

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN P
TỈNH B PHƯỚC**

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

Bản án số: 20/2024/DS-ST

Ngày 27-5-2024

*“T/c liên quan đến tài sản bị cưỡng chế
để thi hành án theo quy định của pháp
luật về thi hành án dân sự”*

**NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN P, TỈNH B PHƯỚC**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Phụng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hồ Viết Trung

Ông Phạm Văn Khu Y

T ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Duyên - T ký Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh B Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P tham gia phiên tòa: Ông Ngô Văn Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh B Phước tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 255/2023/TLST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2023 về việc “*TrA 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*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2024/QĐXXST - DS ngày 25 tháng 4 năm 2024, Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 17/2024/TB - TA ngày 14 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Khắc H, sinh năm 1970

Địa chỉ: Thôn T.H 1, xã B, huyện P, tỉnh B Phước

Bị đơn: Bà Bùi Thị KY, sinh năm 1991 (*Có đơn xin vắng mặt*)

Địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh B Phước.

Nơi ở hiện nay: Số 61, đường L, tổ 2, phường N, thành phố G, tỉnh Đ.

Người có Q lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Chi cục Thi hành án dân sự huyện P

Người đại diện theo pháp luật:

Ông Kiều Thế T - Chức vụ: Chi cục trưởng;

Người được ủy Q tham gia tố tụng:

Ông Hoàng Văn N - Chấp hành viên (*Có đơn xin vắng mặt*)

Nơi làm việc: Chi cục thi hành án dân sự huyện P

2/ Văn phòng công chứng P (*Có đơn xin vắng mặt*)

Người đại diện theo pháp luật:

Ông Phạm ThA N - Trưởng văn phòng công chứng P

Địa chỉ: Đường ĐT 741, khu phố 5, phường P, thị xã PL, tỉnh B Phước;

3/ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P

Người đại diện theo ủy Q tham gia tố tụng:

Ông Đỗ Đình C (*Có đơn xin vắng mặt*)

Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P.

Địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh B Phước

4/ Bà Dương Thị V sinh năm 1988 (*Có đơn xin vắng mặt*)

Ông Phạm ThA B sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ: Thôn T.H 1, xã B, huyện P, tỉnh B Phước;

5/ Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1987 (*Có đơn xin vắng mặt*)

Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1987,

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh B Phước;

6/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1984

Ông Đỗ Cao Q, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh B Phước;

(*Bà L, ông Cao Q có đơn xin giải quyết vắng mặt*)

7/ Bà Lê Thị N A, sinh năm 1986

Địa chỉ: Thôn Phước An, xã B Tân, huyện P, tỉnh B Phước;

8/ Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1974

Địa chỉ: Thôn T.H 1, xã B, huyện P, tỉnh B Phước;

9/ Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1960 (*Có đơn xin vắng mặt*)

Địa chỉ: Thôn T.H 1, xã B, huyện P, tỉnh B Phước;

10/ Bà Ngô Thị Hoài ThA, sinh năm 1992 (*Có đơn xin vắng mặt*)

Địa chỉ: Thôn T.H 1, xã B, huyện P, tỉnh B Phước;

11/ Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1991 (*Xin vắng mặt*)

Địa chỉ: Thôn T.H 1, xã B, huyện P, tỉnh B Phước;

12/ Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1973

Địa chỉ: Thôn T.H 2, xã B, huyện P, tỉnh B Phước.

13/ Bà Nguyễn Thị KN, sinh năm 1994

Địa chỉ: Thôn T.H 1, xã B, huyện P, tỉnh B

14/ Ông Nguyễn ThA B và bà Phan Thụy T (*Có đơn xin vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: 93-95 đường số 24, phường B Trị Đông B, quận B Tân, TP.

Hồ Chí M

15/ Bà Lê Thị Y, sinh năm 1993 (*Có đơn xin vắng mặt*)

Địa chỉ: Khu phố P, phường T, TP. Đ, tỉnh B Phước

16/ Bà Lê Thị ML, sinh năm 1998 (Có đơn xin vắng mặt)
Địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh B Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Phạm Khắc H trình bày:

Tháng 4 năm 2022, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng 1 sào đất, tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh B Phước để “lướt sóng” kiếm lời. Ông làm việc ở Thủy điện Thác Mơ, thị xã PL, không có thời gian đi xem xét, Tổng lượng hay thực hiện các thủ tục giấy tờ mua bán nên ông để bà Nguyễn Thị C (vợ ông) thực hiện. Việc nhận chuyển nhượng thống nhất sẽ ký kết dưới hình thức hợp đồng ủy Q: Thứ nhất, ông không phải ký giấy tờ; Thứ hai, sau khi ký hợp đồng ủy Q, bà C tìm được người mua đất với giá có lời sẽ chủ động ký kết hợp đồng mua bán. Trong tháng 4 năm 2022, ông bà đã trả đủ cho bà Y số tiền 2.600.000.000đ (Hai tỷ sáu trăm triệu đồng).

Tháng 10 năm 2022, bà C không bán được thửa đất như dự tính nên yêu cầu bà Y ký kết hợp đồng chuyển nhượng, làm thủ tục đăng ký sang tên cho ông. Ngày 21/10/2022, ông, bà Y và người được ủy Q là bà C đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất thửa đất số 988, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh B Phước; diện tích là 1000m² tại Văn phòng công chứng P - địa chỉ: ĐT 741, Khu phố 5, phường PL, thị xã PL, tỉnh B Phước, Hợp đồng chuyển nhượng số 008207, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

Sau khi ký kết hợp đồng, bà Nguyễn Thị C nộp hồ sơ đăng ký Q sử dụng đất, nộp thuế, in chính lý trang 4 giấy chứng nhận nhưng chưa được ký duyệt ban hành thì khoảng cuối tháng 01 năm 2023 Công an huyện P có công văn đề nghị tạm dừng giao dịch đối với các tài sản của bà Bùi Thị KY để điều tra về các khoản vay nợ của bà Y.

