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

Bản án số: 32/2023/DS-PT
Ngày 10 tháng 5 năm 2023
V/v: *"Yêu cầu tuyên bố hợp HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

-Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Vũ
Các thẩm phán: Ông Tạ Văn Thành
Ông Phạm Văn Toàn

- Thư ký ghi biên bản: Ông Bùi Trung Hiếu- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 107/2022/TLPT- DS ngày 02 tháng 12 năm 2022 về việc tranh chấp *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2022/DS-ST ngày 20/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện T N, tỉnh Phú Thọ có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2023/QĐXXPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1948;

Địa chỉ: Khu X, xã T S, huyện L T, tỉnh Phú Thọ;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Triệu Văn T, sinh năm 1951; Địa chỉ: Khu T T, TT L T, huyện L T, tỉnh Phú Thọ (có mặt).

2. Bị đơn*:*

2.1. Bà Lê Thị H, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Khu X, xã T L, huyện T N, tỉnh Phú Thọ; Hiện đang cải tạo tại phân trại số 5 trại giam T L, huyện H H, tỉnh Phú Thọ.

2.2. Chị Đinh Thị Thúy H, sinh năm 1996; Địa chỉ: Khu X, xã T L, huyện T N, tỉnh Phú Thọ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. UBND huyện T N, tỉnh Phú Thọ;

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND huyện T N: Ông Phan Hải P - Phó trưởng phòng TN và MT huyện T N.

3.2. UBND xã T L, huyện T N, tỉnh Phú Thọ;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu H - Chủ tịch UBND xã T L, huyện T N.

3.3. Văn phòng Công chứng K Đ. Địa chỉ: Số nhà X đường H V, phường V C, TP. V T, tỉnh Phú Thọ do ông Tô Quang T - Công chứng viên tham gia.

3.4. Văn phòng Công chứng H T N. Địa chỉ: Xã V X, huyện T N, tỉnh Phú Thọ do ông Nguyễn Văn Đ - Công chứng viên tham gia.

3.5. Chi cục Thi hành án dân sự huyện T N. Địa chỉ: Thị trấn H H, huyện T N. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh N - Phó Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự.

3.6. Chi cục thuế khu vực T N - T T. Địa chỉ: Thị trấn H H, huyện T N. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thị Lan H - Đội trưởng đội nghiệp vụ quản lý thuế.

3.7. Anh Trần Anh T, sinh năm 1989 và chị Bùi Thị L, sinh năm 1989. Địa chỉ: Thôn T T, xã V T, huyện V T, tỉnh Vĩnh Phúc.

3.8. Anh Bùi Đình M sinh năm 1994

Địa chỉ: Khu X, xã T L, huyện T N, tỉnh Phú Thọ;

Người tham gia tố tụng khác tòa án không triệu tập.

3. Người kháng cáo: Ông Triệu Văn T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo.

(các bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn và người được uỷ quyền của nguyên đơn là Ông Triệu Văn T trình bày:** Theo bản án số 47/2020/HSST ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tuyên Lê Thị H, ở Khu X, xã T L, huyện T N phạm tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" với mức án 16 năm tù và buộc Bà H phải bồi thường cho Bà Nguyễn Thị H số tiền là 880 triệu đồng và theo Quyết định số 304/2020/HSPT của TAND Cấp cao tại Hà Nội: Đình chỉ xét xử phúc thẩm, kể từ ngày 08/12/2020 Lê Thị H phải trả cho Bà Nguyễn Thị H số tiền 880 triệu đồng và lãi theo Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Khi phải thi hành bản án số 47/2020/HSST Lê Thị H có tài sản là thửa đất số 58, tờ bản đồ số 12, diện tích 1093,8 m2 và tài sản gắn liền với đất theo Giấy CNQSDĐ số CM 061402 ở Khu X, xã T L, huyện T N do UBND huyện T N cấp đứng tên Lê Thị H.

Theo Luật thi hành án dân sự Lê Thị H phải dùng tài sản này để trả cho những người có tên tại Bản án số 47/2020/HSST đã có hiệu lực pháp luật nhưng Lê Thị H trốn tránh trách nhiệm thi hành bằng thủ đoạn tẩu tán tài sản là thửa đất số 58, tờ bản đồ số 12, diện tích 1093,8 m2 và tài sản gắn liền với đất theo Giấy CNQSDĐ số CM 061402 ở Khu X, xã T L, huyện T N do UBND huyện T N cấp đứng tên Lê Thị H. Bằng thủ đoạn uỷ quyền cho Đinh Thị Thuý H để làm hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên cho Trần Anh T và Bùi Thị L ở xã V T, huyện V T, tỉnh Vĩnh Phúc. Việc H uỷ quyền cho H đứng ra thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên cho T và L đã vi phạm khoản 2, Điều 75 Luật thi hành án dân sự; đoạn 2, điểm a, khoản 11, Điều 1 của Nghị định 33/NĐ-CP ngày 18/7/2015. Việc làm của H và H đã vi phạm quyền và lợi ích hợp pháp của Bà H đã gây thiệt hại to lớn cho Bà H về kinh tế. Vì vậy, Bà H khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân

huyện T N: Tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa Đinh Thị Thuý H với Trần Anh T và Bùi Thị L vô hiệu.

Ngày 21/9/2022, Ông T có đơn đề nghị bổ sung như sau: Đưa thêm Thẩm phán Tòa án nhân dân Cấp cao tại Hà Nội vào tham gia xét xử với lý do theo đơn khiếu nại của tôi; Đề nghị xác minh làm rõ trước khi Lê Thị H thực hiện hợp đồng ủy quyền cho Đinh Thị Thúy H có cho Huyền biết bản án số 47/2020/HS-ST, khi ủy quyền cho H bán tài sản này thì H phải dùng số tiền thu được để thi hành bản án số 47/2020/HS-ST hay không?; Đề nghị xác minh việc chứng thực hợp đồng ủy quyền giữa Đinh Thị Thúy H với Lê Thị H của Văn phòng Công chứng K Đ thì Công chứng viên có biết Lê Thị H có bản án số 47/2020/HS-ST đã có hiệu lực pháp luật (H có nghĩa vụ phải trả cho tôi và 08 người khác tổng số tiền là 4.700.000.000đ) hay không?; Đề nghị làm rõ hợp đồng chuyển nhượng giữa Đinh Thị Thúy H với Trần Anh T và Bùi Thị L mang tính chất hình thức (giả tạo) nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án (vì tài sản giá trị nhiều tỷ đồng mà lại bán với giá 100 triệu đồng).

Ngày 18/10/2022, Ông T lại có đơn đề nghi bổ sung như sau: Tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 15/4/2021giữa Đinh Thị Thuý H với Trần Anh T và Bùi Thị L vô hiệu và hủy các giấy tờ liên quan đến giao dịch này.

