298/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 370/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1979; địa chỉ: số C, đường số H, tổ A, khu phố A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Phương T1, sinh năm 1996; địa chỉ: số B, đường số B, khu dân cư Đ, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: A6, khu dân cư Đ, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Thu P, sinh năm 1983; địa chỉ: số D, đường P, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

2. Ông Lâm Ngô Thanh T2, sinh năm 1994; địa chỉ: tổ A, ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của ông Lâm Ngô Thanh T2: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1982; địa chỉ: số C, khu phố C, phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang; địa chỉ liên hệ: số F, đường P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/3/2023), có mặt.

3. Văn phòng C, địa chỉ: đường T, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Hoàng V – Chức vụ: Trưởng Văn phòng, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn B – Chức vụ: Phó Chi cục trưởng, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Lâm Phạm Nguyên H1 – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người làm chứng: Bà Lê Thị Ngọc P1, sinh năm 1975; địa chỉ: số B, đường số B, khu dân cư Đ, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người kháng cáo: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Ngô Thanh T2.

- Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/2023/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/4/2023.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Hoàng Thị T trình bày:

Bà Hoàng Thị T và bà Lê Thị Ngọc P1 có quen biết do cùng làm chung về bất động sản. Khoảng ngày 30/9/2022, bà P1 gọi điện cho bà T nhờ kiếm người mua đất và nhà của con gái bà P1 tên là Nguyễn Thị Phương T1 đối với thửa đất số 334, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương vì thửa đất này hiện đang bị nợ quá hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (sau đây gọi tắt là Ngân hàng V2) đã hơn 80 ngày. Khi nghe nói, bà T hẹn bà P1 và con gái bà P1 là bà T1 (chủ đất) tại quán C1 gần ngã tư C, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương để nói chuyện. Tại đây, bà

T1 nói đang nợ Ngân hàng V2 số tiền gần 2.800.000.000 đồng hiện đã chuyển qua nợ xấu, Ngân hàng V2 chuẩn bị xử lý tài sản thế chấp nếu không thanh toán nợ. Do đó, bà T1 muốn chuyển nhượng để lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng V2. Bà T1 thông báo cho bà T biết giá chuyển nhượng cả đất và nhà là 3.100.000.000 đồng nếu đồng ý mua sẽ bớt cho bà T số tiền 100.000.000 đồng. Nghe vậy, bà T nói để suy nghĩ và có xin số điện thoại của nhân viên Ngân hàng V2.

Sau khi gọi điện xác minh thông tin, bà T cùng bà Nguyễn Thị Thu P đến nhà gặp bà T1, bà T đồng ý mua nhà và đất của bà T1 với giá 3.000.000.000 đồng và hẹn đến ngày 04/10/2022, sẽ tiến hành lập hợp đồng đặt cọc. Ngày 04/10/2022, trước khi đến gặp bà T1, bà T nhờ bà P liên hệ với Ngân hàng V2 để biết chính xác số tiền bà T1 còn nợ. Bà T và bà T1 thống nhất, bà T sẽ ký hợp đồng đặt cọc với bà T1 bằng với số tiền bà T1 đang nợ Ngân hàng V2 là 2.738.224.000 đồng và sẽ được chuyển vào tài khoản của bà T1 tại Ngân hàng V2, bà T1 có trách nhiệm tắt toán khoản vay, giải chấp quyền sử dụng đất để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng cho bà T. Ngày 04/10/2022 và ngày 05/10/2022, bà T nhờ bà P chuyển cho bà T1 số tiền 2.738.224.000 đồng (tiền đặt cọc) vào tài khoản Ngân hàng V2 của bà Nguyễn Thị Phương T1 để bà T1 trả nợ. Bà T yêu cầu bà T1 đến văn phòng C ký hợp đồng ủy quyền cho bà P được toàn quyền quyết định đối với tài sản là diện tích đất 100m² thuộc thửa đất số 334, tờ bản đồ số 48 theo Hợp đồng ủy quyền số 018878, quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/10/2022. Ngày 13/10/2022, bà T và bà Nguyễn Thị Phương T1 (do bà P là người đại diện) đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương, số công chứng 019241, quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã ký chỉ thể hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất do nhà của bà T1 chưa hoàn công. Tuy nhiên, trên thực tế bà T1 chuyển nhượng cả tài sản gắn liền trên đất cho bà T.

