TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CỦ CHI** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 283/2020/DS-ST
Ngày: 09-9-2020
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng ủy quyền

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỦ CHI, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thúy Ái.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Thái Văn Sơn;
2. Bà Trần Thị Lợi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh *tham gia phiên tòa:* Ông Đào Văn Tiền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Củ Chi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 175/2020/TLST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2020 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng ủy quyền" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 245/2020/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 217/2020/QĐST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Ng, sinh năm: 1955 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 207 đường Lê Văn S, Phường X, Quận Y, Thành phố H.

Địa chỉ liên lạc: Số 41 đường C, ấp Ch, xã A, huyện C, Thành phố H.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm: 1948 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số 112/6 Khu phố 6, phường T, Quận Y, Thành phố H.

Địa chỉ liên lạc: Số 1/2F, đường số 106, ấp 10, xã T, huyện C, Thành phố H.

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

3.1. Văn phòng Công chứng Dương Thái H;

Địa chỉ: Số 144A Tỉnh lộ 8, khu phố 7, thị trấn C, huyện C, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Thái H, chức vụ: Trưởng văn phòng (Xin vắng mặt).

3.2. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi.

Địa chỉ: Đường Phạm Thị H, Khu phố 7, thị trấn C, huyện C, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng V, chức vụ: Chi cục trưởng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu Ph, sinh năm: 1979, chức vụ: Chấp hành viên (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện nộp ngày 24/4/2020, lời khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Hoàng Thị Ng trình bày:*

Bà được ông Hoàng Văn M môi giới nên có ký "Giấy nhận cọc v/v mua bán nhà đất" vào ngày 24/5/2018 với bà Trần Thị N. Theo đó bà N chuyển nhượng cho bà phần đất có diện tích 1.143m^2 thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 49 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 116690, vào sổ cấp GCN CH02381, ngày 31/12/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà N. Bà đã giao cho bà N tổng số tiền là 950.000.000đ (Chín trăm năm mươi triệu đồng). Đến ngày 27/6/2018, bà và bà N có làm Hợp đồng ủy quyền số công chứng 029100, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng Công chứng Dương Thái H giữa bên ủy quyền là bà Trần Thị N và bên được ủy quyền là bà, theo đó bà được toàn quyền thay mặt và nhân danh bà N thực hiện các thủ tục theo Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền đối với phần đất nêu trên.

Đầu tháng 6/2019 bà định chuyển cho con bà đứng tên quyền sử dụng đất thì không làm được do Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi đã ngăn chặn việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, thay đổi hiện trạng tài sản theo Quyết định số 34/QĐ-CCTHADS ngày 10/01/2019 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản để thực hiện Bản án số 34/2018/DS-ST ngày 22/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi.

Số tiền 950.000.000đ (Chín trăm năm mươi triệu đồng) là tiền tích cóp cả đời của bà, trong đó có phần hùn của em trai bà nhưng chị em bà chỉ hùn hạp bằng miệng, không có giấy tờ, hiện em trai bà đã mất, bà đề nghị Tòa án không đưa những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của em trai bà vào tham gia trong vụ án. Chồng bà tên Trần Vĩnh H, sinh năm: 1954 đã bỏ đi từ năm 2007 cho đến nay không có tin tức do bị tâm thần phân liệt, tiền bà mua đất của bà N do bà và em bà hùn hạp, không liên quan đến chồng bà nên bà đề nghị Tòa án cũng không đưa chồng bà tham gia tố tụng trong vụ án vì hiện bà không biết chồng bà ở đâu.

Bà biết bà N hiện đang sinh sống tại địa chỉ số 1/2F, đường số 106, ấp 10, xã T, huyện C, Thành phố H vì bà đã từng đến nhà bà N khi làm giấy nhận cọc, sau này bà cũng có đến nhưng bà N trốn tránh không chịu gặp nên bà không thể thương lượng giải quyết vụ án với bà N, do vậy bà đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

- Hủy giấy nhận cọc v/v mua bán nhà đất ngày 24/5/2018 giữa bà Trần Thị N và bà;

- Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2018, số công chứng 029100, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng Công chứng Dương Thái H giữa bên

ủy quyền là bà Trần Thị N và bên được ủy quyền là bà;

- Yêu cầu bà N trả lại cho bà số tiền 950.000.000đ (Chín trăm năm mươi triệu đồng). Trả một lần ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa bà vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện.

