TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 222/2019/DS-PT
Ngày: 09-10-2019
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu; tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án

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 toà: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Chum

Ông Ngô Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong ngày 09/10/2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 239/2019/TLPT-DS ngày 13/8/2019, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu; tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 28/5/2019 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 245/2019/QĐPT-DS ngày 06/9/2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Trần Hương G, sinh năm 1990; địa chỉ: Số 36, đường Đoàn Thị Liên, tổ 13, khu 4, phường P, thành phố B, tỉnh Bình Dương (có đơn xin vắng mặt).

- *Bị đơn:* Ông Trần Minh H, sinh năm 1977; địa chỉ: D442Đ khu phố BH, phường BN, thị xã A, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

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

1. Bà Trần Thị Thanh T, sinh năm 1982; địa chỉ: D442Đ, khu phố BH, phường BN, thị xã A, tỉnh Bình Dương. (vắng mặt).

2. Bà Trần Thị Bích HO, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 36, đường Đoàn Thị Liên, tổ 13, khu 4, phường P, thành phố B, tỉnh Bình Dương. (có mặt).

3. Bà Nguyễn Thị Kim Ng, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 401/66, tổ 8, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ng: Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1993, thường trú: Thôn Bắc Sơn, xã Trung G, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ liên hệ: Số 459 đường Huỳnh Văn Lũy, phường PM, thành phố B, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 11/9/2019). (có mặt).

4. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Đường Nguyễn Văn Tiết, phường L, thị xã A, tỉnh bình Dương. (có văn bản xin giải quyết vắng mặt).

5. Văn phòng Công chứng AT; địa chỉ: Số 369A Nguyễn Trãi, phường L, thị xã A, tỉnh Bình Dương. (có văn bản xin giải quyết vắng mặt).

- Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim Ng

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 02 tháng 11 năm 2018, các lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị Hương G trình bày:

Sau khi biết được ông Trần Minh H có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS08023, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17 tháng 7 năm 2017 cho ông Trần Minh H. Đất thuộc thửa số 428, tờ bản đồ số 3, diện tích 73m^2, toạ lạc tại khu phố Bình Hoà, phường BN, thị xã A, tỉnh Bình Dương thì bà G và mẹ bà G là bà Trần Thị Bích HO đến xem nhà và đất. Sau khi xem xong, vào ngày 05 tháng 5 năm 2018 bà G và ông H ký Hợp đồng mua bán nhà và đất ở với giá 1.500.000.000 đồng.

Sau đó, ông H nói với bà G là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng Sacombank nên đề nghị bà G cho ứng trước số tiền 200.000.000 đồng để ông H lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về rồi sẽ tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng hợp pháp cho bà G thì được bà G đồng ý và nói "Vì tôi bận con còn nhỏ nên không đảm bảo việc trực tiếp giao dịch với ông H, khi nào thủ tục thật sự cần thiết thì tôi mới thu xếp đi được nên việc thanh toán tiền tạm ứng, tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tôi sẽ đưa tiền nhờ mẹ tôi (bà Trần Thị Bích HO) thanh toán thay cho tôi" và được ông H đồng ý.

Ngày 07 tháng 5 năm 2018, bà G nhờ bà HO đến đưa cho ông H số tiền tạm ứng 200.000.000 đồng như đã thỏa thuận (có biên nhận tiền). Do ông H cũng bận công việc và thời gian hai bên không chủ động được để đi lại nên vào ngày 08 tháng 5 năm 2018 giữa ông H và bà HO thoả thuận ký hợp đồng uỷ quyền tại Văn phòng công chứng AT, theo đó ông H uỷ quyền cho bà HO được quyền liên hệ với các cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để thực hiện nội dung uỷ quyền; được nhận tiền đặt cọc và quyết định giá chuyển nhượng, nhận tiền chuyển nhượng; đăng ký xác nhận tình trạng thửa đất; thực hiện thủ tục trích lục hoặc trích đo thửa đất; nộp các loại thuế, lệ phí; được nộp, nhận và ký tên trên các giấy tờ tài liệu liên quan đến việc thực hiện uỷ quyền nêu trên. Bà HO được toàn quyền quyết định khi thực hiện nội dung uỷ quyền. Quyết định của bà HO trong phạm vi uỷ quyền là quyết định của ông H. Thời hạn uỷ quyền là 10 năm kể từ ngày công chứng.

Ngày 09 tháng 5 năm 2018, bà G nhờ bà HO chuyển khoản cho ông H số tiền 1.300.000.000 đồng. Có pH chuyển tiền từ Ngân hàng TMCP Quốc Dân chi nhánh Bình Dương vào tài khoản số 0381000421136 tại Vietcombank A do ông H làm chủ tài khoản.

Bà G xác định khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H thì ông H không cho bà G biết việc ông có nợ ai và như thế nào. Bà HO và ông H đã giao, nhận tiền đầy đủ, ông H đã giao nhà cho bà G, hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng chứng thực hợp pháp, tài sản không bị tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Do ông H chưa tìm được nhà để ở nên bà G đã làm hợp đồng cho vợ chồng ông H thuê lại nhà là 01 năm tính từ ngày ký hợp đồng.

Vào ngày 05 tháng 9 năm 2018, sau khi bà G yêu cầu thì bà HO ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà G tại Văn phòng công chứng AT số công chứng 12830, Quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD trên cơ sở hợp đồng ủy quyền của ông H.

