

**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: 406/2021/DSPT  
Ngày: 27 - 4 - 2021  
Về việc Tranh chấp quyền sử  
dụng đất và 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  
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: 1. Bà Đỗ Thị Hòa

2. Bà Nguyễn Thị Lan Hương

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Thương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia  
phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ  
Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 86/2021/TLPT-  
DS ngày 23 tháng 02 năm 2021 về việc việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất  
và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 921/2020/ DS-ST ngày 18/12/2020 của Tòa  
án nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 967/2021/QĐPT-DS ngày 10  
tháng 3 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3310/2021/QĐ-PT ngày  
05 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1941 (chết ngày 12/12/2020).
2. Bà Phạm Nguyễn Bích C, sinh năm 1989;
3. Cháu Vương Quỳnh T, sinh ngày 18/7/2016;

Người đại diện theo pháp luật là: Bà Phạm Nguyễn Bích C, sinh năm  
1989;

Cùng địa chỉ: Số A1, đường L, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí  
Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Châu: Ông Nguyễn Anh T, sinh  
năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: Số A2, đường B, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:* 1. Ông Nguyễn Trọng H, sinh năm 1989 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A3, đường H, phường C, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông H1, sinh năm 1933 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A4, đường X, Phường T, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông Thân Quý P, sinh năm 1965 (có đơn xin vắng mặt).

2. Bà Tôn Nữ Thu H, sinh năm 1969 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A5 đường L, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Cháu Vương Quang H, sinh năm 2002 (vắng mặt);

4. Cháu Vương Mỹ A, sinh năm 2006 (vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật của cháu A: Bà Lê Thị Tuyết P, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số A6, đường X, Phường N, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Văn phòng công chứng ĐV, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Hồng P – Trưởng Văn phòng (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A7, đường T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

***Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị A, bà Phạm Nguyễn Bích C, cháu Vương Quỳnh T (do bà Phạm Nguyễn Bích C đại diện theo pháp luật) có ông Nguyễn Anh T đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Vào năm 2015, ông Vương Quang V và bà Đinh Thị Hoài H cùng góp vốn để nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp sau đó chuyển lên đất thổ cư tại xã T, huyện H. Ông V cử ông Vương Hồng Q đại diện, bà H cử ông Nguyễn Trọng H đại diện nhận chuyển nhượng và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất sau:

Ông Q đứng ra nhận chuyển nhượng các thửa đất số 749, 750, 1013, 1014, 1015, cùng TĐĐ số 5, tọa lạc xã Tân T, huyện H.

Ông H đứng ra nhận chuyển nhượng các thửa 667, 699, 715, 736, 737, 738, 751, 700, 714, 739, cùng TĐĐ số 5, tọa lạc xã T, huyện H.

Tuy nhiên, do bà H không đủ tiền nhận chuyển nhượng nên bà H mượn của ông V số tiền 3.000.000.000đồng (ba tỷ đồng). Để làm tin, hai bên thỏa thuận, ông H phải ký hợp đồng vay số tiền 3.000.000.000đ trên của ông V, ngược lại ông H phải ký hợp đồng ủy quyền cho ông V được toàn quyền định

đoạt đối với các thửa đất số 667, 699, 715, 736, 737, 738, 751, 700, 714, 739 nói trên.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Q được cấp giấy chứng nhận đối với các thửa đất số 749, 750, 1013, 1014, 1015, TĐĐ số 5; ông H được cấp giấy chứng nhận đối với các thửa đất 667, 699, 715, 736, 737, 738, 751, 700, 714, 739, TĐĐ số 5 (thửa mới là thửa 614, TĐĐ số 38). Sau đó, bà H yêu cầu ông V nộp các GCNQSDĐ để làm thủ tục nhập tách thửa và chuyển sang đất thổ cư, nhưng bà H chưa thanh toán số tiền 3.000.000.000đ cho ông V. Trong thời gian làm thủ tục nhập tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đất thì bà H đột ngột qua đời ngày 13/8/2016. Ngày 13/11/2016, ông V cũng đột ngột qua đời do tai nạn giao thông.

Đối với các thửa đất do ông Q đứng tên thì gia đình ông V đã thu hồi được. Riêng đối với thửa đất số 614 do ông Hưởng đứng tên thì gia đình ông V không liên lạc được với ông H để thu hồi lại.

Sau đó, gia đình ông V gặp ông H thì được biết bà H đã thế chấp thửa đất số 614 do ông H đứng tên cho ông H1 để mượn tiền. Sau khi bà H chết, ông H1 buộc ông H phải ký Hợp đồng ủy quyền thửa 614 cho ông H1. Sau khi được ủy quyền ông H1 đã chuyển nhượng thửa đất số 614 cho ông Thân Quý P.

Nay nguyên đơn gồm bà Nguyễn Thị A (mẹ của ông Vương Quang V), bà Phạm Nguyễn Bích C (vợ của ông Vương Quang V) và cháu Vương Quỳnh T (con gái của ông Vương Quang V do bà Phạm Nguyễn Bích C đại diện theo pháp luật) khởi kiện yêu cầu:

1/ Buộc ông Nguyễn Trọng H và ông H1 có nghĩa vụ trả lại cho bà A, bà C và cháu T (những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông V) các thửa đất số 667, 699, 715, 736, 737, 738, 751, 700, 714, 739, cùng TĐĐ số 5 (nay là thửa đất số 614, TĐĐ số 38), diện tích 5.708m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước 1.389m<sup>2</sup> và đất trồng lúa nước còn lại 4.319m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 627526 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/12/2016 cho ông Nguyễn Trọng H.