Sau khi ký hợp đồng, bà T1 đã liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D để làm thủ tục sang tên cho bà T và được hẹn đến ngày 26/10/2022 sẽ trả kết quả. Tối ngày 13/10/2022, bà T1 đã tiến hành lập biên bản bàn giao nhà, đất cho bà T quản lý, sử dụng. Bà T cũng đã giao đủ số tiền còn lại 261.776.000 đồng cho bà T1. Đến ngày 26/10/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D ban hành Công văn số 5390/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN về việc phúc đáp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung tạm ngưng giải quyết hồ sơ chuyển nhượng giữa bà T với bà T1. Bà T đến gặp bà T1 thì được bà T1 cho biết, bà từng bị ông Lâm Ngô Thanh T2 khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương và vụ án đã đưa ra xét xử theo Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2022/DS-ST ngày 30/9/2022. Bà T mua đất và nhà của T1 không hề biết bà T1 đã từng bị khởi kiện tại Tòa án. Thời điểm bà T và bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp, đất không bị tranh chấp, thế chấp, kê biên nhưng lại bị tạm ngưng giải quyết hồ sơ chuyển nhượng là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T nên bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2022 đối với phần diện tích đất 100m² thuộc thửa đất số 334, tờ bản đồ số 48 tọa lạc **kh. phố T, phường T**, thị xã (nay là thành phố) **D**, tỉnh Bình Dương đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS15279 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 19/6/2019, đăng ký biến động lần cuối ngày 05/10/2022 đứng tên **Nguyễn Thị Phương T1** theo Hợp đồng công chứng số 019241, quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2022 tại **Văn phòng C**.

+ Công nhận diện tích đất 100m² thuộc thửa đất số 334, tờ bản đồ số 48 tọa lạc **kh. phố T, phường T**, thị xã (nay là thành phố) **D**, tỉnh Bình Dương đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS15279 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 19/6/2019, đăng ký biến động lần cuối ngày 05/10/2022 đứng tên bà **Nguyễn Thị Phương T1** và toàn bộ tài sản gắn liền diện tích đất nêu trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà **T**.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lâm Ngô Thanh T2**: bà **T** đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông **Lâm Ngô Thanh T2** vì bà **T** cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà **T1** là đúng với quy định của pháp luật, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức, không giả tạo. Hợp đồng tuân thủ đúng nguyên tắc, trình tự. Do đó, ông **T2** yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà **T** với bà **T1** vô hiệu là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích cho bà **T**. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa bà **T** với bà **T1** vô hiệu đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Bị đơn bà **Nguyễn Thị Phương T1** trình bày:

Tính đến thời điểm cuối tháng 9/2022, thì bà **T1** có nợ **Ngân hàng V2** số tiền gần 2.800.000.000 đồng (cả tiền gốc, tiền lãi của hợp đồng tín dụng và thế tín dụng), tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay là thửa đất số 334, tờ bản đồ số 48 tọa lạc **kh. phố T, phường T**, thị xã (nay là thành phố) **D**, tỉnh Bình Dương. Bà **T1** không còn khả năng thanh toán nợ, khoản vay đã rơi vào nợ quá hạn, **Ngân hàng V2** thông báo cho bà sẽ yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nếu không thanh toán nợ. Do không muốn vào danh sách nợ xấu của ngân hàng, ảnh hưởng đến việc làm ăn sau này nên bà **T1** có liên hệ với bà **Hoàng Thị T** để xử lý tài sản thế chấp. Sau khi 02 bên thỏa thuận, bà **T1** và bà **T** thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với giá 3.000.000.000 đồng. Bà **T1** cho số điện thoại của nhân viên **Ngân hàng V2** để bà **T** làm việc và yêu cầu bà **T** đặt cọc trước cho bà **T1** bằng số tiền bà đang nợ tại **Ngân hàng V2** để trả nợ, xóa thế chấp và lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ký hợp đồng chuyển nhượng. Sáng ngày 04/10/2022, bà **T1** và bà **T** ký hợp đồng đặt cọc. Trước khi ký hợp đồng bà **T** có nói với bà **T1** đã liên hệ **Ngân hàng V2** và được biết số nợ của bà **T1** hiện tại là 2.738.224.000 đồng. Bà **T** sẽ chuyển số tiền đặt cọc vào tài khoản của bà **T1** để tắt toán khoản nợ. Chiều ngày 04/10/2022 và

ngày 05/10/2022, bà P đã chuyển cho bà T1 số tiền 2.738.224.000 đồng và Ngân hàng V2 đã tắt toán khoản vay cho bà T1. Ngày 13/10/2022, bà T1 (do bà P là người đại diện) đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T tại Văn phòng C.

Từ khi thỏa thuận đến khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T1 không cho bà T biết bà T1 đã từng bị ông T2 khởi kiện tại Tòa án để yêu cầu trả nợ. Bà T là người trực tiếp thanh toán nợ cho Ngân hàng V2 để tắt toán khoản vay cho bà T1. Do đó, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà giữa bà T với bà T1 là hợp pháp, không vi phạm điều cấm, đất không tranh chấp, kê biên. Khoản nợ của bà tại Ngân hàng V2 đã quá hạn trả nợ nếu không tìm được người mua để lấy tiền thanh toán cho ngân hàng thì ngân hàng cũng sẽ phát mãi tài sản để thu hồi nợ nên bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Lâm Ngô Thanh T2: ông T2 cho rằng bà T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà T nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với ông T2, giao dịch giữa bà với bà T là giả tạo nên yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tại Văn phòng C ngày 13/10/2022 là vô hiệu là không có căn cứ. Vì toàn bộ số tiền bà T1 chuyển nhượng cho bà T là 3.000.000.000 đồng thì số tiền 2.738.224.000 đồng bà đã trả nợ cho Ngân hàng V2 để tắt toán khoản vay để lấy tài sản là quyền sử dụng đất, xóa đăng ký thế chấp và ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T, số tiền còn lại bà T thanh toán nợ ở ngoài. Đối với khoản nợ của ông T2 theo Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương thì bà sẽ cố gắng làm ăn để trả cho ông T2. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu P trình bày:

Ngày 02/10/2022, bà P cùng bà T đến nhà bà T1 để nói chuyện, bà T đồng ý mua phần đất và nhà của bà T1 với giá 3.000.000.000 đồng và sẽ tiến hành đặt cọc trước cho bà T1 01 phần tiền để bà T1 giải chấp sổ đang thế chấp ở Ngân hàng V2. Đồng thời, sau khi giải chấp sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T. Sáng ngày 04/10/2022, bà T nhờ bà P làm việc với nhân viên Ngân hàng V2 để biết chính xác số dư nợ hiện tại của bà T1 để tiến hành ký hợp đồng đặt cọc. Bà P gọi điện cho nhân viên Ngân hàng V2 và được thông báo số nợ của bà T1 gồm 02 khoản: nợ hợp đồng và nợ thế tín dụng với tổng số nợ khoảng 2.738.224.000 đồng. Sau khi biết số nợ của bà T1, bà T với bà T1 tiến hành ký hợp đồng đặt cọc, tiền cọc sẽ được chuyển vào thẻ tín dụng của bà T1 tại Ngân hàng V2 để thanh toán nợ. Chiều ngày 04/10/2022 và ngày 05/10/2022, bà T có nhờ bà P chuyển tiền đặt cọc mua đất và nhà là 2.738.224.000 đồng (do bà T không có đủ tiền trong tài khoản) vào tài khoản của bà T1 số 613704060371314. Ngày 05/10/2022, bà T1 xóa đăng ký thế chấp. Bà T1 có nhờ bà P đứng ủy quyền toàn quyền quyết định đối với thửa đất nêu trên. Do đó, ngày 06/10/2022, bà T1 và bà P đã lập hợp đồng ủy quyền với nội dung: bà P được toàn quyền