Đến nay, hai bên không phát sinh tranh chấp và bà G cũng đã làm thủ tục đăng ký đất đai, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã A và đã được cấp Biên nhận hồ sơ số 1872539917259 ngày 06 tháng 9 năm 2018 với nội dung "thời gian trả kết quả ngày 01/10/2018" nhưng đến nay bà G vẫn chưa nhận được kết quả, vì Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A đã ra quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của bà G. Mặt khác, hiện nay ông H vẫn có nguyện vọng chuyển nhượng đất cho bà G nên bà G khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 9 năm 2018 được ký kết giữa bà G và ông H (do bà HO được ủy quyền ký hợp đồng) đã được Văn phòng công chứng AT công chứng số 12830, Quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

Yêu cầu độc lập của bà Ng là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét

xử bác toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Ng.

Tại phiên tòa Ng đơn thay đổi yêu cầu cụ thể: Ng đơn chỉ yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 9 năm 2018 được ký kết giữa bà G và ông H (do bà HO được ủy quyền ký hợp đồng) đã được Văn phòng công chứng AT công chứng số 12830, Quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD là hợp pháp.

Theo bản tự khai ngày 11 tháng 12 năm 2018 bị đơn ông Trần Minh H trình bày:

Ông là chủ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08023 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17 tháng 7 năm 2017 cho ông. Đất thuộc thửa 428, tờ bản đồ số 3, diện tích 73m^2, tọa lạc tại khu phố BH, phường BN, thị xã A, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất là do ông nhận chuyển nhượng từ năm 2017. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Sacombank để vay số tiền 400.000.000 đồng.

Để có vốn làm ăn, ông đã tâm sự với bà Trần Lệ Tuyết Mai về việc muốn chuyển nhượng nhà và đất nêu trên và ông nhờ bà Mai giới thiệu khách cho ông. Sau đó, bà Mai dẫn bà HO và bà G đến xem nhà và đất. Sau khi xem xong, bà G thống nhất thỏa thuận với ông và yêu cầu ký hợp đồng mua bán nhà và đất với giá 1.500.000.000 đồng thì ông nói với bà G là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đang thế chấp tại Ngân hàng Sacombank nên đề nghị bà G cho ứng trước số tiền 200.000.000 đồng để ông lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về rồi sẽ chuyển nhượng nhà và đất cho bà G thì bà G đồng ý và bà G nói: Do bà G bận con còn nhỏ nên không đảm bảo việc trực tiếp giao dịch với ông mà bà G sẽ đưa tiền cho mẹ bà G là bà HO nhờ thanh toán cho ông.

Ngày 07 tháng 5 năm 2018, bà G nhờ bà HO đến thanh toán tạm ứng cho ông số tiền 200.000.000 đồng thì ông đồng ý vì trước đo bà G đã thống nhất với ông là bà HO sẽ là người trực tiếp ký giao dịch với ông. Sau khi nhận tiền, ông đã đến Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về.

Do ông bận công việc không có nhiều thời gian để đi lại nên ngày 08 tháng 5 năm 2018 giữa ông và bà HO thỏa thuận ký hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng AT, theo thỏa thuận thì ông ủy quyền cho bà HO được quyền liên hệ với các cơ quan tổ chức có thẩm quyền để thực hiện nội dung ủy quyền; được nhận tiền cọc và quyết định giá chuyển nhượng, nhận tiền chuyển nhượng, đăng ký, xác nhận tình trạng thửa đất, thực hiện thủ tục trích lục hoặc trích đo thửa đất, nộp các loại thuế, lệ phí, được nộp, nhận và ký tên trên các giấy tờ tài liệu liên quan đến việc thực hiện ủy quyền nêu trên. Bà HO được toàn quyền quyết định khi thực hiện nội dung ủy quyền. Quyết định của bà HO trong phạm vi ủy quyền là quyết định của ông. Thời hạn ủy quyền là 10 năm kể từ ngày công chứng.

Ngày 09 tháng 5 năm 2018 như thỏa thuận, ông đã nhận số tiền

1.300.000.000 đồng do bà HO chuyển khoản vào tài khoản của ông tại Ngân hàng Vietcombank A.

Khi ông chuyển nhượng đất cho bà G thì ông không nói cho bà HO, bà G biết các khoản mà ông vay của người khác.

Ngày 05 tháng 9 năm 2018, bà HO ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà G tại Văn phòng công chứng AT trên cơ sở hợp đồng ủy quyền của ông cho bà HO.

Hiện nay, ông đã giao nhà và đất cho bà G, nhưng do chưa tìm được chỗ ở nên bà G tạm thời cho vợ chồng ông thuê lại 01 năm với giá thuê 2.000.000 đồng/tháng.

Ông xác định từ khi nhận chuyển nhượng đất năm 2017 đến nay, ông chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất duy nhất cho bà G. Ông không ký hợp đồng chuyển nhượng hoặc hợp đồng đặt cọc đối với diện tích đất nêu trên cho bất kỳ ai. Việc bà Ng khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc cho rằng vợ chồng ông ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất cho bà Ng là không đúng sự thật nên hai bên thống nhất hủy hợp đồng theo quyết định của Tòa án. Tuy nhiên, do ông có vay tiền của bà Ng nên theo quyết định thì ông đồng ý trả tiền vay cho bà Ng.

