

Bản án số: 59/2025/DS-PT
Ngày: 31-3-2025
V/v “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Phong Lan.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Anh Dũng

Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hà Trang là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thùy Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 24 và ngày 31 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 237/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 08/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 20/2025/QĐ-PT ngày 14/02/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 35/2025/QĐ-PT ngày 10/3/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1989; nơi cư trú: Số B, đường Đ, khu phố I, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Phương N, sinh năm 1981; Nơi cư trú: Số C, đường C, khu phố C, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. (Theo Giấy ủy quyền ngày 27/12/2022)

- Bị đơn: Bà Bùi Thị Ngọc Q, sinh năm 1986; nơi cư trú: Số E, đường N, khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1982; nơi cư trú: Số B, đường số A, thôn A, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T: Ông Hồ Vũ Hoàng L, sinh năm 2002; nơi cư trú: Số A, đường Đ, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. (Theo Giấy uỷ quyền ngày 24/7/2024)

2. Bà Lê Thị Thanh T1, sinh năm 1980; nơi cư trú: Tổ C, khu phố A, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh; địa chỉ: Khu phố A, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị H1; chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Hoàng Thị Thùy D; chức danh: Chấp hành viên. (Theo Giấy uỷ quyền ngày 14/12/2023)

2. Ông Hồ Văn H2, sinh năm 1978; nơi cư trú: Số B, đường số A, thôn A, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

3. Văn phòng C2; địa chỉ: Số A, T, khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Chí C; chức vụ: Trưởng Văn phòng.

4. Ông Nguyễn Vĩnh H3, sinh năm 1978; nơi cư trú: Tổ C, khu phố A, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

5. Ông Đặng Xuân T2, sinh năm 1977;

6. Bà Lê Thị Duyên T3, sinh năm 1980;

Cùng nơi cư trú: Thôn A, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vĩnh H3: Bà Lê Thị Thanh T1, sinh năm 1980; nơi cư trú: Tổ C, khu phố A, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. (Theo Giấy uỷ quyền ngày 08/8/2024)

Tại phiên tòa có mặt bà Lê Thị Thanh T1 và bà Hoàng Thị Thùy D; các đương sự khác vắng mặt. Các đương sự vắng mặt khi tuyên án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo hồ sơ vụ án, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H, người đại diện trình bày:

Ngày 20 tháng 6 năm 2022 bà Nguyễn Thị Mỹ H có nhận chuyển nhượng từ bà Bùi Thị Ngọc Q thửa đất số 132, tờ bản đồ số 07, diện tích 1.150m², tọa lạc tại bàu Chó T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 065620, số vào sổ cấp GCN: CH 08273, do UBND huyện Đ cấp ngày 30/6/2011 và thửa đất số 341, tờ bản đồ số 06, diện tích 3.590m², tọa lạc tại thôn E, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 745895, số vào sổ cấp

GCN: 03134 QSDĐ/649/HĐ.CN, do UBND huyện Đ cấp ngày 06/11/2001. Giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng; các bên thoả thuận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà H thanh toán cho bà Q số tiền 350.000.000 đồng; Chậm nhất ngày 20/7/2022 bà Q làm hợp đồng uỷ quyền tại Văn phòng công chứng để bà H toàn quyền định đoạt 02 thửa đất theo quy định, khi đó bà H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Q tiếp số tiền 350.000.000 đồng và chậm nhất đến ngày 30/8/2022 bà H sẽ thanh toán cho bà Q số tiền còn lại là 100.000.000 đồng; ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà Q giao cho bà H 350.000.000 đồng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà H đã lần lượt thanh toán cho bà Q số tiền nhận chuyển nhượng như thoả thuận.

Ngày 12/7/2022 bà Bùi Thị Ngọc Q uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Mỹ H được toàn quyền thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất, quy định rõ tại Điều 2 của hợp đồng. Hợp đồng uỷ quyền được văn phòng C2 chứng thực ngày 12/7/2022, số công chứng: 5414, quyền số 14.2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Trên cơ sở Hợp đồng uỷ quyền ngày 19/10/2022 bà Nguyễn Thị Mỹ H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T thửa đất 341, được Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng: 7079, quyền số 18/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng và thửa 132 được Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng: 7077, quyền số 18/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng.

Tuy nhiên đến ngày 20/12/2022 hai thửa đất 132, 341 bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh kê biên để đảm bảo thi hành án cho khoản tiền phải thi hành án của bà Bùi Thị Ngọc Q.

Nên, bà H khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 132, 341 ký ngày 20/6/2022 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ H và bà Bùi Thị Ngọc Q.

Tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của bà H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T1; đồng thời đề nghị Hội đồng công nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 132, 341 giữa bà Q và bà T có hiệu lực; không đề nghị Toà án giải quyết hậu quả pháp lý nếu tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2022, 19/10/2022, hợp đồng uỷ quyền ngày 12/7/2022 vô hiệu.

** Đối với bị đơn bà Bùi Thị Ngọc Q:*

Sau khi thụ lý vụ án mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về việc thụ lý yêu cầu độc lập, Thông báo về việc bổ sung người tham gia tố tụng, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo kết quả phiên họp, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, giấy triệu tập nhưng không có yêu cầu phản tố, không có ý kiến gửi Tòa án, cũng không tham gia làm việc. Do đó, Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

** Theo hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T, người đại diện trình bày:*

Ngày 19/10/2022 bà Nguyễn Thị T có nhận chuyển nhượng từ bà Bùi Thị Ngọc Q thửa đất số 132, tờ bản đồ số 07, diện tích 1.150m², tọa lạc tại bàu Chó T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 065620, sổ vào sổ cấp GCN: CH 08273, do UBND huyện Đ cấp ngày 30/6/2011 được Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng: 7077, quyền số 18/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng và Thửa đất số 341, tờ bản đồ số 06, diện tích 3.590m², tọa lạc tại thôn E, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 745895, sổ vào sổ cấp GCN: 03134 QSDĐ/649/HĐ.CN, do UBND huyện Đ cấp ngày 6/11/2001 được Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng: 7079, quyền số 18/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng.

Việc chuyển nhượng đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, các bên đã giao đủ tiền. Sau khi nhận chuyển nhượng bà T đã nộp hồ sơ tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, nhưng sau đó các thửa đất bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh kê biên, nên chưa hoàn thành theo luật định. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng các thửa đất đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định. Nên bà T khởi kiện đề nghị Toà án công nhận hiệu lực của các hợp đồng trên.

Tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của bà T không có yêu cầu giải quyết hậu quả nếu như hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2022 và Hợp đồng uỷ quyền ngày 12/7/2022 giữa bà Q và bà H vô hiệu; Không đồng ý tuyên bố hợp đồng giữa bà Q, do bà H đại diện với bà T vô hiệu, nên không có yêu cầu giải quyết hậu quả vô hiệu, nếu như Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu.

** Theo hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh trình bày:*

Ngày 22/11/2022 Chi cục Thi hành án ban hành Quyết định Thi hành án số 426/QĐ-CCTHADS theo yêu cầu của bà Lê Thị Thanh T1, địa chỉ tổ C, khu phố A, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, về yêu cầu Thi hành Quyết định số 60/2022/QĐST-DS, ngày 21/11/2022 của Toà án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, trên cơ sở đó Chi cục Thi hành án đã có văn bản đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin của bà Bùi Thị Ngọc Q, ngày 06/12/2022 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh nhận được công văn phúc đáp của Chi nhánh, khi hết thời hạn tự nguyện thi hành án nhưng bà Q vẫn không thi hành án; trên cơ sở cung cấp của Chi nhánh Văn phòng C2 và qua xác minh xác định bà Q có tài sản nhưng không tự nguyện thi hành án nên ngày 20/12/2022 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh đã ban hành Quyết định số 08/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với các quyền sử dụng đất để thi hành cho bà T1, gồm:

- Thừa đất số 546, tờ bản đồ số 34, diện tích 2004,0m², đất trồng cây lâu năm và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại khu phố G, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 259952 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/12/2021 (cập nhật chỉnh lý trang 4 cho bà Bùi Thị Ngọc Q ngày 18/5/2022);

- Quyền sử dụng thừa đất số 118, tờ bản đồ số 01, diện tích 1010m² đất trồng lúa nước và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại khu vực trồng lúa, thị trấn Đ, huyện Đ tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 097268 do UBND huyện Đ cấp ngày 24/10/2014 (cập nhật chỉnh lý trang 4 cho bà Bùi Thị Ngọc Q ngày 19/3/2002);

- Quyền sử dụng thừa đất số 59, tờ bản đồ số 01, diện tích 703m² đất trồng lúa nước và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại khu vực đồng V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 717225 do UBND huyện Đ cấp ngày 02/6/2010 (cập nhật chỉnh lý trang 4 cho bà Bùi Thị Ngọc Q ngày 09/3/2002);

- Thừa đất số 66, tờ bản đồ số 01 diện tích 960m² đất ao và tài sản gắn liền đất tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0650329 do UBND huyện Đ cấp ngày 28/6/1995 (cập nhật chỉnh lý trang 4 cho bà Bùi Thị Ngọc Q ngày 29/7/2021); - Thừa đất số 132, tờ bản đồ số 07, diện tích 1150m² đất trồng lúa nước và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại đất ruộng bầu Chó Tư Tề xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 065620 do UBND huyện Đ cấp ngày 30/6/2011 (cập nhật chỉnh lý trang 4 cho bà Bùi Thị Ngọc Q ngày 23/7/2021);

- Thừa đất số 341, tờ bản đồ số 6, diện tích 3590m² đất trồng lúa nước và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 745895 do UBND huyện Đ cấp ngày 06/11/2001 (cập nhật chỉnh lý trang 4 cho bà Bùi Thị Ngọc Q ngày 27/6/2022).