quyết định đối với tài sản nhà đất của bà T1. Đến ngày 13/10/2022, bà P và bà T đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên tại Văn phòng C. Bà T1 và bà T thỏa thuận mua cả nhà và đất với giá 3.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, do nhà bà T1 chưa hoàn công nên hai bên chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng. Khi bà T1 bán đất và nhà cho bà T, bà T1 không nói cho bà T biết bà T1 từng bị khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Việc bà T mua đất của bà T1 là ngay tình nên đối với yêu cầu khởi kiện của bà T đối với bà T1 thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Trần Thanh VI trình bày:

Văn phòng C có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 019241, quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2022 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Phương T1 (do bà Nguyễn Thị Thu P là người đại diện theo Hợp đồng ủy quyền số 018878, quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Văn phòng Công chứng C chứng nhận ngày 06/10/2022) và bên chuyển nhượng là bà Hoàng Thị T; tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất có diện tích 100m², thuộc thửa đất số 334, tờ bản đồ số 48 tọa lạc khu phố T, phường T, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS15279 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/6/2019, cập nhập biến động lần cuối ngày 05/10/2022.

Qua xem xét về các thành phần trong hồ sơ do khách hàng cung cấp, hồ sơ đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của Luật Công chứng và các văn bản pháp luật khác có liên quan. Trình tự, thủ tục, công chứng đã tuân thủ theo quy định tại Điều 41, 42 Luật Công chứng 2014. Trước khi điểm chỉ, ký tên vào hợp đồng các bên đã tự đọc lại và cùng đồng ý toàn bộ nội dung của Hợp đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đang tổ chức thi hành Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022; Trích lục bản án số 60/2022/TL-BA ngày 31 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương và các Quyết định thi hành án số 368/QĐ-CCTHADS ngày 03 tháng 11 năm 2022; số 398/QĐ-CCTHADS ngày 11 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An tỉnh Bình Dương, đối với bà Nguyễn Thị Phương T1, sinh năm 1996; thường trú: số B, khu dân cư Đ, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương với các nội dung:

+ Buộc bà Nguyễn Thị Phương T1 trả cho ông Lâm Ngô Thanh T2 số tiền 3.100.000.000 đồng (ba tỷ một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án

còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 648 Bộ luật Dân sự năm 2015.

+ Bà **Nguyễn Thị Phương T1** phải nộp số tiền 94.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Qua xác minh điều kiện thi hành án được biết bà **Nguyễn Thị Phương T1** có tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 334, tờ bản đồ số 48 với diện tích 100m² tọa lạc **khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS15279 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 19/6/2019 cho bà **Nguyễn Thị Phương T1**.

Nhận thấy, bà **Nguyễn Thị Phương T1** có điều kiện thi hành án nhưng không tự nguyện thi hành, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An đã ban hành Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS ngày 06 tháng 01 năm 2023 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án. Hiện nay, qua xem xét tài liệu trong quá trình giải quyết việc thi hành án, được biết tài sản tọa lạc **khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương** nêu trên đang có tranh chấp tại Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo Thông báo thụ lý vụ án số 428/2022/TB-TLVA ngày 06 tháng 12 năm 2022. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của ông **T2** đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lâm Phạm Nguyên H1** – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An trình bày:*

