

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LONG XUYÊN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 127/2024/DS-ST

Ngày: 09 - 4 - 2024

V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và quyền sở hữu nhà ở

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYÊN, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Giang

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Phạm Ngọc Nguyên;
- Bà Huỳnh Thị Thúy Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Khuru Huỳnh Mỹ Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kiều D – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 351/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 137/2024/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 02 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 153/2024/QĐST-DS ngày 22 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Trần Quốc T, sinh năm 1981;

- Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1983;

Cùng cư trú: số F Đường số I, khu đô thị T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn: Bà Hà Thúy D1, sinh năm 1980;

Địa chỉ thường trú: số E đường Y, khóm B, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang;

Địa chỉ liên hệ: số B Đường số A, khu đô thị T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

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

- Văn phòng C;

Trụ sở: số F đường T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Minh H, chức vụ/chức danh: Trưởng văn phòng.

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên;

Trụ sở: số G, đường N, Tổ A, khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trung H1, chức vụ: Chi cục trưởng.

- Ông Nguyễn Hoàng Anh T1, sinh năm 1979;

Địa chỉ thường trú: số B đường H, Khóm F, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang;

Địa chỉ liên hệ: số B Đường số A, khu đô thị T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Bà Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 1976;

Cư trú: số A đường T, khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa, ông Trần Quốc T và bà Nguyễn Thị Bích đều có mặt; bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình làm việc, hòa giải, giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Quốc T và bà Nguyễn Thị Bích thống n trình bày:

Ngày 24 tháng 5 năm 2022, vợ chồng ông T và bà B có nhận chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 69, tọa lạc số 79 đường số G khu T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang; diện tích đất 60m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: lâu dài; nhà ở loại nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 45,4m², diện tích sàn 128,8m², hình thức sở hữu: sở hữu riêng, cấp (hạng): loại 2.1; của bà Hà Thúy D1 với giá là 3.200.000.000 đồng. Đây là tài sản riêng của một mình bà Hà Thúy D1 chuyển nhượng cho ông T, bà B. Hai bên xác lập hợp đồng dưới hình thức thỏa thuận miệng, bà D1 nói là vợ chồng ông T, bà B phải chốt hợp đồng trong buổi sáng ngày 24 tháng 5 năm 2022, phải thanh toán đủ tiền chuyển nhượng trong ngày 24 tháng 5 năm 2022 thì mới đồng ý chuyển nhượng. Trong ngày 24 tháng 5 năm 2022, ông Trung chuyển k 06 lần tổng cộng

3.000.000.000 đồng vào tài khoản của bà D1 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Q; còn 200.000.000 đồng giao tiền mặt cho ông Nguyễn Hoàng Anh T1 (chồng của bà D1) theo yêu cầu của bà D1 tại căn nhà ở phường M, ngay sau khi ông T và bà D1 ký Hợp đồng ủy quyền có công chứng xong, trong cùng buổi sáng ngày 24 tháng 5 năm 2022. Trong lúc chuyển khoản thì ông T với bà D1 đang ngồi tại Văn phòng C để thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền, vì lúc này vợ ông T là bà Nguyễn Thị B vừa mới sinh con nhỏ, không đi ra ngoài được, nên ông T và bà Bích đi sau khi giao tiền nhận nhà xong, bà Bích k1 lại thì đi làm thủ tục sang tên cho hai vợ chồng cùng đứng tên. Sau khi ông Trung chuyển đủ số tiền 3.200.000.000 đồng trong sáng ngày 24 tháng 5 năm 2022 thì bà D1 đã ký xác lập Biên nhận tiền chuyển nhượng tài sản, Biên bản bàn giao nhà cho ông T và thực hiện giao nhà, đất nêu trên cho ông T. Căn nhà lúc nhận bàn giao là nhà xây thô mới chỉ hoàn thiện mặt ngoài, nội thất bên trong chưa hoàn thiện.