*** Bị đơn là Bà Lê Thị H trình bày: "**Tôi là mẹ đẻ Anh Bùi Đình M, chị Đinh Thị Thuý H là vợ Anh M, là con dâu của tôi. Đối với Anh Trần Anh T và chị Bùi Thị L thì tôi không biết là ai. Đối với Bà Nguyễn Thị H chỉ biết từ khi tôi vay tiền của Bà H. Hiện nay tôi đang cải tạo tại Trại giam T L theo bản án số 47/2020/HSST ngày 04/9/2020 của TAND tỉnh Phú Thọ về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" với mức phạt 16 năm tù. Tại bản án này tôi có nghĩa vụ trả cho Bà H số tiền 880 triệu đồng xong do tôi đang bị cải tạo và tài sản của tôi duy nhất có 01 nhà trên quyền sử dụng đất thửa đất số 58, tờ bản đồ số 12, diện tích 1093,8 m2 và tài sản gắn liền với đất theo Giấy CNQSDĐ số CM 061402 ở Khu X, xã T L, huyện T N do UBND huyện T N cấp đứng tên Lê Thị H đã thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của con tôi là Bùi Đình M, tôi không có tài sản nào khác nên không thi hành được. Trước khi có bản án số 47/2020/HSST ngày 04/9/2020 của TAND tỉnh Phú Thọ có hiệu lực pháp luật, tôi có tài sản 01 nhà trên quyền sử dụng đất thửa đất số 58, tờ bản đồ số 12, diện tích 1093,8 m2 và tài sản gắn liền với đất theo Giấy CNQSDĐ số CM 061402 ở Khu X, xã T L, huyện T N do UBND huyện T N nhưng tài sản này đã được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam để đảm bảo cho khoản vay của Anh M (con trai tôi). Quá trình vay vốn của Ngân hàng do Anh M không có khả năng trả tiền cho Ngân hàng nên Ngân hàng đã khởi kiện Anh M đối với hợp đồng tín dụng và TAND huyện T N đã xét xử theo Bản án số 02 ngày 15/01/2021 để buộc Anh M phải có nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng, đồng thời có quyền phát mại tài sản thế chấp của tôi nêu trên để trả tiền cho Ngân hàng theo quy định. Các thủ tục vay vốn của Anh M và thế chấp tài sản của tôi đã được ghi nhận trong hồ sơ của Ngân hàng. Lý do tôi ủy quyền cho chị Đinh Thị Thúy H chuyển nhượng tài sản cuả tôi đã thế chấp Ngân hàng: Do Anh M (con trai tôi) không có khả năng thanh toán trả tiền cho Ngân hàng nên Ngân hàng đã khởi kiện với Anh M về hợp đồng tín dụng và

TAND huyện T N đã xét xử tại Bản án số 02 ngày 15/01/2021 trong đó Ngân hàng có quyền phát mại tài sản thế chấp của tôi nêu trên để trả tiền cho Ngân hàng theo quy định. Do tôi phải cải tạo, Anh M (con trai tôi) đến thăm nom có nói với tôi là Ngân hàng thúc dục trả tiền vì đã quá hạn từ lâu. Vì thế tôi có nói với Anh M cố giữ nhà để ở nhưng cháu Mạnh nói không có khả năng thanh toán và chỉ còn duy nhất là tài sản của tôi để thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng. Sau một thời gian thì có người của Ngân hàng đến nói với tôi phải thực hiện nghĩa vụ đối với tài sản đảm bảo cho khoản vay của Anh M tại Ngân hàng. Vì lý do Anh M mất chứng minh nhân dân nên bảo tôi ủy quyền cho con dâu (chị H) chuyển nhượng để có tiền trả cho Ngân hàng và tôi đồng ý. Tại hợp đồng ủy quyền ngày 01/4/2021 giữa tôi với chị Đinh Thị Thuý H do tôi ký là đúng với mục đích để thanh toán tiền trả cho Ngân hàng do Anh M đã vay, không có mục đích nào khác. Khi tôi ký hợp đồng ủy quyền thì đã đánh máy sẵn đem đến cho tôi ký. Tôi phải có nghĩa vụ với Bà H và các trường hợp khác tại bản án số 47 nhưng tài sản duy nhất này tôi đã thế chấp Ngân hàng vay vốn cho Anh M. Sau khi tôi ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị H thì chị H chuyển nhượng cho ai tôi không biết nhưng tôi biết đã trả đủ cho Ngân hàng về khoản tiền Anh M vay của Ngân hàng, ngoài ra còn thanh toán cho tôi khoản tiền án phí hình sự 200.000 đồng và 28.023.000 đồng án phí dân sự trong vụ án hình sự theo bản án số 47/2020/HSST. Sau khi chuyển nhượng tôi không nhận được khoản tiền nào khác. Đối với trách nhiệm với Bà H theo bản án số 47 thì sau khi tôi cải tạo xong sẽ có trách nhiệm trả nợ cho Bà H. Nay Bà H khởi kiện tôi đề nghị giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H với Anh T và chị L vì tôi ủy quyền là hoàn toàn tự nguyện".

*** Đồng bị đơn là chị Đinh Thị Thúy H trình bày: "**Tôi là con dâu Bà H, Bà H là chủ sử dụng quyền sử dụng đất thửa đất số 58, tờ bản đồ số 12, diện tích 1093,8 m2 và tài sản gắn liền với đất theo Giấy CNQSDĐ số CM 061402 ở Khu X, xã T L, huyện T N. Mẹ Anh M đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công Thương chi nhánh Cổ Tiết, huyện T N từ năm 2018, sau đó Bà H dính vào pháp luật hình sự và bị bắt xử lý, hiện đang cải tạo tại Trại giam T L. Đến tháng 7/2019 là hoàn trả nợ Ngân hàng và bảo đảm bằng tài sản của Bà H cho Anh M. Do hoàn cảnh khó khăn, bố Anh M mất, mẹ (Bà H đi tù) nên vợ chồng tôi không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng. Sau đó Ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu vợ chồng tôi trả tiền cho Ngân hàng. Gia đình và Ngân hàng đã thống nhất bán tài sản để trả cho Ngân hàng khoản tiền mà Anh M đã vay. Vì Bà H đang chấp hành án đã mất quyền công dân nên không đứng ra bán được nên Ngân hàng đã làm hợp đồng ủy quyền giữa tôi và Bà Lê Thị H để tôi có quyền đứng bán tài sản để trả nợ cho Ngân hàng. Mọi thủ tục, giấy tờ liên quan về hợp đồng ủy quyền do Ngân hàng đứng ra làm. Sau đó khoảng tháng 4/2021 tôi có bán mảnh đất trên cho Anh T và chị L để trả tiền nợ cho Ngân hàng. Sau đó đã trả nợ đầy đủ số tiền vay cho Ngân hàng. Việc bán tài sản của tôi để trả nợ cho Ngân hàng là đúng pháp luật, khi tôi bán tài sản không có cơ quan chức năng nào đình chỉ, ngăn chặn. Nay Bà H khởi kiện tôi không nhất trí vì tôi không biết Bà H là ai, tôi cũng không vay mượn gì Bà H. Tôi chỉ đứng ra theo sự ủy quyền của Bà H để bán tài sản để trả nợ cho

Ngân hàng. Việc vay nợ giữa Bà H với Bà H chúng tôi không biết, tôi chỉ làm theo yêu cầu của Ngân hàng và bán tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng".

