

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Số: 20/2021/QĐST-DS

Thủ Dầu Một, ngày 27 tháng 10 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH
SƠ THẨM GIẢI QUYẾT VIỆC DÂN SỰ
V/v Yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

Thành phần giải quyết việc dân sự gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên họp: Ông Nguyễn Thế Vọng

Thư ký phiên họp: Bà Lê Thị Kim Thoa - Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên họp:
Bà Lê Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một mở phiên họp sơ thẩm công khai giải quyết việc dân sự thụ lý số 19/2020/TLST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2020 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu*” theo Quyết định mở phiên họp sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 16/2021/QĐST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2021, gồm những người tham gia tố tụng sau đây:

1. *Người yêu cầu:* Ông Nguyễn Trương Bảo L - Chấp hành viên, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

2.1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1972

2.2. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1970

Cùng cư trú tại: Khu phố 1, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2.3. Chị Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1984; cư trú tại: phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2.4. Ông Lê Văn T1, sinh năm 1960; cư trú tại: Phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2.5. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1959; cư trú tại: Ấp 4A, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.6. Văn phòng Công chứng S; địa chỉ: Đại lộ Bình Dương, Khu phố 4, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VIỆC DÂN SỰ:

[1]. Người yêu cầu giải quyết việc dân sự ông Nguyễn Trương Bảo L - Chấp hành viên, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T trình bày: Chi cục thi hành án dân sự thành phố T đang thụ lý thi hành Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các

đương sự số 94/2014/QĐST-DS ngày 28/8/2014 và Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 92/2015/QĐST-DS ngày 05/8/2015 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương. Theo đó, bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị B số tiền 600.000.000 đồng và ông Lê Văn T1 số tiền 300.000.000 đồng. Ngoài ra, bà N còn phải thực hiện nghĩa vụ nộp tiền án phí dân sự và tiền lãi suất chậm thi hành án.

Quá trình thi hành án đến nay, bà N vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ thi hành án. Kết quả xác minh cho thấy: Về tình trạng hôn nhân: Bà Nguyễn Thị N có đăng ký kết hôn với ông Nguyễn Văn P vào ngày 18/4/2005. Về tài sản hiện chưa phát hiện bà Nguyễn Thị N có tài sản hay đứng tên quyền quản lý, sử dụng nhà đất nào trên địa bàn thành phố T. Riêng đối với ông Nguyễn Văn P là chồng của bà N, qua xác minh được biết ông P có đứng tên quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 10xx, tờ bản đồ số 1x, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H11xxx do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 04/4/2006.

Trên cơ sở ý kiến đề nghị của ông P về việc đồng ý để Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T tổ chức cưỡng chế, kê biên đối với quyền sử dụng đất nêu trên để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho bà N. Ngày 14/6/2019, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đã tổ chức cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 10xx, tờ bản đồ số 1x, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H11xxx do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 04/4/2006 mang tên ông Nguyễn Văn P.

Tuy nhiên, ngày 06/11/2013 thì tại Văn phòng Công chứng S, ông P, bà N đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho chị Nguyễn Ngọc T với giá chuyển nhượng 30.000.000 đồng; hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng S chứng thực số 009497, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD. Nhận thấy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà N và chị T được ký kết trước khi có quyết định của Tòa án nhưng kể từ khi ký kết hợp đồng đến nay thì chị T vẫn chưa thực hiện việc đăng ký kê khai quyền sử dụng đất nêu trên tại cơ quan có thẩm quyền.

Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự và khoản 1 Điều 24 Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ, Chấp hành viên đã lập biên bản thông báo cho người được thi hành án biết quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu nhưng người được thi hành án trình bày ý kiến không yêu cầu Tòa án giải quyết và đề nghị Chấp hành viên xử lý vụ việc theo quy định của pháp luật. Đồng thời, ngày 15/01/2020 Chấp hành viên cũng có ban hành Thông báo số 77/TB-CCTHADS để thông báo cho chị T trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được thông báo hợp lệ thì chị T có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp liên quan đến tài sản kê biên, nhưng hết thời hạn trong thông báo chị T vẫn không thực hiện quyền khởi kiện tại Tòa án. Do đó, Chấp hành viên yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/11/2013 tại Văn phòng Công chứng S (số công chứng: 009497, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD) giữa ông P, bà N và chị T là vô hiệu.