Ngày 23/10/2023, Chi cục thi hành án dân sự huyện P ban hành Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên Q sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, trong đó bao gồm Q sử dụng đất ông nhận chuyển nhượng từ bà Y. Ngày 30/11/2023, ông nhận được Thông báo số 23/TB-THADS ngày 23/10/2023 về việc xác định Q sở hữu, Q sử dụng đối với tài sản thi hành án. Thông báo nêu, ông là người có trA chấp và trong vòng 30 ngày có Q khởi kiện đề nghị cơ quan có thẩm Q giải quyết trA chấp đối với Q sử dụng đất diện tích là 1000m² (trong đó có 300m² đất ở tại nông thôn; 700m² đất trồng cây lâu năm thời hạn sử dụng đến ngày 10/5/2041) thuộc thửa đất số 988, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh B Phước. Đất đã được cấp giấy chứng nhận Q sử dụng đất số phát hành CP 405183, số vào sổ cấp GCN CS 01933/CDOI do Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh B Phước cấp ngày 11/6/2019

cho ông Hứa Văn T - sinh năm 1979, CMND số 285248284, địa chỉ Tòng trú: thôn 9, xã Long Hà, huyện P, tỉnh B Phước. Ông T đã chuyển nhượng Q sử dụng đất toàn bộ diện tích cho bà Bùi Thị KY, sinh năm 1991, CCCD số 083191000593. Địa chỉ Tòng trú: thôn T, xã B, huyện P, tỉnh B Phước theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 5321, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Nguyễn N Tuyền công chứng ngày 11/11/2021. Bà Y đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P chính lý trang 4 giấy chứng nhận Q sử dụng đất số 03241/CN ngày 19/11/2021 và số 04197/DT ngày 04/10/2022. Để bảo vệ Q và lợi ích hợp pháp, chính đáng, ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh B Phước công nhận hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất số 008207, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng P - địa chỉ: ĐT 741, Khu phố 5, phường PL, thị xã PL, tỉnh B Phước công chứng ngày 21/10/2022 giữa bà Bùi Thị KY và ông.

Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện P công nhận việc chuyển nhượng giữa ông và bà Y, bà C bởi các lý do sau:

Thứ nhất: Việc chuyển nhượng đất thực hiện xong từ tháng 4 năm 2022, vợ chồng ông đã trả tiền đầy đủ cho bà Y và bà Y đã bàn giao đất cho vợ chồng ông.

Thứ hai: Việc ông nhận chuyển nhượng đất của bà Y là đúng quy định pháp luật. Thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất từ bà Y, hoạt động kinh doanh của bà Y đang B Tòng, bà Y không bị ràng buộc nghĩa vụ bởi bản án, quyết định của Tòa án hay bị ngăn chặn không cho giao dịch. Sau khi giao dịch này được thực hiện hoàn thành, các nghĩa vụ của bà Y mới phát sinh. Đến tháng 01 năm 2023, ông nhận được thông báo việc giao dịch thửa đất này bị Công an huyện P ngăn chặn do bà Bùi Thị KY nợ nhiều người. Ông cho rằng Công an huyện P và Chi cục thi hành án dân sự huyện P ngăn chặn, kê biên Q sử dụng đất mà ông nhận chuyển nhượng của bà Y là không đúng, làm ảnh hưởng đến Q lợi của ông.

Quá trình giải quyết vụ án, ông đã được Tòa án giải thích về hậu quả và Q yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp (nếu có) xảy ra hợp đồng vô hiệu xong ông không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý.

Bị đơn bà Bùi Thị KY trình bày:

Tháng 11 năm 2021, thông qua sự giới thiệu của bà Ngô Thị Ly, bà nhận chuyển nhượng của ông Hứa Văn T thửa đất số 988, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện P, diện tích 1 sào, trong đó có 300m² đất thổ cư; mục đích để xây nhà trọ; giá chuyển nhượng là 1.960.000.000đ (Một tỷ chín trăm sáu mươi triệu đồng) và ông T có cho bà Ngô Thị Ly 40 triệu tiền môi giới;. Thời điểm đó thị trường đất sôi động, nguồn tiền bà sử dụng để đi đặt cọc đất trên Đ nên chưa có tiền để xây nhà trọ như dự định nên để đất trống.

Tháng 4 năm 2022, bà chuyển nhượng lại thửa đất cho bà C với giá 2.600.000.000đ. Khi chuyển nhượng, bà C yêu cầu lập hợp đồng ủy Q toàn phần để bà C chủ động ký kết hợp đồng chuyển nhượng khi tìm được người mua đất. Hợp đồng ủy Q toàn phần được lập tại Văn phòng công chứng Võ An Sang, xã B, huyện P. Thời điểm ký kết hợp đồng ủy Q toàn phần, bà C đã trả đủ số tiền 2.600.000.000đ (Hai tỷ sáu trăm triệu đồng) và bà giao bản chính Giấy chứng nhận Q sử dụng đất, bàn giao thửa đất cho bà C.

