

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN BÙ GIA MẬP  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 40/2020/DSST

Ngày 10-8-2020

V/v tranh chấp liên quan đến yêu cầu  
tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÙ GIA MẬP, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Công

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Tạ Thị Ngoãn

Ông Nguyễn Gia Vinh

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Đỗ Hoàng Tuấn Anh – Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Gia Mập tham gia phiên tòa:*** Bà Lê Thị Hương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 8 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 194/2019/TLST-DS ngày 31 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2020/QĐXX-ST ngày 03 tháng 7 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 28/2020/QĐST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Lê Văn B, sinh năm 1970 “có mặt” và bà Lê Thị L, sinh năm 1976 “có mặt”;

Địa chỉ: tổ 5, ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bình Phước;

***- Bị đơn:*** Ông Lê Văn D, sinh năm 1969 “có mặt” và bà Hoàng Thị H, sinh năm 1980 “có mặt”;

Địa chỉ: thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước;

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Văn phòng công chứng P;

Người đại diện theo pháp luật ông Phạm Trung D1, chức vụ: Trưởng Văn phòng “có đơn xin vắng mặt”;

Địa chỉ: thôn K, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước;

2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo ủy quyền: ông Hoàng Văn M, chức vụ: Phó chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước “có mặt”;

Địa chỉ: thôn K, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước;

3. Bà Hồ Thị L1, sinh năm 1978 “có đơn xin vắng mặt”;

Địa chỉ: thôn 7, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 16/12/2019 và quá trình tranh tụng tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:*

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 28/2019/QĐST-DS ngày 03/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, vợ chồng ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H phải có nghĩa vụ trả số tiền 275.000.000 đồng cho vợ chồng ông Lê Văn B, bà Lê Thị L.

Ông Lê Văn B, bà Lê Thị L đã nộp đơn yêu cầu thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B và Chi cục Thi hành án dân sự huyện B đã ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 434/QĐ-CCTHADS ngày 22/5/2019. Đến ngày 14/11/2019, Chi cục Thi hành án dân sự huyện B đã tiến hành kê biên tài sản thuộc quyền sử hữu, sử dụng của vợ chồng ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H đối với Quyền sử dụng đất diện tích 549,1m<sup>2</sup> (trong đó có 200m<sup>2</sup> thổ cư) và tài sản gắn liền với đất. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận số CI 229979 thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 34, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất: CS 02708/CNTT do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 13/7/2017 cho ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H. Tài sản tọa lạc tại thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Tuy nhiên, trong quá trình thi hành án, ngày 21/5/2019 vợ chồng ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Hồ Thị L1 với giá 30.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng P.

Tại phiên tòa, ông Lê Văn B, bà Lê Thị L đề nghị Tòa án tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ký kết ngày 21/5/2019 giữa vợ chồng ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H với bà Hồ Thị L1 được công chứng tại Văn phòng công chứng P vô hiệu. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã giải thích hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng ông B, bà L không có ý kiến và không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

*Bị đơn ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H trình bày:*

Tại Quyết định số 28 ngày 03/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập buộc vợ chồng anh chị có nghĩa vụ trả cho ông B và bà L số tiền 275.000.000 đồng và mỗi tháng phải có nghĩa vụ trả nợ hàng tháng cho vợ chồng ông B, bà L số tiền 3.000.000 đồng vào ngày 30 hàng tháng, bắt đầu từ

ngày 30/4/2019. Vợ chồng ông D và bà H có thực hiện đúng cam kết theo thỏa tại Quyết định số 28 ngày 03/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập nhưng do vợ chồng ông D, bà H nhớ nhầm ngày đi đóng tiền cho vợ chồng ông B, bà L nên đến tháng 5/2019 vợ chồng ông D, bà H mới trả tiền cho vợ chồng ông B, bà L khoản tiền phải trả của tháng 4 và tháng 5/2019 theo thỏa thuận nhưng vợ chồng ông B, bà L không nhận nên Cơ quan Thi hành án B tiến hành thủ tục kê biên tài sản của vợ chồng ông D, bà H đối với diện tích đất 549,1m<sup>2</sup> và tài sản trên đất để đảm bảo thi hành án.