[2]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1 trình bày: Do có quan hệ quen biết nên ông có cho bà N vay số tiền 260.000.000 đồng nhưng bà N không trả nợ nên ông đã khởi kiện bà N tại Tòa án nhân dân thành phố T. Trong quá trình giải quyết vụ án, giữa ông và bà N đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Do đó, ngày 25/8/2014 Tòa án nhân dân thành phố T đã ban hành Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 94/2014/QĐST-DS buộc bà N có trách nhiệm trả cho ông T1 300.000.000 đồng (trong đó: nợ gốc 260.000.000 đồng và tiền lãi 40.000.000 đồng).

Do bà N không thực hiện việc trả nợ theo thỏa thuận nên ông đã nộp đơn yêu cầu thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T. Quá trình tổ chức thi hành án thì ngày 06/6/2019, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đã tiến hành cưỡng chế, kê biên tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 10xx, tờ bản đồ số 1x, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H11931 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 04/4/2006 của bà N để thi hành án. Tuy nhiên, ngày 06/11/2013 giữa ông P, bà N và chị T đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên tại Văn phòng Công chứng.

Trong quá trình thi hành án, chấp hành viên Nguyễn Trương Bảo L có giải thích cho ông T1 quyền được khởi kiện tại Tòa án để yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2013 giữa ông P, bà N và chị T là vô hiệu, nhưng ông T1 không yêu cầu mà để cho Cơ quan Thi hành án làm thủ tục. Hiện nay, ông T1 vẫn giữ nguyên ý kiến của mình và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T. Ngoài ra, ông T1 không có yêu cầu gì.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày: Theo nội dung Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 92/2015/QĐST-DS ngày 05/8/2015, Tòa án nhân dân thành phố T đã buộc bà N có trách nhiệm thanh toán cho bà B số tiền 600.000.000 đồng. Do bà N không trả nên bà B đã nộp đơn yêu cầu thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Ngày 27/8/2015, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đã ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 3157/QĐ-CCTHADS để thi hành Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 92/2015/QĐST-DS ngày 05/8/2015 của Tòa án nhân dân thành phố T.

Trong quá trình tổ chức thi hành án, Chấp hành viên đã tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của bà N theo quy định tại Điều 44 Luật Thi hành án dân sự thì bà N không có bất kỳ tài sản riêng nào để đảm bảo thi hành án. Đối với tài sản thuộc quyền sở hữu chung vợ chồng là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 10xx, tờ bản đồ số 1x tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương mang tên ông Nguyễn Văn P thì ông P đã đồng ý dùng tài sản này để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của bà N. Tuy nhiên, phía vợ chồng bà N cho rằng do có vay chị Nguyễn Ngọc T số tiền 30.000.000 đồng nhưng không có tiền trả nợ cho chị T nên hai bên đã tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên để thế chấp cho khoản vay.

Trong quá trình thi hành án chấp hành viên Nguyễn Trương Bảo L có giải thích cho bà quyền được khởi kiện tại Tòa án để yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2013 giữa ông P, bà N và chị T vô hiệu để thi hành án nhưng bà B không yêu cầu mà để cho Cơ quan Thi hành án làm thủ tục. Hiện nay, bà B vẫn giữ nguyên ý kiến của mình và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T. Ngoài ra, bà không có yêu cầu gì.

[4]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị N và chị Nguyễn Ngọc T: Trong quá trình giải quyết việc dân sự tại Tòa án đã được

thông báo và triệu tập hợp lệ để tham gia các buổi làm việc liên quan đến yêu cầu của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T nhưng đều vắng mặt không có lý do và cũng không có văn bản thể hiện ý kiến của mình trước yêu cầu của người yêu cầu giải quyết việc dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ việc dân sự được thẩm tra tại phiên họp; ý kiến của các đương sự và đại diện Viện kiểm sát tại phiên họp, Tòa án nhân dân thành phố T nhận định:

[1] Về tố tụng.