Tháng 10 năm 2022, bà C yêu cầu bà ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho chồng bà C là ông Phạm Khắc H để vợ chồng bà C làm thủ tục đăng ký Q sử dụng đất. Bà C nộp hồ sơ vào Văn phòng công chứng P, thị xã PL, nhân viên văn phòng công chứng phát hiện nội dung điều chỉnh biến động trang 4 trong Giấy chứng nhận Q sử dụng đất điều chỉnh thông tin ông Hứa Văn T chuyển nhượng cho bà Y tại Văn phòng Công chứng Võ An Sang bị ghi sai thành Văn phòng công chứng Nguyễn N Tuyên. Vì vậy, bà C nộp hồ sơ vào Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai để điều chỉnh biến động trang 4 từ số hợp đồng 5321 phòng công chứng Nguyễn N Tuyên sang số HĐ 5311 phòng công chứng Võ An Sang. Sau khi điều chỉnh biến động, ngày 11/10/2022, bà và bà C ký hủy hợp đồng ủy Q toàn phần đã ký kết vào tháng 4 năm 2022 rồi ký lại hợp đồng ủy Q mới. Ngày 21/10/2022, bà, bà C cùng ký kết hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất thửa đất số 988, tờ bản đồ số 11, diện tích 1000m², tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh B Phước cho ông Phạm Khắc H. Sau đó, bà C nộp hồ sơ đăng ký Q sử dụng đất đối với thửa đất mà bà chuyển nhượng cho ông H.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Khắc H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất số 008207, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng P - địa chỉ: ĐT 741, Khu phố 5, phường PL, thị xã PL, tỉnh B Phước công chứng ngày 21/10/2022 giữa bà, bà Nguyễn Thị C và ông H, bà chuyển nhượng đất cho ông H là có thật và đã nhận tiền đầy đủ nên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, bà đã được Tòa án giải thích về hậu quả và Q yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, bà cho rằng nếu xảy ra hợp đồng vô hiệu bà C, ông H sẽ bị thiệt hại nên bà không có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý.

Người có Q lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C trình bày:

Bà có nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị KY, địa chỉ thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước thửa đất số 988, tờ bản đồ 11, diện tích 1000 m², tọa lạc thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước với giá 2.600.000.000 (Hai tỷ sáu trăm triệu đồng). Việc mua bán như sau:

Ngày 01/4/2022, bà đặt cọc cho bà Y là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng). Bà Y đã nhận tiền đủ số tiền đặt cọc bằng phương thức giao tiền mặt. Trong thời hạn 30 ngày, các bên sẽ công chứng hợp đồng và thA toán số tiền còn lại là 1.800.000.000 đồng (Có nộp kèm theo hợp đồng đặt cọc).

Ngày 12/4/2022, bà và bà Y đến Văn phòng công chứng Võ An Sang, địa chỉ thôn T.H 2 xã B Huyện P để ký hợp đồng công chứng. Thay vì làm hợp đồng chuyển nhượng, các bên thống nhất lập hợp đồng ủy Q toàn phần để bà chủ động mua bán với người thứ 3. Sau khi công chứng hợp đồng ủy Q, bà Y nhận số tiền còn lại là 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng chẵn) (Có hợp đồng ủy Q, giấy nhận tiền kèm theo).

Tháng 10 năm 2022, do không bán được thửa đất trên nên bà lập hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho ông Phạm Khắc H, sinh năm 1970. Các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng P, địa chỉ phường P, thị xã PL. Khi nộp hồ sơ vào Văn phòng công chứng P, nhân viên của Văn phòng công chứng phát hiện nội dung trang 4 của Giấy chứng nhận Q sử dụng đất in sai tên giữa Văn phòng công chứng Nguyễn N Tuyên và Văn phòng công chứng Võ An Sang nên bà phải liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P điều chỉnh lại. Ngày 04/10/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P điều chỉnh xong. Ngày 11/10/2022, các bên Văn phòng công chứng Võ An Sang ký hủy hợp đồng ủy Q cũ và kí lại hợp đồng ủy Q mới (khi đó có người hỏi mua nên bà kí hợp đồng ủy Q mới nhằm mục đích thuận tiện cho việc mua bán). Tuy nhiên, sau đó không bán được, đến ngày 21/10/2022, các bên đến Văn phòng công chứng P ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phạm Khắc H.

Sau khi ký kết hợp đồng, một phần công việc bận rộn và bà vẫn hy vọng tìm được người mua đất nên chưa nộp hồ sơ đăng ký Q sử dụng đất.

Ngày 16/01/2023, bà nộp hồ sơ đăng ký Q sử dụng đất tại bộ phận một cửa, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P để làm thủ tục sang tên cho ông H. Bà đã nộp thuế cùng các nghĩa vụ, chờ ngày trả Giấy chứng nhận Q sử dụng đất, đến ngày 02/02/2023, bà nhận được pH hướng dẫn thông báo thửa đất này bị ngăn chặn theo Công văn số 188/CV-ĐN của Công an huyện P, đề nghị bà liên hệ với Công an huyện để giải quyết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà có quan điểm, ý kiến như sau:

Việc mua bán chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà và bà Bùi Thị KY là có thật, bà Y đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cùng toàn bộ Giấy tờ pháp lý của thửa đất. Nhìn chung, việc chuyển nhượng đã hoàn thành.