Nên, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Theo hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày (cung cấp tài liệu, chứng cứ):*

Trong quá trình giải quyết vụ án Văn phòng C2 cung cấp Văn bản uỷ quyền ngày 11/7/2024; căn cước công dân (bản sao có chứng thực); phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, văn bản (phô tô); Thống kê tài liệu có trong hồ sơ công chứng (phô tô); 02 căn cước công dân (phô tô), sổ hộ khẩu (phô tô); giấy chứng nhận kết hôn (phô tô); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác, gắn liền với đất (phô tô); Văn bản thoả thuận tài sản riêng của vợ chồng (bản sao có chứng thực); Ngày 26/9/2024 Văn phòng C2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt gửi Tòa án.

** Theo hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh T1 trình bày:*

Vào thời điểm ngày 20/6/2022 bà Q chưa được cấp quyền sử dụng thửa đất số 341, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.590m² tọa lạc tại thôn E, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Nên theo quy định tại Điều 168 Luật đất đai năm 2013 bà Q không được phép chuyển nhượng đất. Đồng thời hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất 341, 132 ghi ngày 20/6/2022 không được công chứng chứng thực nên không xác định được thời điểm ký hợp đồng.

Hai hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị Ngọc Q được Văn phòng C2 chứng thực số 7077, 7079 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/10/2022; Thực tế hai hợp đồng này không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa người nhận chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng thể hiện tại hồ sơ vụ án thụ lý số 387/2022/TLST-DS ngày 28/12/2022 của TAND huyện Đức Linh do bà H khởi kiện đến ngày 15/8/2023 bà H rút đơn nên Toà án đình chỉ, hồ sơ thể hiện người đại diện theo uỷ quyền của bà T là ông C1 đề nghị Toà án bỏ tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của bà T lý do trong vụ việc vừa qua giữa bà T và bà H đã tự thoả thuận được với nhau và bà T đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, bà T nhận thấy quyền lợi của mình không bị ảnh hưởng. Mặt khác thửa 341 tờ bản đồ số 06 cả bà Q, bà H, bà T đều không sử dụng từ ngày ký hợp đồng cho đến nay, sau khi ký hợp đồng bà T cũng không thực hiện việc đăng ký cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà T theo quy định tại khoản 6 Điều 95 Luật đất đai năm 2013. Mục đích của các hợp đồng trên là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án của bà Q đối với bà T1.

Ngày 20/12/2022 thửa 132, 341 đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh quyết định cưỡng chế, kê biên để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của bà T1. Quyền sử dụng đất sau khi bị Chi cục Thi hành án cưỡng chế kê biên nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, bà Q và bà H đã lập hợp đồng giả tạo, nhằm trốn thuế, nên yêu cầu Toà án:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2022 giữa bà Bùi Thị Ngọc Q và bà Nguyễn Thị Mỹ H.
- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị Ngọc Q và bà Nguyễn Thị T được Văn phòng C2 chứng thực ngày 19/10/2022, số công chứng 7079, quyền số 18/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.
- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị Ngọc Q (uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Mỹ H) và bà Nguyễn Thị T được Văn phòng C2 chứng thực ngày 19/10/2022, số công chứng 7077, quyền số 18/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.
- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng uỷ quyền giữa bà Bùi Thị Ngọc Q và bà Nguyễn Thị Mỹ H được Văn phòng C2 chứng thực ngày ngày 12/7/2022, số công chứng 5411, quyền số 14.2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Đồng thời đề nghị Toà án không xem xét đối với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Tại phiên toà sơ thẩm bà T1 thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu Toà án tuyên bố chấm dứt hợp đồng uỷ quyền giữa bà Bùi Thị Ngọc Q và bà Nguyễn Thị Mỹ H được Văn phòng C2 chứng thực ngày 12/7/2022, số công chứng 5411, quyền số 14.2022 TP/CC-SCC/HĐGD thành yêu cầu tuyên vô hiệu. Về hậu quả pháp lý: Yêu cầu Tòa án buộc bà H phải trả lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho bà Q, còn các cây dừa trồng trên đất bà H khai do bà H trồng thì bà H phải có nghĩa vụ thu dọn để trả lại đất cho bà Q.