[1.1]. *Về quyền yêu cầu*: Ngày 14/6/2019, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đã tổ chức cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 10xx, tờ bản đồ số 1x tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H11xxx do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 04/4/2006 mang tên ông Nguyễn Văn P để thi hành án khoản nợ cho người được thi hành là ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị B và người phải thi hành là bà Nguyễn Thị N. Do ông P và bà N là vợ chồng; đồng thời ngày 06/11/2013, ông P, bà N đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho chị Nguyễn Ngọc T, hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng S chứng nhận cùng ngày. Ngày 15/01/2020, Chấp hành viên đã thông báo cho người được thi hành án, người nhận chuyển nhượng tài sản được quyền yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà N và chị T là vô hiệu. Hết 30 ngày nhưng người được thi hành án và người nhận tài sản chuyển nhượng không yêu cầu, nên ngày 30/6/2020 Chấp hành viên đã yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P, bà N và chị T ngày 06/11/2013 tại Văn phòng Công chứng S vô hiệu là phù hợp với khoản 2 Điều 75 của Luật Thi hành án dân sự; khoản 11 Điều 1 Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ.

[1.2]. *Về quan hệ giải quyết việc dân sự*: Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P, bà N và chị T ngày 06/11/2013 tại Văn phòng Công chứng S vô hiệu nên đây là việc “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” theo quy định tại khoản 6 Điều 27 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3]. *Về thẩm quyền giải quyết*: Do Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một có trụ sở tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T theo quy định tại khoản 6 Điều 27, điểm a khoản 2 Điều 35 và điểm n khoản 2 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.4]. *Về việc tham gia phiên họp của người yêu cầu, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Tại phiên họp vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị B, đại diện Văn phòng Công chứng S nhưng có đơn xin giải quyết vắng mặt; riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn P và chị Nguyễn Ngọc T vắng mặt không có lý do. Tuy nhiên, căn cứ khoản 3 Điều 367 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn mở phiên họp để giải quyết việc dân sự vắng mặt những người liên quan trên.

[2]. Xét yêu cầu của Chấp hành viên, nhận thấy:

[2.1]. Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 94/2014/QĐST-DS ngày 25/8/2014 và số 92/2015/QĐST-DS ngày 05/8/2015 của Tòa

án nhân dân thành phố T thì bà N có nghĩa vụ thanh toán cho ông T1 và bà B tổng số tiền 900.000.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án. Do bà N không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ như thỏa thuận nên ông T1, bà B đã nộp đơn yêu cầu thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T theo quy định tại Điều 7 Luật Thi hành án dân sự.

[2.2]. Quá trình tổ chức thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một đã xác định được bà N có đăng ký kết hôn với ông P; về tài sản thì chưa phát hiện bà N có bất cứ tài sản riêng nào để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án. Riêng đối với ông P, qua xác minh xác định được ông P có đứng tên quyền sử dụng đất có diện tích 82m² thuộc thửa đất số 1039, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại Khu phố 3, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H11xxx do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 04/4/2006. Trên cơ sở ý kiến đồng ý của ông P về việc thống nhất để Chi cục Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T tiến hành tổ chức kê biên, xử lý tài sản nêu trên để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho bà N. Ngoài ra, căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ việc dân sự cho thấy ông P và bà N đã thống nhất xác định quyền sử dụng đất có diện tích 82m² thuộc thửa đất số 1039, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại khu 3, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H11xxx do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 04/4/2006 mang tên ông P là tài sản chung của vợ chồng và cùng thống nhất dùng tài sản này để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho bà N nên có cơ sở xác định quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1039, tờ bản đồ số 36 là tài sản chung của vợ chồng bà N, ông P. Vì vậy, ngày 14/6/2019, Chi cục thi hành dân sự thành phố T đã thực hiện việc kê biên, xử lý tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 10xx, tờ bản đồ số 1x nêu trên để thi hành án.

Đồng thời, trong quá trình thi hành án phía ông P cho rằng do vợ chồng ông có vay chị T số tiền 30.000.000 đồng nhưng do không có tiền trả nợ nên ngày 06/11/2013 tại Văn phòng Công chứng S giữa ông P, bà N và chị T đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng này không phải để chuyển nhượng mà chỉ là giao dịch thế chấp đảm bảo cho khoản vay số tiền 30.000.000 đồng của chị T và thực tế hiện nay quyền sử dụng đất vẫn do gia đình ông P quản lý, sử dụng.

