

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT  
NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 269/2024/DS-PT

Ngày: 29-3-2024

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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Châu Kim Anh

*Các Thẩm phán:* Ông Đỗ Giang  
Ông Nguyễn Tiến Dũng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Thành Đạt - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Lý - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2024, tại Phòng xử án - Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 392/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 329/2023/DSST ngày 06 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1650/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông **Cao Văn T**, sinh năm 1956.

**Địa chỉ:** Số A, đường B, Khu phố B, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Luật sư **Lê Văn T1**, thuộc Văn phòng L3, Đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ liên hệ: Số F, đường N, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

1/ Bà **Lê Hồng L**, sinh năm 1973.

Địa chỉ: **Số B, đường L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.**

2/ Ông **Hồng Hoàng L1**, sinh năm 1989.

Địa chỉ: **Số C, đường K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.**

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

1/ Bà **Trương Tiết X**, sinh năm 1955 (đã chết).

2/ Ông **Cao Bá L2**, sinh năm 1981.

3/ Bà **Cao Hồng P**, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: **Số A, đường B, Khu phố B, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.**

4/ Ông **Phạm Mạnh K**, sinh năm 1961.

Địa chỉ: **Số H, đường V, Phường E, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.**

5/ Bà **Lê Thị B**, sinh năm 1986.

Địa chỉ: **Số C, đường K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.**

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà **Trương Tiết X**, sinh năm 1955 (đã chết):*

1/ Ông **Cao Văn T**, sinh năm 1956.

2/ Ông **Cao Bá L2**, sinh năm 1981.

3/ Bà **Cao Hồng P**, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: **Số A, đường B, Khu phố B, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.**

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông **Cao Văn T** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Phạm Mạnh K**.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***\*Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hoà giải trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:***

Nguyên đơn được công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 1.440m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 194, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: **Áp E, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P283053; sổ vào sổ cấp GCN: 1008/QSDĐ/Hưng Long do **Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh** cấp ngày 01/8/2000, đổi từ Giấy cấp ngày 01/7/1995 (sau đây viết tắt là Thửa đất Số 194).



Ngày 15/12/2020, nguyên đơn và các bị đơn đồng ý về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 008746, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2020, lập tại Văn phòng C1 (sau đây viết tắt là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số H). Các bên thoả thuận: Nguyên đơn đồng ý chuyển nhượng cho các bị đơn đối với Thửa đất Số 194. Việc tách thửa đối với đất mộ do bị đơn - bà Lê Hồng L cam kết thực hiện theo quy định pháp luật. Các bị đơn cùng hùn vốn để nhận chuyển nhượng đất nêu trên và bị đơn – ông Hồng Hoàng L1 là người đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng với nguyên đơn. Giá chuyển nhượng là 2.897.000.000đồng, bà Lê Hồng L đã thanh toán cho nguyên đơn số tiền 1.130.000.000đồng và số tiền còn lại sẽ thanh toán chậm nhất vào ngày 30/6/2021, nguyên đơn đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Hồng L, tuy nhiên đến nay các bị đơn vẫn chưa thanh toán đủ tiền cho nguyên đơn.

Ngày 27/01/2022, các bị đơn có làm văn bản thoả thuận về việc bà Lê Hồng L trả tiếp cho nguyên đơn số tiền 87.000.000đồng, số tiền còn lại bà Lê Hồng L còn thiếu là 1.240.000.000đồng, hạn cuối bà Lê Hồng L trả là ngày 07/3/2022.

Nay nguyên đơn yêu cầu các bị đơn phải có trách nhiệm liên đới thanh toán cho nguyên đơn số tiền 1.240.000.000đồng.

Ngày 23/5/2022, nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

1/ Tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số 008746 giữa nguyên đơn và ông Hồng Hoàng L1.

2/ Tuyên huỷ Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 002596, quyền số 4/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/4/2021, lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Quốc C giữa các bị đơn và bà Lê Thị B (vợ của ông Hồng Hoàng L1).

3/ Tuyên huỷ cập nhật biến động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồng Hoàng L1 đối với Thửa đất Số 194.