Riêng đối với diện tích đất 549,1m<sup>2</sup> và tài sản trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 229979 thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 34, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: CS 02708/CNTT vợ chồng ông D, bà H đã chuyển nhượng cho bà Hồ Thị L1 vào ngày 20/02/2018, có lập giấy viết tay, giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng để trừ vào khoản nợ vay 300.000.000 đồng mà vợ ông D, bà H đã vay của bà L1 từ năm 2016. Còn lại số tiền 100.000.000 đồng bà L1 hẹn đến khi nào vợ chồng ông D, bà H chuyển quyền sở hữu cho bà L1 thì bà L1 sẽ trả. Nên vào ngày 21/5/2019, vợ chồng ông D, bà H và bà Hồ Thị L1 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất 549,1m<sup>2</sup> và tài sản trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 229979 thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 34, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: CS 02708/CNTT tại Văn phòng công chứng P, số công chứng 3407 quyền số 02-2019 TP/CC-SCC/HĐGD.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, vợ chồng ông D, bà H không đồng ý với yêu cầu của vợ chồng ông B, bà L. Vì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3407 ngày 21/5/2019 giữa vợ chồng ông D, bà H với bà Hồ Thị Lâm đã được Văn phòng công chứng P thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, vợ chồng ông D, bà H ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3407 ngày 21/5/2019 giữa vợ chồng ông D, bà H với bà Hồ Thị Lâm là hoàn toàn tự nguyện. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án đã giải thích hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng ông D, bà H không có ý kiến và không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị L1 trình bày tại văn bản lấy lời khai ngày 26/6/2020 như sau:*

Vào năm 2016, bà L1 có đứng ra vay tiền giùm cho vợ chồng ông D, bà H với tiền gốc là 180.000.000 đồng, vay tiền lãi ngày. Đến ngày bà L1 và vợ chồng ông D, bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng P ngày 21/5/2019 gồm cả tiền gốc và tiền lãi là 400.000.000 đồng. Nhưng trước đó vào năm 2018, vợ chồng ông D, bà H không có khả năng trả tiền nợ nên vợ chồng ông D, bà H đã viết giấy sang nhượng diện tích đất 549,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước cho bà L1 để cầm trừ vào khoản tiền nợ mà ông D, bà H còn nợ. Sau đó, đến ngày 21/5/2019, giữa bà L1 và vợ chồng ông D, bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 549,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước tại Văn phòng công

chứng P với số tiền chuyển nhượng đất 30.000.000 đồng.

Tại thời điểm bà L1 và vợ chồng ông D, bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 549,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước tại Văn phòng công chứng P thì bà không nhận được bất kỳ thông báo gì của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B về việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện B kê biên Quyền sử dụng đất 549,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đến khi bà mang hồ sơ đất đai đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B để tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì bà mới biết được Quyền sử dụng đất 549,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước đang bị Cơ quan thi hành án kê biên để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của vợ chồng ông D, bà H cho vợ chồng ông B, Bà L.

Bà L1 không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn là ông Lê Văn B và bà Lê Thị L đề nghị Tòa án nhân dân huyện B tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3407 ngày 21/5/2019 ký kết giữa bà Hồ Thị L1 với vợ chồng ông D, bà H là vô hiệu. Vì việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất giữa tôi với vợ chồng ông D, bà H là trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc hay bị lừa dối, và việc ký kết này là để cho vợ chồng ông D, bà H cần trả khoản nợ 400.000.000 đồng mà vợ chồng ông D, bà H đã vay nợ tôi từ năm 2016 đến nay.

*Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng P tại văn bản tự khai ngày 22/6/2020 trình bày:*

Sau khi tiếp nhận Phiếu yêu cầu công chứng, kiểm tra hồ sơ hợp đồng gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của hai bên, hỏi cặn kẽ hai bên về nội dung giao dịch và rà soát thông tin Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CI 229979, số cấp sổ: CS 02708/CNTN do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho ông Lê Văn D và bà Hoàng Thị H không thấy thuộc trường hợp đất đang tranh chấp hay bị kê biên để đảm bảo thi hành án và cũng không bị ngăn chặn chuyển nhượng; Thư ký nghiệp vụ soạn thảo hợp đồng theo đúng thông tin và nội dung giao dịch giữa bên chuyển nhượng với bên nhận chuyển nhượng và chuyển dự thảo hợp đồng để hai bên tự đọc, hai bên đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng.