Đối với tài sản trên đất là căn nhà cấp 4, khi ông mua đất đã có rồi và đến nay nhà chưa được cấp quyền sở hữu. Tuy nhiên, ông xác định là ông chuyển nhượng toàn bộ đất và tài sản gắn liền trên đất cho bà G với giá 1.500.000.000 đồng. Việc ông chuyển nhượng nhà, đất cho bà G không nhằm mục đích tẩu tán tài sản hoặc che giấu một giao dịch khác. Vì thực tế, ông đã sử dụng số tiền chuyển nhượng được để trả nợ cho Ngân hàng và tiền lãi cho bà Ng, phần còn lại ông dùng để làm ăn sinh sống và kiếm tiền trả nợ cho bà Ng. Việc ông ủy quyền cho bà HO, sau đó bà HO ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà G là hoàn toàn hợp pháp nên ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà G về việc Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 12830 ngày 05 tháng 9 năm 2018 tại Văn phòng công chứng AT là hợp pháp và ông không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

Theo lời khai ngày 11 tháng 12 năm 2018 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh T trình bày:

Bà và ông Trần Minh H là vợ chồng, có đăng ký kết hôn ngày 14 tháng 8 năm 2018. Bà xác định toàn bộ tài sản là nhà, đất các đương sự đang tranh chấp là tài sản riêng của ông H, không phải là tài sản chung của vợ chồng. Về nguồn gốc đất và tài sản gắn liền trên đất là do ông H nhận chuyển nhượng từ năm 2017. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông H có thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Sacombank để vay số tiền 400.000.000 đồng.

Do làm ăn thua lỗ nên ông H quyết định chuyển nhượng quyền sử dụng đất để lấy vốn làm ăn và trả nợ nên ông H đã tâm sự với bà Trần Lệ Tuyết Mai về việc muốn chuyển nhượng nhà và đất nêu trên và ông H nhờ bà Mai giới

thiệu khách cho ông H. Sau đó, bà Mai dẫn bà HO và bà G đến xem nhà, đất. Sau khi xem xong, bà G thống nhất thỏa thuận với ông H và yêu cầu ký hợp đồng mua bán nhà, đất với giá 1.500.000.000 đồng thì ông H nói với bà G là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H đang thế chấp tại Ngân hàng Sacombank nên đề nghị bà G cho ứng trước số tiền 200.000.000 đồng để ông H lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về rồi sẽ chuyển nhượng nhà, đất cho bà G thì bà G đồng ý và bà G có nhờ mẹ của bà G là bà HO đưa cho ông H số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 07 tháng 5 năm 2018, việc giao nhận tiền có làm giấy tờ. Cùng ngày, ông H mang trả nợ Ngân hàng và lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Qua ông H thì bà được biết việc ông H nhận số tiền 1.300.000.000 đồng của bà G là do bà HO chuyển khoản cho ông H.

Số tiền chuyển nhượng đất, ông H mang về dùng để thanh toán nợ cho Ngân hàng và trả tiền nợ vay cho những người mà vợ chồng bà tH nợ trong đó có bà Ng. Hiện nay, vợ chồng bà đã giao nhà và đất cho bà G, nhưng do chưa tìm được chỗ ở nên bà G tạm thời cho vợ chồng bà thuê lại 01 năm với giá thuê 2.000.000 đồng/tháng.

Bà T xác định là bà và ông H không ký hợp đồng chuyển nhượng hoặc hợp đồng đặt cọc đối với diện tích đất nêu trên cho bất ký ai. Việc bà Ng khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc cho rằng vợ chồng bà ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất cho bà Ng là không đúng sự thật nên hai bên thống nhất hủy hợp đồng theo quyết định của Tòa án. Tuy nhiên, do vợ chồng bà có vay tiền của bà Ng nên vợ chồng bà đồng ý trả tiền vay cho bà Ng theo quyết định của Tòa án.

Việc ông H chuyển nhượng nhà, đất cho bà G không nhằm mục đích tẩu tán tài sản hoặc che dấu một giao dịch khác. Vì thực tế, ông H đã sử dụng số tiền chuyển nhượng để trả nợ cho Ngân hàng và tiền lãi cho bà Ng, phần còn lại ông H dùng để làm ăn sinh sống và kiếm tiền trả nợ cho bà Ng. Việc ông H ủy quyền cho bà HO, sau đó bà HO ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà G là hoàn toàn hợp pháp nên bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà G về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 12830 ngày 05 tháng 9 năm 2018 tại Văn phòng công chứng AT là hợp pháp và bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Theo lời khai ngày 17 tháng 12 năm 2018 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Bích HO trình bày:

Qua giới thiệu, bà biết ông H có nhu cầu chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08023 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17 tháng 7 năm 2017 cho ông H. Đất thuộc thửa 428, tờ bản đồ số 3, diện tích 73m^2, tọa lạc tại khu phố BH, phường BN, thị xã A, tỉnh Bình Dương, bà đã dẫn con gái là bà Phạm Trần Hương G đến xem nhà, đất. Sau khi xem xong, bà G đã thỏa thuận thống nhất

với ông H và yêu cầu ký hợp đồng mua bán nhà đất với giá 1.500.000.000 đồng. Ông H có nói với bà và bà G là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H đang thế chấp tại Ngân hàng Sacombank nên ông H yêu cầu được ứng trước số tiền 200.000.000 đồng để trả nợ và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về sẽ chuyển nhượng đất cho bà G thì bà G đồng ý và nói: Do bà G bận con còn nhỏ nên không đảm bảo việc trực tiếp giao dịch với ông H mà bà G sẽ đưa tiền cho bà HO nhờ thanh toán cho ông H thì được bà và ông H đồng ý.

Ngày 07 tháng 5 năm 2018, bà G nhờ bà đến đưa cho ông H số tiền tạm ứng 200.000.000 đồng như đã thỏa thuận (có biên nhận tiền).