** Theo hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vĩnh H3, người đại diện trình bày:* Thống nhất như yêu cầu khởi kiện độc lập của bà T1.

** Theo hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Xuân T2 trình bày:*

Thửa đất đang tranh chấp tại thôn E, xã T, huyện Đ trước đây là của ông D1, sau đó ông D1 chuyển nhượng lại cho ông T2, đến khoảng năm 2021, 2022 ông D1 chuyển nhượng lại cho bà Q, hai bên có công chứng hợp đồng tại Văn phòng C2, khi công chứng bà Q đã thanh toán đủ tiền cho ông T2. Bà Q chuyển nhượng cho bà H thời gian nào thì ông T2 không biết, khoảng 02 năm trước ông T2 có xin bà Q cho cháu canh tác, đến năm nay thì ông T2 có mượn thêm để trồng lúa. Trong thời gian đó bà H có ghé sang đất hỏi ông T2 là ai đang trồng lúa trên đất thì ông T2 có trình bày toàn bộ sự việc như vậy. Khi đó bà H có yêu cầu ông T2 làm hợp đồng thuê đất thì hai bên có ký hợp đồng thuê với thời hạn 01 năm, thời hạn đến tháng 4/2025, ký hợp đồng này là mục đích cho ông T2 canh tác và coi đất giúp bà H, chứ không chi trả tiền thuê đất hay gì. Hiện nay ông T2 vẫn đang là người canh tác đất. Ngay thời điểm bà H vào hỏi thì ông T2 mới biết bà H đã nhận sang nhượng thửa đất. Khi đó bà H có hỏi ông T2 thì ông T2 trình bày có mượn đất bà Q trước đó để canh tác thì khi đó bà H mới yêu cầu ký hợp đồng thuê. Liên quan trong vụ án ông T2 không có ý kiến gì khác, ông T2 chỉ là người thuê đất.

** Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn H2, bà Lê Thị Duyên T3:*

Sau khi thụ lý vụ án mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng Thông báo về việc thụ lý yêu cầu độc lập, Thông báo về việc bổ sung người tham gia tố tụng, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo kết quả phiên họp, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, giấy triệu tập nhưng không có yêu cầu độc lập, không có ý kiến gửi Tòa án, cũng không tham gia làm việc. Do đó, Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 186, khoản 2 Điều 227, các Điều

228, Điều 229, Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 116, 117, 118, 119, 122, 123, 129, 131, 134, 135, 138, 139, 140, 141, 385, 398, 401, 407, 500, 501, 502, 562, 563, 565, 566, 567 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 47 Điều 3 Luật đất đai năm 2024

Khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 179, khoản 1 Điều 188, khoản 3 Điều 191 Luật đất đai năm 2013;

Các Điều 41, 55, Luật công chứng năm 2014, đã được sửa đổi bổ sung;

Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung;

Các Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Tuyên xử:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H về việc công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/6/2022 giữa bên chuyển nhượng bà Bùi Thị Ngọc Q, bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Mỹ H đối với T4 đất số 132, tờ bản đồ số 07, diện tích 1.150m², tọa lạc tại bàu Chó T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 065620, số vào sổ cấp GCN: CH 08273, do UBND huyện Đ cấp ngày 30/6/2011 và Thửa đất số 341, tờ bản đồ số 06, diện tích 3.590m², tọa lạc tại thôn E, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 745895, số vào sổ cấp GCN: 03134 QSDĐ/649/HĐ.CN, do UBND huyện Đ cấp ngày 06/11/2001.

1.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Lê Thị Thanh T1. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/6/2022 giữa bên chuyển nhượng bà Bùi Thị Ngọc Q, bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Mỹ H đối với T4 đất số 132, tờ bản đồ số 07, diện tích 1.150m², tọa lạc tại bàu Chó T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 065620, số vào sổ cấp GCN: CH 08273, do UBND huyện Đ cấp ngày 30/6/20211 và Thửa đất số 341, tờ bản đồ số 06, diện tích 3.590m², tọa lạc tại thôn E, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 745895, số vào sổ cấp GCN: 03134 QSDĐ/649/HĐ.CN, do UBND huyện Đ cấp ngày 06/11/2001 vô hiệu.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Lê Thị Thanh T1 về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Bùi Thị Ngọc Q, do bà Nguyễn Thị Mỹ H đại diện và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị T đối với T4 đất số 132, tờ bản đồ số 07, diện tích 1.150m², tọa lạc tại bàu Chó T,

xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 065620, sổ vào sổ cấp GCN: CH 08273, do UBND huyện Đ cấp ngày 30/6/2011 được Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng: 7077, quyền số 18/2022 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Lê Thị Thanh T1 về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Bùi Thị Ngọc Q, do bà Nguyễn Thị Mỹ H đại diện và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị T đối với T4 đất số 341, tờ bản đồ số 06, diện tích 3.590m², tọa lạc tại thôn E, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 745895, sổ vào sổ cấp GCN: 03134 QSDĐ/649/HĐ.CN, do UBND huyện Đ cấp ngày 6/11/2001 được Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng: 7079, quyền số 18/2022 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