Thời điểm chuyển nhượng hoạt động kinh doA của bà Y diễn ra B Tồng. Bà Y không có nghĩa vụ theo bản án, quyết định của Tòa án

Tài sản chuyển nhượng không bị kê biên, ngăn chặn nên việc ký hợp đồng chuyển nhượng diễn ra B Tồng.

Từ khi mua bán (tháng 04/2022) đến khi có văn bản ngăn chặn ngày 31/01/2023, là một khoảng thời gian rất dài nên việc bà Y thành người có nghĩa vụ tảo tán tài sản hoặc trốn nợ là vô căn cứ.

Do đó, bà hoàn toàn không đồng ý với việc kê biên thửa đất số 988, tờ bản đồ số 11 để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thi hành án của bà Y theo các Bản án, Quyết định của Tòa án.

Người có Q lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự huyện P trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện P đang tổ chức thi hành các Quyết định của Tòa án nhân huyện P thi hành đối với ông Nguyễn Thái Hoàng và bà Bùi Thị KY.

Sau khi thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục về thi hành án, ngày 23/10/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện P đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên Q sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 03/QĐ-CCTHADS, kê biên 13 Q sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Hoàng, bà Y để đảm bảo thi hành án.

Trong 13 Q sử dụng đất đã bị kê biên có Q sử dụng đất diện tích là 1000m² (trong đó có 300m² đất ở tại nông thôn; 700m² đất trồng cây lâu năm thời hạn sử dụng đến ngày 10/5/2041) thuộc thửa đất số 988, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh B Phước. Đất đã được cấp giấy chứng nhận Q sử dụng đất số phát hành CP 405183, sổ vào sổ cấp GCN CS 01933/CDOI do Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh B Phước cấp ngày 11/6/2019 cho ông Hứa Văn T - sinh năm 1979, CMND số 285248284, địa chỉ Tòng trú: thôn 9, xã Long Hà, huyện P, tỉnh B Phước. Ông T đã chuyển nhượng Q sử dụng đất toàn bộ diện tích cho bà Bùi Thị KY, sinh năm 1991, CCCD số 083191000593. Địa chỉ Tòng trú: thôn T, xã B, huyện P, tỉnh B Phước. Bà Y đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận Q sử dụng đất số 03241/CN ngày 19/11/2021 và số 04197/DT ngày 04/10/2022.

Ngày 12/4/2022, bà Y lập Hợp đồng ủy Q cho bà Nguyễn Thị C theo Hợp đồng số 00003999, quyền số 01/2022TP/CCSCC/HĐGD được Văn phòng Công Chứng Võ An Sang công chứng ngày 12/4/2022, ủy Q toàn Q đối với Q sử dụng đất nêu trên. Ngày 11/10/2022 bà Y lập Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng ủy Q số 00009568, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công Chứng Võ An Sang công chứng ngày 11/10/2022.

Ngày 11/10/2022, bà Y lập Hợp đồng ủy Q số 0009569/quyền số 01/2022/TP/CC/HĐGD được Văn phòng Công Chứng Võ An Sang công chứng ngày 11/10/2022 cho bà Nguyễn Thị C.

Ngày 21/10/2022, bà Y, bà C lập Hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất nêu trên cho ông Phạm Khắc H theo Hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất số 008207, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng P - địa chỉ: ĐT 741, Khu phố 5, phường PL, thị xã PL, tỉnh B Phước công chứng ngày 21/10/2022.

Quá trình thi hành án, ông Hoàng và bà Y không tự nguyện thi hành án nên cơ quan Thi hành án dân sự đã thực hiện thủ tục xác M điều kiện thi hành án của người phải thi hành án và ra quyết định kê biên tài sản theo quy định của pháp luật (trong đó có tài sản bà Y ủy Q cho bà C và đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H).

Ngày 23/10/2023, Chi cục thi hành án dân sự huyện P ban hành Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên Q sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của bà Bùi Thị KY và ông Nguyễn Thái Hoàng. Cùng ngày, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện P ra Thông báo số 23/TB-THADS về việc xác định Q sở hữu, sử dụng đối với đối với tài sản thi hành án trong đó có Q sử dụng đất nêu trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Khắc H, Chi cục thi hành án dân sự huyện P yêu cầu Tòa án nhân dân huyện P giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Người có Q lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng P trình bày:

Văn bản công chứng Hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất số 008207, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2022 đã được Công chứng viên của Văn phòng công chứng P thực hiện chứng nhận theo đúng quy định pháp luật về thủ tục công chứng hợp đồng, giao dịch và các quy định pháp luật về đất đai, hôn nhân gia đình, dân sự, cụ thể:

Về thủ tục công chứng: Được công chứng theo đúng quy định của Luật Công chứng năm 2014 về phạm vi công chứng hợp đồng, giao dịch bất động sản (Điều 42), thời hạn công chứng (Điều 43), địa điểm công chứng (Điều 44), chữ viết trong văn bản công chứng (Điều 45), lời chứng của Công chứng viên (Điều 46), ký, điểm chỉ trong văn bản công chứng (Điều 48), việc ghi trang, tờ của văn bản công chứng (Điều 49). Ngoài ra, phần lời chứng của Văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất số công chứng 008207 tuân thủ đúng quy định về Mẫu lời chứng ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BTP quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật công chứng.