Do ông H cũng bận công việc và thời gian hai bên không chủ động được để đi lại nên ngày 08 tháng 5 năm 2018 giữa ông H và bà thoả thuận ký Hợp đồng uỷ quyền tại Văn phòng công chứng AT, theo đó ông H uỷ quyền cho bà được quyền liên hệ với các cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để thực hiện nội dung uỷ quyền; được nhận tiền đặt cọc và quyết định giá chuyển nhượng, nhận tiền chuyển nhượng, đăng ký xác nhận tình trạng thửa đất, thực hiện thủ tục trích lục hoặc trích đo thửa đất, nộp các loại thuế, lệ phí; được nộp, nhận và ký tên trên các giấy tờ tài liệu liên quan đến việc thực hiện uỷ quyền nêu trên. Bà được toàn quyền quyết định khi thực hiện nội dung uỷ quyền. Quyết định của bà HO trong phạm vi uỷ quyền là quyết định của ông H. Thời hạn uỷ quyền là 10 năm kể từ ngày công chứng.

Ngày 09 tháng 5 năm 2018, bà G đã nhờ bà chuyển khoản cho ông H và ông H đã nhận số tiền 1.300.000.000 đồng. Có pH chuyển tiền từ Ngân hàng TMCP Quốc Dân chi nhánh Bình Dương vào tài khoản số 0381000421136 tại Vietcombank A do ông H làm chủ tài khoản vào lúc 10 giờ 25 phút ngày 09 tháng 5 năm 2018.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất với bà G thì ông H không cho bà G biết việc nợ ai, như thế nào.

Vào ngày 05 tháng 9 năm 2018, sau khi bà G yêu cầu thì bà đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà G tại Văn phòng công chứng AT số công chứng 12830, Quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền của ông H cho bà.

Việc bà G nhờ bà giao tiền tạm ứng và chuyển khoản cho ông H là có thật, đã được ông H công nhận. Việc ông H ủy quyền cho bà và căn cứ vào hợp đồng ủy quyền bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà G là hợp pháp.

Bà không có tranh chấp gì với bà G và ông H nên bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Ng.

Tài liệu, chứng cứ bà HO cung cấp gồm: Thông báo số 1358/TB-THADS ngày 06 tháng 11 năm 2018; Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS ngày 06 tháng 11 năm 2018.

Theo bản tự khai ngày 03 tháng 01 năm 2019, ngày 19 tháng 02 năm 2019 và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim Ng trình bày:

Bà và ông H thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 73m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CH 446226, số vào sổ CS08023 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17 tháng 7 năm 2017 cho ông Trần Minh H.

Ngày 01 tháng 5 năm 2018, bà đã tiến hành đặt cọc cho ông H số tiền 400.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền đặt cọc, ông H nói với bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên hiện ông H đang thế chấp tại Ngân hàng nên muốn lấy được giấy chứng nhận ra và làm thủ tục sang tên cho bà thì phải có tiền nộp vào ngân hàng. Do ông H không có khả năng về tài chính nên bà cho ông H mượn số tiền 735.000.000 đồng để chuộc sổ đỏ từ ngân hàng.

Sau khi ông H nhận tiền cọc 400.000.000 đồng và mượn bà số tiền 735.000.000 đồng, ông H tìm mọi cách trì hoãn, cố tình không sang tên cho bà như thỏa thuận. Qua tìm hiểu bà được biết vào ngày 08 tháng 5 năm 2018 ông H đã lập hợp đồng ủy quyền cho bà HO được quyền mua bán, chuyển nhượng… quyền sử dụng đất mà ông H đã nhận tiền cọc của bà để bà HO thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác nhằm che dấu việc bà sẽ phát hiện ra hành vi của ông H. Như vậy, ngày 01 tháng 5 năm 2018 ông H đã nhận tiền cọc của bà nhưng đến ngày 08 tháng 5 năm 2018 lại ủy quyền cho bà HO được quyền mua bán, chuyển nhượng….chỉ sau khi nhận tiền cọc của bà có 07 ngày. Như vậy, ông H có hành vi tẩu tán tài sản nhằm chiếm đoạt toàn bộ số tiền nêu trên của bà.

Do đó bà Ng đã khởi kiện ra Tòa án và Tòa án đã giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 42/2018/QĐST-DS và số 43/2018/QĐST-DS cùng ngày 04 tháng 10 năm 2018 đều ghi nhận việc 02 vợ chồng ông H, bà T có trách nhiệm trả 02 số tiền nêu trên cho bà.

Ngay sau khi quyết định có hiệu lực pháp luật bà đã làm đơn yêu cầu thi hành án, làm đơn yêu cầu áp dụng biện pháp bảo đảm nhằm ngăn chặn việc chuyển dịch tài sản của ông H cho người khác.

Ngày 04 tháng 10 năm 2018, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A đã ban hành Quyết định thi hành án số 50,51/QĐ-CCTHADS và Quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 02/QĐ-CCTHADS ngày 04 tháng 10 năm 2018.

Ngày 06 tháng 11 năm 2018 Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A đã ban hành Quyết định cưỡng chế số 06/QĐ-CCTHASD đối với ông H. Tài sản kê biên là quyền sử dụng đất nêu trên.

Mặt khác, bà nhận thấy quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng ông H, bà T trong thời kỳ hôn nhân không phải là tài sản riêng của ông H bởi những lý do sau:

Thứ nhất: Ông H, bà T sống chung với nhau từ năm 2014, có con chung tên là Trần Thị Pha Lê, sinh năm 2016. Đến năm 2018 thì ông H, bà T mới làm thủ tục đăng ký kết hôn. Trong thời gian chưa đăng ký kết hôn, ông H, bà T mượn tiền của bà đều ghi là vợ chồng.