1.5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Lê Thị Thanh T1 về việc tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa bà Bùi Thị Ngọc Q và bà Nguyễn Thị Mỹ H được Văn phòng C2 chứng thực ngày 12/7/2022, số công chứng 5411, quyền số 14.2022 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

1.6. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Bùi Thị Ngọc Q do bà Nguyễn Thị Mỹ H đại diện và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị T đối với T4 đất số 132, tờ bản đồ số 07, diện tích 1.150m², tọa lạc tại bàu Chó T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 065620, sổ vào sổ cấp GCN: CH 08273, do UBND huyện Đ cấp ngày 30/6/2011 được Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng: 7077, quyền số 18/2022 TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Bùi Thị Ngọc Q do bà Nguyễn Thị Mỹ H đại diện và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị T đối với T4 đất số 341, tờ bản đồ số 06, diện tích 3.590m², tọa lạc tại thôn E, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 745895, sổ vào sổ cấp GCN: 03134 QSDĐ/649/HĐ.CN, do UBND huyện Đ cấp ngày 6/11/2001 được Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng: 7079, quyền số 18/2022 TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh T1 kháng cáo một phần nội dung bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm:

- Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng ủy quyền giữa bà Bùi Thị Ngọc Q và bà Nguyễn Thị Mỹ H được Văn phòng C2 chứng thực ngày 12/7/2022;

- Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị Ngọc Q và bà Nguyễn Thị T được Văn phòng C2 chứng thực ngày 19/10/2022, số công chứng 7079, quyền số 18/2022 TP/CC-SCC/HĐGD;

- Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị Ngọc Q và bà Nguyễn Thị T được Văn phòng C2 chứng thực ngày 19/10/2022, số công chứng 7077, quyền số 18/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như trên.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tiến hành tố tụng đúng quy định; người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật. Các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án xét xử vắng mặt một số các đương sự theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung kháng cáo:

- Về Hợp đồng ủy quyền ngày 12/7/2022 giữa bà Q và bà H: Hợp đồng ủy quyền có nội dung là bà H được toàn quyền trong phạm vi ủy quyền tại Điều 2 hợp đồng này (gồm quản lý, sử dụng, tặng cho, chuyển nhượng...). Căn cứ quy định tại Điều 562 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về hợp đồng ủy quyền thì bà H chỉ được nhân danh, thay mặt bà Q sử dụng thửa đất, chuyển nhượng, tặng cho và các quyền khác nếu có thỏa thuận trong hợp đồng ủy quyền nhân danh bà Q. Vì vậy, tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng ủy quyền tại văn phòng công chứng thì quyền sử dụng đất được cơ quan quản lý đất đai xác định vẫn là của bà Q.

- Về khoản tiền bà Q phải trả cho bà T1: Căn cứ hồ sơ thể hiện, vào ngày 17/10/2022, Tòa án nhân dân huyện Đức Linh đã có Thông báo số 267/2022/TLST-DS đối với vụ án “Tranh chấp nghĩa vụ trả tiền” giữa bà Lê Thị Thanh T1 và bà Bùi Thị Ngọc Q. Tại thời điểm bà T1 khởi kiện, được Tòa án thụ lý vụ án thì bà Q đã biết còn khoản tiền phải trả cho bà T1 và đang bị bà T1 tranh chấp tại Tòa án. Thực tế, ngày 11/11/2022, Tòa án đã tiến hành hòa giải, bà Q đã thừa nhận và đồng ý trả cho bà T1 khoản tiền còn nợ. Đến ngày 21/11/2022, Tòa án nhân dân huyện Đức Linh ban hành quyết định công nhận thỏa thuận giữa bà Lê Thị Thanh T1 và bà Bùi Thị Ngọc Q. Theo đó, bà Q đồng ý trả cho bà T1 số tiền 670.000.000 đồng và phải chịu lãi suất 10% tương ứng với thời gian và số tiền phải thi hành án.

Như vậy, việc bà H (nhân danh bà Q) ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất số 132 và số 341 cho bà Nguyễn Thị T (ngày 19/10/2022) được thực hiện sau khi bà T1 đã có đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Đức Linh

(ngày 17/10/2022).