Ông T, bà B xác định ông bà là người nhận chuyển nhượng hợp pháp tài sản từ bà D1, thật sự nhận chuyển nhượng tài sản nêu trên. Tài sản hiện do ông, bà đang quản lý sử dụng, không cho ai thuê mượn gì cả. Hiện trạng tài sản đúng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp, không có thay đổi gì. Khi cơ quan Thi hành án xuống xem xét tài sản thì bà D1 không có thông báo cho ông T, bà B biết. Vì nhà xây thô không có tài sản bên trong nên ông T, bà B không khóa cửa (lý do: trước đây có lắp khóa cửa nhưng do nhà không có người ở, kẻ gian thường xuyên phá hoại, cạy đập khóa cửa để vào), nên khi các cơ quan có thẩm quyền đến xem xét tài sản hay làm gì ông T, bà B hoàn toàn không biết. Vào khoảng cuối tháng 7 năm 2023, vợ chồng ông T, bà B đến kiểm tra tài sản thì hàng xóm và bạn bè xung quanh nhà cho biết có cơ quan nhà nước, cơ quan Thi hành án đến vào nhà kiểm tra tài sản. Lúc này ông T, bà B liên hệ Chi cục thi hành án dân sự thành phố L thì mới biết được sự việc và đã làm đơn khởi kiện ngay.

Ông T, bà B yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 24 tháng 5 năm 2022 giữa Trần Quốc T và Hà Thúy D1 vô hiệu.
- Công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa ông T, bà B với bà D1 đối với thửa đất và nhà ở nêu trên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS13472, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp ngày 05 tháng 3 năm 2019.
- Yêu cầu bà Hà Thúy D1 hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng nhà và đất nêu trên cho ông Trần Quốc T và bà Nguyễn Thị Bích .

Bị đơn bà Hà Thúy D1: vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và không cung cấp ý kiến, tài liệu, chứng cứ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Huỳnh Minh H:

Ngày 24 tháng 5 năm 2022, bên ủy quyền là bà Hà Thúy D1, bên được ủy

quyền là ông Trần Quốc T, các ông bà nêu trên đến Văn phòng C Huỳnh Minh H yêu cầu công chứng “Hợp đồng ủy quyền” đối với tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CQ 225380. Các bên xuất trình đầy đủ các giấy tờ cần thiết liên quan đến yêu cầu công chứng. Qua kiểm tra nhận thấy: yêu cầu của các bên không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, có đủ các giấy tờ chứng minh tư cách chủ thể, tài sản được phép giao dịch theo quy định. Văn phòng công chứng Huỳnh Minh H tiếp nhận thực hiện yêu cầu công chứng. Sau khi soạn dự thảo Hợp đồng ủy quyền theo yêu cầu của hai bên, thư ký nghiệp vụ đã giao Hợp đồng cho hai bên tự đọc lại và đồng ý toàn bộ nội dung trong Hợp đồng. Công chứng viên đọc và giải thích quyền, nghĩa vụ cũng như hậu quả pháp lý khi giao kết Hợp đồng, hai bên đã hiểu rõ và đồng ý, sau đó các bên ký tên vào từng trang và điểm chỉ vào Hợp đồng, công chứng viên ký tên đóng dấu phát hành, việc công chứng được thực hiện tại trụ sở Văn phòng C. Nay, Văn phòng C xác định:

- Tại thời điểm công chứng, ông Trần Quốc T, bà Hà Thúy D1 hoàn toàn bình thường về nhận thức và làm chủ hành vi.

- Tại thời điểm công chứng tại trụ sở Văn phòng C không có ai đe dọa hoặc bị đe dọa, ép buộc.

- Thời điểm công chứng, tài sản nêu trong Hợp đồng ủy quyền không bị ngăn chặn, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án.

- Các bên tự nguyện ký tên vào từng trang và điểm chỉ vào Hợp đồng ủy quyền trước sự chứng kiến của công chứng viên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên đang thụ lý thi hành Bản án số 170/2022/DSST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên. Nội dung quyết định theo Đơn yêu cầu thi hành án số 583/QĐ-CCTHADS ngày 06 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên cho thi hành khoản: “Buộc bà Hà Thúy D1, địa chỉ: số B đường H, Khóm F, phường M, thành phố L có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Hồng L số tiền nợ gốc là 287.700.000 đồng, tiền lãi 75.521.250 đồng. Tổng cộng là 363.221.250 đồng. Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng N quy định tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án”.