Về chủ thể của hợp đồng: Giấy chứng nhận Q sử dụng đất, Q sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP405183, số vào sổ cấp GCN: CS01933/C.DOI do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B Phước cấp ngày 11/6/2019, chỉnh lý biên động ngày 19/11/2021, số 03241/CN ghi tên người sử dụng đất là Bùi Thị KY, sinh năm 1991, CCCD số 083191000593, địa chỉ Tòng

trú thôn T, xã B, huyện P, tỉnh B Phước. Nguồn gốc Q sử dụng đất do bà Bùi Thị Kim Yén nhận chuyển nhượng. Ông Nguyễn Thái Hoàng có văn bản thoả thuận xác định Q sử dụng đất nhận chuyển nhượng là tài sản riêng của bà Y. Q sử dụng đất thửa đất số 988, tờ bản đồ số 11 là tài sản riêng của cá nhân bà Y vì vậy bà Y được Q chuyển nhượng Q sử dụng đất theo quy định tại Điều 179 Luật đất đai năm 2013.

Việc chuyển nhượng Q sử dụng đất thông qua người đại diện theo uỷ Q là bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1974, CCCD số 001174038618 căn cứ theo Hợp đồng uỷ Q số công chứng 00009569, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng viên văn phòng công chứng Võ An Sang chứng nhận ngày 11/10/2022. Thời điểm bà C nhân dA bà Y chuyển nhượng Q sử dụng đất cho ông Phạm Khắc H, việc chuyển nhượng thuộc phạm vi uỷ Q nêu tại Điều 1 của Hợp đồng uỷ Q, được thực hiện trong thời hạn uỷ Q (05 năm).

Thời điểm ký và điểm chỉ vào hợp đồng, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Các bên đã tự đọc nội dung hợp đồng, đã hiểu rõ nội dung hợp đồng, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết cũng như công chứng hợp đồng này và hoàn toàn tự nguyện ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng.

Về đối tượng của hợp đồng: Q sử dụng đất có giấy chứng nhận Q sử dụng đất, Q sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 405183, sổ vào sổ cấp GCN: CS01933, chỉnh lý biên động ngày 19/11/2021, thửa đất số 988, tờ bản đồ số 11, toạ lạc tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh B Phước đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013, cụ thể: Q sử dụng đất được cơ quan nhà nước cấp GCN và đang trong thời hạn sử dụng đất; Đất không có trA chấp và không bị kê biên để thi hành án. Thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất ngày 21/10/2022, Văn phòng công chứng P không nhận được bất kỳ văn bản của các cơ quan liên quan đến việc tạm dừng thực hiện các giao dịch liên quan đến Q sử dụng đất trên hay tất cả tài sản của bà Bùi Thị KY cũng như văn bản của các tổ chức, cá nhân đề nghị ngăn chặn việc giao dịch tài sản cũng như thông báo Q sử dụng đất nêu trên có trA chấp.

Về giá chuyển nhượng Q sử dụng đất do các bên tự thoả thuận, hợp đồng chuyển nhượng thể hiện giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng, phù hợp với quy định pháp luật.

Văn phòng công chứng P khẳng định Văn bản công chứng Hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất 008207, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/10/2022 được công chứng đúng quy định pháp luật, đề nghị Toà án xem xét và giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

Người có Q lợi nghĩa vụ liên quan - Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P trình bày:

Ngày 16/01/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P tiếp nhận hồ sơ đề nghị chuyển nhượng Q sử dụng đất giữa bà Bùi Thị KY, người đại diện theo uỷ Q bà Nguyễn Thị C và ông Phạm Khắc H đối với GCNQSD đất có số phát hành CP 405183, số vào sổ CS 01933 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B Phước cấp ngày 26/6/2019, mã hồ sơ 001.09.74.H10-230116-0076.

Ngày 31/01/2023, Chi nhánh P nhận được Công văn số 188/CVĐN của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện P về việc ngừng giao dịch các bất động sản là Q sử dụng đất, nhà ở có liên quan đứng tên chủ sở hữu bà ông Nguyễn Thái Hoàng, bà Bùi Thị KY để phục vụ công tác điều tra theo quy định pháp luật.

Việc tiếp nhận, xử lý hồ sơ trên được thực hiện đúng trình tự, thủ tục hành chính.

Người đại diện theo uỷ Q tham gia tố tụng ông Đỗ Đình C – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Những người có Q lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị V, ông Phạm ThA B, bà Nguyễn Thị L, ông Đỗ Cao Q, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị K, bà Đỗ Thị H, bà Nguyễn Thị KN trình bày:

Ông Nguyễn Thái Hoàng, bà Bùi Thị KY là người phải thi hành án cho những người có Q lợi, nghĩa vụ liên quan bà V, ông B, bà Lan, ông Q, bà M, ông H, bà Tâm, bà H theo các Quyết định công nhận sự thoả thuận của Toà án.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Khắc H về việc đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất được công chứng số 008207, Q số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng P, địa chỉ 741, khu phố 5, phường P, thị xã PL, tỉnh B Phước ngày 21/10/2022 giữa bà Y với ông H, những người có Q lợi, nghĩa vụ liên quan trên đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật nhằm đảm bảo Q, lợi ích hợp pháp cho những người được thi hành án.