4/ Tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003147 ngày 29/4/2021 của Văn phòng công chứng Vũ Thị Vân A giữa bà Lê Hồng L và bà Hà Thị Thế N.

Bị đơn phải mất số tiền đã thanh toán cho nguyên đơn.

Ngày 05/9/2022, nguyên đơn có Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất mà các bên đã ký. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền chưa thanh toán là 2.222.000.000đồng theo thoả thuận ngày 20/7/2022, thanh toán một lần.

Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu các bị đơn liên đới trả số tiền 2.197.000.000đồng. Ngoài ra nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

***\*Tại bản tự khai, biên bản hoà giải, bị đơn - bà Lê Hồng L trình bày:***

Bà Lê Hồng L xác nhận có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Theo đó, nguyên đơn đồng ý chuyển nhượng cho các bị đơn đối với Thửa đất Số 194. Số tiền mua đất của nguyên đơn là tài sản riêng của bà Lê Hồng L, không liên quan đến ai. Bà để cho ông Hồng Hoàng L1 đứng tên giữ trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số 008746 với lý do mượn tiền của ông Hồng Hoàng L1.

Nay nguyên đơn yêu cầu các bị đơn tiếp tục thanh toán số tiền 2.222.000.000đồng, trả một lần. Bà Lê Hồng L đồng ý với yêu cầu này và yêu cầu nguyên đơn tiếp tục Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số H mà hai bên đã ký.

Với tư cách là người đại diện theo uỷ quyền của ông Hồng Hoàng L1 thì bà Lê Hồng L cũng có ý kiến và yêu cầu giống như của bà Lê Hồng L. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

***\*Tại bản tự khai và tại phiên toà sơ thẩm, bị đơn - ông Hồng Hoàng L1 trình bày:*** Ông có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số 008746 với nguyên đơn. Do ông yêu cầu được đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số 008746 để bảo đảm cho khoản nợ 1.500.000.000đồng của bà Lê Hồng L đối với ông. Ông Hồng Hoàng L1 không biết đất của nguyên đơn ở đâu, thực địa ra sao, không biết nguyên đơn là ai vì khi ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng ông cũng không được gặp nguyên đơn. Sau này khi nguyên đơn đến nhà ông quây phá thì ông mới biết. Việc thoả thuận về giá và người trả tiền cho nguyên đơn là bà Lê Hồng L thực hiện, ông không biết. Việc ông Hồng Hoàng L1 đứng tên trong hợp đồng chỉ nhằm bảo đảm cho khoản vay chứ không có lợi ích vật chất nào. Sau đó ông uỷ quyền theo yêu cầu của bà Lê Hồng L để bán lấy tiền trả cho nguyên đơn. Khi đến Toà án thì ông được biết bà Lê Hồng L đã bán phần đất nêu trên cho ông Phạm Mạnh K. Nay ông không đồng ý với yêu cầu kiện của nguyên đơn buộc ông cùng liên đới chịu trách nhiệm trả tiền, vì ông chỉ là người đứng tên giữ; không hưởng lợi vật chất trong việc chuyển nhượng.



***\*Tại bản tự khai và tại phiên toà sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông **Phạm Mạnh K** trình bày:***

Ngày 28/6/2022, ông **Phạm Mạnh K** và bà **Lê Hồng L** có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 020772, quyền số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2022, lập tại **Văn phòng C2** (sau đây viết tắt là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số 020772) đối với Thửa đất Số 194. Giá chuyển nhượng là 2.000.000.000đồng; ông **Phạm Mạnh K** đã giao đủ tiền cho bà **Lê Hồng L** và nhận quyền sử dụng đất.

Nay nguyên đơn khởi kiện các bị đơn yêu cầu thanh toán số tiền 2.222.000.000đồng thì ông **Phạm Mạnh K** không liên quan đến yêu cầu khởi kiện này.

Việc ông **Phạm Mạnh K** nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các bị đơn là hoàn toàn đúng quy định pháp luật; ông **Phạm Mạnh K** đề nghị Toà án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông **Phạm Mạnh K**. Ngoài ra, ông **Phạm Mạnh K** không có yêu cầu gì khác.