Qua xác minh của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh thì hiện nay bà Q không còn tài sản để thi hành quyết định công nhận thỏa thuận giữa bà Q và bà T1.

- Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H (được bà Q ủy quyền) và bà T:

Vào ngày 17/10/2022, bà T1 khởi kiện buộc bà Q phải trả tiền cho bà T1 thì quyền sử dụng 02 thửa đất số 132 và số 341 vẫn đang được đăng ký chủ sử dụng là bà Bùi Thị Ngọc Q; đến ngày 19/10/2022, bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị T với giá 300.000.000 đồng. Mặc dù, bà T xác nhận đã giao đủ tiền cho bà H nhưng 02 thửa đất đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất. Do đó, cả 02 hợp đồng chuyển nhượng không đủ điều kiện để thực hiện đăng ký đất đai theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ quy định tại Điều 213 Bộ luật tố tụng dân sự, các Điều 2, 4 Luật Thi hành án dân sự thì quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành, được thi hành theo quy định của Luật Thi hành án; cá nhân, cơ quan, tổ chức có liên quan trong phạm vi trách nhiệm của mình chấp hành nghiêm chỉnh quyết định và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thi hành án.

Do đó, kể từ ngày Quyết định công nhận thỏa thuận của Tòa án huyện Đức Linh có hiệu lực, bà Q phải thực hiện nghĩa vụ theo quyết định này nên Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Đ đã ra quyết định thi hành án nhưng bà Q không thực hiện nghĩa vụ của mình với bà T1.

Bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất cho bà Nguyễn Thị T, mặc dù hợp đồng được Văn phòng công chứng chứng thực nhưng tại thời điểm bà T đăng ký biến động tên chủ sử dụng từ bà Q sang tên bà T thì 02 thửa đất đã bị Chi cục Thi hành án huyện Đức Linh kê biên để thi hành án cho bà Nguyễn Thị Thanh T5. Do đó, không đủ điều kiện công nhận do hợp đồng đã vi phạm quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Mặt khác, tại kết quả xác minh điều kiện thi hành án ngày 09/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh và Chi nhánh Văn phòng C2 thì ngoài tài sản trên, bà Q không còn tài sản nào khác để đảm bảo thi hành án.

Như vậy, mục đích bà Q ủy quyền cho bà H sau đó bà H chuyển nhượng cho bà T quyền sử dụng thửa đất số 132 và số 341 là nhằm tẩu tán để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án nên hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự.

Từ những phân tích trên, có cơ sở để sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Thị Thanh T1. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Thị Thanh T1;

- Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của TAND huyện Đức Linh theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Thanh T1; Tuyên vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Mỹ H và bà Nguyễn Thị T cùng ngày 19/10/2022; Và tuyên về án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (có yêu cầu độc lập) bà Lê Thị Thanh T1 kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định của pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt bà Nguyễn Thị Mỹ H, ông Nguyễn Phương N, bà Bùi Thị Ngọc Q, bà Nguyễn Thị T, ông Hồ Vũ Hoàng L, ông Hồ Văn H2, ông Nguyễn Chí C, ông Đặng Xuân T2, bà Lê Thị Duyên T3. Xét thấy, các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này như ý kiến đề nghị của các đương sự có mặt tại phiên tòa và của Kiểm sát viên là phù hợp, đúng quy định của pháp luật.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (có yêu cầu độc lập) bà Lê Thị Thanh T1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố:

- Hợp đồng ủy quyền giữa bà Bùi Thị Ngọc Q và bà Nguyễn Thị Mỹ H được Văn phòng C2 chứng thực ngày 12/7/2022 là vô hiệu;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị Ngọc Q (ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Mỹ H) và bà Nguyễn Thị T được Văn phòng C2 chứng thực ngày 19/10/2022, số công chứng 7079, quyền số 18/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị Ngọc Q (ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Mỹ H) và bà Nguyễn Thị T được Văn phòng C2 chứng thực ngày 19/10/2022, số công chứng 7077, quyền số 18/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

[4] Xét kháng cáo của bà Lê Thị Thanh T1, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa nhận thấy:

[4.1] Đối với Hợp đồng ủy quyền giữa bà Bùi Thị Ngọc Q và bà Nguyễn Thị Mỹ H được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 12/7/2022. Xét thấy, về hình thức của hợp đồng ủy quyền là được lập thành văn bản, có công chứng là đúng quy định tại Điều 55 Luật công chứng; Về nội dung Hợp đồng ủy quyền được thực hiện bởi các chủ thể có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, việc

tham gia ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

Tại Điều 2 của Hợp đồng uỷ quyền thể hiện bà Bùi Thị Ngọc Q uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Mỹ H được toàn quyền “*Quản lý, sử dụng các thửa đất (số A và số 341) cùng bản chính các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất nói trên theo quy định của pháp luật; Cho thuê, chuyển nhượng... Khi thực hiện nội dung uỷ quyền này, bên B được lập và ký các Hợp đồng cho thuê, chuyển nhượng, tặng cho hoặc..., huỷ bỏ hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng đã ký theo quy định của pháp luật...*”. Do đó, bà H đã căn cứ vào phạm vi uỷ quyền nêu trên, nên ngày 19/10/2022 bà H đã thực hiện quyền chuyển nhượng các thửa đất số 132 và số 341 cho bà T là trong phạm vi uỷ quyền. Do đó, Hợp đồng uỷ quyền ngày 12/7/2022 là một hợp đồng độc lập thoả mãn các điều kiện quy định tại Điều 117 và Điều 562 Bộ luật dân sự năm 2015 nên có hiệu lực. Bà T1 cho rằng, hợp đồng uỷ quyền là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu cho giao dịch chuyển nhượng hai thửa đất số 132 và số 341, nhằm trốn thuế phải nộp cho nhà nước và nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ của bà Q đối với bà T1 nên bị vô hiệu là không có cơ sở, nên không có căn cứ để tuyên Hợp đồng uỷ quyền ngày 12/7/2022 vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4.2] Bà T1 cho rằng, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2022 giữa bà Bùi Thị Ngọc Q (do bà Nguyễn Thị Mỹ H đại diện) và bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 132, tờ bản đồ số 07, diện tích 1.150m², tọa lạc tại bàu Chó T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 065620, do UBND huyện Đ cấp ngày 30/6/2011 (được Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng 7077) và thửa đất số 341, tờ bản đồ số 06, diện tích 3.590m², tọa lạc tại thôn E, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 745895, do UBND huyện Đ cấp ngày 6/11/2001 (được Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng 7079), đều là hợp đồng giả tạo vì nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ của bà Q đối với bà T1 nên yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu.

Xét yêu cầu của bà T1 nhận thấy, về hình thức của Hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng là đúng quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; về nội dung của Hợp đồng được thực hiện bởi các chủ thể có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, việc tham gia ký kết hợp đồng của các bên là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội; Người sử dụng đất (bà Q) đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất chuyển nhượng không có tranh chấp, không bị kê biên và đất còn trong thời hạn sử dụng đất, là đảm bảo các điều kiện để thực hiện quyền của người sử dụng đất; Bà Nguyễn Thị T là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên thuộc trường hợp được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T6 và khoản 3 Điều 191 Luật đất đai năm 2013;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị Ngọc Q (do bà Nguyễn Thị Mỹ H đại diện) và bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 132 và thửa đất số 341 được ký kết ngày 19/10/2022. Tuy nhiên, đến ngày 21/11/2022 Toà án nhân dân huyện Đức Linh mới ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 60/2022/QĐST-DS ghi nhận bà Q có nghĩa vụ hoàn trả cho bà T số tiền 670.000.000 đồng. Đồng thời, đến ngày 20/12/2022 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh mới ban hành Quyết định số 08/QĐ-CCTHADS kê biên 06 quyền sử dụng đất (thuộc các thửa đất số 546, 118, 59, 66, 132 và 341) của bà Q để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của bà Q đối với bà T1 (trong đó có 02 thửa đất số 132 và số 341 đã chuyển nhượng cho bà T vào ngày 19/10/2022).

Khoản 1 Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP, ngày 18/7/2015 của Chính phủ, quy định *“Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. 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 định tại Khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự. Trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà tài sản bị chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố cho người khác thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án; Chấp hành viên có văn bản yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với tài sản đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với tài sản đó”*.

Như vậy, nhận thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2022 được công chứng trước thời điểm Toà án nhân dân huyện Đức Linh ban hành Quyết định số 60 ngày 21/11/2022. Việc chuyển nhượng là đúng quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Hơn nữa, thì 02 thửa đất số 132 và số 341 không phải là tài sản duy nhất của bà Q, mà tại thời điểm chuyển nhượng thì bà Q còn có nhiều tài sản khác là các thửa đất số 546, 118, 59, 66 và các tài sản này không bị chuyển nhượng cũng không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Việc bà T chưa hoàn thành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất là do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh kê biên tài sản của bà Q để đảm bảo thi hành án đối với bà T1 cũng là sau khi bà Q và bà T đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, không có căn cứ cho rằng bà Q chuyển nhượng các thửa đất số 132 và số 341 vào ngày 19/10/2022 là nhằm mục đích tẩu tán tài sản để trốn tránh thực hiện nghĩa vụ đối với bà T1.