** Bị đơn là bà Trần Thị N vắng mặt.*

** Tại văn bản số 2133/THADS ngày 30/6/2020, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi - có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hữu Ph trình bày:*

Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi đang tổ chức thi hành các Bản án, Quyết định của Tòa án liên quan đến nghĩa vụ thi hành án của bị đơn là bà Trần Thị N, tổng số tiền bà Nam phải thi hành án là 3.054.091.133đ (Ba tỷ không trăm năm mươi bốn triệu không trăm chín mươi mốt ngàn một trăm ba mươi ba đồng) và lãi suất chậm thi hành án theo mức lãi suất cơ bản. Trong đó: Thi hành cho công dân là 2.998.891.133đ (Hai tỷ chín trăm chín mươi tám triệu tám trăm chín mươi mốt ngàn một trăm ba mươi ba đồng) và lãi suất chậm thi hành án theo mức lãi suất cơ bản, nộp án phí: 55.200.000đ (Năm mươi lăm triệu hai trăm ngàn đồng). Cụ thể:

- Quyết định số 128/2011/QĐPT-DS ngày 17/02/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định thi hành án số 121/QĐ-THA ngày 02/3/2011 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Củ Chi: Bà N phải trả cho bà Lê Cẩm Gi số tiền 209.917.936đ và lãi suất;

- Bản án số 156A/2013/DSST ngày 15/5/2013 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Quyết định thi hành án số 401/QĐ-CCTHA ngày 23/7/2013 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Củ Chi: Bà N phải trả cho bà Nguyễn Thanh H số tiền 274.535.884đ, trả cho ông Đoàn Hùng A số tiền 423.863.795đ và lãi suất;

- Bản án số 520/2013/DSST ngày 05/11/2013 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Quyết định thi hành án số 270/QĐ-CCTHA ngày 02/4/2014 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Củ Chi: Bà N phải trả cho bà Nguyễn Thị Thanh Ph số tiền 532.403.518đ và tiền lãi là 118.170.000đ;

- Bản án số 330/2018/DSST ngày 22/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Quyết định thi hành án số 1158/QĐ-CCTHADS ngày 03/01/2019 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Củ Chi: Bà N phải trả cho bà Mạc Thị L số tiền 1.440.000.000đ và lãi suất;

- Quyết định thi hành án số 487/QĐ-CCTHADS ngày 05/12/2018 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Củ Chi: Thu của bà Trần Thị N 55.200.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Quá trình tổ chức thi hành án, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 33/QĐ-CCTHSDS ngày 17/3/2020 để kê biên các quyền sử dụng đất của bà Nam để thi hành án bao gồm 08 quyền sử dụng đất, trong đó có quyền sử đất có diện tích 1.143m^2, thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 49 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 116690, vào sổ cấp GCN CH02381, ngày 31/12/2014

do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà N.

Căn cứ Khoản 2 Điều 205, Khoản 4 Điều 207, Khoản 3 Điều 212 và Điều 220 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi đề nghị Tòa án nhân dân huyện Củ Chi xét xử theo quy định nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người được thi hành án và tránh việc bà N tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án vì theo Khoản 1 Điều 75 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2014, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi sẽ thực hiện theo quyết định của Tòa án đối với tài sản của người phải thi hành án bị cưỡng chế để thi hành án mà có người khác tranh chấp.

Tại phiên tòa, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi bổ sung thêm ý kiến: Trường hợp 07 quyền sử dụng đất còn lại (không bao gồm quyền sử dụng đất có diện tích 1.143m^2, thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 49 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 116690, vào sổ cấp GCN CH02381, ngày 31/12/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà N) sau khi phát mãi, bán đấu giá có tổng giá trị lớn hơn khoản tiền mà bà N phải thi hành án thì quyền sử dụng đất nêu trên Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi sẽ ưu tiên thi hành án cho bà Ng.

** Tại bản tự khai ngày 07/7/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Dương Thái H - có người đại diện theo pháp luật là ông Dương Thái H trình bày:*

Ngày 27/6/2018, bà Trần Thị N, sinh năm 1948, CMND số 021505059, cấp tại Công an Thành phố Hồ Chí Minh, thường trú: Số 112/6, khu phố 6, phường T, Quận X, Thành phố H và bà Hoàng Thị Ng, năm sinh 1955, CMND số 022115035, cấp tại Công an Thành phố Hồ Chí Minh, ngụ tại: 207 đường L, Phường X, Quận Y, Thành phố H đã đến trụ sở Văn phòng công chứng C (nay là Văn phòng công chứng Dương Thái H) yêu cầu công chứng viên Văn phòng công chứng C (nay là Văn phòng công chứng Dương Thái H) chứng nhận hợp đồng ủy quyền đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 49, địa chỉ: xã A, huyện C, Thành phố H, số công chứng 029100.