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Anh Trần Anh T và chị Bùi Thị L trình bày: Qua tìm hiểu thông tin của người nhà gần ô đất chúng tôi được biết khu đất hiện tại ở thời điểm đó đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đ H (nay là B P T) - Phòng giao dịch T N (gọi là Ngân hàng) và phía Ngân hàng đang có phương án phát mại tài sản nêu trên. Qua tìm hiểu hồ sơ hướng dẫn từ phía Ngân hàng ô đất trên có thể giao dịch mua bán bình thường đúng theo quy định của pháp luật. Vợ chồng tôi thống nhất làm thủ tục chuyển nhượng và mua bán ô đất nêu trên. Trong quá trình thực hiện giao dịch được Ngân hàng hướng dẫn làm các thủ tục cần thiết có liên quan và chúng tôi trực tiếp trả tiền tại Ngân hàng (hai vợ chồng tôi và vợ chồng chị H, Anh M) bao gồm tiền gốc, lãi và tiền án phí. Sau đó lấy được bìa đỏ chúng tôi đến Văn phòng Công chứng H T N làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi và chị Đinh Thị Thúy H theo đúng qui định của pháp luật cùng với phía UBND xã T L tiến hành đo đạc hoàn thiện hồ sơ. Sau đó chúng tôi gửi hồ sơ sang tên Giấy CNQSDĐ tới Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T N, nộp thuế, phí đầy đủ theo đúng quy định của pháp luật và được UBND huyện T N cấp Giấy CNQSDĐ số DA 604511 ngày 28/5/2021. Việc thực hiện mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên của chúng tôi là phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị TAND huyện T N xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chúng tôi.

Ngày 26/9/2022 Anh Trần Anh T và chị Bùi Thị L trình bày bổ sung như sau: Sau khi biết được thông tin về việc Bà Lê Thị H có thế chấp tài sản tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đ H nay là chi nhánh B P T - phòng giao dịch T N và được phía Ngân hàng cung cấp thông tin, hướng dẫn các thủ tục cần thiết để thực hiện việc mua bán đúng quy định pháp luật và đảm bảo đầy đủ quyền lợi của các bên liên quan. Việc trả tiền được cán bộ Ngân hàng hướng dẫn và thực hiện tại phòng giao dịch của Ngân hàng có 3 bên gồm: vợ chồng tôi, vợ chồng chị H và phía Ngân hàng. Tôi trực tiếp trả tiền, cán bộ Ngân hàng trực tiếp nhận từ tôi. Các giấy tờ liên quan để hoàn thiện thủ tục phía Ngân hàng và Anh M ký (do là người đứng vay). Tổng số tiền vợ chồng tôi trả cho Ngân hàng và án phí các loại là 1.041.571.293đồng (bao gồm cả tiền án phí của Bà H và cán bộ thi hành án cũng có mặt tại thời điểm trả tiền tại phòng giao dịch T N - Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam). Sau khi trả tiền cho phía Ngân hàng thì Ngân hàng trực tiếp đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi, phía Ngân hàng hướng dẫn vợ chồng tôi và chị H tới Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện T N xóa thế chấp và Văn phòng Công chứng để hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng và các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật cùng trong ngày 15/4/2021. Số tiền ghi trong hợp đồng 100 triệu đồng là do chúng tôi tự thỏa thuận còn thực tế như số tiền tôi đã trình bày ở trên.Vì vậy, đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi hợp pháp cho chúng tôi.

***Đại diện Văn phòng Công chứng K Đ do ông Tô Quang T trình bày:** Ngày 01/4/2021, bà Đinh Thị Thúy H có địa chỉ ở Khu X, xã T L, huyện T N đến Văn phòng Công chứng K Đ yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền với nội dung

như sau: Bà Lê Thị H là chủ sử dụng quyền sử dụng đất thửa số 58, tờ bản đồ số 12, tại Khu X, xã T L, huyện T N theo Giấy CNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất số CM 061402 do UBND huyện T N cấp ngày 15/6/2018. Tại thời điểm yêu cầu Công chứng quyền sử dụng đất nêu trên đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Đ H (nay là chi nhánh B P T) phòng giao dịch T N theo hợp đồng thế chấp tài sản số 18.12.0080/2018/HĐBĐ/NHCT248, đồng thời Bà H đang thực hiện án phạt tù tại trại giam T L nên bà H có yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền với nội dung Bà H ủy quyền cho bà H đến Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh B P T - Phòng giao dịch T N để rút tài sản nêu trên và bán để trả nợ Ngân hàng. Do tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng nên tôi đã yêu cầu cung cấp hợp đồng thế chấp và văn bản đồng ý của Ngân hàng cho phép bên thế chấp là Bà Lê Thị H thực hiện việc ủy quyền nêu trên. Ngân hàng đã cung cấp hợp đồng thế chấp và thông báo số 130/TB-CNBPT ngày 30/3/2021 về việc thực hiện hợp đồng ủy quyền giao dịch tài sản hiện đang thế chấp tại Ngân hàng. Sau khi thụ lý hồ sơ, ngày 01/4/2021 ông Đỗ Duy K nhân viên Văn phòng Công chứng K Đ đã đến trại giam T L nơi Bà H đang chấp hành án tiến hành cho Bà H ký hợp đồng ủy quyền nêu trên dưới sự giám sát của Ban Giám thị trại giam T L. Sau đó tại Văn phòng Công chứng K Đ, tôi tiến hành cho bà H ký kết hợp đồng ủy quyền nêu trên và tiến hành công chứng hợp đồng. Như vậy toàn bộ quá trình từ khi thụ lý cho đến khi thực hiện công chứng hợp đồng ủy quyền số 2064 , quyển số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2021 Văn phòng Công chứng K Đ đã thực hiện đầy đủ và đúng theo quy định của pháp luật.

