

Bản án số: 230/2021/DS-ST

Ngày: 23-02-2021

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với 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 sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Huyền

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1/ Bà Lê Thị Nhanh

2/ Bà Lê Thị Nhung

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thanh Thảo – Cán bộ 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 Lê Thị Ngọc Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 2 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 1096/2017/TLST – DS ngày 01 tháng 12 năm 2017 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6542/2020/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 885/2021/QĐST-DS ngày 25 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị S**, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: 149/16 đường AT, ấp Chợ, xã AT, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà **Dương Thị Lệ T**, sinh năm 1987. (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: 1902/5/2/4H LV, ấp 4, xã NH, huyện BE, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Văn bản ủy quyền công chứng số 040782 ngày 06/10/2018 tại Văn phòng công chứng Dương Thái H)

2. *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Ngọc N**, sinh năm 1972, hộ chiếu số B3045439 ngày cấp 07/4/2008. (vắng mặt)

Địa chỉ: Quốc lộ 22, Tổ 5, Khu phố 5, thị trấn G, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1/ Ông **Trần Ngọc B**, sinh năm 1973, hộ chiếu số N1488205 ngày cấp 26/10/2011 (vắng mặt)

Địa chỉ: Quốc lộ 22, Tổ 5, Khu phố 5, thị trấn G, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2/ Bà **Nguyễn Thị A**, sinh năm 1978

Địa chỉ: 242A Hương lộ 80, Khu phố 2, phường D, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bà A:* Bà **Nguyễn Thị Tường V**. (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: 232/17 TS, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền số 006330 ngày 02/11/2015 lập tại Văn phòng Công chứng TG).

3.3/ Bà **Phạm Thị Kim C**, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ: 53/137/14 đường số 4, Khu phố 5, phường HB, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4/ Ông **Nguyễn Tấn Đ**, sinh năm 1989 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 149/16 đường AT, ấp Chợ, xã AT, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5/ **Văn phòng Công chứng G**

Địa chỉ: 144A tỉnh lộ 8, thị trấn G, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông **Dương Thái H** – Trưởng văn phòng. (có đơn xin vắng mặt)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

\* Theo đơn khởi kiện ngày 06/8/2015, đơn khởi kiện bổ sung ngày 19/12/2016, đơn phản tố ngày 21/7/2016, đơn yêu cầu phản tố bổ sung ngày 01/8/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị S có người đại diện là bà Dương Thị Lệ T trình bày:

Ngày 23/5/2007, bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị Ngọc N có lập Hợp đồng mua bán đất để chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất với diện tích 126m<sup>2</sup> thuộc thửa số 66, tờ bản đồ số 33 thuộc xã AT, huyện G với giá 440.000.000 đồng. Bà N hẹn trong 90 ngày sẽ làm thủ tục sang tên nhà đất. Tổng số tiền mà nguyên đơn đã trả cho bà N là 400.000.000 đồng và bà S hẹn phần còn lại là 40.000.000 đồng sẽ giao khi hoàn tất thủ tục sang tên. Từ tháng 5/2007, bà N đã chuyển giao nhà đất cho phía nguyên đơn sử dụng làm cửa hàng tạp hóa.

Ngày 22/4/2009, bà S được UBND huyện G cấp sổ nhà mới là 149/14 đường AT, ấp Chợ, xã AT, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh. Hết hạn 90 ngày đã thỏa thuận, bà N không tiến hành làm thủ tục sang tên nhà đất cho bà S mà hẹn lần hẹn nữa, tránh né không gặp. Sau đó bà S biết được bà N và ông B đã mang bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà N đã thế chấp cho vợ chồng ông Trương Quốc K và bà Đào Thị L để vay số tiền 260.000.000 đồng chưa trả.

Khoảng tháng 09/2014, bà Phạm Thị Kim C đến tìm bà S thông báo bà N đã ra nước ngoài và có văn bản ủy quyền cho bà C hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên cho nguyên đơn. Bà S đồng ý trả tiếp số tiền 40.000.000 đồng và hỗ trợ thêm 110.000.000 đồng cho bà C để trả nợ cho ông Trương Quốc K và bà Đào Thị L để thực hiện tiếp hợp đồng. Bà C không đồng ý vì vậy bà S đã kiện bà C ra UBND xã AT, huyện G, UBND xã đã tiến hành hòa giải nhưng không thành. Bà S được biết bà Phạm Thị Kim C đại diện cho vợ chồng ông Trần Ngọc B và bà Nguyễn Thị Ngọc N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị A được công chứng tại Văn phòng Công chứng G ngày 23/7/2015. Ngày 10/8/2015, bà A được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G cập nhật biến động sang tên tại trang 4 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00553/19 ngày 04/7/2005.