Bà được phân công tổ chức thi hành đối với các Quyết định thi hành án số 368/QĐ-CCTHADS ngày 03 tháng 11 năm 2022; số 398/QĐ-CCTHADS ngày 11 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đối với bà **Nguyễn Thị Phương T1**, sinh năm 1996; thường trú: **số B, khu dân cư Đ, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương** với các nội dung: buộc bà **Nguyễn Thị Phương T1** trả cho ông **Lâm Ngô Thanh T2** số tiền 3.100.000.000 đồng (ba tỷ một trăm triệu đồng). Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 648 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bà **Nguyễn Thị Phương T1** phải nộp số tiền 94.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Qua xác minh điều kiện thi hành án được biết bà **Nguyễn Thị Phương T1** có tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 334, tờ bản đồ số 48 có diện tích 100m² tọa lạc **khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS15279 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 19/6/2019. Nhận thấy bà **Nguyễn Thị Phương T1** có điều kiện thi hành án nhưng không tự nguyện thi hành, Chấp hành viên đã ban hành Quyết định số

19/QĐ-CCTHADS ngày 06 tháng 01 năm 2023 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

Đối với yêu cầu độc lập của ông **Lâm Ngô Thanh T2**: đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết vụ án. Đồng thời, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xem xét, giải quyết vụ án đúng theo quy định pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết việc thi hành án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lâm Ngô Thanh T2** trình bày:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tuyên xử: “Buộc bà **Nguyễn Thị Phương T1** trả cho ông **Lâm Ngô Thanh T2** số tiền 3.100.000.000 đồng (ba tỷ một trăm triệu đồng)”. Ông **T2** đã nộp đơn yêu cầu thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An đã ra quyết định thi hành án theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, bà **Nguyễn Thị Phương T1** đã lợi dụng khoảng hở của quy định pháp luật trong thời gian Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương chưa có hiệu lực pháp luật để thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản đảm bảo thi hành án thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông **T2** theo nội dung bản án và quyết định thi hành án nhằm mục đích tẩu tán tài sản để trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông **T2** là trái quy định pháp luật và gây thiệt hại nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của ông **T2**.

Đồng thời, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2022 giữa bà **Nguyễn Thị Phương T1** với bà **Hoàng Thị T** là trái pháp luật do vi phạm điều cấm của pháp luật và do giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba theo quy định tại Điều 116, 117, 122, 123, 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho nên nhất thiết cần phải bị xử lý theo quy định pháp luật. Ông **T2** không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Hoàng Thị T** và đã làm đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2022 đối với phần diện tích đất 100m², thuộc thửa đất số 334, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại **khu phố T, phường T, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS15279 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 19/6/2019, đăng ký biến động lần cuối ngày: 05/10/2022 đứng tên **Nguyễn Thị Phương T1** theo Hợp đồng công chứng số 019241, quyển số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2022 tại **Văn phòng C** là vô hiệu.

- Người làm chứng bà **Lê Thị Ngọc P1** trình bày:

Bà **P1** và bà **Hoàng Thị T** có chơi chung với nhau. Cuối tháng 9/2022, bà **P1** có nhờ bà **T** giới thiệu giùm người mua nhà và đất của con gái bà tên là