Người có Q lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N A trình bày:

Theo Quyết định công nhận sự thoả thuận của Toà án nhân dân huyện P, ông Hoàng, bà Y có nghĩa vụ trả nợ cho bà số tiền 7.500.000.000 đồng (Bảy tỷ năm trăm triệu đồng). Sau khi có Quyết định, bà làm đơn yêu cầu thi hành án. Xác M điều kiện thi hành án, ông Hoàng, bà Y có hơn 10 thửa đất nhưng có nghĩa vụ trả nợ cho rất nhiều người. Trong đó, có nhiều thửa đất ông Hoàng, bà Y đã ký kết hợp đồng để cầm cố vay tiền, có thửa đất đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất được công chứng số 008207, Q số 02/2022 TP/CC-

SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng P, địa chỉ 741, khu phố 5, phường P, thị xã PL, tỉnh B Phước công chứng ngày 21/10/2022 giữa bà Y với ông H, bà không đồng ý công nhận vì lý do thửa đất này là tài sản thi hành án, trường hợp công nhận hợp đồng sẽ làm mất đi Q lợi của những người được thi hành án.

Người có Q lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Y, bà Phan Thụy T, ông Nguyễn ThA B và bà Lê Thị ML trình bày:

Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Khắc H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất được công chứng số 008207, Q số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng P, địa chỉ 741, khu phố 5, phường P, thị xã PL, tỉnh B Phước công chứng ngày 21/10/2022 giữa bà Y với ông H.

Người có Q lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, bà Ngô Thị Hoài ThA không có ý kiến trình bày.

Thông nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Khắc H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Y, bà C với ông H vì việc mua bán này là có thật.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P phát biểu:

- *Về tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án.

Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:*

Nguồn gốc thửa đất số 988, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh B Phước là của ông Hứa Văn T chuyển nhượng cho bà Bùi Thị KY. Ngày 12/4/2022, bà Y chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C dưới hình thức lập hợp đồng ủy Q, nội dung ủy Q toàn phần. Mặc dù, hình thức của hợp đồng là hợp đồng ủy Q nhưng thực chất là hợp đồng chuyển nhượng vì các bên đã thA toán toàn bộ tiền chuyển nhượng và bà Y đã giao đất cho bà C. Thời điểm giao dịch, bà Y không bị ràng buộc nghĩa vụ bởi bản án, quyết định của Tòa án hay bị ngăn chặn không cho giao dịch. Giao dịch chuyển nhượng đã hoàn thành, chỉ chưa hoàn thành đăng ký sang tên. Sau thời điểm giao dịch, các nghĩa vụ của bà Y mới phát sinh. Đối cH với quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự và Điều 75 Luật thi hành án dân sự thì thời điểm các bên thực hiện giao dịch chưa bị Cơ quan có thẩm Q áp dụng biện pháp ngăn chặn đối với thửa đất này do đó cần xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất giữa bà Bùi Thị KY, người đại diện bà Nguyễn Thị C và ông Phạm Khắc H.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, 129, 430, 431, 433 của Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất giữa ông Phạm Khắc H và bà Bùi Thị KY, bà Nguyễn Thị C.

Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử tính theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả trA luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Phạm Khắc H khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất giữa ông và bà Bùi Thị KY. Đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng hiện đang là đối tượng kê biên theo Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS của Chi cục thi hành án dân sự huyện P về việc cưỡng chế, kê biên xử lý tài sản đối với Q sử dụng đất. Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ pháp luật “TrA chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”, theo quy định tại khoản 12 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn bà Bùi Thị KY cư trú tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh B Phước. Căn cứ khoản 12 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm Q giải quyết của Tòa án nhân dân huyện P.

Ngày 12/4/2024, Toà án nhân dân huyện P mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ. Tại phiên họp, người đại diện theo uỷ Q của Chi cục thi hành án dân sự huyện P đề nghị bổ sung thêm những người được thi hành án gồm ông Nguyễn ThA B, bà Phan Thuy T, bà Nguyễn Thị KN, bà Lê Thị Y, bà Lê Thị ML. Mặc dù, Quyết định cưỡng chế thi hành án số 03, Chi cục thi hành án dân sự huyện P kê biên 13 Q sử dụng đất của người phải thi hành án bà Bùi Thị KY, ông Nguyễn Thái Hoàng, không kê biên, cưỡng chế để đảm bảo thi hành án cho những người nêu trên xong xét thấy việc giải quyết trA chấp liên quan đến tài sản thi hành án này cũng có thể gây ảnh hưởng đến Q lợi của bà T, bà Nga, bà Y, bà Linh, ông B vì vậy ngày 15/4/2024, Toà án nhân dân huyện P đã ban hành thông báo số 05/TB-TA xác định tư cách tố tụng của những người này là người có Q lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Sau khi trình bày ý kiến, do những người có Q lợi, nghĩa vụ liên quan trên không có yêu cầu độc lập, không cung cấp tài liệu, chứng cứ nên Toà án không mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ lại mà ra Thông báo kết quả phiên họp để các đương sự được biết. Xét thấy,

điều này không làm ảnh hưởng đến Q lợi, nghĩa vụ của bà T, bà Nga, bà Y, bà Linh và ông B.

Nguyên đơn ông Phạm Khắc H, bị đơn bà Bùi Thị KY và những người có Q lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng P; Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B Phước; Chi cục thi hành án dân sự huyện P; bà Dương Thị V, ông Phạm ThA B, bà Nguyễn Thị L, ông Đỗ Cao Q, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Quang H, bà Đỗ Thị H, bà Nguyễn Thị KN, bà Lê Thị Y, Lê Thị ML, bà Phan Thuy T, ông Nguyễn ThA B và bà Nguyễn Thị N có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Khắc H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất giữa ông và bà Bùi Thị KY, ông H khẳng định vợ chồng ông chuyển nhượng Q sử dụng đất thửa đất số 988, tờ bản đồ số 11, diện tích 1000m², tọa lạc thôn T, xã B, huyện P, tỉnh B Phước từ bà Bùi Thị KY vào thời điểm tháng 4 năm 2022, thông qua việc ký kết hợp đồng ủy Q toàn phần giữa bà Bùi Thị KY với bà Nguyễn Thị C.