Quá trình giải quyết việc thi hành án, qua xác minh được biết bà Hà Thúy D1 được cơ quan có thẩm quyền cấp 07 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong đó: có 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Hà Thúy D1 đứng tên và thế chấp tại các Ngân hàng trong tỉnh; 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Hà Thúy D1 đứng tên không thế chấp; 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Hà Thúy D1 và ông Nguyễn Hoàng Anh T1 đứng tên thế chấp tại Ngân hàng).

Ngày 09 tháng 01 năm 2023, bà Nguyễn Thị Hồng L có đơn đề nghị kê biên,

xử lý toàn bộ tài sản nêu trên của bà Hà Thúy D1 và ông Nguyễn Hoàng Anh T1.

Quá trình giải quyết việc thi hành án. Qua nhiều lần cam kết nhưng bà Hà Thúy D1 không thực hiện việc trả nợ nên phía bà Nguyễn Thị Hồng L yêu cầu Cơ quan Thi hành án xử lý tài sản của bà Hà Thúy D1 là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 183289, số vào sổ cấp CS13472 ngày 26 tháng 4 năm 2022 cho bà Hà Thúy D1 thuộc thửa đất số 101 tờ bản đồ số 69, diện tích 60m² loại đất ở tại đô thị và nhà ở gắn liền tọa lạc tại phường M, thành phố L (tài sản do bà D1 đứng tên và không thế chấp) để thi hành án.

Ngày 10 tháng 4 năm 2023, Chấp hành viên đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 19/QĐ-CCTHADS kê biên đối với tài sản do bà D1 đứng tên gồm quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên và nhà ở gắn liền nêu trên. Ngày 05 tháng 7 năm 2023, Chấp hành viên đã tổ chức thực hiện việc kê biên tài sản đối với thửa đất nêu trên. Ngày 10 tháng 8 năm 2023, Chi cục Thi hành án nhận được Đơn đề nghị tạm dừng việc bán đấu giá tài sản của ông Trần Quốc T và bà Nguyễn Thị B, yêu cầu Chi cục Thi hành án tạm dừng việc xử lý tài sản đã kê biên để thực hiện việc tranh chấp Hợp đồng ủy quyền với bà Hà Thúy D1.

Ngày 11 tháng 8 năm 2023, Chấp hành viên có ban hành Thông báo số 149/TB-CCTHADS, hướng dẫn đương sự khởi kiện tranh chấp hợp đồng ủy quyền ngày 24 tháng 5 năm 2022 của Văn phòng C.

Quá trình tổ chức thi hành án, xử lý tài sản đảm bảo thi hành án Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên nhận thấy:

- Chấp hành viên đã thông báo Quyết định thi hành số 583 ngày 06 tháng 12 năm 2022 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên; Thông báo cho đương sự kê khai tài sản, thu nhập, điều kiện thi hành án theo Thông tư số 80/TB-CCTHA ngày 10 tháng 4 năm 2023 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án cho các đương sự biết quyền, nghĩa vụ của mình để thi hành Bản án đã có hiệu lực pháp luật (Theo quy định tại Điều 39, Điều 40, Điều 44 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

- Bà Hà Thúy D1 có nhiều tài sản, đã cam kết trả nợ nhiều lần nhưng không thực hiện việc thi hành án tại các biên bản giải quyết việc thi hành án các ngày 14 tháng 12 năm 2022, 03 tháng 3 năm 2023, 11 tháng 4 năm 2023, 26 tháng 6 năm 2023. Do đó, bà Nguyễn Thị Hồng L yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, xử lý tài sản của bà D1 để đảm bảo thi hành án (Theo quy định tại Điều 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

- Tại thời điểm Chấp hành viên thực hiện việc cưỡng chế, kê biên tài sản đã yêu cầu cơ quan đăng ký đất đai cung cấp thông tin về tài sản kê biên (Theo quy định tại Điều 89 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Liên quan đến việc khởi kiện tranh chấp tại Tòa án theo Điều 75 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014. Đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo

quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông bà Nguyễn Thị Hồng L trình bày:

Bà L là người được thi hành án theo Bản án số 170/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 và các Quyết định thi hành án của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên. Theo đó bà D1 có nghĩa vụ trả cho bà L số tiền nợ gốc và lãi tính đến thời điểm xét xử là 363.221.250 đồng cộng với lãi trong giai đoạn thi hành án. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên đã tra cứu thông tin tài sản của bà D1 thì được biết nhà, đất nêu trên còn đứng tên bà D1 thì mới kê biên thi hành án cho bà L.