Nguyễn Thị Phương T1. Do bà T1 vay tiền của Ngân hàng V2 đã rơi vào nợ xấu nếu không thanh toán cho Ngân hàng V2 thì Ngân hàng V2 sẽ phát mãi tài sản để thu hồi nợ. Bà T có hỏi T1 bán số tiền bao nhiêu thì T1 nói bà 3.1000.000.000 đồng, bà T mua thì T1 để lại số tiền 3.000.000.000 đồng. Nghe T1 nói vậy, bà T nói cho thời gian về suy nghĩ và có xin số điện thoại của nhân viên Ngân hàng V2. Khoảng một đến hai hôm sau, bà T gọi điện cho bà T1 và đồng ý mua nhà, đất của bà T và hẹn ngày 04/10/2022, sẽ tiến hành ký hợp đồng đặt cọc. Khi bà T mua đất và nhà của T1, bà T1 không nói cho bà T biết đã từng bị ông T2 khởi kiện tại Tòa án. Bà P1 chỉ chứng kiến sự việc như vậy, ngoài ra không chứng kiến gì thêm. Do bà P1 bận công việc nên không thể tham gia được trong suốt quá trình của vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà P1.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc thể hiện: quyền sử dụng đất bà T1 chuyển nhượng cho bà T có diện tích 100m² ODT thuộc thửa đất số 334, tờ bản đồ số 48 tọa lạc khu phố T, phường T, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương; nhà ở riêng lẻ loại 02 tầng có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô, sơn nước, phía trong có ốp gạch men, giấy dán tường và tranh trang trí, khung + cột + sàn bê tông cốt thép, trần thạch cao, cửa kính, cửa kính khung nhôm, cửa kính khung sắt, mái tole, diện tích 100m²; 01 đồng hồ điện kế chính; 01 đồng hồ nước.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Phương T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Phương T1 (do bà Nguyễn Thị Thu P là người đại diện) với bà Hoàng Thị T thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tại Văn phòng C ngày 13/10/2022, số công chứng 019241, quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là hợp pháp.

1.2. Bà Hoàng Thị T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 100m² ODT thuộc thửa đất số 334, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thị xã (nay là thành phố) D, 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 vào sổ CS 15279 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/6/2019, đăng ký biến động lần cuối ngày 05/10/2022 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm: nhà ở riêng lẻ loại 02 tầng có diện tích 100m² với kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô, sơn nước, phía trong có ốp gạch men, giấy dán tường và tranh trang trí, khung + cột + sàn bê tông cốt thép, trần thạch cao, cửa kính, cửa kính khung nhôm, cửa kính khung sắt, mái tole; 01 đồng hồ điện kế chính; 01 đồng hồ nước (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Hoàng Thị T được quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lâm Ngô Thanh T2** về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/4/2023, ông **Lâm Ngô Thanh T2** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Hoàng Thị T** và chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông **T2**.

Ngày 12/4/2023, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/2023/QĐKNPT-VKS-DS với nội dung đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/2023/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/4/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Nguyên đơn bà **Hoàng Thị T**, bị đơn bà **Nguyễn Thị Phương T1** có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lâm Ngô Thanh T2** là ông **Nguyễn Văn H** vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

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

- Về nội dung: Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tuyên xử buộc bà **T1** phải trả cho ông **T2** số tiền 3.100.000.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An đã ban hành Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS ngày 06/12/2022 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản nhưng bà **T1** vẫn ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà **T** ngày 04/10/2022 là giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba nên giao dịch trên vô hiệu. Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị, chấp nhận kháng cáo của ông **T2** sửa bản án dân sự sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lâm Ngô Thanh T2** làm trong thời hạn, có nội

dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Nguyên đơn bà **Hoàng Thị T**, bị đơn bà **Nguyễn Thị Phương T1**; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Văn phòng C**, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, bà **Lâm Phạm Nguyên H1** có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Thu P** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt không lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lâm Ngô Thanh T2** và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Tại đơn khởi kiện của ông **T2** ngày 21/5/2022, ông **T2** yêu cầu bà **T1** phải thực hiện Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ông **T2**, bà **T1** xác lập ngày 12/3/2022, ông **T2** đã giao cho bà **T1** tiền cọc với số tiền 3.100.000.000 đồng và số tiền còn lại 100.000.000 đồng, sẽ thanh toán đủ cho bà **T1** khi hai bên ra văn phòng công chứng chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 334, tờ bản đồ số 48 với diện tích 100m² tọa lạc **khâu phố T, phường T**, thị xã (nay là thành phố) Dĩ An do bà **T1** đang thế chấp tại **Ngân hàng V2** để vay số tiền 2.600.000.000 đồng, thời hạn vay là 360 tháng, bà **T1** thế chấp tài sản bảo đảm là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa số 344, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại **khâu phố T, phường T**, thị xã (nay là thành phố) Dĩ An với diện tích 100m².