Tại thời điểm công chứng, bà Trần Thị N đã xuất trình đầy đủ giấy tờ pháp lý liên quan, đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tinh thần hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt. Bà Trần Thị N không đọc được, viết được nên đã mời người làm chứng là ông Trần Anh Kh, sinh năm 1989, CMND số 290907085 cấp tại Công an tỉnh Tây Ninh, ngụ tại ấp A, xã A, huyện Tr, tỉnh T. Ông Kh đã chứng kiến công chứng viên đọc toàn bộ nội dung hợp đồng ủy quyền cho bà N nghe. Bà N đã nghe, hiểu rõ toàn bộ nội dung hợp đồng ủy quyền, đã đồng ý và điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên. Bà Hoàng Thị Ng đã xuất trình đầy đủ giấy tờ pháp lý liên quan, đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tinh thần hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt. Các bên hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận và giao kết hợp đồng ủy quyền. Bà Ng đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng ủy quyền trước sự chứng kiến của Công chứng viên Văn phòng công chứng C (nay là Văn phòng công chứng Dương Thái H). Công chứng viên Văn phòng công chứng C (nay là Văn phòng công chứng Dương Thái H) đã chứng nhận hợp đồng

ủy quyền nêu trên theo đúng trình tự thủ tục luật định.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi:*

- Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng nội dung quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015: Vụ án được thụ lý đúng thẩm quyền; Tòa án cấp, tống đạt, thông báo các văn bản tố tụng đúng quy định; Thời hạn gửi Thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát cùng cấp đúng quy định; Thời hạn gửi Quyết định đưa vụ án ra xét xử và thời hạn gửi hồ sơ đúng quy định; Tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng thời gian, địa điểm được ghi trong quyết định đưa vụ án ra xét xử, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định, việc tham gia hỏi tại phiên tòa đúng quy định. Đối với các đương sự: Từ khi thụ lý vụ kiện cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Về nội dung, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Theo nội dung đơn khởi kiện nộp ngày 24/4/2020, nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy giấy nhận cọc v/v mua bán nhà đất ngày 24/5/2018 giữa nguyên đơn và bà Trần Thị N, hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2018, số công chứng 029100, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng Công chứng Dương Thái H giữa bên ủy quyền là bà Trần Thị N và bên được ủy quyền là bà Hoàng Thị Ng, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc mua đất là 950.000.000đ (Chín trăm năm mươi triệu đồng), đây là quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng ủy quyền" quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, theo kết quả xác minh của Ban Chỉ huy Công an xã T, huyện C thì bị đơn có đăng ký tạm trú tại số 1/2F, đường số 106, ấp 10, xã T, huyện C, Thành phố H nhưng thường xuyên vắng mặt ở địa phương, không rõ đi đâu, làm gì, việc bị đơn thay đổi nơi cư trú gắn với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ trong giao dịch, hợp đồng mà không thông báo cho nguyên đơn biết về nơi cư trú mới theo quy định tại Khoản 3 Điều 40 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung mà không đình chỉ việc giải quyết vụ án vì lý do không tống đạt được cho bị đơn, phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 5 và Điểm a Khoản 2 Điều 6 của Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, vì vậy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ

luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về thời hiệu:

Giấy nhận cọc v/v mua bán nhà đất giữa bà Trần Thị N và bà Hoàng Thị Ng ký ngày 24/5/2018 và Hợp đồng ủy quyền số công chứng 029100, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng Công chứng Dương Thái H giữa bên ủy quyền là bà Trần Thị N và bên được ủy quyền là bà Hoàng Thị Ng ký ngày 27/6/2018. Đến tháng 6/2019 bà Ng mới biết được việc hai hợp đồng này không thể tiếp tục thực hiện được, ngày 24/4/2020, bà Ng nộp đơn khởi kiện là vẫn còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Dương Thái H có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn là bà Trần Thị N đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa (theo Phiếu xác minh ngày 15/7/2020, bà Trần Thị N có đăng ký tạm trú tại số 1/2F, đường số 106, ấp 10, xã T, huyện C, Thành phố H nhưng thường xuyên không có mặt tại địa phương nên Tòa án tiến hành niêm yết) nhưng vẫn không đến Tòa. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành phiên Tòa vắng mặt Văn phòng công chứng Dương Thái H và bà N theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[4] Về yêu cầu của đương sự:

[4.1] Đối với yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Củ Chi hủy giấy nhận cọc v/v mua bán nhà đất ngày 24/5/2018 giữa bà Trần Thị N và bà Hoàng Thị Ng, yêu cầu bị đơn trả lại cho bà số tiền đặt cọc mua đất là 950.000.000đ (Chín trăm năm mươi triệu đồng).

- Xét về hình thức:

Giấy nhận cọc v/v mua bán nhà đất ngày 24/5/2018 giữa bà Trần Thị N và bà Hoàng Thị Ng được lập thành văn bản, pháp luật quy định hợp đồng đặt cọc không bắt buộc phải công chứng, như vậy việc bà Ng đặt cọc cho bà N thể hiện ý chí của các bên là nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau này, quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Xét về nội dung:

Căn cứ vào Quyết định số 128/2011/QĐPT-DS ngày 17/02/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định thi hành án số 121/QĐ-THA ngày 02/3/2011 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Củ Chi, Bản án số 156A/2013/DSST ngày 15/5/2013 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Quyết định thi hành án số 401/QĐ-CCTHA ngày 23/7/2013 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Củ Chi, Bản án số 520/2013/DSST ngày 05/11/2013 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Quyết định thi hành án số 270/QĐ-CCTHA ngày 02/4/2014 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Củ Chi, Bản án số 330/2018/DSST ngày 22/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Quyết định thi hành án số 1158/QĐ-CCTHADS ngày 03/01/2019 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Củ Chi và Quyết định thi hành án số 487/QĐ-CCTHADS

ngày 05/12/2018 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Củ Chi, bà N phải thi hành các khoản nợ đối với những người được thi hành án nhưng cho đến nay, bà N vẫn chưa thi hành được.

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 24 của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 quy định chi tiết hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án Dân sự năm 2014 (Luật áp dụng tại thời điểm kê biên quyền sử dụng đất) thì: *"Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản nào khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Khi kê biên tài sản, nếu có người khác tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp thực hiện theo quy tại Khoản 1 Điều 75 của Luật Thi hành án dân sự…"*. Tại Khoản 1 Điều 75 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2014 quy định về giải quyết tranh chấp, yêu cầu hủy giấy tờ, giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án như sau: *"Trường hợp tài sản của người phải thi hành án bị cưỡng chế để thi hành án mà có người khác tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp về quyền của họ được khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết".*

Từ những căn cứ trên, việc bà Ngâm ký Giấy nhận cọc v/v mua bán nhà đất ngày 24/5/2018 với bà N và đối tượng mua bán là quyền sử dụng đất có diện tích 1.143m^2 thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 49 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 116690, vào sổ cấp GCN CH02381, ngày 31/12/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà N là ngay tình, tuy nhiên theo quy định của Luật đất đai năm 2013 thì việc mua bán nhà đất giữa bà Ng và bà N chỉ mới ở giai đoạn đặt cọc, các bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Ng chưa được đứng tên quyền sử dụng đất nên về mặt pháp lý, quyền sử dụng đất nêu trên vẫn thuộc quyền sử dụng của bà N. Mặt khác, việc bà Ng và bà N ký Giấy nhận cọc v/v mua bán nhà đất ngày 24/5/2018 được thực hiện sau khi các Quyết định và Bản án của Tòa án nhân dân các cấp có hiệu lực pháp luật, do đó nếu bà Nam không sử dụng số khoản tiền bà N nhận đặt cọc từ bà Ng để thi hành án và các tài sản khác của bà N không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi có quyền kê biên tài sản của bà N để đảm bảo thi hành nghĩa vụ. Trong trường hợp này, bà N đã cố tình che giấu thông tin về tài sản, lừa dối bà Ng để nhận đặt cọc nên giao dịch nhận cọc theo Giấy nhận cọc v/v mua bán nhà đất ngày 24/5/2018 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 2015, do giao dịch dân sự vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Khoản 2 Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015, do vậy yêu cầu hủy Giấy nhận cọc v/v mua bán nhà đất ngày 24/5/2018 và yêu cầu buộc bị đơn trả lại số tiền đã nhận cọc là 950.000.000đ (Chín trăm năm mươi triệu đồng) của bà Ng là có cơ sở để chấp nhận.