Công chứng viên giải thích rõ quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng, hậu quả của việc nếu không thực hiện đúng thỏa thuận, không thực hiện nghĩa vụ hợp đồng. Các bên cùng cam kết là tự nguyện ký kết, xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về việc giao kết và thực hiện hợp đồng. Công chứng viên tổ chức cho hai bên ký và điểm chỉ vào hợp đồng (03 bản) theo đúng quy định.

Tại thời điểm công chứng hợp đồng, các bên có năng lực hành vi dân sự, đều nói là tự nguyện giao kết, tự chịu trách nhiệm về nội dung giao dịch. Bên chuyển nhượng cam kết việc chuyển nhượng là hợp pháp, đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Văn phòng Công chứng thực hiện việc công chứng đúng quy trình và thủ tục pháp luật quy định. Do đó, đề nghị Tòa án theo quy định của pháp luật để xét xử.

*Người đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B ông*

*Hoàng Văn M trình bày:*

Ngày 06/5/2019, ông Phí Ngọc M1 là người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà L có đơn yêu cầu thi hành án, buộc ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H trả số tiền 275.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án cho ông B, bà L. Ngày 22/5/2019, Chi cục Trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện B ra Quyết định thi hành án số 434/QĐ – CCTHADS buộc ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H có nghĩa vụ trả cho ông B, bà L số tiền 275.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Ngày 04/11/2019, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện B ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 02/QĐ – CCTHADS. Đến ngày 14/11/2019, Hội đồng cưỡng chế đã tiến hành kê biên toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 549,1m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất của ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H tại thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước để đảm bảo thi hành án. Trong quá trình thi hành án bà Hồ Thị L1, trú tại thôn 7, xã Đắc O, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3407 tại Văn phòng công chứng P ngày 21/5/2019, giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H, bên nhận chuyển nhượng bà Hồ Thị L1. Giá trị chuyển nhượng 30.000.000 đồng.

Căn cứ khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2014 quy định “Trường hợp có căn cứ xác định giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án thì Chấp hành viên thông báo cho người được thi hành án để yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó.” Và căn cứ Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ – CP ngày 18/7/2015 quy định “1. Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án,...”.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện B đã có Thông báo số 17/TB-CCTHADS ngày 15/11/2019 thông báo cho ông Lê Văn B, bà Lê Thị Lan khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị L1 với ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H ngày 21/5/2019 tại Văn phòng công chứng P vô hiệu.

***Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước như sau:***

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử và việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký tại phiên tòa:

Trong quá trình giải quyết vụ Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự thủ tục và đảm bảo quyền lợi của các đương sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử vụ án.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn B và bà Lê Thị L.

Các vấn đề khác giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Lê Văn B và bà Lê Thị L khởi kiện ông Lê Văn D và bà Hoàng Thị H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tại Văn phòng công chứng P, nên đây là tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu theo quy định tại khoản 11 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn là ông Lê Văn D và bà Hoàng Thị H có nơi cư trú tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập.

[2] Xét về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 28/2019/QĐST – DS ngày 03/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, quyết định đã ghi nhận: “2.3. Về số tiền nợ: Bà Hoàng Thị H, ông Lê Văn D xác nhận còn nợ ông Lê Văn B, bà Lê Thị L số tiền gốc là 275.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng) và đồng ý trả số tiền trên” và tại mục “2.4. Về thời gian trả nợ: Các bên đương sự thống nhất thỏa thuận là bà Hoàng Thị H, ông Lê Văn D có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn B và bà Lê Thị L cụ thể như sau:

+ Năm 2019: Mỗi tháng trả 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng), vào ngày 30 hàng tháng, bắt đầu từ ngày 30/4/2019...”. Xét lời trình bày và xác nhận của ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H, quá trình thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo thỏa thuận nêu trên do ông D, bà H không trả tiền cho ông B, bà L đúng thỏa thuận. Do, ông D, bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền cho ông B, bà L như đã cam kết tại quyết định số 28 nên ngày 06/5/2019, người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà L đã gửi đơn yêu cầu thi hành án đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện B thi hành số tiền 275.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án tại Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 434/QĐ-CCTHADS ngày 22/5/2019. Trong quá trình thi hành án bà Hồ Thị L1, trú tại thôn 7, xã Đắc O, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3407 tại Văn phòng công chứng P ngày 21/5/2019, giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H, bên nhận chuyển nhượng bà Hồ Thị L1. Giá trị chuyển nhượng 30.000.000 đồng. Do đó, ông B, bà L yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tuyên bố hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3407 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/5/2019 được ký kết tại Văn phòng công chứng P giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H và bên nhận chuyển nhượng bà Hồ Thị L1 là vô hiệu.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3407 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/5/2019 được ký kết tại Văn phòng công chứng P giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H và bên nhận chuyển nhượng bà Hồ Thị L1, Hội đồng xét xử nhận thấy: xét lời trình bày và thừa nhận của ông D, bà H và bà L1 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2019 được ký kết tại Văn phòng công chứng P là sau thời điểm Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 28/2019/QĐST – DS ngày 03/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước có hiệu lực pháp luật. Mặt khác, ông D và bà H thừa nhận khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L1 không được ông D, bà H sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hợp pháp để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án theo Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 434/QĐ-CCTHADS ngày 22/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Như vậy, việc ông D, bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3407 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/5/2019 được ký kết tại Văn phòng công chứng P giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H và bên nhận chuyển nhượng bà Hồ Thị L1 đã vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ – CP ngày 18/7/2015 quy định “1. Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác...”. Đồng thời, căn cứ tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, Hội đồng xét xử nhận thấy: tại Phiếu trả lời yêu cầu cung cấp thông tin số 13/PTL-CNVPĐKĐĐ ngày 01/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước thể hiện Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CI 229979, số vào sổ CS02708/CNTN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 13/7/2017 cho ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H; địa chỉ: thôn 3, xã Đắc Ô, huyện Bù Gia Mập có diện tích 549,1m<sup>2</sup> (200m<sup>2</sup> ONT, 349,1m<sup>2</sup> CLN). Hiện giấy chứng nhận trên đang thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Bù Gia Mập – Phòng giao dịch Đắc Ô ngày 25/7/2017 theo hồ sơ số 4636. Như vậy, tại thời điểm ông D, bà H và bà L1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên tại Văn phòng công chứng P ngày 21/5/2019 thì Quyền sử dụng đất này vẫn đang được thế chấp để đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản tại Ngân hàng và chưa được giải chấp. Vì vậy, việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3407 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/5/2019 được ký kết tại Văn phòng công chứng P giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H và bên nhận

chuyển nhượng bà Hồ Thị L1 đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự.

[3] Về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

Tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “2. *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền,...*”. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã giải thích về hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3407 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/5/2019 vô hiệu nhưng các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015.

[4] Tại phiên tòa, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí.

*Vì các lẽ trên:*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 40; Điều 147; khoản 1 Điều 184; khoản 2 Điều 244; Điều 227; Điều 266; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các điều 116, 117, 122, 123 và 131 Bộ Luật dân sự 2015;

- Căn cứ vào điều 75 Luật thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- 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;

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3407 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/5/2019 được ký kết tại Văn phòng công chứng P giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H và bên nhận chuyển nhượng bà Hồ Thị L1 là vô hiệu. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3407 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/5/2019 được ký kết tại Văn phòng công chứng P.

2. Về án phí:



- Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) ông Lê Văn D, bà Hoàng Thị H phải chịu.

- Ông Lê Văn B, bà Lê Thị L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0019108 ngày 30 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì các đương sự có quyền thoả 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.

3. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà không có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- VKSND H. Bù Gia Mập;
- Chi cục THADS H. Bù Gia Mập;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Văn Công**