***Văn phòng Công chứng H T N do ông Nguyễn Văn Đ - Công chứng viên trình bày:** Ngày 15/4/2021 Văn phòng Công chứng H T N nhận yêu cầu của Anh Trần Anh T ở xã V T, huyện V T, tỉnh Vĩnh Phúc về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của Bà Lê Thị H (người được ủy quyền là chị Đinh Thị Thúy H ký hợp đồng). Hồ sơ chuyển nhượng gồm có: Phiếu yêu cầu công chứng do Trần Anh T ký; hợp đồng ủy quyền ngày 01/4/2021 của Bà Lê Thị H cho chị Đinh Thị Thúy H (con dâu Bà H) do Công chứng viên Tô Quang T ký. Nội dung hợp đồng ủy quyền: "Bên B được toàn quyền thay mặt bên A.... làm các thủ tục pháp lý cần thiết..., chuyển nhượng, tặng cho ... giá cả và các điều kiện của các giao dịch này do bên B toàn quyền quyết định ..."; Chứng minh nhân dân của Đinh Thị Thúy H; Sổ hộ khẩu của Bùi Đình M và Đinh Thị Thúy H; Chứng minh nhân dân của Trần Anh T và Bùi Thị L; Sổ hộ khẩu của Trần Anh T cùng gia đình; Giấy CNQSDĐ của Bà Lê Thị H có nội dung xóa thế chấp của phòng Tài nguyên và Môi trường; Lịch sử giao dịch tài sản; Xác nhận Văn phòng Công chứng H T N: Xác nhận trước ngày 15/4/2021 Văn phòng Công chứng Hà Thị Ngữ không nhận được bất kỳ văn bản của cơ quan nào có nội dung ngăn chặn không được mua bán chuyển nhượng về quyền sử dụng đất của Bà Lê Thị H ở địa chỉ Khu X, xã T L, huyện T N. Căn cứ vào các tài liệu bên bán - mua xuất trình tại Văn phòng Công chứng (bản chính), tôi xác định: Giấy CNQSDĐ của Bà Lê Thị H cấp ngày 15/6/2018 và thế chấp vào Ngân hàng để vay tiền ngày 18/6/20218 và trước thời điểm xảy ra vụ án hình sự số 47/2020/HSST ngày 04/9/2020 của TAND tỉnh Phú Thọ; Thông báo số 130/TB-CNBPT ngày

20/3/2021 của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh B P T về việc thực hiện ủy quyền...; hai bên mua bán tài sản đã nhất trí thỏa thuận mua bán tài sản, cùng quyền nghĩa vụ của từng bên do Công chứng viên giải thích và thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Với những tài liệu nói trên tôi đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2021 tại Văn phòng Công chứng H T N việc công chứng của tôi hoàn toàn đúng phù hợp với pháp luật, đề nghị Tòa xem xét.

*** Đại diện UBND xã T L do ông Nguyễn Hữu H - Chủ tịch UBND xã trình bày**: Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đinh Thị Thúy H với Anh Trần Anh T và chị Bùi Thị L về thửa đất số 58, bản đồ số 12, Giấy CNQSDĐ mang tên Lê Thị H. Sau khi kiểm tra hồ sơ, sổ sách lưu trữ UBND xã T L xác định: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Bà Lê Thị H ủy quyền cho bà Đinh Thị Thúy H đến UBND xã T L xuất trình Giấy CNQSDĐ (bìa gốc), hợp đồng ủy quyền số 2064 ngày 01/4/2021 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/4/2021 do Văn phòng Công chứng H T N xác lập: Chị Đinh Thị Thúy H là người được Bà Lê Thị H ủy quyền đến làm thủ tục xác nhận đơn đăng ký biến động quyền sử dụng đất của Bà H tại UBND xã T L; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Bà H do Văn phòng Công chứng H T N thực hiện. Vì vậy đề nghị TAND huyện T N xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

***Đại diện UBND huyện T N do ông Phan Hải P là người đại diện theo ủy quyền trình bày:** Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà H ủy quyền cho bà H chuyển nhượng cho ông T và bà L thửa đất số 58, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.093,8m2 tại Khu X, xã T L. Nay quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Trần Anh T và bà Bùi Thị L. UBND huyện T N xét thấy: Căn cứ vào hồ sơ do cơ quan Công chứng và các đương sự cung cấp cho UBND huyện và căn cứ quy định của pháp luật, UBND huyện T N đã cấp Giấy CNQSDĐ cho ông T và bà L đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình thực hiện cấp Giấy CNQSDĐ tại thửa đất nêu trên, UBND huyện không nhận được bất kỳ đơn thư hay ý kiến phản ánh nào về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy đề nghị TAND huyện T N căn cứ vào quy định của pháp luật làm căn cứ giải quyết.

*** Chi cục THA dân sự huyện T N do ông Trần Minh N - Phó Chi cục trưởng trình bày:** Tại bản án dân sự số 02 ngày 15/01/2021 của TAND huyện T N, cơ quan THA dân sự đã thi hành xong khoản tiền án phí của Bùi Đình M và do Bùi Đình M nộp. Khi thi hành bản án nêu trên thì tài sản đảm bảo của Bà Lê Thị H chưa có ai đề nghị xử lý và ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam chưa có đơn đề nghị thi hành án. Bản án số 47/2020/HSST ngày 04/9/2020 của TAND tỉnh Phú Thọ, Chi cục nhận ủy thác từ Cục THA dân sự tỉnh Phú Thọ ngày 02/3/2021 đối với phần án phí của Bà Lê Thị H theo Quyết định ủy thác số 23 ngày 01/3/2021 và Chi cục THA dân sự huyện T N đã thụ lý giải quyết theo quyết định thi hành án số 153 ngày 04/3/2021, đồng thời tống đạt Quyết định thi hành án nêu trên cho Bà H qua người thân thích theo quy định của pháp luật, đến ngày 15/4/2021 Anh M là con trai Bà H đã tự nguyện nộp thay cho Bà H số tiền án phí

là 28.223.000 đồng, cơ quan THA chưa tiến hành xác minh tài sản của Bà H vì đã thi hành xong án phí.