Thứ hai: Ngày 24 tháng 6 năm 2017 vợ chồng ông H, bà T có mượn của bà số tiền 800.000.000 đồng với mục đích là mua nhà đất. Việc mượn tiền này hai bên có lập biên bản giao nhận ngày 24 tháng 6 năm 2017. Ông H, bà T đã dùng số tiền mượn của bà để mua phần đất có diện tích nêu trên. Như vậy, thửa đất mà ông H đứng tên được mua từ số tiền mượn nợ chung của ông H, bà T nên nhà, đất nêu trên là tài sản chung của ông H, bà T.

Thứ ba: Quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản chung của ông H bà T thể hiện ở chỗ ngày 01 tháng 5 năm 2018 vợ chồng ông H, bà T cùng đứng tên nhận đặc cọc của bà số tiền 400.000.000 đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà theo Biên bản giao nhận cùng ngày.

Thứ tư: Do vợ chồng ông H, bà T không trả được khoản nợ mượn tiền mua nhà đất 800.000.000 đồng và không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà nên bà đã khởi kiện vợ chồng ông H, bà T đến Tòa án nhân dân thị xã A để yêu cầu trả số nợ 800.000.000 đồng và 400.000.000 đồng. Vụ kiện đã được Tòa án giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 42/2018/QĐST-DS và số 43/2018/QĐST-DS cùng ngày 04 tháng 10 năm 2018.

Thứ năm: Hợp đồng ủy quyền giữa ông H, bà HO nhằm che dấu hành vi vay tài sản và hợp đồng thuê nhà ký giữa bà G, ông H là sau này mới ký.

Do quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng ông H, bà T nên ông H ủy quyền cho bà HO theo Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng AT công chứng số 7282, Quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08 tháng 5 năm 2018 mà không có ý kiến của bà T là không đúng quy định của pháp luật nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà G với ông H (do bà HO được ủy quyền ký hợp đồng) được Văn phòng công chứng AT công chứng số 12830, Quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05 tháng 9 năm 2018 cũng không đúng quy định của pháp luật. Do đó, bà Ng yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng ủy quyền ngày 08 tháng 5 năm 2018 được ký kết giữa ông Trần Minh H và bà Trần Thị Bích HO đã được Văn phòng công chứng AT công chứng, số công chứng 7282; Quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 9 năm 2018 được ký kết giữa bà Phạm Trần Hương G và ông Trần Minh H (do bà Trần Thị Bích HO được ủy quyền ký hợp đồng) đã được Văn phòng công chứng AT công chứng, số công chứng 12830; Quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD đều bị vô hiệu.

Bà Ng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tài liệu, chứng cứ bà Ng cung cấp gồm: Biên bản giao nhận ngày 24 tháng 6 năm 2017; giấy mượn tiền ngày 25 tháng 6 năm 2018; giấy mượn tiền

ngày 29 tháng 6 năm 2018; biên bản giao nhận ngày 01 tháng 5 năm 2018; biên bản về việc giải quyết thi hành án ngày 23 tháng 10 năm 2018; biên bản về việc giải quyết thi hành án ngày 10 tháng 10 năm 2018; Quyết định số 50/QĐ-CCTHADS ngày 04 tháng 10 năm 2018; Quyết định số 51/QĐ-CCTHADS ngày 04 tháng 10 năm 2018; Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 10 tháng 10 năm 2018; Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS ngày 04 tháng 10 năm 2018; Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS ngày 06 tháng 11 năm 2018; Thông báo số 1358/TB-THADS ngày 06 tháng 11 năm 2018; Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 42/2018/QĐST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2018; Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 43/2018/QĐST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2018.

Qúa trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng AT trình bày:

Ngày 05 tháng 9 năm 2018, Văn phòng công chứng AT có nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, hợp đồng đã được ký kết giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Minh H (do bà Trần Thị Bích HO làm đại diện theo Hợp đồng ủy quyền số 7282, Quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng viên Văn phòng công chứng AT chứng nhận ngày 08 tháng 5 năm 2018) (sau đây gọi tắt bên A) với bên nhận chuyển nhượng là bà Phạm Trần Hương G (sau đây gọi tắt là bên B) và đã được công chứng viên Văn phòng công chứng AT chứng nhận số 12830, Quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05 tháng 9 năm 2018. Theo đó, nội dung thỏa thuận như sau:

Bên A chuyển nhượng cho bên B quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH446226, số vào sổ CS08023, số Thửa 428, Tờ bản đồ số 3, diện tích đất 73m^2 (trong đó đất đô thị 57,7m^2, đất trồng cây lâu năm 15,3m^2); giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Việc thanh toán tiền do 02 bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Theo ý kiến của Văn phòng công chứng AT thì bên chuyển nhượng là ông Trần Minh H (độc thân – kèm theo giấy xác nhận tình trạng hôn nhân) do bà Trần Thị Bích HO làm đại diện theo Hợp đồng ủy quyền số 7282. Quyền sử dụng đất cấp cho ông H tại thời điểm chưa đăng ký kết hôn nên đây là tài sản riêng của ông H. Còn bà G có quốc tịch Việt nam, hộ khẩu thường trú tại số 36, đường Đoàn Thị Liên, Tổ 13, Khu 4, phường P, thành phố B, tỉnh Bình Dương nên đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; tại thời điểm công chứng, các bên có năng lực hành vi dân sự, các bên tự nguyện giao kết hợp đồng; mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; thời điểm công chứng ngày 05 tháng 9 năm 2018 tài sản giao dịch là quyền sử dụng đất không nằm trong quy hoạch giải tỏa trắng và không có tranh chấp; về nội dung hợp đồng thì các bên tự do ý chí, tự nguyện thỏa thuận nội dung và tham gia ký