***\*Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà **Lê Thị B** trình bày:*** Bà **Lê Thị B** là vợ của ông **Hồng Hoàng L1**. Bà xác nhận lời trình bày của ông **Hồng Hoàng L1** là đúng sự thật. Ý kiến và yêu cầu của bà **Lê Thị B** giống với ông **Hồng Hoàng L1**, mọi quyết định của ông **Hồng Hoàng L1** thì cũng là quyết định của bà **Lê Thị B**. Ngoài ra, bà **Lê Thị B** không có yêu cầu nào khác.

***\*Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà **Trương Thị Tuyết XI** - ông **Cao Văn T**, ông **Cao Bá L2** và ông **Cao Hồng P** cùng trình bày:*** Ông **Cao Bá L2** và ông **Cao Hồng P** cùng xác nhận lời trình bày của nguyên đơn là đúng sự thật, đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Ý kiến và yêu cầu giống với nguyên đơn; mọi quyết định của nguyên đơn cũng là quyết định của ông **Cao Bá L2** và ông **Cao Hồng P**. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

***\*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn - Luật sư **Lê Văn T1** trình bày:*** Nguyên đơn ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số 008746 cho các bị đơn là đúng quy định pháp luật. Giá chuyển nhượng thoả thuận với bà **Lê Hồng L** là 4.032.000.000đồng; bà **Lê Hồng L** đã thanh toán cho nguyên đơn số tiền 1.180.000.000đồng; số tiền còn lại chưa thanh toán là 2.222.000.000đồng. Ngày 20/7/2023, bà **Lê Hồng L** và nguyên đơn có lập văn bản cam kết và thoả thuận là bà **Lê Hồng L** sẽ thanh toán số tiền trên 05 lần là

hoàn tất. Tuy nhiên, sau đó bà **Lê Hồng L** mới thanh toán thêm được 25.000.000đồng, còn 2.197.000.000đồng chưa thanh toán. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc các bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số 008746 và buộc các bị đơn liên đới trả cho nguyên đơn số tiền 2.197.000.000đồng.

***\*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 329/2023/DS-ST ngày 06 tháng 7 năm 2023, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:***

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 117, 119, 122, 123, 129, 131, 407, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 và khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2014/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số 008746 đối với Thửa đất Số 194 và Thỏa thuận ngày 20/7/2022 có hiệu lực pháp luật.

2/ Buộc bà **Lê Hồng L** trả cho nguyên đơn số tiền 2.197.000.000đồng.

Không chấp nhận yêu cầu buộc ông **Hồng Hoàng L1** liên đới chịu trách nhiệm cùng với bà **Lê Hồng L**.

3/ Về chi phí tố tụng: Buộc bà **Lê Hồng L** hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 6.000.000đồng chi phí lập bản vẽ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 19/7/2023, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông **Phạm Mạnh K** kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 329/2023/DSST ngày 06 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

***\*Tại phiên tòa phúc thẩm:***



Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Căn cứ cho yêu cầu kháng cáo là khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bị đơn cùng nhau góp vốn làm ăn chung, góp tiền mua đất của nguyên đơn nên đề nghị nguyên đơn ký chuyển nhượng với ông **Hồng Hoàng L1**. Nay yêu cầu các bị đơn cùng liên đới chịu trách nhiệm trả tiền cho nguyên đơn.

Bà **Lê Hồng L** đồng ý trả tiền cho nguyên đơn, nhưng Thừa đất Số 194 hiện chưa chuyển nhượng được. Việc bà **Lê Hồng L** ủy quyền cho ông **Hồng Hoàng L1** chuyển nhượng đất cho ông **Phạm Mạnh K** là do bà **Lê Hồng L** vay tiền của ông **Phạm Mạnh K** và không có việc mua bán. Nay bà **Lê Hồng L** đồng ý trả tiền nợ của ông **Phạm Mạnh K** để lấy lại đất và chuyển nhượng trả nợ cho nguyên đơn. Đồng thời xin thêm thời gian để chuyển nhượng Thừa đất Số 194, giải quyết nợ cho ông **Phạm Mạnh K**, sau đó còn lại sẽ trả tiền cho nguyên đơn.