Nay bà Nguyễn Thị S khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết những nội dung sau đây: Tuyên hợp đồng ủy quyền lập ngày 15/9/2014 có chứng nhận của Tổng lãnh sự quán nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam tại San Francisco Hoa Kỳ chứng nhận số 015246 ngày 23/7/2015 của Văn phòng Công chứng G giữa bên ủy quyền là bà Nguyễn Thị Ngọc N và ông Trần Ngọc B với bên nhận ủy quyền là bà Phạm Thị Kim C vô hiệu; Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 015249 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc N và ông Trần Ngọc B (do bà Phạm Thị Kim C làm ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị A vô hiệu; Tuyên giấy ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Ngọc N và ông Trần Ngọc B (do bà Phạm Thị Kim C làm ủy quyền) với bà Nguyễn Thị A lập ngày 23/7/2015 tại Văn phòng công chứng G vô hiệu; Hủy cập nhật biến động nội dung sang tên cho bà Nguyễn Thị A ngày 10/8/2015 tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền số H00553/19 ngày 04/7/2005; Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2007 giữa bên bán bà Nguyễn Thị Ngọc N, ông Trần Ngọc B với bên mua là bà Nguyễn Thị S có hiệu lực thi hành, buộc bà N, ông B tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết với bà S

ngày 23/5/2007 tại lô đất có diện tích 126m<sup>2</sup> và căn nhà trên đất thuộc thửa 66 tờ bản đồ số 33 thuộc Bộ địa chính AT.

Hiện trạng nhà tại thời điểm bà S nhận nhà từ ngày 23/5/2007 đến nay có thay đổi như sau: sau khi mua phần diện tích đất ngang 5m dài 17m trên đất có công trình xây dựng của bà N, bà S coi nói từ đà bê tông ra đường AT thêm 5m, lợp mái tôn và tráng nền xi măng ngang 5m ra tới lề đường AT để kinh doanh. Khi mua toàn bộ diện tích đất của bà N là nền đất bà S tráng lại toàn bộ thành nền xi măng. Phía sau nhà có một phần đất thổ cư do bà S tự coi nói và đang sử dụng, phần đất này không nằm trong diện tích đất bà S mua của bà N. Phía nguyên đơn đồng ý với bản đồ hiện trạng vị trí được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G duyệt nội nghiệp ngày 18/12/2015. Hiện tại trên nhà đất tranh chấp có bà Nguyễn Thị S và con trai là ông Nguyễn Tấn Đ đang cư trú.

Tại biên bản hòa giải ngày 21/12/2020, người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị S xác định sau khi bán nhà, đất số 149/16 đường AT, tổ 5, ấp Chợ, xã AT, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà S và bà A, bà N đã bỏ đi nước ngoài. Nay người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị S đưa ra cách giải quyết vụ án như sau: Bà S sẽ giao cho bà A số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Sau khi bà S giao đủ số tiền 900.000.000 đồng cho bà A, bà A có trách nhiệm ra Văn phòng công chứng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho bà S. Nếu trong thời hạn 30 ngày, bà A không thực hiện việc ký kết hợp đồng công chứng nêu trên với bà S thì bà S được quyền liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở đối với nhà đất tại địa chỉ 149/16 đường AT, tổ 5, ấp Chợ, xã AT, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 66 tờ bản đồ số 33 thuộc Bộ địa chính xã AT, huyện G có diện tích là 126m<sup>2</sup> và căn nhà lầu đúc trên đất được miêu tả tại bản vẽ do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Thương mại đo đạc và bản đồ PG thực hiện và đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh huyện G thực hiện kiểm tra nội nghiệp ngày 18/12/2015.

Chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản tranh chấp do bà Nguyễn Thị S đã nộp tạm ứng, bà S tự nguyện chịu toàn bộ, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

***\* Bị đơn – bà Nguyễn Thị Ngọc N vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.***

Theo kết quả của Công an thị trấn G: bà Nguyễn Thị Ngọc N có đăng ký hộ khẩu thường trú tại Tổ 5, Khu phố 5, thị trấn G, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng đã xuất cảnh từ năm 2012 đến nay.