Ngày 03/10/2022 ông Trần Minh N trình bày bổ sung: Sau khi kiểm tra sổ sách lưu trữ Chi cục Thi hành án dân sự huyện T N cung cấp như sau: Tại Công văn số 268/CV- CCTHADS ngày 12/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T N về việc phối hợp trong thi hành án dân sự giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh B P T - Phòng Giao dịch huyện T N. Xác định tổng số tiền Anh Bùi Đình M và Bà Lê Thị H phải thi hành án khoản tiền án phí nộp ngân sách Nhà nước với số tiền là 73.125.210 đồng (Bảy mươi ba triệu một trăm hai mươi năm nghìn hai trăm mười đồng). Tại thời điểm Anh Bùi Đình M báo cáo Ngân hàng trả khoản tiền phải thực hiện theo các hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng đã thông báo cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện T N theo Công văn phối hợp trên. Ngày 15/4/2021 Chi cục Thi hành án dân sự huyện T N đã cử cán bộ đến thu các khoản tiền theo Công văn trên tại Ngân hàng (Phòng Giao dịch huyện T N). Các khoản thu trên do Anh M nộp: Khoản tiền Anh M phải nộp: Số tiền 17.611.057 đồng là tiền án phí theo Quyết định Thi hành án số 148/QĐ-CCTHA ngày 01/3/2021; Khoản tiền phải nộp 27.291.133đồng theo Quyết định Thi hành án số 144/QĐ-CCTHA ngày 01/3/2021; Khoản tiền Anh M nộp thay cho Bà Lê Thị H theo Bản án số 47/2020/HSST (có quyết định số 304/2020/HSPT-QĐ ngày 03/12/2020 của TAND Cấp cao tại Hà Nội) là 28.223.000 đồng.

*** Đại diện Chi cục Thuế khu vực T N - Thanh Thủy do bà Bùi Thị Lan H đại diện ủy quyền trình bày:** Chi cục Thuế đã nhận được toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị Thúy H (người được ủy quyền từ Bà H) với ông Trần Anh T và Bùi Thị L) trên cơ sở quy định của pháp luật Chi cục Thuế đã xác định đối với thu nhập cá nhân của bà H phải nộp là 11.192.568 đồng và tiền thuế trước bạ đối với ông T là 2.798.142 đồng. Vì vậy đề nghị TA giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Anh Bùi Đình M (con Bà Lê Thị H) trình bày:** Tôi có ký hợp đồng tín dụng vay của phòng Giao dịch T N - Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh B P T thì Bà H có ký hợp đồng thế chấp tài sản cho khoản vay của tôi gồm hai khoản vay: Vay dài hạn là 300 triệu đồng, vay ngắn hạn là 500 triệu đồng. Hợp đồng thế chấp tài sản số 18.120.080 ngày 16/8/2018 (nghĩa là Bà H thế chấp ngày 16/8/2018), còn việc Bà H vay tiền của Bà H như nào tôi không biết. Do vợ chồng tôi không có khả năng trả vốn vay cho Ngân hàng nên Ngân hàng đã khởi kiện tôi để trả số tiền hai lần vay là 800 triệu đồng. TAND huyện T N đã xét xử. Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật tôi vẫn không có khả năng thanh toán nên Ngân hàng đã rất nhiều lần đôn đốc tôi trả nợ, Ngân hàng có thuyết phục và động viên tôi cố tìm nguồn trả nợ không sẽ bị xử lý (phát mại tài sản thế chấp của Bà H). Do Bà H đang phải cải tạo tù không thể tự xử lý tài sản được nên chúng tôi đã báo cáo Ngân hàng. Ngân hàng đã đồng ý cho Bà H ủy quyền để xử lý tài sản thế chấp. Do thời điểm đó tôi bị mất chứng minh nhân dân nên phải ủy quyền cho vợ tôi (Đinh Thị Thúy H). Ngân hàng đã có văn bản gửi cho Bà H và tôi chấp thuận cho Bà H ủy quyền. Vì thế chúng tôi đã làm hợp đồng tại Văn phòng Công chứng K Đ. Việc lập ủy quyền do Văn phòng Công chứng đi làm đến Trại giam (nơi Bà H cải tạo) và chị H, các thủ tục pháp lý là do Văn phòng Công chứng.

Thực tế trước thời điểm đó qua thông tin thì vợ chồng Anh T, chị L ở V T có biết Bà H thế chấp tài sản tại Ngân hàng nên có đặt vấn đề mua tài sản của Bà H thông qua Ngân hàng và hướng dẫn. Vợ chồng tôi đã báo cáo Ngân hàng và thống nhất với Ngân hàng (phòng giao dịch T N) đến ngày 15/4/2021 thì vợ chồng Anh T, chị L đến trả tiền để lấy bìa đỏ ra làm hợp đồng chuyển nhượng. Khi đến Ngân hàng có vợ chồng tôi, vợ chồng Anh T, chị L cùng cán bộ Ngân hàng xác định khoản nợ của tôi cụ thể là bao nhiêu. Sau khi được cán bộ Ngân hàng thông báo số nợ của tôi là gần một tỷ (cụ thể 968.446.083đồng theo công văn của Ngân hàng là đúng) thì vợ chồng Anh T đã đưa tiền cho Ngân hàng nhận, còn tôi chỉ là người ký các giấy tờ liên quan của Ngân hàng (vợ chồng Anh T đem tiền đi trả Ngân hàng chứ không đưa trực tiếp cho vợ chồng tôi). Sau khi trả tiền đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng cũng thông báo cho vợ chồng tôi có văn bản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T N yêu cầu về việc phối hợp thu các khoản án phí của Bản án. Vợ chồng tôi và vợ chồng Anh T đã được cán bộ thi hành án thông báo về các khoản tiền thu sung Ngân sách Nhà nước gồm: Án phí dân sự tại các bản án dân sự giữa tôi với Ngân hàng là 17.611.057 đồng và 27.291.153đồng và tiền án phí Bà H phải nộp trong vụ án hình sự là 28.223.000đồng. Tổng là 73.125.210đồng. Số tiền này Anh T và chị L cũng trực tiếp nộp, còn tôi chỉ biết ký vào phiếu thu. Như vậy, vợ chồng Anh T trực tiếp trả khoản nợ Ngân hàng và các loại án phí chứ vợ chồng tôi không có tiền. Sau khi nộp đầy đủ các khoản án phí của tôi và Bà H thì Ngân hàng mới trả bìa đỏ của Bà H. Ngân hàng cũng trực tiếp đưa cho Anh T chứ tôi không nhận. Sau đó vợ tôi là người được Bà H ủy quyền đã cùng vợ chồng Anh T đến Văn phòng Công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng và nay đã sang tên Anh T, chị L. Mọi thủ tục đều do vợ chồng Anh T làm tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, còn vợ tôi chỉ biết ký. Các khoản nộp trên do vợ chồng Anh T trả phù hợp với giá trị tài sản của Bà H nên vợ chồng tôi không nhận được khoản tiền nào khác. Việc chuyển nhượng chỉ nhằm mục đích trả nợ Ngân hàng. Thực tế vợ chồng Anh T nhận chuyển nhượng tài sản của Bà H thì phải bỏ ra hơn một tỷ đồng (Đây là giá trị thực của tài sản chuyển nhượng), còn giá trị ghi trong hợp đồng 100 triệu là do các bên tự thỏa thuận.