Đối với vụ án dân sự thụ lý số 387/2022/TLST-DS, ngày 28/12/2022 bà H khởi kiện bà Q tại Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng ngày 20/6/2022, không liên quan đến hợp đồng ngày 19/10/2022 giữa bà Q và bà T nên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T

nên bà T từ chối tham gia tố tụng, vụ án này sau đó bà H xin rút đơn khởi kiện nên Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án. Bà T1 cho rằng trong vụ án này bà T không tham gia, không khởi kiện độc lập, nhưng khi bà T1 khởi kiện thì bà T có yêu cầu độc lập, để cho rằng bà T, bà H và bà Q cấu kết với nhau là không có căn cứ, vì vụ án này thụ lý vào năm 2022 là trước khi bà T1 có yêu cầu độc lập (năm 2024), Hơn nữa, các bên không tranh chấp Hợp đồng uỷ quyền ngày 12/7/2022 và Hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/10/2022, nên chưa ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T. Khi bà T1 khởi kiện độc lập yêu cầu tuyên Hợp đồng uỷ quyền ngày 12/7/2024 và Hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/10/2022 vô hiệu là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T, nên bà T có quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để tuyên hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng đề ngày 19/10/2022 giữa bà Bùi Thị Ngọc Q (do bà Nguyễn Thị Mỹ H đại diện) và bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 132 và thửa đất số 341 là vô hiệu mà có căn cứ để công nhận hiệu lực của các hợp đồng này.

[4.3] Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Thanh T1 về việc tuyên bố 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 19/10/2022 và Hợp đồng uỷ quyền ngày 12/7/2022 là vô hiệu, là đã đánh giá đúng các chứng cứ, áp dụng đúng pháp luật và phù hợp với thực tế khách quan của vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Thanh T1 và quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Lê Thị Thanh T1 về tuyên bố vô hiệu hợp đồng uỷ quyền ngày 12/7/2022 không được chấp nhận nên bà T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Lê Thị Thanh T1 về tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/10/2022 vô hiệu không được chấp nhận nên bà T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Lê Thị Thanh T1 không được chấp nhận nên bà T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[7] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Thanh T1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số

123/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

[2] Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 186; khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 229; Điều 244; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 116, 117, 118, 119, 122, 123, 129, 131, 134, 135, 138, 139, 140, 141, 385, 398, 401, 407, 500, 501, 502, 562, 563, 565, 566, 567 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 47 Điều 3 Luật đất đai năm 2024.

- Khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 168; khoản 1 Điều 188; khoản 1 Điều 179 và khoản 3 Điều 191 Luật đất đai năm 2013;

- Điều 41 và Điều 55 Luật công chứng năm 2014, đã được sửa đổi bổ sung;

- Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung;

- Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

[3] Tuyên xử:

[3.1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Lê Thị Thanh T1 về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Bùi Thị Ngọc Q (do bà Nguyễn Thị Mỹ H đại diện) và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 132, tờ bản đồ số 07, diện tích 1.150m², tọa lạc tại bàu Chó T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 065620, sổ vào sổ cấp GCN: CH 08273, do UBND huyện Đ cấp ngày 30/6/2011, được Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng: 7077, quyền số 18/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

[3.2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Lê Thị Thanh T1 về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Bùi Thị Ngọc Q (do bà Nguyễn Thị Mỹ H đại diện) và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 341, tờ bản đồ số 06, diện tích 3.590m², tọa lạc tại thôn E, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 745895, sổ vào sổ cấp GCN: 03134 QSDĐ/649/HĐ.CN, do UBND huyện Đ cấp ngày 6/11/2001, được Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng: 7079, quyền số 18/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

[3.3] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Lê Thị Thanh T1 về việc tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa bà Bùi Thị Ngọc Q và bà Nguyễn Thị Mỹ H được Văn phòng C2 chứng thực ngày 12/7/2022, số công chứng 5411, quyền số 14.2022 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị Thanh T1 phải chịu 900.000 đồng (*Chín trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ Nhà nước. Nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004698, ngày 15/7/2024 và 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004742, ngày 01/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh. Bà T1 còn phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ Nhà nước.

[5] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Bà Lê Thị Thanh T1 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004860 ngày 18/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh. Bà T1 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

[6] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (31/3/2025)

Trường hợp bản án 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, 7a 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND huyện Đức Linh;
- Chi cục THADS H.Đức Linh;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa DS, Tổ HCTP, hồ sơ.

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

(Đã ký)

Phạm Phong Lan