Theo kết quả của Cục quản lý xuất nhập cảnh Thành phố Hồ Chí Minh thì bà Nguyễn Thị Ngọc N đã xuất cảnh từ năm 2010 đến nay chưa có thông tin nhập cảnh.

***\* Theo Đơn khởi kiện ngày 11/9/2015 và trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị A trình bày:***

Ngày 10/8/2015, bà A nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 126m<sup>2</sup> thửa đất số 66, tờ bản đồ số 33, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00553/19 ngày 04/7/2005, trên đất có căn nhà kết cấu nhà lầu đúc tọa lạc tại ấp Chợ, xã AT, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh từ bà Nguyễn Thị Ngọc N và ông Trần Ngọc B. Bà A lập thủ tục nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, sở hữu tài sản là hợp pháp nhưng bà S cố tình chiếm giữ, không chịu chuyển giao nhà đất cho bà A. Do đó, bà A có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh buộc bà S phải giao trả lại cho bà quyền sử dụng phần đất có diện tích 126 m<sup>2</sup> thửa đất số 66, tờ bản đồ số 33 và quyền sở hữu nhà có kết cấu nhà lầu đúc, có diện tích sử dụng 126m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 85 m<sup>2</sup> (số tầng là 02 tầng gồm 01 trệt, 01 lầu).

Tại biên bản hòa giải ngày 21/12/2020, người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị A xác định, sau khi bán nhà, đất số 149/16 đường AT, tổ 5, ấp Chợ, xã AT, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà S và bà A, bà N đã bỏ đi nước ngoài nên bà A yêu cầu khởi kiện đối với bà N để giải quyết tranh chấp. Nay người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị A thống nhất với cách giải quyết vụ án mà đại diện hợp pháp của bà S đưa ra. Cụ thể: Bà S sẽ giao cho bà A số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Sau khi bà S giao đủ số tiền 900.000.000 đồng cho bà A, bà A có trách nhiệm ra Văn phòng công chứng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho bà S. Nếu trong thời hạn 30 ngày, bà A không thực hiện việc ký kết hợp đồng công chứng nêu trên với bà S thì bà S được quyền liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở đối với nhà đất tại địa chỉ 149/16 đường AT, tổ 5, ấp Chợ, xã AT, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 66 tờ bản đồ số 33 thuộc Bộ địa chính xã AT, huyện G có diện tích là 126m<sup>2</sup> và căn nhà lầu đúc trên đất được miêu tả tại bản vẽ do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Thương mại đo đạc và bản đồ PG thực hiện và đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh huyện G thực hiện kiểm tra nội nghiệp ngày 18/12/2015.

**\* Theo bản tự khai ngày 17/7/2018, ông Dương Thái H – Trưởng Văn phòng Công chứng G trình bày:**

Ngày 23/7/2015, bà Phạm Thị Kim C là người đại diện hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Ngọc N và ông Trần Ngọc B theo Hợp đồng ủy quyền có chứng nhận của Tổng lãnh sự quán nước CHXHCN Việt Nam tại San Francisco, Hoa Kỳ ngày 15/09/2014 và có chứng nhận của Văn phòng Công chứng G Thành phố Hồ Chí Minh số 015246, cùng bà Nguyễn Thị A đến trụ sở Văn phòng Công chứng G yêu cầu chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại địa chỉ ấp Chợ, xã AT, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh (quyền sử dụng đất diện tích 126m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 85m<sup>2</sup>, kết cấu nhà lầu đúc, số tầng 02 (01 trệt, 01 lầu), số công chứng 015249. Tại thời điểm công chứng bà Phạm Thị Kim C và bà Nguyễn Thị A đã xuất trình đầy đủ giấy tờ pháp lý liên quan, đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tinh thần hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt. Các bên hoàn toàn

tự nguyện thỏa thuận và giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất), đồng ý điểm chỉ, ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) trước sự chứng kiến của công chứng viên Văn phòng Công chứng G. Công chứng viên Văn phòng Công chứng G đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) nêu trên theo đúng trình tự, thủ tục luật định. Văn phòng Công chứng G có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