***Đại diện Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam:** Do bà Đặng Thị Bích H - Phó Giám đốc chi nhánh B P T - Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và bà Nguyễn Như Q - Giám đốc phòng giao dịch T N trình bày: Anh Bùi Đình M có ký hợp đồng tín dụng vay của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đ H (nay là chi nhánh B P T) - phòng Giao dịch T N 02 khoản vay: Khoản vay dài hạn ngày 04/7/2019 là 300 triệu đồng và khoản vay ngắn hạn ngày 05/7/2019 là 500 triệu đồng. Khi vay Anh M không có tài sản của cá nhân nhưng được mẹ đẻ là Lê Thị H bảo đảm và Bà H đã thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất có diện tích là 1093,8m2, thửa số 58, tờ bản đồ số 12. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất số CM 061402 do UBND huyện T N cấp ngày 15/6/2018 đứng tên Bà Lê Thị H. Tài sản trên đất gồm: Nhà 02 tầng cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Khu X, xã T L, huyện T N, tỉnh Phú Tho. Hợp đồng thế chấp tài sản số 1812080/HĐBĐ/NHCT 248 ngày 18/6/2018. Sau khi vay quá trình sử dụng vốn do Anh M đã vi phạm nghĩa vụ thời hạn hợp đồng cho vay, Ngân hàng đã đôn

đốc, yêu cầu Anh M cả vợ Anh M là chị Đinh Thị Thuý H rất nhiều lần nhưng vợ chồng Anh M không thực hiện. Chính vì thế Ngân hàng đã phải khởi kiện Anh M tại Toà án nhân dân huyện T N. Toà án nhân dân huyện T N đã xét xử: Bản án số 02/2021/ST-DS ngày 15/01/2021 và bản án số 02/2021/ST-KDTM ngày 15/01/2021. Bản án không bị kháng cáo, kháng nghị và đã có hiệu lực pháp luật. Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng cũng đã nhiều lần đôn đốc yêu cầu vợ chồng Anh M thực hiện nghĩa vụ theo Bản án nhưng vợ chồng Anh M vẫn không có khả năng thanh toán trả cho Ngân hàng. Vì thời gian kéo dài nên Ngân hàng buộc phải có biện pháp xử lý tài sản thế chấp của Bà Lê Thị H - Người bảo đảm cho khoản vay của Anh M theo Hợp đồng thế chấp mà Bà H đã cam kết, Anh M đã cam kết. Tuy nhiên Ngân hàng chưa sử dụng biện pháp đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mại để thu hồi công nợ vì theo quy định của pháp luật Ngân hàng cho phép người vay và người thế chấp tài sản tự nguyện xử lý tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng do vợ chồng Anh M, chị H và Bà H có đề nghị để tự xử lý tài sản thế chấp. Do thời gian đó người thế chấp tài sản là Bà Lê Thị H đang bị tạm giam thi hành án phạt tù do vi phạm Luật hình sự nên không có điều kiện để tự xử lý tài sản thế chấp nên các bên có xin ý kiến Ngân hàng cho Bà H uỷ quyền cho chị H xử lý tài sản. Căn cứ vào quy định của Ngân hàng và pháp luật nên Ngân hàng đã chấp thuận. Chính vì vậy, ngày 30/3/2021 Ngân hàng đã có Công văn số 130/TB-CNBPT chấp thuận cho Bà Lê Thị H uỷ quyền cho con dâu là chị Đinh Thị Thuý H được ký hợp đồng bán tài sản của Bà H để trả nợ cho Ngân hàng và nhận tài sản thế chấp tại Ngân hàng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà H). Sau khi đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Căn cứ vào đề nghị của vợ chồng Anh M và Bà H nên sau khi Ngân hàng chấp thuận cho uỷ quyền thì giữa Bà H và chị H đã làm hợp đồng uỷ quyền. Vì khi chị H cung cấp giấy uỷ quyền hợp pháp cho Ngân hàng, Ngân hàng kiểm tra thấy đúng quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của Bà H và người được uỷ quyền và chính quyền lợi của Ngân hàng thì Ngân hàng đồng ý cho chị H tự xử lý tài sản theo quy định của pháp luật. Ngày 15/4/2021 phòng Giao dịch huyện T N cùng Anh M, chị H tại phòng Giao dịch huyện T N để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Anh M. Tại thời điểm đó Ngân hàng xác định có vợ chồng chị H, Anh M cùng với 01 người đàn ông, 01 người phụ nữ khoảng 30 tuổi, Ngân hàng đoán là người mua tài sản của Bà H vì trước đó Anh M, chị H đã trao đổi với Ngân hàng đã tìm được người mua tài sản nên hẹn đến ngày 15/4/2021 thì sẽ đem tiền đến cùng với vợ chồng Anh M, chị H trả tiền cho Ngân hàng. Ngân hàng đã hướng dẫn các thủ tục cần thiết cho Anh M. Sau khi Ngân hàng kiểm tra xác định số nợ của Anh M phải trả đủ cho Ngân hàng là: 968.446.083 đồng trong đó có gốc, lãi, lãi phạt, để thông báo cho vợ chồng Anh M thì thấy người đàn ông đi cùng vợ chồng Anh M, chị H đưa tiền cho vợ chồng Anh M trả tiền cho Ngân hàng đầy đủ. Sau khi Anh M thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà H cho vợ chồng Anh M, chị H đi xoá thế chấp. Ngân hàng nhận được Công văn số 268/CV-CCTHADS ngày 12/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T N. Căn cứ Công văn trên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T N thì Ngân hàng đã thông báo cho Chi cục Thi hành án dân sự biết ngày 15/4/2021 Anh M sẽ trả tiền cho Ngân hàng. Ngày 15/4/2021 thì cán bộ

Chi cục Thi hành án dân sự huyện T N đã trực tiếp đến Ngân hàng thu tiền của Anh M theo công văn phối hợp. Sau khi Thi hành án dân sự huyện T N thu khoản tiền theo công văn phối hợp và được sự nhất trí của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T N thì Ngân hàng đã trả Giấy CNQSDĐ của Bà H cho Anh M và chị H. Ngoài ra Ngân hàng không nhận được bất kỳ văn bản nào đề nghị phối hợp hay ngăn chặn đối với tài sản thế chấp của Bà H ủy quyền cho chị H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 20/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện T N, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 1- Điều 147; Khoản 1 - Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 118, 119, 223,500,501,502,503 của Bộ luật dân sự; Điều 166,167,168, 170 Luật đất đai; Khoản 1 - Điều 26, Điểm đ - Khoản 1 - Điều 12, Khoản 1 - Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/NQ - UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị H.

Xử bác yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị H về việc: Yêu cầu tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 15/4/2021 giữa Bà Lê Thị H (do chị Đinh Thị Thúy H ký hợp đồng theo ủy quyền của Bà H) với Anh Trần Anh T và chị Bùi Thị L vô hiệu.