Xét, hợp đồng ủy Q ngày 12/4/2022 có nội dung bà Bùi Thị KY ủy Q cho bà Nguyễn Thị C toàn Q quyết định việc quản lý; sử dụng; cho thuê; chuyển nhượng (Giá cả, điều kiện, hình thức của việc chuyển nhượng); ký kết hợp đồng đặt cọc; tặng cho; tách thửa, hợp thửa để chuyển nhượng, tặng cho khi được cơ quan chức năng có thẩm Q cho phép; toàn Q quyết định hoa màu trên đất; Thẻ chấp vay vốn ngân hàng; định đoạt đối với toàn bộ Q sử dụng đất trong thửa đất căn cứ theo quy định pháp luật hiện hành.....Thời hạn ủy Q 05 (năm) năm, kể từ ngày hợp đồng được công chứng hoặc hợp đồng ủy Q hết hiệu lực theo quy định pháp luật. Hợp đồng này được Văn phòng công chứng Võ An Sang, địa chỉ thôn T.H 2, xã B, huyện P, tỉnh B Phước công chứng số 00003999, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2022. Ông H, bà Bùi Thị KY, bà Nguyễn Thị C đều trình bày bản chất của Hợp đồng ủy Q ngày 12/4/2022 là hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất thửa đất số 988, tờ bản đồ số 11, diện tích 1000m², tọa lạc thôn T, xã B, huyện P. Việc lập hợp đồng dưới hình thức hợp đồng ủy Q là để bà C thuận tiện trong việc bán lại thửa đất cho người khác. Bà C đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng thửa đất cho bà Y. Bà Y đã giao đất cùng toàn bộ giấy tờ thửa đất cho bà C.

Căn cứ lời khai của các bên đương sự, hợp đồng đặt cọc ngày 01/4/2022, đặt cọc số tiền 800.000.000 đồng (Bằng chữ: Tám trăm triệu đồng) và giấy nhận tiền ngày 12/4/2022 thA toán số tiền còn lại 1.800.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ tám trăm triệu đồng) và hợp đồng ủy Q ngày 12/4/2022 được công chứng tại Văn phòng công chứng Võ An Sang xác định Hợp đồng ủy Q ngày

12/4/2022 được lập, công chứng tại Văn phòng công chứng Võ An Sang có nội dung của giao dịch chuyển nhượng Q sử dụng đất, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền, bên nhận chuyển nhượng đã hoàn thành nghĩa vụ thA toán tại thời điểm ký kết hợp đồng công chứng và nhận các giấy tờ pháp lý của Q sử dụng đất.

Sau thời điểm nêu trên, ngày 11 tháng 10 năm 2022, bà C và bà Y ký kết hợp đồng hủy bỏ hợp đồng ủy Q ngày 12 tháng 4 năm 2022, vì lý do bà C dự định ký kết hợp đồng và đăng ký sang tên thửa đất cho chồng là ông Phạm Khắc H. Khi nộp hồ sơ vào Văn phòng công chứng để soạn thảo hợp đồng, nhân viên Văn phòng công chứng phát hiện nội dung điều chỉnh trang 4 của Giấy chứng nhận Q sử dụng đất bị sai tên Văn phòng công chứng. Điều này phù hợp với nội dung điều chỉnh sai sót tại trang 4 Giấy chứng nhận Q sử dụng đất số CP 405183 từ “Theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 5321, quyền số 01/2021 TP/2021 TP/CC - SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Nguyễn N Tuyên công chứng ngày 11/11/2021” được đính chính lại là “Theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 5311, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Võ An Sang công chứng ngày 11/11/2021”. Sau khi điều chỉnh nội dung trang 4 GCNQSDĐ, do có người hỏi mua đất, bà C hi vọng chuyển nhượng được thửa đất này nên ngày 11/10/2022, các bên tiếp tục ký kết hợp đồng ủy Q tại Văn phòng công chứng Võ An Sang mà không ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Sau cùng, không chuyển nhượng được thửa đất nên ngày 21/10/2022, bà Bùi Thị KY, người được ủy Q bà Nguyễn Thị C đến Văn phòng công chứng P, địa chỉ khu phố 5, phường P, thị xã PL, tỉnh B Phước ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phạm Khắc H, để đăng ký sang tên cho ông H. Ngày 16/01/2023, bà C nộp hồ sơ đề nghị chuyển nhượng Q sử dụng đất giữa bà Bùi Thị KY, người đại diện theo ủy Q bà Nguyễn Thị C và ông Phạm Khắc H.