**\* Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Tấn Đ trình bày:**

Bà Nguyễn Thị S là mẹ ruột của ông. Ông có biết việc mua bán nhà đất tại ấp Chợ, xã AT, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh giữa mẹ ông và bà N. Theo thỏa thuận, bà N đã nhận tiền và bàn giao đất cho mẹ ông quản lý sử dụng, bên trong nhà sử dụng làm nơi chứa hàng hóa, phía trước nhà làm nơi trưng bày buôn bán hàng tạp hóa từ năm 2007 đến nay. Mẹ ông được chính quyền địa phương cấp sổ nhà từ năm 2009. Thời gian qua ông phụ giúp mẹ bán cửa hàng tạp hóa trong ngôi nhà này. Ông xác định nhà đất tranh chấp là tài sản riêng của bà S, do bà S bỏ tiền ra mua, bản thân ông không có đóng góp gì trong đó và cam kết không có bất cứ tranh chấp, khiếu nại gì về tài sản này với bà S. Ngoài ra, ông Đ cũng đồng ý và thống nhất với nội dung trình bày và các yêu cầu của bà S. Ông Đ có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

**\* Theo bản tự khai ngày 03/11/2015 và ngày 04/01/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Phạm Thị Kim C trình bày:**

Bà xác nhận bà đã được bà Nguyễn Thị Ngọc N và ông Trần Ngọc B ủy quyền việc quản lý, sử dụng nhà đất tại địa chỉ ấp Chợ, xã AT, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà đã thực hiện xong công việc được ủy quyền và không có tranh chấp gì. Bên cạnh đó, bà cũng không biết rõ địa chỉ hiện nay tại Hoa Kỳ của bà N và ông B.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trần Ngọc B vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.**

Theo địa chỉ do bà Nguyễn Thị S cung cấp tại đơn khởi kiện thì bà Nguyễn Thị Ngọc N và ông Nguyễn Ngọc B cư trú tại Quốc lộ 22, Tổ 5, Khu phố 5, thị trấn G, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo kết quả của Công an thị trấn G: ông Trần Ngọc B không có đăng ký hộ khẩu thường trú tại Tổ 5, Khu phố 5, thị trấn G, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh, đã xuất cảnh từ năm 2012 đến nay. Theo kết quả của Cục quản lý xuất nhập cảnh Thành phố Hồ Chí Minh: không có thông tin của ông Trần Ngọc B trên hệ thống.

**\* Theo bản án số 389/2016/DSST ngày 12/8/2016 giải quyết vụ kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa bà Nguyễn Thị A và bà Nguyễn Thị S, Tòa án nhân dân huyện G đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị A, buộc bà S phải trả lại cho bà A toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 126m<sup>2</sup> thửa đất số 66, tờ bản đồ số 33, địa chỉ ấp Chợ, xã AT, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh và tài sản gắn liền với**

đất là căn nhà có diện tích sử dụng 126m<sup>2</sup>; kết cấu nhà lầu đúc; diện tích xây dựng 85 m<sup>2</sup>, số tầng: 02 tầng (01 trệt + 01 lầu) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00553/19 ngày 04/7/2005 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bà S không đồng ý với quyết định của bản án đã có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, bà cho rằng Bản án số 389/2016/DSST đã xét xử không đúng pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bà. Bên cạnh đó, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng có quyết định kháng nghị đối với toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 389/2016/DSST ngày 12/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện G theo thủ tục phúc thẩm.