Ngày 31 tháng 10 năm 2022 Ông Triệu Văn T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo và ngày 03/11/2022, Ông Triệu Văn T có nộp đơn kháng cáo bổ sung, các nội dung kháng cáo: Đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/TLST-DS ngày 20/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện T N, tỉnh Phú Thọ, đề nghị: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Đinh Thị Thúy H với Trần Anh T và Bùi Thị L vô hiệu và hủy các giấy tờ liên quan đến giao dịch này.

Tại phiên tòa phúc thẩm đương sự xin rút yêu cầu kháng cáo hủy bản án sơ thẩm. Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Đinh Thị Thúy H với Trần Anh T và Bùi Thị L vô hiệu và hủy các giấy tờ liên quan đến giao dịch. Đề nghị tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Trần Anh T và Bùi Thị L. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nêu quan điểm: Hợp đồng ủy quyền vô hiệu ngay từ khi được công chứng vì Bà H đã ủy quyền vượt quá phạm vi được ủy quyền, không ký trước mặt Công chứng viên, Công chứng viên không trực tiếp tìm hiểu về quyền của Bà H nhưng vẫn ký công chứng, do vậy Hợp đồng công chứng và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng vô hiệu.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên toà nêu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký phiên toà khi giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đơn kháng cáo của đương sự đúng hạn luật định. Hội đồng xét xử đã xét xử đúng nguyên tắc, các bên đương sự đều thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung kháng cáo, đại diện VKS đề nghị HĐXX: Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự: Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của đại diện theo ủy

quyền của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Hợp đồng ủy quyền chỉ có hiệu lực đối với phần ủy quyền giải chấp tại ngân hàng, các nội dung khác vô hiệu. Thu hồi giấy chứng nhận đã cấp cho Anh Trần Anh T và chị Bùi Thị L. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Ông Triệu Văn T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn làm trong hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án giải giải quyết vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan của vụ án theo khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự do đương sự có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm nên HĐXX không xem xét và không đình chỉ do không thuộc phạm vi khởi kiện.

[2] Về nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Theo Bản án số 47/2020/HSST ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã tuyên Lê Thị H, ở Khu X, xã T L, huyện T N phạm tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" với mức án 16 năm tù và buộc Bà Lê Thị H phải bồi thường cho Bà Nguyễn Thị H số tiền là 880.000.000 đồng. Bản án trên bị cáo có kháng cáo về hình phạt, không có kháng cáo kháng nghị phần dân sự của bản án, do vậy phần dân sự có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 05/10/2020. Như vậy nghĩa vụ dân sự của Bà Lê Thị H theo bản án bắt đầu từ ngày 05/10/2020 còn việc buộc thực hiện nghĩa vụ dân sự thì kể từ khi người có quyền có đơn yêu cầu.

Quyết định số 304/2020/HSPT ngày 08/12/2020 của TAND cấp cao tại Hà Nội: Đình chỉ xét xử phúc thẩm về phần hình sự. Tại quyết định trên cũng nêu rõ bị cáo kháng cáo xin giảm nhẹ hình phạt, do vậy phần dân sự của bản án có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 18.120.080 ngày 16/8/2018 (nghĩa là Bà H thế chấp ngày 16/8/2018) giữa Bà Lê Thị H và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đ H (nay là chi nhánh B P T) - Phòng Giao dịch T N (BL-169) thì các bên xác định giá trị tài sản thế chấp là 2.120.000.000 đồng. Gía chuyển nhượng thực tế do chị Đinh Thị Thúy H và vợ chồng Anh Trần Anh T và chị Bùi Thị L khai nhận là 1.041.571.293 đồng (bao gồm cả tiền án phí của Bà H). Gía do cơ quan Chi cục thuế huyện T N tính là 559.628.360 đồng. Tuy nhiên "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 15/4/2021 giữa Bà Lê Thị H (do chị Đinh Thị Thúy H ký hợp đồng theo ủy quyền của Bà H) với Anh Trần Anh T và chị Bùi Thị L ghi giá trị chuyển nhượng là 100.000.000 đồng.

Ông Triệu Văn T cung cấp cho tòa án kết quả thẩm định giá tài sản trên *(là tài liệu tham khảo)* tại thời điểm giải quyết tại cấp phúc thẩm, giá trị nhà và đất là 2.469.480.000 đồng.

Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả

tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan". Từ những tình tiết vụ việc có cơ sở xác định giá ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 15/4/2021 là giả tạo nhằm che giấu Hợp đồng giá cao hơn (để "chịu thuế thấp"). Khoản 2 Điều 501 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định "Nội dung của hợp đồng về quyền sử dụng đất không được trái với quy định về mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan" *(Việc hai bên khai giá trên hợp đồng chuyển nhượng bất động sản thấp hơn giá thực tế sẽ dẫn đến thiếu số tiền thuế phải nộp. Đây là hành vi trốn thuế theo quy định tại khoản 5 Điều 143 Luật Quản lý thuế 2019 - là hành vi bị nghiêm cấm)*.

Về việc nguyên đơn không làm đơn yêu cầu thi hành án dân sự trước thời điểm có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2021: Do nguyên đơn không được nhận trích lục án phần dân sự có hiệu lực pháp luật, nội dung này được chứng minh bằng các tài liệu là các đơn khiếu nại, dấu cấp văn bản (25/3/2022 là ngày Bà H nhận được Quyết định số 304/2020/HSPT) nên nguyên đơn không biết thời điểm án có hiệu lực để làm đơn đề nghị thi hành án dân sự là khách quan.

Về Hợp đồng ủy quyền số 2064, quyển số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2021 Văn phòng Công chứng K Đ lập. Mặc dù tôn trọng sự tự định đoạt của đương sự nhưng việc ủy quyền lại vượt quá giới hạn pháp luật cho phép, bởi lẽ người ủy quyền đang có nghĩa vụ dân sự theo bản án hình sự, ngoài tài sản này người ủy quyền không còn bất kỳ tài sản nào có giá trị. Do đó, Khi ký hợp đồng ủy quyền, lẽ ra người ủy quyền chỉ được ủy quyền phần giao dịch giải chấp tài sản với ngân hàng (để giải quyết khoản nợ với ngân hàng từ trước), thì người ủy quyền lại ủy quyền cho người nhận ủy quyền được toàn quyền mua bán, chuyển nhượng, định đoạt khối tài sản này (là ngoài các quyền Bà H có). Việc ủy quyền này đã vượt quá phạm vi được phép ủy quyền và gây thiệt hại cho người khác (cụ thể là chủ nợ). Vì sau khi giải chấp khoản vay với ngân hàng thì khối tài sản này đã không còn bị ràng buộc với ngân hàng, nhưng lại phát sinh nghĩa vụ ràng buộc với các chủ nợ khác. Điều 10 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về giới hạn việc thực hiện quyền dân sự

"1. Cá nhân, pháp nhân không được lạm dụng quyền dân sự của mình gây thiệt hại cho người khác, để vi phạm nghĩa vụ của mình hoặc thực hiện mục đích khác trái pháp luật.