Hội đồng xét xử đã tạo điều kiện kéo dài các bên tự bán đất để thương lượng thỏa thuận, bằng cách ngừng phiên tòa để có thêm thời gian. Nhưng, bà **Lê Hồng L** không thực hiện, đồng thời vắng mặt tại các phiên tòa phúc thẩm tiếp theo mà không có lý do.

Ông **Hồng Hoàng L1** nêu do ông không liên quan đến phần đất tranh chấp, chỉ đứng tên giùm nên sẽ tuân theo phán quyết của Tòa án. Trường hợp Hội đồng xét xử tuyên hủy việc đứng tên giùm, ông **Hồng Hoàng L1** cũng đồng ý. Không có yêu cầu tranh chấp số tiền bà **L** nợ ông trong vụ án này do hai bên đã tự giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông **Phạm Mạnh K** xác định chỉ cần bà **Lê Hồng L** trả cho ông 2.200.000.000 đồng bao gồm tiền đã giao cho bà **L** 2 tỷ và lãi thì ông **Phạm Mạnh K** đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 020772, quyền số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2022, lập tại **Văn phòng C2**. Cùng thống nhất với ý kiến của bà **Lê Hồng L** xin thêm thời gian để chuyển nhượng đất, ông **Phạm Mạnh K** chỉ yêu cầu lấy số tiền 2.000.000.000 đồng đồng đã giao cho bà **Lê Hồng L** và tiền lãi. Sau thời gian liên lạc bà **Lê Hồng L** né tránh không hợp tác, ông **Phạm Mạnh K** đề nghị Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất **Số B** giữa ông **Phạm Mạnh K** với bà **Lê Hồng L**, do đã thực hiện việc chuyển nhượng Thừa đất Số 194 hợp pháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều thừa nhận phần đất mồ mả của gia đình nguyên đơn mặc dù thỏa thuận tách ra khỏi Thừa đất Số 194, nhưng trên giấy tờ và hợp đồng vẫn bao gồm phần đất này. Nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm công nhận.



*\*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:*

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, buộc các bị đơn cùng liên đới trả tiền cho nguyên đơn. Căn cứ cho việc chấp nhận yêu cầu này là ông **Hồng Hoàng L1** thừa nhận việc đứng tên giùm là do đảm bảo khoản vay 1.500.000.000đồng của bà **Lê Hồng L** nợ ông **Hồng Hoàng L1** là có phần trong việc chuyển nhượng, không có việc không có lợi ích vật chất trong việc đứng tên giùm như trình bày của ông **Hồng Hoàng L1**. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông **Phạm Mạnh K** yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và bà **Lê Hồng L** với căn cứ là ông **Phạm Mạnh K** không có yêu cầu độc lập từ cấp sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn được làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại Điều 271; Điều 272; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận về hình thức.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu các bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số 008746 là trả số tiền 2.197.000.000đồng còn lại. Buộc các bị đơn cùng liên đới chịu trách nhiệm thực hiện Hợp đồng, vì cả hai cùng góp tiền làm ăn chung. Do đó, vấn đề Hội đồng xét xử đặt ra là cần xem xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất **Số H**, như đối tượng tham gia Hợp đồng, bản chất của Hợp đồng và nghĩa vụ thực hiện Hợp đồng làm căn cứ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số 008746 có nội dung nguyên đơn đồng ý chuyển nhượng cho ông **Hồng Hoàng L1** đối với Thửa đất Số 194. Căn cứ Giấy thỏa thuận cam kết ngày 07/4/2021, giữa bà **Lê Hồng L**