Theo Bản án số 1238/2016/DS-PT ngày 16/12/2016 xét xử phúc thẩm vụ kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa bà Nguyễn Thị A và bà Nguyễn Thị S, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị S, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện G, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện G giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị S và bà S trình bày: Do bà S và bà A đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp nên bà S xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc Tuyên hợp đồng ủy quyền lập ngày 15/9/2014 có chứng nhận của Tổng lãnh sự quán Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam tại San Francisco Hoa Kỳ chứng nhận số 015246 ngày 23/7/2015 của Văn phòng Công chứng G giữa bên ủy quyền là bà Nguyễn Thị Ngọc N và ông Trần Ngọc B với bên nhận ủy quyền là bà Phạm Thị Kim C vô hiệu; Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 015249 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc N và ông Trần Ngọc B (do bà Phạm Thị Kim C làm ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị A vô hiệu; Tuyên giấy ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Ngọc N và ông Trần Ngọc B (do bà Phạm Thị Kim C làm ủy quyền) với bà Nguyễn Thị A lập ngày 23/7/2015 tại Văn phòng công chứng G vô hiệu; Hủy cập nhật biến động nội dung sang tên cho bà Nguyễn Thị A ngày 10/8/2015 tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00553/19 ngày 04/7/2005; Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2007 giữa bên bán bà Nguyễn Thị Ngọc N với bên mua là bà Nguyễn Thị S có hiệu lực thi hành, buộc bà N, ông B tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết với bà S ngày 23/5/2007 tại lô đất có diện tích 126m<sup>2</sup> và căn nhà trên đất thuộc thửa 66 tờ bản đồ số 33 thuộc Bộ địa chính AT. Bà S sẽ khởi kiện bà N về hợp đồng mua bán nhà đất trong một vụ kiện khác. Bà S sẽ trả cho bà A số tiền 900.000.000 đồng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Sau khi giao đủ cho bà A số tiền trên thì bà S được trọn quyền sử dụng, sở hữu đối với diện tích 126m<sup>2</sup> và căn nhà trên đất thuộc thửa 66 tờ bản đồ số 33 thuộc Bộ địa chính AT và bà A không còn quyền sở hữu, sử dụng đối với nhà đất này. Bà S được quyền liên với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho mình. Hết thời hạn này mà bà S không trả tiền cho A thì bà S và con trai là ông Đ sẽ giao nhà đất cho bà A.

Đại diện hợp pháp của bà A trình bày: Bà A thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà S. Trong trường hợp bà S không thanh toán tiền như cam kết cho bà A thì thỏa thuận này sẽ bị hủy bỏ và bà S, ông Đ phải giao nhà cho bà A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đ có văn bản ghi ý kiến của mình gửi cho Tòa án với nội dung ông Đ thống nhất với mọi ý kiến, yêu cầu của bà S tại phiên tòa. Ông Đ không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về tố tụng: Từ ngày thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đầy đủ và đúng trình tự thủ tục tố tụng được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án:

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của bà S và bà S rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị Ngọc N và ông Trần Ngọc B, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút. Bà S có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

Đối với việc đại diện ủy quyền của bà S và đại diện ủy quyền của bà A thỏa thuận được việc giải quyết vụ án, xét thấy sự thỏa thuận của bà S và bà A là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật nên căn cứ Điều 246 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của bà S và bà A.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Quan hệ tranh chấp giữa các bên trong vụ án này là tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được quy định tại khoản 3, khoản 11 Điều 26, Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vụ án có đương sự ở nước ngoài nên căn cứ khoản 3 Điều 35, Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa:

Bị đơn – bà Nguyễn Thị Ngọc N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Ngọc B, bà Phạm Thị Kim C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Tấn Đ và Văn phòng Công chứng G có người đại diện theo pháp luật là Ông Dương Thái H – Trưởng Văn phòng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ



vào Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Về việc rút yêu cầu khởi kiện của đương sự.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị S rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện gồm: Tuyên hợp đồng ủy quyền lập ngày 15/9/2014 có chứng nhận của Tổng lãnh sự quán Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam tại San Francisco Hoa Kỳ chứng nhận số 015246 ngày 23/7/2015 của Văn phòng Công chứng G giữa bên ủy quyền là bà Nguyễn Thị Ngọc N và ông Trần Ngọc B với bên nhận ủy quyền là bà Phạm Thị Kim C vô hiệu; Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 015249 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc N và ông Trần Ngọc B (do bà Phạm Thị Kim C làm ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị A vô hiệu; Tuyên giấy ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Ngọc N và ông Trần Ngọc B (do bà Phạm Thị Kim C làm ủy quyền) với bà Nguyễn Thị A lập ngày 23/7/2015 tại Văn phòng công chứng G vô hiệu; Hủy cập nhật biến động nội dung sang tên cho bà Nguyễn Thị A ngày 10/8/2015 tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00553/19 ngày 04/7/2005; Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2007 giữa bên bán bà Nguyễn Thị Ngọc N, ông Trần Ngọc B với bên mua là bà Nguyễn Thị S có hiệu lực thi hành, buộc bà N, ông B tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết với bà S ngày 23/5/2007 tại lô đất có diện tích 126m<sup>2</sup> và căn nhà trên đất thuộc thửa 66 tờ bản đồ số 33 thuộc Bộ địa chính AT. Xét việc rút yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện, căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút. Bà S có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

[4]. Về việc thay đổi địa vị tố tụng:

Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị S khởi kiện bị đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc N với các yêu cầu khởi kiện: Tuyên hợp đồng ủy quyền lập ngày 15/9/2014 có chứng nhận của Tổng lãnh sự quán Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam tại San Francisco Hoa Kỳ chứng nhận số 015246 ngày 23/7/2015 của Văn phòng Công chứng G giữa bên ủy quyền là bà Nguyễn Thị Ngọc N và ông Trần Ngọc B với bên nhận ủy quyền là bà Phạm Thị Kim C vô hiệu; Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 015249 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc N và ông Trần Ngọc B (do bà Phạm Thị Kim C làm ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị A vô hiệu; Tuyên giấy ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Ngọc N và ông Trần Ngọc B (do bà Phạm Thị Kim C làm ủy quyền) với bà Nguyễn Thị A lập ngày 23/7/2015 tại Văn phòng công chứng G vô hiệu; Hủy cập nhật biến động nội dung sang tên cho bà Nguyễn Thị A ngày 10/8/2015 tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00553/19 ngày 04/7/2005; Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2007 giữa bên bán bà Nguyễn Thị Ngọc N, ông Trần Ngọc B với bên mua là bà Nguyễn Thị S có hiệu lực thi hành, buộc bà N, ông B

tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết với bà S ngày 23/5/2007 tại lô đất có diện tích 126m<sup>2</sup> và căn nhà trên đất thuộc thửa 66 tờ bản đồ số 33 thuộc Bộ địa chính AT. Tuy nhiên, do bà S rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và được Hội đồng xét xử chấp nhận. Căn cứ khoản 2 Điều 245, điểm a khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn và nguyên đơn có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị A có yêu cầu độc lập trở thành nguyên đơn và người bị khởi kiện theo yêu cầu độc lập trở thành bị đơn.

[5]. Xét sự thỏa thuận của bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị A về việc giải quyết tranh chấp nhà đất số 149/14 đường AT, ấp Chợ, xã AT, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 015249 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc N và ông Trần Ngọc B (do bà Phạm Thị Kim C làm ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị A, nội dung cập nhật biến động ngày 10/8/2015 tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00553/19 ngày 04/7/2005 có đủ cơ sở xác định việc cơ quan nhà nước công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị A đối với nhà đất số 149/14 đường AT, ấp Chợ, xã AT, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng pháp luật.

Tại phiên tòa, bà S xác định mặc dù bà A đã ký hợp đồng mua bán nhà đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do bà N đã nhận tiền mua nhà của bà S và giao nhà đất cho bà S quản lý sử dụng từ năm 2008 đến nay nên bà S có nguyện vọng được công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với nhà đất số 149/14 đường AT, ấp Chợ, xã AT, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà S sẽ thanh toán cho bà A số tiền 900.000.000 đồng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và sau khi bà S giao đủ cho bà A số tiền 900.000.000 đồng thì bà A không còn quyền sở hữu, sử dụng đối với nhà đất này. Bà S sẽ được trọn quyền sử dụng, sở hữu đối với diện tích đất 126m<sup>2</sup> và căn nhà trên đất thuộc thửa 66 tờ bản đồ số 33 thuộc Bộ địa chính AT và được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho bà S. Đại diện của bà A thống nhất với cách giải quyết tranh chấp mà bà S đưa ra. Tuy nhiên, để đảm bảo cho quyền lợi hợp pháp của bà A, bà A yêu cầu nếu hết thời hạn 30 ngày mà bà S không thanh toán đủ tiền cho bà A thì bà S và con trai là ông Đ đang cư trú cùng bà S phải giao nhà đất cho bà A sử dụng. Bà S đồng ý với yêu cầu của bà A về việc giao nhà đất trong trường hợp bà S vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Người đang cùng cư trú với bà S tại nhà đất này là ông Nguyễn Tấn Đ cũng có văn bản về việc thống nhất với mọi với ý kiến của bà S tại phiên tòa. Xét, thỏa thuận giữa bà A và bà S về việc giao tiền, đăng ký quyền sở hữu nhà đất phù hợp với quy định tại Điều 10, Điều 110, Điều 118 của Luật Nhà ở năm 2014, không vi phạm quy định của luật, không ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của bên thứ ba. Thỏa thuận của các bên về việc trường hợp bà S vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì bà S, ông Đ phải giao nhà cho bà A đảm bảo quyền và

lợi ích của bà A. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các bên về thỏa thuận nêu trên.