[4.2] Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2018, số công

chứng 029100, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng Công chứng Dương Thái H giữa bên ủy quyền là bà Trần Thị N và bên được ủy quyền là bà Hoàng Thị Ng.

Xét tại mục [4.1], Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu hủy Giấy nhận cọc v/v mua bán nhà đất ngày 24/5/2018 nên Hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2018, số công chứng 029100, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng Công chứng Dương Thái H có đối tượng là quyền sử dụng đất có diện tích 1.143m^2 thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 49 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 116690, vào sổ cấp GCN CH02381, ngày 31/12/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà N cũng là giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 2015, do đó yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền nêu trên của bà Ng cũng có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.4] Do Giấy nhận cọc v/v mua bán nhà đất ngày 24/5/2018 giữa bà Trần Thị N và bà Hoàng Thị Ng và Hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2018, số công chứng 029100, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng Công chứng Dương Thái H giữa bên ủy quyền là bà Trần Thị N và bên được ủy quyền là bà Hoàng Thị Ng vô hiệu nên Hội đồng xét xử xét không cần thiết phải hủy 02 văn bản nêu trên mà chỉ tuyên vô hiệu.

[4.5] Trong vụ án, bà Ng là người ngay tình, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà N, Hội đồng xét xử xét trường hợp 07 quyền sử dụng đất tại các mục 1/, 2/, 3/, 5/, 6/, 7/, 8/ của Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) số 33/QĐ-CCTHADS ngày 17/3/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi sau khi phát mãi, bán đấu giá có tổng giá trị lớn hơn khoản tiền mà bà N phải thi hành án thì quyền sử dụng đất có diện tích 1.143m^2, thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 49 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 116690, vào sổ cấp GCN CH02381, ngày 31/12/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà N kiến nghị Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi ưu tiên thi hành án cho bà Ng.

[5] Về đề nghị của đại diện Viện kiểm sát:

Xét đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận.

[6] Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, lẽ ra bà Trần Thị Nam là người cao tuổi nên được miễn án phí theo Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, tuy nhiên do bà N vắng mặt, không có đơn đề nghị miễn nộp án phí nên phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy Giấy nhận cọc v/v mua bán nhà đất ngày 24/5/2018; yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2018, số công chứng 029100, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng Công chứng Dương Thái

H và phải chịu án phí dân sự có giá ngạch tính trên số tiền đặt cọc phải trả lại cho bà Hoàng Thị Ng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 58, Điều 147, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 127 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Hoàng Thị Ng.

Tuyên bố Giấy nhận cọc v/v mua bán nhà đất ngày 24/5/2018 giữa bà Trần Thị N và bà Hoàng Thị Ng và Hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2018, số công chứng 029100, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng Công chứng Dương Thái H giữa bên ủy quyền là bà Trần Thị N và bên được ủy quyền là bà Hoàng Thị Ng vô hiệu.

2. Buộc bị đơn là bà Trần Thị N phải trả lại cho bà Hoàng Thị Ng số tiền đặt cọc là 950.000.000đ (Chín trăm năm mươi triệu đồng).

Thi hành ngay sau khi Bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Ng có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà N chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại Khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Kiến nghị Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi ưu tiên thi hành án cho bà Ng đối với quyền sử dụng đất có diện tích 1.143m^2, thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 49 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 116690, vào sổ cấp GCN CH02381, ngày 31/12/2014 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho bà N trong trường hợp 07 quyền sử dụng đất tại Điều 1, các mục 1/, 2/, 3/, 5/, 6/, 7/, 8/ của Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) số 33/QĐ-CCTHADS ngày 17/3/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi sau khi phát mãi, bán đấu giá có tổng giá trị lớn hơn khoản tiền mà bà N phải thi hành án theo những Bản án/Quyết định của Tòa án nhân dân các cấp đã có hiệu lực trước đó.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị N phải chịu án phí là 41.100.000đ (Bốn mươi mốt triệu một trăm

ngàn đồng);

Thi hành tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án 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.

5. Các đương sự được quyền kháng cáo Bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Củ Chi;
- Chi cục THADS huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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