kết hợp đồng. Mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó Công chứng viên thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Ng về việc yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 9 năm 2018 được ký kết giữa bà Phạm Trần Hương G và ông Trần Minh H (do bà Trần Thị Bích HO được ủy quyền ký hợp đồng) đã được Văn phòng công chứng AT công chứng, số công chứng 12830; Quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng ủy quyền ngày 08 tháng 5 năm 2018 được ký kết giữa ông Trần Minh H và bà Trần Thị Bích HO đã được Văn phòng công chứng AT công chứng, số công chứng 7282; Quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD bị vô hiệu là không có cơ sở và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tài liệu, chứng cứ Văn phòng công chứng AT cung cấp gồm: Hợp đồng ủy quyền ngày 08 tháng 5 năm 2018; phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch ngày 08 tháng 5 năm 2018; giấy chứng minh nhân dân của ông H; sổ hộ khẩu của ông H; giấy xác nhận tình trạng hôn nhân ngày 08 tháng 5 năm 2018; Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 139/2012/QĐST-HNGĐ ngày 23 tháng 5 năm 2012; giấy chứng minh nhân dân của bà HO; sổ hộ khẩu của bà HO; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền trên đất số CS08023 ngày 17 tháng 7 năm 2017; giấy chứng minh nhân dân của bà G; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 9 năm 2018; phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch ngày 05 tháng 9 năm 2018; Đơn xác nhận tình trạng bất động sản để giao dịch dân sự ngày 04 tháng 9 năm 2018.

Qúa trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Bình Dương: Bà Nguyễn Thị Thu Duyên trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A đang thụ lý thi hành Quyết định số 42/2018/QĐST-DS và số 43/2018/QĐST-DS cùng ngày 04 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã A. Theo các Quyết định nêu trên của Tòa án thì ông Trần Minh H và bà Trần Thị Thanh T có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim Ng số tiền 1.135.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án; nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm 16.700.000 đồng. Ngày 04 tháng 10 năm 2018, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A ban hành các Quyết định thi hành án số 50/QĐ-CCTHADS và số 51/QĐ-CCTHADS. Đồng thời áp dụng biện pháp bảo đảm đối với tài sản của ông H theo yêu cầu của bà Ng và Quyết định thi hành án số 80/QĐ-CCTHADS và số 81/QĐ-CCTHADS đối với khoản án phí dân sự sơ thẩm mà ông H, bà T phải nộp.

Qúa trình giải quyết việc thi hành án bà T, ông H chưa nộp được khoản tiền nào nêu trên.

Qua xác minh tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã A thì được cung cấp thông tin như sau: Ông H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH446226, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 08023, thuộc thửa 428, tờ bản đồ số 3, diện tích 73m^2 (trong đó có 57,7m^2 đất ở đô thị; 15,3m^2 đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại khu phố BH, phường BN, thị xã A, tỉnh Bình Dương ngày 17 tháng 7 năm 2017. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã A có nhận được hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phạm Trần Hương G theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 9 năm 2018 giữa bên chuyển nhượng là ông H (do bà Trần Thị Bích HO đại diện theo ủy quyền) với bà G được lập tại Văn phòng công chứng AT nhưng chưa thực hiện việc cấp giấy chứng nhận đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Giá trị tài sản trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông H (do bà HO đại diện) với bà G chỉ có 100.000.000 đồng.

Ngày 10 tháng 10 năm 2018, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A đã mời ông H, bà T và bà Ng đến làm việc để giải quyết việc thi hành án về số tiền mà bà T và ông H phải thanh toán cho bà Ng nêu trên. Tại buổi làm việc, ông H, bà T trình bày "Về tài sản nhà đất thuộc Thửa 428, Tờ bản đồ số 3, diện tích 73m^2 tọa lạc tại khu phố BH, phường BN, thị xã A, 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 CH446226 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17 tháng 7 năm 2017 cho ông H đứng tên, chúng tôi đã ủy quyền cho bà Trần Thị Bích HO được toàn quyền mua bán, chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp vào tháng 5 năm 2018 tại Phòng công chứng AT. Sau khi ký giấy ủy quyền cho bà HO thì vợ chồng tôi có nhận của bà HO số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) với hình thức vay nợ…".

Ngày 11 tháng 10 năm 2018, bà T cung cấp cho Cơ quan Thi hành án dân sự thị xã A 01 giấy báo nợ của Ngân hàng quốc Dân; 01 biên nhận nhận tiền đề ngày 07 tháng 5 năm 2018; 01 hợp đồng ủy quyền đề ngày 08 tháng 5 năm 2018 của Văn phòng công chứng AT.

Mặc dù đã ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng tài sản nêu trên chưa có chỉnh lý, biến động, chưa được cập nhập vào sổ địa chính theo quy định của Luật đất đai năm 2013 nên ngày 06 tháng 11 năm 2018, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 06/QĐ-CCTHADS đối với ông H. Tài sản kê biên xử lý gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc Thửa đất số 428, Tờ bản đồ số 3 nêu trên.

Do tài sản có tranh chấp nên cùng ngày Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A ban hành thông báo về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án của ông H theo quy định tại Điều 69, Điều 75 Luật thi hành án dân sự.