Ông **T2** biết bà **T1** có vay tiền và thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS15279 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 19/6/2019, đăng ký biến động lần cuối ngày 05/10/2022 đứng tên **Nguyễn Thị Phương T1** và bà **T1** đang thế chấp tại **Ngân hàng V2** để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 1109631.20 ngày 29/7/2020; thời hạn vay 360 tháng, từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đến ngày 05/8/2050, mới kết thúc hợp đồng vay. Cho nên Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An đã ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử buộc bà **T1** trả lại cho ông **T2** số tiền cọc 3.100.000.000 đồng.

[3.2] Bà **Nguyễn Thị Phương T1** thanh toán trả tiền lãi, tiền gốc đến tháng 9/2022 thì không còn khả năng thanh toán trả tiền lãi và tiền gốc cho **Ngân hàng V2** theo Hợp đồng tín dụng số 1109631.20, khoản vay và lãi suất phải trả đã rơi vào khoản nợ quá hạn, **Ngân hàng V2** có thông báo cho bà **T1** nếu không trả lãi và gốc đúng hạn, ngân hàng tiến hành xử lý tài sản thế chấp nên bà **T1** có gặp bà **Hoàng Thị T** can thiệp xử lý tài sản vay có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà **P** là mẹ của bà **T** có trách nhiệm trả nợ gốc và lãi suất cho ngân hàng, bà **T1** sẽ chuyển nhượng diện tích đất 100m² đang thế chấp tại ngân hàng cho bà **Hoàng Thị T** với giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng.

Tại Biên bản xác minh ngày 29/12/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm (bút lục số 214), Giám đốc **Phòng G – Chi nhánh Q1 – Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** xác nhận đến tháng 3/2022, nhân viên ngân hàng thông báo số dư nợ gốc lãi của hợp đồng tín dụng và thẻ tín dụng của người vay bà **T1** cho người yêu cầu là bà **P**.

Ngày 04/10/2022, bà **Nguyễn Thị Thu P** chuyển 05 lần vào tài khoản của bà **T1** tại ngân hàng với số tiền 499.999.999 đồng và một lần 224.000.000 đồng. Ngày 05/10/2022, bà **P** tiếp tục chuyển khoản vào tài khoản của bà **T1** số tiền 6.224.000 đồng và một lần số tiền 8.000.000 đồng, tổng cộng bà **P** chuyển vào tài khoản của bà **T1** với số tiền là 2.738.224.000 đồng và hiện bà **T1** không còn dư nợ tại ngân hàng.

Ngày 05/10/2022, Giám đốc **Phòng G – Chi nhánh Q1 – Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q** đã thực hiện tất toán khoản vay của hợp đồng tín dụng và thẻ tín dụng đối với bà **Nguyễn Thị Phương T1**. Như vậy có căn cứ xác định bà **Nguyễn Thị Thu P** đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay và lãi suất cho bà **T1** tại Hợp đồng tín dụng vay ngày 29/7/2020 với số tiền 2.738.224.000 đồng để lấy tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà **T1**, để bà **T1** thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **T** với giá hai bên thỏa thuận là 3.000.000.000 đồng theo Hợp đồng ủy quyền giữa bà **T1** cho bà **P** ngày 06/10/2022.

[3.3] Ngày 13/10/2022, bên chuyển nhượng bà **Nguyễn Thị Phương T1**, do bà **Nguyễn Thị Thu P** làm người đại diện ủy quyền tự nguyện thỏa thuận lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà **Hoàng Thị T** đối với thửa đất số 334, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại **khu phố T, phường T, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương** với diện tích 100m², giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 300.000.000 đồng nhưng hai bên thống nhất giá chuyển nhượng 100m² là 3.000.000.000 đồng và bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận đủ tiền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tiếp tục thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai.