Đây là việc xui rủi mà bà L là người không được trả nợ, ông T và bà B nhận tài sản bị kê biên, nên bà L đề nghị ông T và bà B trả nợ thay cho bà D1 thì bà L không yêu cầu thi hành án nữa, ông T và bà B đi làm thủ tục sang tên nhà đất nêu trên với bà D1. Còn không đồng ý thì bà L yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi của bà L là người được thi hành án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng Anh T1: vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và không cung cấp ý kiến, tài liệu, chứng cứ.

Tòa án đã tiến hành tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải nhưng các đương sự vắng mặt và không hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án. Do đó, Tòa án mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án để Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

Tại phiên tòa:

- Ông T, bà B trình bày ý kiến: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá để giải quyết vụ án.

- Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không cung cấp thêm ý kiến, tài liệu, chứng cứ.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm vụ án. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn và ông T1 mặc dù đã được triệu tập họp lệ nhưng nhiều lần vắng mặt không có lý do, không tham gia hòa giải, không trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn là chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: (1) Ông T đã chuyển 3.200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở trên. Đồng thời bà D1 đã ký xác lập Biên nhận tiền chuyển nhượng tài sản ngày 24 tháng 5 năm 2022, Biên bản bàn giao nhà ngày 24 tháng 5 năm 2022 cho ông T và thực hiện giao nhà, đất tại số G, đường số G khu đô thị T cho ông T. Như vậy mục đích thực sự khi ký kết hợp đồng ủy quyền giữa ông T và bà D1 là để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền

sở hữu nhà ở chứ không phải thực hiện công việc ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24 tháng 5 năm 2022. Do đó căn cứ Điều 124, khoản 3 Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu. Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 24 tháng 5 năm 2022 vô hiệu là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. (2) Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng: hai bên thỏa thuận miệng, không có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở bằng văn bản mà lập hợp đồng ủy quyền, lập biên nhận tiền chuyển nhượng tài sản. Nội dung biên nhận tiền chuyển nhượng ngày 24 tháng 5 năm 2022 có đủ nội dung về việc thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhà, có nêu rõ bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, tài sản chuyển nhượng là gì, giá cả bao nhiêu. Đồng thời các bên cũng có lập biên bản bàn giao nhà ngày 24 tháng 5 năm 2022 nhưng ông T chưa tiến hành thủ tục đăng ký đất đai theo quy định. Do đó biên nhận tiền chuyển nhượng ngày 24 tháng 5 năm 2022 được xem là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở chưa công chứng, chưa đảm bảo theo quy định khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, Điều 122 Luật Nhà ở. Căn cứ theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự đối chiếu trường hợp này, ông T đã trả toàn bộ số tiền chuyển nhượng và hai bên đã tiến hành giao nhà nên được coi là thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ nên mặc dù biên nhận vi phạm về hình thức nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa ông T với bà D1 vẫn có hiệu lực. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở giữa bà D1 với ông T được thực hiện ngày 24 tháng 5 năm 2022 trước khi Bản án số 170 ngày 21 tháng 9 năm 2022 có hiệu lực pháp luật và chưa bị kê biên nên tài sản vẫn đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định. Vì vậy ông T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Do công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho ông T. Vì vậy, cần buộc bà Hà Thúy D1 tiếp tục thực hiện hợp đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, kiểm sát viên, quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền vô hiệu, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, thực hiện hợp đồng. Bị đơn có nơi cư trú tại thành phố L. Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án dân sự về "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người đại diện Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, Văn phòng công chứng Huỳnh Minh H và bà Nguyễn Thị Hồng L đều vắng mặt và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, đã cung cấp ý kiến, tài liệu, chứng cứ

về việc giải quyết vụ án cho Tòa án. Các ông, bà Hà Thúy D1, Nguyễn Hoàng Anh T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa bà Hà Thúy D1 với ông Trần Quốc T vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa bà Hà Thúy D1 với ông Trần Quốc T, bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất và nhà ở tọa lạc tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 69, diện tích 60m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; và nhà ở gắn liền thuộc loại nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 45,4m², diện tích sàn 128,8m², cấp (hạng) loại 2.1; địa chỉ: Căn số G, đường số G Khu đô thị T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. Và công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà D1 và ông T, bà B đối với tài sản này. Về phía bị đơn không có ý kiến, tài liệu, chứng cứ phản đối yêu cầu, ý kiến của nguyên đơn.