Nay, bà G khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 9 năm 2018 được ký kết giữa bà Phạm Trần

Hương G và ông Trần Minh H (do bà Trần Thị Bích HO được ủy quyền ký hợp đồng) đã được Văn phòng công chứng AT công chứng, số công chứng 12830; Quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật thì Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A cho rằng theo Khoản 7 Điều 95 Luật đất đai năm 2013 quy định "Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính". Ngoài ra, theo quy định tại Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì thời điểm thực hiện đăng ký biến động tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất được xác định từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính, cụ thể là: Việc chuyển đổi, chuyển nhượng cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chưa có hiệu lực pháp luật. Để đảm bảo quyền lợi của các đương sự, tránh trường hợp tẩu tán tài sản, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 28/5/2019 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Trần Hương G đối với ông Trần Minh H.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 9 năm 2018 được ký kết giữa bà Phạm Thị Hương G và ông Trần Minh H (do bà Trần Thị Bích HO được ủy quyền ký hợp đồng) đã được Văn phòng công chứng AT công chứng, số công chứng 12830; Quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD là hợp pháp.

Bà Phạm Trần Hương G được quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiếp tục làm thủ tục đăng ký, sang tên quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 9 năm 2018 được ký kết giữa bà Phạm Trần Hương G và ông Trần Minh H (do bà Trần Thị Bích HO được ủy quyền ký hợp đồng) đã được Văn phòng công chứng AT công chứng, số công chứng 12830; Quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim Ng về việc yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng ủy quyền ngày 08 tháng 5 năm 2018 được ký kết giữa ông Trần Minh H và bà Trần Thị Bích HO đã được Văn phòng công chứng AT công chứng, số công chứng 7282; Quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 9 năm 2018 được ký kết giữa bà Phạm Trần Hương G và ông Trần Minh H (do bà Trần Thị Bích HO được ủy quyền ký hợp đồng) đã được Văn phòng công chứng AT công chứng, số công chứng 12830; Quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD bị vô hiệu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/6/2019 bà Nguyễn Thị Kim Ng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Ng.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Tại thời điểm ông H ủy quyền cho bà HO được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2018 thì đất không bị kê biên, không có tranh chấp. Bà G đã nộp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan đăng ký đất đai và đã trả đủ tiền cho ông H. Căn cứ Nghị định 62, ngày 18/7/2015 của Chính phủ thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bị vô hiệu. Án sơ thẩm đã xử là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của bà Ng, giữ nguyên bản án 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 ý kiến của Kiểm sát viên:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H, bà T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vắng mặt. bà G, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A, Văn phòng Công chứng AT có đơn, văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt. Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bà Phạm Trần Hương G khởi kiện ông Trần Minh H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2018 giữa bà G với ông H (do bà HO làm đại diện) là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật

[3] Về phần ông H khai: Ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/7/2017 diện tích 73m^2. Ngày 08/5/2018, ông H lập hợp đồng ủy quyền cho bà Trần Thị Bích HO được quyền chuyển nhượng diện tích đất 73m^2. Trên cơ sở hợp đồng ủy ngày 08/5/2018. Ngày 05/9/2018, Bà HO lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà G (con của bà HO) hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng nhưng giá thực là 1.500.000.000 đồng và ông H đã nhận đủ tiền từ bà HO và bà G. Khi chuyển nhượng đất, ông H chuyển nhượng luôn căn nhà trên đất cho bà G và có thuê lại căn nhà để ở. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà G.

[4] Về phần bà Ng khai: Ngày 01/5/2018, bà Ng đã đặt cọc cho ông H, bà T 400.000.000 đồng để mua phần đất diện tích 73m^2 thuộc thửa 428 tờ bản

đồ số 3 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 17/7/2017 cho ông H. Ông H, bà T cam kết trong 03 tháng sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H và bà T cùng ký tên, điểm chỉ nhận tiền của bà Ng. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng nên ông H, bà T mượn 735 .000.000 đồng của bà Ng để giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sau đó ngày 08/5/2018, ông H lập hợp đồng ủy quyền cho bà HO và ngày 05/9/2018, bà HO chuyển nhượng đất cho bà G là không đúng pháp luật. Bà có đơn khởi kiện ông H và bà T ra Tòa án nhân dân thị xã A và Tòa án đã giải quyết bằng 02 Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 42 ngày 04/10/2018, ông H, bà T phải trả nợ cho bà Ng 735.000.000 đồng; và quyết định số 43 ngày 04/10/2018, ông H và bà T trả cho bà Ng 400.000.000 đồng. Bà có đơn yêu cầu thi hành án và được Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A có Quyết định ngăn chặn việc đăng ký chuyển quyền và kê biên nhà đất của ông H, bà T để thi hành án. Do vậy, bà có yêu cầu độc lập là: Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 08/5/2018 giữa ông H với bà HO và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2018 giữa bà G với ông H (do bà HO làm đại diện).

[5] Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A trình bày: Căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 42, 43 cùng ngày 04/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã A và đơn yêu cầu thi hành án của bà Ng; cơ quan thi hành án đã ra các Quyết định thi hành án số 50, 51, 80, 81 và Quyết định số 02 ngày 04/10/2018 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản (nhà đất của ông H, bà T); Quyết định số 06 ngày 06/11/2018 về việc cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản (nhà, đất của ông H, bà T) để thi hành án. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2018 giữa bà HO (người đại diện cho ông H) với bà G chưa đăng ký vào sổ địa chính nên chưa có hiệu lực pháp luật.