Tại thời điểm này, ông **T2** chưa yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên tài sản là nhà ở gắn liền đất của bà **T1** tại địa chỉ **khu phố T, phường T thành phố D, tỉnh Bình Dương**.

Ngày 28/11/2022, bà **T** làm đơn khởi kiện bà **T1** tại Tòa án sơ thẩm, cơ quan thi hành án không cung cấp được tài liệu, giấy tờ hợp pháp nào khác để chứng minh số tiền 2.738.224.000 đồng bà **P** trả nợ vay và lãi suất thay cho bà **T1** để ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà **T1**.

[3.4] Ngày 11/11/2022, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 398/QĐ-CCTHADS; ngày 06/01/2023, ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 19/QĐ-CCTHADS để thi hành Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Căn cứ tại Mục 11 Điều 1 của Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 quy định: *Khoản 1 và khoản 6 Điều 24 được sửa đổi, bổ sung như sau: “1. Trường hợp tài sản đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà phát sinh các giao dịch liên quan đến tài sản đó thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án”.*

Do ngày 06/01/2023, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An mới ban hành Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản nên tài sản là nhà ở gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bà T1 nói trên không thuộc tài sản bị kê biên, xử lý để thi hành án theo Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015.

[3.5] Ông Lâm Ngô Thanh T2 kháng cáo cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 (do bà P là người ủy quyền) với bà T để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở đã được công chứng số 019241, quyển số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2022 tại Văn phòng C là vô hiệu, do giả tạo nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả nợ là chưa đủ căn cứ chấp nhận.

[4] Từ những phân tích và lập luận trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Ngô Thanh T2 và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương

[5] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là không phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

I. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Ngô Thanh T2.

II. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/2023/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/4/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

III. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 71, 92, 147, 165, 227, 228, 229, 244, 235, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 117, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 167, 168 Luật Đất đai 2013.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Hoàng Thị T** đối với bị đơn bà **Nguyễn Thị Phương T1** về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Nguyễn Thị Phương T1** (do bà **Nguyễn Thị Thu P** là người đại diện) với bà **Hoàng Thị T** thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tại **Văn phòng C** ngày 13/10/2022, số công chứng 019241, quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là hợp pháp.

1.2. Bà **Hoàng Thị T** được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 100m² ODT thuộc thửa đất số 334, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại **khu phố T, phường T**, thị xã (nay là **thành phố**) **D**, 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 vào sổ CS15279 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 19/6/2019, đăng ký biến động lần cuối ngày 05/10/2022 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm: nhà ở riêng lẻ loại 02 tầng diện tích 100m² có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô, sơn nước, phía trong có ốp gạch men, giấy dán tường và tranh trang trí, khung + cột + sàn bê tông cốt thép, trần thạch cao, cửa kính, cửa kính khung nhôm, cửa kính khung sắt, mái tole; 01 đồng hồ điện kế chính; 01 đồng hồ nước (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà **Hoàng Thị T** được quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lâm Ngô Thanh T2** về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà **Nguyễn Thị Phương T1** phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch.

- Ông **Lâm Ngô Thanh T2** phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006054 ngày 09 tháng 02 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Trả lại cho bà **Hoàng Thị T** số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án

số 0000824 ngày 02 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: bà **Hoàng Thị T** tự nguyện chịu số tiền 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng), được khấu trừ tiền tạm ứng đã nộp, (đã thực hiện xong).

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

IV. Về án phí phúc thẩm: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lâm Ngô Thanh T2** phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006269 ngày 13 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (do ông **Nguyễn Huỳnh T3** nộp thay).

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 Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã Ký)**

Bùi Văn Tâm