[2.3]. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2013 được xác lập giữa ông P, bà N và chị T xét thấy:

- Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng đã được lập thành văn bản và đã được Văn phòng Công chứng S công chứng, chứng thực là đảm bảo điều kiện về mặt hình thức của hợp đồng được quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai.

- Về nội dung: Theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/11/2013, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 82m² thuộc thửa đất số 1039, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại khu 3, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng 30.000.000 đồng, phương thức thanh toán là bằng tiền mặt. Tuy nhiên, phía ông P trong quá trình thi hành án có ý kiến cho rằng không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T; thực chất việc do vợ chồng ông P có vay của bà Trinh số tiền 30.000.000 đồng nên ký kết hợp đồng chuyển nhượng với chị T chỉ để đảm bảo cho khoản vay.

Xét thực tế việc quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất: Theo quy định tại Điều 3 của hợp đồng hai bên thỏa thuận việc giao và đăng ký quyền sử dụng đất như sau “1. Bên A có nghĩa vụ giao thừa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B ngay sau khi hợp đồng này được công chứng; 2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật”. Trong khi đó, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/6/2021 thể hiện trên đất có 01 căn nhà cấp 4, kết cấu: nền gạch bông, vách tường gạch, mái tôn; 01 căn nhà tạm vách che bằng tôn, nền xi măng, mái tôn do vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị P xây dựng (ông H, bà P là anh chị ruột của ông P và được ông P cho mượn quyền sử dụng đất để sinh sống; trong quá trình thi hành án bà P là người có tài sản trên đất cũng đã đồng ý để cơ quan thi hành án kê biên luôn tài sản của mình gắn liền với quyền sử dụng đất của ông P và đề nghị được nhận lại giá trị tài sản trên đất khi cơ quan thi hành án phát mại tài sản). Như vậy, hai bên tuy có thỏa thuận giao đất sau khi hợp đồng được công chứng, chứng thực nhưng trên thực tế các bên không thực hiện việc bàn giao đất, quyền sử dụng đất vẫn do gia đình ông P quản lý, sử dụng từ khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng đến nay. Hơn nữa, tại thời điểm chuyển nhượng thì gắn liền với đất có căn nhà của ông H, bà P nhưng các bên không có thỏa thuận về việc chuyển nhượng căn nhà này nên việc chuyển nhượng trên có đôi tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Ngoài ra, theo lời khai của ông P và bà N thì bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H11xxx do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 04/4/2006 là do chị T giữ, nhưng từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay, chị T vẫn không thực hiện việc đăng ký kê khai quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền để xác định quyền sở hữu hợp pháp của mình đối với tài sản đã nhận chuyển nhượng là không đúng quy định tại Điều 170 Luật đất đai và không phù hợp với thực tế khách quan của việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra trên thực tế.

Mặt khác, tại biên bản về việc giải quyết thi hành án ngày 17/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, Chấp hành viên đã thông báo cho chị T về việc cơ quan thi hành án đã kê biên tài sản là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H11xxx do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 04/4/2006 để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho bà N; phía chị T đã có ý kiến như sau “...nếu các bên thống nhất chi trả cho tôi số tiền 30.000.000 đồng từ số tiền bán tài sản kê biên thì tôi sẽ không yêu cầu Tòa án giải quyết mà sẽ cùng vợ chồng bà N, ông P đến Văn phòng Công chứng S thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên để cho Chấp hành viên hoặc các đương sự tự xử lý tài sản”; tuy nhiên, sau khi những người được thi hành án đồng ý thanh toán cho chị T số tiền 30.000.000 đồng thì chị T không thực hiện theo ý kiến tại biên bản ngày 17/6/2019. Ngày 20/01/2020, Chấp hành viên đã có thông báo về việc chị T có quyền khởi kiện tại Tòa án liên quan đến quyền sử dụng đất đã kê biên nhưng hết thời hạn theo thông báo chị T cũng không thực hiện quyền khởi kiện tại Tòa án để đảm bảo cho quyền lợi của mình. Đồng thời, trong quá trình Tòa án giải quyết việc dân sự liên quan đến yêu cầu của Chấp hành viên về việc tuyên bố giao dịch chuyển nhượng giữa ông P, bà N và chị T vô hiệu, mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng chị T vẫn vắng mặt không lý do, không có ý kiến gì đối với yêu cầu việc dân sự của Chấp hành viên. Điều này chứng tỏ chị T đã tự thừa nhận việc không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ có giao dịch vay số tiền 30.000.000 đồng như ông P, bà N đã trình bày và bà Trinh đã tự bỏ quyền tự chứng minh của mình.