[6] Hội đồng xét xử, thấy rằng: Trước khi ông H chuyển nhượng đất cho bà G ngày 05/9/2018 thì ngày 01/5/2018, vợ chồng ông H, bà T đã nhận tiền cọc của bà Ng 400.000.000 đồng để chuyển nhượng đất cho bà Ng theo biên bản giao nhận và hợp đồng đặt cọc 01/5/2018 để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng, đồng thời ngày 29/6/2018 ông H có mượn của bà Ng 800.000.000 đồng có làm giấy mượn tiền và ngày 04/9/2018 (sau khi phát hiện ông H lập hợp đồng ủy quyền cho bà HO được quyền chuyển nhượng đất) bà Ng có đơn gửi các Văn phòng Công chứng, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã A và Ủy ban nhân dân phường BN đề nghị yêu cầu ngăn chặn việc công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H để giải quyết hợp đồng đặt cọc với bà Ng (bút lục 208). Nhưng vợ chồng ông H, bà T không thực hiện đúng thỏa thuận theo biên bản giao nhận và hợp đồng đặt cọc ngày 01/5/2018; ngày 05/9/2018 bà HO chuyển nhượng đất cho bà G. Tuy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng của Văn phòng Công chứng AT và bà G có nộp đơn xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã A

chưa đăng ký vào sổ địa chính (Công văn số: 1213 ngày 28/9/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã A, Biên bản xác minh ngày 10/01/2019, Biên bản xác minh ngày 04/9/2019) nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa có hiệu lực theo Điều 95 Luật Đất đai và Điều 503 Bộ luật Dân sự.

Theo 02 Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 42, 43 ngày 04/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã A thì ông H, bà T phải trả nợ cho bà Ng 400.000.000 đồng (theo Hợp đồng đặt cọc) và 735.000.000 đồng (theo Hợp đồng vay tài sản). Bà Ng có đơn yêu cầu thi hành án và Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A đã có các Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 50, 51 ngày 04/10/2018 và Quyết định số 02 ngày 04/10/2018 v/v tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản (nhà đất) của ông H; Quyết định số 06 ngày 06/11/2018 v/v cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản (nhà đất) của ông H để thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự trước thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án vào ngày 07/12/2018. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với bà G thì đất không có tranh chấp, không bị kê biên, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời; hợp đồng đã được công chứng, bà G đã trả đủ tiền cho ông H và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2018 giữa bà G với ông H (do bà HO làm đại diện); bà G có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G là không thể thực hiện được và không đúng pháp luật.

[7] Xét yêu cầu độc lập của bà Ng là có căn cứ, hợp đồng ủy quyền ngày 08/5/2018 giữa ông H với bà HO và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2018 giữa bà G với ông H (do bà HO làm đại diện) bị vô hiệu theo các Điều: 122, 127, 131, 407 Bộ luật Dân sự. Ông H đã nhận của bà G 1.500.000.000 đồng. Giá trị nhà đất theo Biên bản định giá tài sản ngày 09/01/2019 (bút 136,137) và sơ đồ ngày 01/02/2019 (bút lục 130): Giá trị đất 73 m^2 là 422.700.000 đồng, giá trị nhà (nhà ở 59,3m^2, nhà tạm 12,6 m^2) là 125.614.750 đồng. Tổng giá trị nhà đất là: 548.514.000 đồng. Như vậy, không có sự chênh lệch về giá trị nhà đất nên không áp dụng Nghị quyết số 02 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Ông H đã nhận đủ tiền của bà G 1.500.000.000 đồng. Do vậy, ông có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà G .

[8] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Ng là có cơ sở chấp nhận, ý kiến của Kiểm sát viên là không phù hợp pháp luật. Về án phí sơ thẩm, chi phí thẩm định đo đạc, định giá tài sản bà G, ông H phải chịu theo quy định của pháp luật. Án phí phúc thẩm bà Ng không phải chịu do sửa án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 122, 127, 131, 407, 500, 503 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 95 Luật Đất đai;

- Căn cứ các Điều: 147, 148, 157, 165, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Căn cứ các Điều: 26, 27, 29 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 kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim Ng. Sửa Bản án số 13/2019/DS-ST ngày 28/5/2019 của TAND thị xã A, tỉnh Bình Dương như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Trần Hương G đối với ông Trần Minh H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2018 giữa bên chuyển nhượng ông Trần Minh H do bà Trần Thị Bích HO làm đại diện với bên nhận chuyển nhượng bà Phạm Trần Hương G, đã được Văn phòng Công chứng AT công chứng số 12830, quyển số 03TP/CC/HĐGD.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim Ng đối với ông bà Phạm Trần Hương G và ông Trần Minh H. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 08/05/2018 giữa bên ủy quyền ông Trần Minh H với bên được ủy quyền bà Trần Thị Bích HO được Văn phòng Công chứng AT công chứng số 7282, quyển số 02TP/CC/HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2018 giữa bên chuyển nhượng ông Trần Minh H do bà Trần Thị Bích HO làm đại diện với bên nhận chuyển nhượng bà Phạm Trần Hương G, đã được Văn phòng Công chứng AT công chứng số 12830, quyển số 03TP/CC/HĐGD vô hiệu. Buộc ông Trần Minh H phải trả lại cho bà Phạm Trần Hương G 1.500.000.000 đồng.

2. Về án phí, chi phí đo đạc, định giá tài sản:

Án phí sơ thẩm: Bà Phạm Trần Hương G phải nộp 300.000 đồng được trừ vào 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0024571 ngày 05/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Bình Dương. Ông Trần Minh H phải nộp 300.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Kim Ng 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0024734 ngày 03/01/2019 và 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0024887 ngày 20/02/2019.

Án phí phúc thẩm: Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Kim Ng 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0035418 ngày 07/6/2019.

Chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bà Phạm Trần Hương G phải chịu 2.766.864 đồng, được trừ vào số tiền bà G đã nộp.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (09/10/2019).

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân thị xã A;
- Chi cục THADS thị xã A;
- Lưu: HS, HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thành Trung