Hội đồng xét xử xét thấy, thời điểm ký kết Hợp đồng ủy Q toàn phần cho bà C (4/2022) hay ký kết Hợp đồng chuyển nhượng cho ông H (10/2022) về chủ thể, hình thức: Giấy chứng nhận Q sử dụng đất số CP 405183, thửa đất số 988, tờ bản đồ số 11, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B Phước cấp cho người sử dụng đất ông Hứa Văn T, ngày 19/11/2021 điều chỉnh trang 4 chuyển nhượng QSD đất toàn bộ diện tích cho bà Bùi Thị KY. Bà Y ký Hợp đồng ủy Q số 0009569, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/ HĐGD ngày 11/10/2022 tại Văn phòng công chứng Võ An Sang, ủy Q toàn phần cho bà Nguyễn Thị C. Bà Y, bà C và ông H là chủ thể của các Hợp đồng đều có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết; các Hợp đồng lập thành văn bản, được Văn phòng công chứng công chứng là phù hợp quy định pháp luật theo Điều 117; Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 167 Luật đất đai năm

2013. Về nội dung của hợp đồng: Các đương sự thừa nhận việc ký kết các Hợp đồng chỉ có mục đích, nội dung là chuyển nhượng Q sử dụng thửa đất 988, tờ bản đồ số 11. Chứng cứ chứng M là hợp đồng đặt cọc ngày 01/4/2022; Giấy nhận tiền ngày 12/4/2022. Bà Y đã giao thửa đất cùng giấy tờ về Q sử dụng đất cho bà C vào thời điểm ký hợp đồng uỷ Q tháng 4 năm 2022. Như vậy, mục đích, nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện thời điểm bà Dương Thị V, ông Phạm ThA B; bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn H; bà Nguyễn Thị L, ông Đỗ Cao Q; bà Lê Thị N A, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị N, bà Ngô Thị Hoài ThA, bà Đỗ Thị H, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị KN, bà Lê Thị Y, bà Lê Thị ML, bà Phan Thụy Tư, ông Nguyễn ThA B khởi kiện ông Nguyễn Thái Hoàng, bà Bùi Thị KY và Tòa án nhân dân huyện P thụ lý các vụ án “TrA chấp hợp đồng vay tài sản” giữa nguyên đơn với bị đơn ông Nguyễn Thái Hoàng, bà Bùi Thị KY là từ tháng 01 năm 2023. Như vậy, tất cả các vụ án trA chấp hợp đồng vay tài sản và bản án, quyết định của Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện của những người nêu trên về việc buộc ông Hoàng, bà Y thực hiện nghĩa vụ trả nợ đều sau thời điểm bà Y chuyển nhượng Q sử dụng đất cho ông H. Thời điểm ký kết các giao dịch, Q sử dụng đất và các tài sản trên đất là tài sản được phép giao dịch theo quy định pháp luật, chưa có Quyết định, bản án nào của Tòa án hay bất kỳ văn bản của tổ chức hay cá nhân nào về việc tài sản trên bị kê biên để thi hành án, bị hạn chế Q định đoạt, công văn đề nghị phối hợp để thu hồi thuế hay bất kỳ văn bản nào của các nhân yêu cầu ngăn chặn tài sản trên, đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 12/3/2024, Tòa án kết hợp cùng với chính Q địa phương tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với Q sử dụng đất thửa đất số 988, tờ bản đồ số 11, diện tích 1000m² tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh B Phước. Kết quả xem xét thẩm định xác định ông H, bà C là người quản lý thửa đất và hiện trạng thửa đất là đất trống. Ngày 16/01/2023, bà C nộp hồ sơ đăng ký chuyển nhượng tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P, Chi nhánh đã tiếp nhận hồ sơ, mã hồ sơ số 001.09.74.H10-230116-0076 và hẹn thời gian trả kết quả sau 11 ngày làm việc. Ngày 17/01/2023, Chi cục thuế khu vực PL - Bù Gia Mập - P ra Thông báo nộp tiền thuế thu nhập cá nhân với cá nhân chuyển nhượng bất động sản; lệ phí trước bạ nhà, đất. Ngày 18/01/2023, bà C đã thực hiện các nghĩa vụ tài chính này. Việc đăng ký giao dịch chuyển nhượng này phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai và có hiệu lực.

Trên cơ sở những phân tích nêu trên, có đủ căn cứ, cơ sở xác định việc chuyển nhượng Q sử dụng đất giữa bà Y với ông H là có thật, không nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án hay vì mục đích trái pháp luật khác nên được Hội đồng xét xử công nhận.

Do các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nếu hợp đồng vô hiệu đồng thời yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng được chấp nhận nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện P tại phiên tòa là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] *Về chi phí tố tụng*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận, căn cứ Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn bà Bùi Thị KY phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ, chi phí định giá tài sản là 2.000.000 đồng. Ông Phạm Khắc H đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí định giá nên bà Bùi Thị KY có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H số tiền 4.000.000 đồng.

[4] *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận, căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 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, bị đơn bà Bùi Thị KY phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 158, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, 119, 5000, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 95, 167, 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự năm 2014;

Căn cứ Nghị Quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Khắc H

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất thửa đất số 988, tờ bản đồ số 11, công chứng số 008207, Q số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng P, địa chỉ 741, khu phố 5, phường P, thị xã PL, tỉnh B

Phước ngày 21/10/2022 giữa bà Bùi Thị KY, người đại diện theo ủy Q bà Nguyễn Thị C và ông Phạm Khắc H có hiệu lực pháp luật.

[2] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn bà Bùi Thị KY phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá, tổng cộng 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng). Bà Y có nghĩa vụ hoàn trả số tiền này cho ông Phạm Khắc H.

[3] Về án phí: Bà Bùi Thị KY phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Phạm Khắc H số tiền 300.000đ đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0016560 ngày 28/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

[4] Q kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được Q kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được Q kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND H. P;
- TAND tỉnh B Phước;
- Chi cục THADS H. P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Vũ Thị Phụng