2. Trường hợp cá nhân, pháp nhân không tuân thủ quy định tại khoản 1 Điều này thì Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền khác căn cứ vào tính chất, hậu quả của hành vi vi phạm mà có thể không bảo vệ một phần hoặc toàn bộ quyền của họ, buộc bồi thường nếu gây thiệt hại và có thể áp dụng chế tài khác do luật quy định".

Điều 160 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về nguyên tắc xác lập, thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản

1. Quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản được xác lập, thực hiện trong trường hợp Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định.

Quyền khác đối với tài sản vẫn có hiệu lực trong trường hợp quyền sở hữu được chuyển giao, trừ trường hợp Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác.

2. Chủ sở hữu được thực hiện mọi hành vi theo ý chí của mình đối với tài sản nhưng không được trái với quy định của luật, gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích quốc gia, dân tộc, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của người khác.

Ngoài các nội dung trên còn thấy: Anh Bùi Đình M là con của Bà H có đăng ký quyền sử dụng đất riêng đứng tên ông Bùi Đình M tại 02 thửa đất thuộc Khu X, xã T L, huyện T N, tỉnh Phú Thọ (Thửa đất số: 218, tờ bản đồ số 12, diện tích 307,4 m^2, loại đất: Đất trồng cây lâu năm được UBND huyện T N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/7/2016, có số phát hành CĐ 865322, số vào sổ CH-01029. Nguồn gốc: Nhận cho tặng quyền sử dụng đất từ bố mẹ đẻ. Thửa đất số: 214, tờ bản đồ số 12, diện tích 204,0 m^2 (trong đó: ONT = 100,0 m^2 + CLN = 104,0 m^2) được UBND huyện T N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/3/2018, có số phát hành CK 314848, số vào sổ CH-01275. Nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai thửa đất này không đăng ký giao dịch bảo đảm từ năm 2018 đến năm 2022 (Tài liệu do UBND huyện T N cung cấp). Việc Anh M có tài sản nhưng lại dùng tài sản của Bà H để thực hiện nghĩa vụ đối với ngân hàng, trong khi Bà H đang có nghĩa vụ thì lại bằng việc ủy quyền (*lạm dụng quyền dân sự)* gây thiệt hại cho người khác, nên cần xác định trong trường hợp này việc ủy quyền bị giới hạn, việc lạm quyền là vi phạm pháp luật.

Từ các lập luận trên, nhận thấy: Việc ủy quyền chuyển nhượng của Bà Lê Thị H đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bà H. Vì vậy, Bà H khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Đinh Thị Thuý H với Trần Anh T và Bùi Thị L vô hiệu là có căn cứ. Lý do vô hiệu là do giả tạo, vi phạm pháp luật, trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Do vậy, cần sửa Bản án sơ thẩm 10/2022/DS-ST ngày 20/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện T N, tỉnh Phú Thọ theo hướng;

- Xác định Hợp đồng ủy quyền số 2064, quyển số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2021 do Văn phòng Công chứng K Đ lập chỉ có giá trị pháp lý đối với phần giải chấp tại ngân hàng, các nội dung khác vô hiệu.

- Xác định Hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/4/2021 đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 12, diện tích 1093,8 m^2 và tài sản gắn liền với đất giữa Bà Lê Thị H (do chị Đinh Thị Thuý H được ủy quyền ký bên A) với Trần Anh T và Bùi Thị L đã được công chứng số 1447 quyển số 02/2021 TP- SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng H T N đã thực hiện là vô hiệu.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa DA 604511 ngày 28/5/2021 do UBND huyện T N cấp cho Trần Anh T và Bùi Thị L đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 12, diện tích 1093,8 m^2 tại Khu X, xã T L, huyện T N, tỉnh Phú Thọ không còn giá trị sử dụng, cần thu hồi. Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 12, diện tích 1093,8 m^2 và tài sản gắn liền với đất được trả lại cho Bà Lê Thị H.

Chị Đinh Thị Thúy H, Văn phòng Công chứng K Đ có biết về Bản án số 47/2020/HS-ST đã có hiệu lực pháp luật hay không. Hai nội dung này đã làm rõ tại cấp sơ thẩm, không có cơ sở xác định chị Đinh Thị Thúy H và Văn phòng Công chứng K Đ đã không khách quan khi công chứng và chuyển nhượng tài sản.

Văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2021 tại Văn phòng Công chứng H T N là đúng trình tự pháp luật nhưng do các bên khai gian dối về giá chuyển nhượng, nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba và vi phạm pháp luật nên vô hiệu về nội dung, không thuộc lỗi của Công chứng viên.

Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Anh Trần Anh T và chị Bùi Thị L, chị Đinh Thị Thúy H, Bà Lê Thị H vắng mặt nên không thể hiện quan điểm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, do vậy Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu có yêu cầu thì giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ là có cơ sở nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Yêu cầu kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của Bà Nguyễn Thị H (do Ông Triệu Văn T đại diện). Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 20/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện T N, tỉnh Phú Thọ.

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự và các Điều 116; 117; 118; 119; 123; 124; khoản 1 Điều 407; Điều 10; 160; 500; 501; 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 2064, quyển số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2021 do Văn phòng Công chứng K Đ đã thực hiện chỉ có giá trị pháp lý đối với nội dung ủy quyền giải chấp tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Phòng giao dịch T N, các nội dung khác vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2021 đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 12, diện tích 1093,8 m^2 và tài sản gắn liền với đất giữa Bà Lê Thị H (do chị Đinh Thị Thuý H được ủy quyền ký bên A) với Trần Anh T và Bùi Thị L đã được công chứng số 1447 quyển số 02/2021 TP-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng H T N đã thực hiện là vô hiệu;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa DA 604511 ngày 28/5/2021 do UBND huyện T N cấp cho Trần Anh T và Bùi Thị L đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.093,8 m^2 tại Khu X, xã T L, huyện T N, tỉnh Phú Thọ không còn giá trị sử dụng, UBND huyện T N có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận này.

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 12, diện tích 1093,8 m^2 và tài sản gắn liền với đất được trả lại cho Bà Lê Thị H.

" Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân

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, 7a, 7b và Điều 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."

[2]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Không giải quyết do chưa có yêu cầu của các đương sự.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND huyện T N;
- TAND huyện T N;
- Chi cục THADS huyện T N;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

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

Nguyễn Quang Vũ