[3.2] Xét thấy:

[3.2.1] Các Biên nhận tiền chuyển nhượng tài sản ngày 24 tháng 5 năm 2022, Biên bản bàn giao nhà ngày 24 tháng 5 năm 2022 thể hiện vào ngày 24 tháng 5 năm 2022 giữa bà D1 và ông T đã thỏa thuận xác lập và thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Tuy nhiên, các bên không thực hiện lập hợp đồng chuyển nhượng, mua bán tài sản bằng văn bản và thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật. Các bên lại xác lập Hợp đồng ủy quyền ngày 24 tháng 5 năm 2022 (có công chứng) để thay thế, che giấu cho giao dịch chuyển nhượng. Điều này thể hiện rõ tại Biên nhận tiền chuyển nhượng: Bên chuyển nhượng là bà D1, Bên nhận chuyển nhượng là ông T; nội dung: *“Theo Thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bằng Hợp đồng ủy quyền đã ký giữa 2 bên ngày 24/05/2022. Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở (bà Hà Thúy D1) đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng của ông Trần Quốc T là 3.200.000.000 đồng (ba tỷ, hai trăm triệu đồng). Kể từ thời điểm giao nhận tiền này, tài sản chuyển nhượng là tài sản theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24/05/2022 thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Trần Quốc T”*. Các bên cũng đã thực hiện bàn giao tài sản theo Biên bản bàn giao nhà ngày 24 tháng 5 năm 2022. Xét một cách khách quan và toàn diện bản chất của Hợp đồng ủy quyền ngày 24 tháng 5 năm 2022 là Hợp đồng giả tạo nhằm che dấu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở. Theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự thì khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực.

[3.2.2] Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được ông T, bà D1 thỏa thuận và xác lập dưới hình thức Biên nhận tiền chuyển nhượng tài sản là vi phạm quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Tuy nhiên, Biên nhận tiền chuyển nhượng ngày 24 tháng 5 năm 2022 có đầy đủ nội dung của một hợp đồng chuyển

nhượng về chủ thể của giao dịch, tài sản chuyển nhượng, giá trị chuyển nhượng... Các bên đã thực hiện giao và nhận đủ toàn bộ số tiền chuyển nhượng, đã thực hiện bàn giao tài sản chuyển nhượng. Việc quản lý tài sản chuyển nhượng sau khi bàn giao được ông T và bà B trình bày là do căn nhà số G đường số G là nhà xây thô chưa hoàn thiện nội thất, ông bà có nơi ở khác nên chưa có sử dụng. Điều này phù hợp với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23 tháng 11 năm 2023 và hình ảnh do ông T, bà B cung cấp. Vì vậy, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa bà D1 và ông T đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, ông T và bà D1 đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong giao dịch theo thỏa thuận, nên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà D1 và ông T được công nhận.

[3.2.3] Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà D1 và ông T được xác lập vào ngày 24 tháng 5 năm 2022. Tại thời điểm này, mặc dù Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên đang thụ lý, giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” giữa bà Nguyễn Thị Hồng L với bà Hà Thúy D1, nhưng chưa có bản án/quyết định có hiệu lực pháp luật để giải quyết vụ án. Đến ngày 21 tháng 9 năm 2022, Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên mới ban hành Bản án số 170/2022/DSST ngày 21 tháng 9 năm 2022 để giải quyết vụ án, buộc bà D1 có nghĩa vụ trả tiền cho bà L. Bản án này có hiệu lực sau thời điểm bà D1 chuyển nhượng tài sản nêu trên cho ông T. Đồng thời, theo kết quả xác minh của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên thì bà D1 hiện nay còn có quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với nhiều tài sản khác. Tài sản chuyển nhượng cho ông T không phải là tài sản duy nhất của bà D1. Căn cứ Điều 75 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), khoản 1 Điều 11 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2020 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2025/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự, thì dấu hiệu để xác định một giao dịch về tài sản của người phải thi hành án vô hiệu khi trên thực tế có những điều kiện cụ thể sau: (i) người có tài sản giao dịch đang phải thi hành án theo bản án/quyết định đã có hiệu lực của tòa án và (ii) có giao dịch về tài sản mà không dùng tiền có được từ giao dịch đó để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc có tài sản khác nhưng không đủ để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án. Trường hợp giao dịch của bà D1 và ông T thì không có căn cứ để xác định các dấu hiệu đã nêu. Mặt khác, trong vụ án này, không có đương sự có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập về việc xem xét giao dịch chuyển nhượng giữa bà D1 và ông T vô hiệu do nhằm mục đích tẩu tán tài sản thi hành án.