và nguyên đơn thỏa thuận chuyển nhượng 1.335m<sup>2</sup> đất, đồng ý chừa lại 105m<sup>2</sup> đất thổ mộ và cam kết tạo điều kiện đường đi vào mộ để nguyên đơn cúng kiếng. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết nội dung này, Nhưng quyết định công nhận Hợp đồng chuyển nhượng, làm cho việc giải quyết vụ án không triệt để, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[4] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của ông **Hồng Hoàng L1** nêu việc đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng do bà **Lê Hồng L** nhờ ông **Hồng Hoàng L1** đứng tên giùm mà không có lợi ích vật chất. Nhưng lại thừa nhận việc đứng tên giùm là do ông yêu cầu để đảm bảo cho khoản tiền 1.500.000.000đồng mà bà **Lê Hồng L** nợ ông. Trường hợp hủy việc đứng tên giùm ông **Hồng Hoàng L1** cũng đồng ý do khoản nợ đã được giải quyết, trong khi bà **Lê Hồng L** vẫn chưa trả đủ tiền thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn. Do đó, ông **Hồng Hoàng L1** nêu không liên quan đến việc chuyển nhượng là không có căn cứ vững chắc, cần xác định ông **Hồng Hoàng L1** đồng thời có góp với bà **Lê Hồng L** giá trị là 1.500.000.000đồng, để cùng thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất **Số H** và cần phải có trách nhiệm liên đới tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số 008746 như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông **Phạm Mạnh K** đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 020772, quyền số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2022, lập tại **Văn phòng C2** giữa ông **Phạm Mạnh K** và bà **Lê Hồng L** với lý do việc chuyển nhượng là hợp pháp.

[5.1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số 020772 giữa ông **Phạm Mạnh K** và bà **Lê Hồng L** (được ông **Hồng Hoàng L1** và bà **Lê Thị B** ủy quyền) đối với toàn bộ Thửa đất Số 194 với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000đồng.

[5.2] Căn cứ trình bày của bà **Lê Hồng L** tại phiên tòa phúc thẩm xác nhận việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số 020772 đối với phần đất đang tranh chấp cho ông **Phạm Mạnh K** là không có thực, chỉ là đảm bảo cho khoản vay 2.000.000.000đồng và đồng ý trả lại số tiền này cùng với tiền lãi là 200.000.000đồng như ý kiến của ông **Phạm Mạnh K** tại phiên tòa và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất **Số B**. Bà **Lê Hồng L** bán lấy tiền trả cho nguyên đơn. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa để cho các bên tự thương lượng giải quyết, nhưng cũng không thực hiện. Đủ cơ sở xác định

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số 020772 giữa bà **Lê Hồng L** (được ông **Hồng Hoàng L1** ủy quyền) với ông **Phạm Mạnh K** là hợp đồng giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản, là tình tiết mới tại phiên tòa phúc thẩm.

[5.3] Từ những căn cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm phải xem xét giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số 008746 đối với Thửa đất Số 194 và Thoả thuận ngày 20/7/2022 có hiệu lực pháp luật. Buộc bà **Lê Hồng L** trả cho nguyên đơn số tiền 2.197.000.000 đồng. Nhưng không tuyên trường hợp bà **Lê Hồng L** không trả tiền thực hiện Hợp đồng, thì phải dùng tài sản trong Hợp đồng để phát mãi thi hành án mới đảm bảo giải quyết triệt để vụ án. Do đó, cũng phải giải quyết Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà **Lê Hồng L** (do ông **Hồng Hoàng L1** ủy quyền) với ông **Phạm Mạnh K** kể cả các đương sự không có yêu cầu mới đảm bảo việc giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[6] Do đó, cần hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm như nhận định nêu trên.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông **Phạm Mạnh K** không phải chịu do Bản án sơ thẩm bị hủy. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét lại khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Luật Phí và lệ phí năm 2015 và 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 329/2023/DS-ST ngày 06 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được giải quyết lại.



- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Cao Văn T** và ông **Phạm Mạnh K** không phải chịu. Ông **Phạm Mạnh K** được nhận lại số tiền tạm ứng 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0020049 ngày 19 tháng 7 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

**Nơi nhận:**

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND H. Bình Chánh;
- Cục THADS TP. TP. Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS H. Bình Chánh;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, HSVA.

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

**Châu Kim Anh**