[6] Đối với hợp đồng mua bán nhà đất ngày 23/5/2007 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc N và bà Nguyễn Thị S, do bà S đã rút yêu cầu khởi kiện, bà N không có ý kiến, yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng này nên Hội đồng xét xử không xem xét. Bà S có quyền khởi kiện lại bằng một vụ kiện khác theo quy định của pháp luật.

[7] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận định đúng về thủ tục tố tụng, phân tích đúng nội dung của vụ án. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân về việc giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật và có căn cứ chấp nhận.

#### [8] Về án phí

Do vụ án được thụ lý lần đầu năm 2015 nên việc tính án phí được thực hiện theo quy định tại Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009.

Bà S được hoàn tiền tạm ứng án phí đối với các yêu cầu khởi kiện đã rút. Bà S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 900.000.000 đồng phải thanh toán cho bà A.

Hoàn trả cho bà A số tiền tạm ứng án phí mà bà A đã nộp.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản tranh chấp do bà Nguyễn Thị S đã nộp tạm ứng, bà S tự nguyện chịu toàn bộ, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào khoản 3, khoản 11 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 95, Điều 147, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 245, Điều 271, Điều 273, Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 10, Điều 110, Điều 118 của Luật Nhà ở năm 2014; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu tuyên hợp đồng ủy quyền lập ngày 15/9/2014 có chứng nhận của Tổng lãnh sự quán Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam tại San Francisco Hoa Kỳ chứng nhận số 015246 ngày 23/7/2015 của Văn phòng Công chứng G giữa bên ủy quyền là bà Nguyễn Thị Ngọc N và ông Trần Ngọc B với bên nhận ủy quyền là bà Phạm Thị Kim C vô hiệu; Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 015249 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc N và ông Trần Ngọc B (do bà Phạm Thị Kim C làm ủy quyền) với bên nhận chuyển

nhượng là bà Nguyễn Thị A vô hiệu; Tuyên giấy ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Ngọc N và ông Trần Ngọc B (do bà Phạm Thị Kim C làm ủy quyền) với bà Nguyễn Thị A lập ngày 23/7/2015 tại Văn phòng công chứng G vô hiệu; Hủy cập nhật biến động nội dung sang tên cho bà Nguyễn Thị A ngày 10/8/2015 tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00553/19 ngày 04/7/2005; Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2007 giữa bên bán bà Nguyễn Thị Ngọc N, ông Trần Ngọc B với bên mua là bà Nguyễn Thị S có hiệu lực thi hành, buộc bà N, ông B tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết với ông bà S ngày 23/5/2007 tại lô đất có diện tích 126m<sup>2</sup> và căn nhà trên đất thuộc thửa 66 tờ bản đồ số 33 thuộc Bộ địa chính AT.

2. Công nhận sự thỏa thuận của bà Nguyễn Thị A và bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Tấn Đ như sau:

2.1. Bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị A số tiền 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Ngay sau khi thanh toán đủ cho bà Nguyễn Thị A số tiền nêu trên thì bà Nguyễn Thị A không còn quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với nhà đất này và bà Nguyễn Thị S được trọn quyền sử dụng, sở hữu đối với nhà, đất số 149/14 đường AT, ấp Chợ, xã AT, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 950722 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00553/19 ngày 04/7/2005 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc N, cập nhật biến động chủ sở hữu là bà Nguyễn Thị A ngày 10/8/2015. Bà Nguyễn Thị S được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất số 149/14 đường AT, ấp Chợ, xã AT, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.3. Hết thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà bà Nguyễn Thị S không thanh toán số tiền nêu trên cho bà Nguyễn Thị A thì bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Tấn Đ phải giao nhà đất số 149/14 đường AT, ấp Chợ, xã AT, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị A.

### 3. Án phí dân sự sơ thẩm.

3.1. Hoàn tiền tạm ứng án phí là 7.500.000 (bảy triệu, năm trăm ngàn) đồng cho bà Nguyễn Thị A theo Biên lai thu số AA/2014/0001753 ngày 02/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Nguyễn Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 39.000.000 (ba mươi chín triệu) đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.800.000 (mười triệu, tám trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số AA/2014/0001816 ngày 12/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G,

Thành phố Hồ Chí Minh. Bà S còn phải nộp 28.200.000 (hai mươi tám triệu, hai trăm ngàn) đồng.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự không có mặt tại phiên tòa mà có lý do chính đáng được kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- UBND TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu (T/26)

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

**Nguyễn Thị Huyền**