Mặc dù, thời điểm các bên thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 82m², thuộc thửa đất số 10xx, tờ bản đồ số 1x, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương được tiến hành trước thời điểm Bản án, Quyết định của Tòa án có hiệu lực về việc buộc bà N có nghĩa vụ trả nợ cho ông T1, bà B, nhưng có đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2013 đã ký giữa ông P, bà N và chị T tại Văn phòng Công chứng S là vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu quan hệ khác là quan hệ vay tài sản giữa ông P, bà N và chị T theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu việc dân sự của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

[3]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005, cũng như quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực”*. Đối chiếu với quy định của pháp luật thì giao dịch về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà N với bà Trinh không phát sinh hiệu lực nhưng giao dịch vay mượn số tiền 30.000.000 đồng giữa các bên vẫn phát sinh hiệu lực. Tuy nhiên, trong vụ việc này các bên không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà chỉ giải quyết yêu cầu giải quyết việc dân sự của Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự thành phố T liên quan đến tài sản kê biên để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án nên tách quan hệ vay tài sản giữa ông P, bà N và chị T thành một vụ án khác khi các bên có yêu cầu. Ngoài ra, trên tài sản kê biên có 01 căn nhà cấp 4, kết cấu: nền gạch bông, vách tường gạch, mái tôn; 01 căn nhà tạm vách che bằng tôn, nền xi măng, mái tôn do ông H, bà P đang quản lý; quá trình giải quyết thi hành án, ông H, bà P đồng ý xử lý khi xử lý tài sản để thi hành án nên tài sản gắn liền với diện tích đất đã kê biên này được xử lý khi Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T xử lý tài sản.

[4]. Tại Tòa, quan điểm giải quyết việc dân sự của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T về việc chấp nhận yêu cầu của chấp hành viên là phù hợp.

[5]. Về lệ phí giải quyết việc dân sự: Căn cứ khoản 3 Điều 75 của Luật Thi hành án dân sự thì Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T không phải nộp.

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 6 Điều 27, điểm a khoản 2 Điều 35 và điểm n khoản 2 Điều 39 các Điều 370, 371, 372, 399 và 400 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các Điều 124, 131 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 75 của Luật Thi hành án;

- Căn cứ Luật Phí và Lệ phí năm 2015;

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

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Trương Bảo L - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đối với diện tích đất 82m², thửa đất số 10xx, tờ bản đồ số 1x, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H11xxx do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 04/4/2006) lập ngày 06/11/2013 tại Văn phòng Công chứng S, số công chứng: 009497, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị N và chị Nguyễn Ngọc T là vô hiệu.

2. Về Lệ phí sơ thẩm giải quyết việc dân sự: Chấp hành viên không phải nộp.

3. Người yêu cầu có mặt tại phiên họp được quyền kháng cáo Quyết định này trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên họp được quyền Kháng cáo Quyết định này trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được Quyết định hoặc Quyết định được niêm yết theo quy định của pháp luật; Viện kiểm sát nhân dân thành phố T được quyền kháng nghị Quyết định này trong thời hạn 10 ngày; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương được quyền kháng nghị Quyết định này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Quyết định được ban hành./.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- CCTHADS TP. Thủ Dầu Một;
- Người yêu cầu;
- Lưu: VT, hồ sơ việc dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG GIẢI QUYẾT VIỆC DÂN SỰ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN HỌP**

Nguyễn Thế Vọng