[3.2.4] Theo lời trình bày của ông T và kết quả xác minh của Tòa án thể hiện, bà D1 đã thực hiện bàn giao tài sản chuyển nhượng cho ông T vào ngày 24 tháng 5 năm 2022. Hiện trạng tài sản là nhà xây thô, không có nội thất, không có tài sản bên trong. Bà D1 và ông T đều không sinh sống tại căn nhà, thửa đất địa chỉ số G đường số G khu đô thị T, khóm M, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. Vì vậy, việc bà D1 chứng kiến việc Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên cùng các cơ quan chuyên môn kê biên tài sản, sau đó ký nhận giao bảo quản tài sản bị kê biên, là có dấu hiệu lừa dối ông T, người được thi hành án, và các cơ quan có thẩm quyền

trong việc thi hành án; gây ảnh hưởng lớn, gây thiệt hại cho ông T, bà B là những người đã được bà D1 chuyển nhượng tài sản.

[3.2.5] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông T, bà B đều xác định tài sản nhận chuyển nhượng là quyền sử dụng thửa đất và nhà ở nêu trên là tài sản chung của vợ chồng ông bà cùng nhận chuyển nhượng. Thời điểm xác lập giao dịch với bà D1, ông T là người đại diện vợ chồng thực hiện giao dịch. Vì vậy, cần xác định người nhận chuyển nhượng tài sản là cả hai vợ chồng ông T và bà B.

[3.3] Từ những nhận định nêu, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản theo quy định của pháp luật với chi phí tố tụng là 1.200.000 đồng. Tại phiên tòa, ông T và bà D1 xác định ông bà tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận, nên ông T, bà D1 không phải chịu án phí sơ thẩm. Bị đơn bà D1 phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định pháp luật.

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, các Điều 91, 147, 157, 165, 166, 227, 228, 271, 273, 278 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 116, 117, 118, 119, 122, 124, 129, 500, 501, 502, 503, 562 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 167, 188 Luật Đất đai 2013;

- Điều 122 Luật Nhà ở;

- Điều 26 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc T và bà Nguyễn Thị B đối với bà Hà Thúy D1

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 24 tháng 5 năm 2022 giữa bà Hà Thúy D1 và ông Trần Quốc T: vô hiệu

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 24 tháng 5 năm 2022 giữa bà Hà Thúy D1 và ông Trần Quốc T, bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất và nhà ở tọa lạc tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 69, diện tích

60m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; và nhà ở gắn liền thuộc loại nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 45,4m², diện tích sàn 128,8m², cấp (hạng) loại 2.1; địa chỉ: Căn số G, đường số G Khu đô thị T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang: có hiệu lực.

Bà Hà Thúy D1, ông Trần Quốc T và bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng, quyền sở hữu thửa đất và nhà ở gắn liền nêu trên cho ông Trần Quốc T và bà Nguyễn Thị Bích

2. Về chi phí tố tụng:

Ông Trần Quốc T và bà Nguyễn Thị B phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng), đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Quốc T và bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí sơ thẩm nên được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002346 ngày 04 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

Bà Hà Thúy D1 phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

4. Về quyền kháng cáo:

- Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

- Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, 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.

Nơi nhận:

- TAND t. An Giang (1);
- VKSND tp. Long Xuyên (1);
- Chi cục THADS tp. Long Xuyên (1);
- Các đương sự (7);
- Văn phòng (2);
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thùy Giang

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN –
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Huỳnh Thị Thúy Hoa

Phạm Ngọc Nguyên

Nguyễn Thùy Giang