2/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001512, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/02/2019 tại Văn phòng công chứng Đất Việt Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Trọng H (do ông H đại diện theo ủy quyền) với ông Thân Quý P đối với thửa đất số 614, TĐĐ số 38, diện tích 5.708m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Bị đơn ông Nguyễn Văn H vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ kiện.**

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thân Quý P trình bày:***

Ngày 18/02/2019, ông P có nhận chuyển nhượng của ông H (là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trọng H) thửa đất số 614, TĐĐ số 38, diện tích 5.708m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 627526 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Trọng H ngày 16/12/2016 (viết tắt là Giấy chứng nhận). Hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001512 ngày 18/02/2019 tại Văn phòng công chứng Đất Việt Thành phố Hồ Chí Minh. Ông P đã trả tiền đầy đủ cho ông H, ông H đã đưa toàn bộ bản chính giấy tờ liên quan đến thửa đất số 614 cho ông P. Hiện nay, bản chính Giấy chứng nhận do ông P giữ, ông P là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ đó đến nay.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông P đã tiến hành thủ tục đăng ký kê khai và cập nhật biến động tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và các khoản thu khác liên quan đến thửa đất trên tại Chi cục thuế huyện H. Tuy nhiên, tại thời điểm làm thủ tục cập nhật biến động thì có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 41/2019/QĐ-BPKCTT của TAND huyện H và Quyết định số 92/QĐ-CCTHADS ngày 25/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng thửa đất số 614. Hiện nay, thửa đất 614 đang bị tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng theo Quyết định số 105/QĐ-CCTHADS ngày 19/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Nay ông P không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời ông có yêu cầu độc lập như sau:

1/ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001512, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/02/2019 tại Văn phòng công chứng Đất Việt Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Trọng H (do ông H đại diện theo ủy quyền) và ông Thân Quý P đối với thửa đất số 614, TĐĐ số 38), diện tích 5.708m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Thân Quý P được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký, cập nhật biến động sang tên đối với thửa đất số 614 nói trên.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đất Việt trình bày:** Ngày 18/02/2019, Văn phòng công chứng Đất Việt có tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa 614, TĐĐ số 38, tọa lạc tại xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn. Việc công chứng viên Văn phòng công chứng Đất Việt công chứng hợp đồng chuyển nhượng hoàn toàn đúng pháp luật, không có bất cứ sai phạm nào.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 921/2020/DS-ST ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị A, bà Phạm Nguyễn Bích C và cháu Vương Quỳnh T (do bà Phạm Nguyễn Bích C đại diện theo pháp luật) đối với ông Nguyễn Trọng H, ông H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, cụ thể:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A, bà Phạm Nguyễn Bích C và cháu Vương Quỳnh T (do bà Phạm Nguyễn Bích C đại diện theo pháp luật) về việc buộc ông Nguyễn Trọng H và ông H trả lại thửa đất số 614, TĐĐ số 38, diện tích  $5.708\text{m}^2$ , mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước  $1.389\text{m}^2$  và đất trồng lúa nước còn lại  $4.319\text{m}^2$ , tọa lạc xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 627526 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/12/2016 cho ông Nguyễn Trọng H.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A, bà Phạm Nguyễn Bích C và cháu Vương Quỳnh T (do bà Phạm Nguyễn Bích C đại diện theo pháp luật) về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001512, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/02/2019 tại Văn phòng công chứng Đất Việt Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Trọng H (do ông H đại diện theo ủy quyền) với ông Thân Quý P đối với thửa đất số 614, TĐĐ số 38, diện tích  $5.708\text{m}^2$ , mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước  $1.389\text{m}^2$  và đất trồng lúa nước còn lại  $4.319\text{m}^2$ , tọa lạc tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Thân Quý P về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Trọng H.

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 001512, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/02/2019 tại Văn phòng công chứng Đất Việt Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Thân Quý P với ông H đối với thửa đất số 614, TĐĐ số 38, diện tích  $5.708\text{m}^2$ , mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước  $1.389\text{m}^2$  và đất trồng lúa nước còn lại  $4.319\text{m}^2$ , tọa lạc xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Thân Quý P được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cập nhật biến động sang tên đối với thửa đất số 614, TĐĐ số 38, diện tích  $5.708\text{m}^2$ , mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước  $1.389\text{m}^2$  và đất trồng lúa nước còn lại  $4.319\text{m}^2$ , tọa lạc tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 30/12/2020, bà Phạm Nguyễn Bích C có đơn kháng cáo yêu cầu hủy một phần bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Phạm Nguyễn Bích C có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Anh T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo;

Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu hủy một phần bản án sơ thẩm vì Tòa án sơ thẩm xét xử không phù hợp với các tình tiết, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích chính đáng của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Trọng H và ông H1, ông Vương Quang H, cháu Vương Mỹ A có người đại diện theo pháp luật là bà Lê Thị Tuyết P đã được tổng đạt niêm yết hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Thân Quý P, bà Tôn Nữ Thu H và Văn phòng công chứng Đất Việt có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 229 Bộ luật tố tụng Dân sự.

- Về nội dung: Với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa:

+ Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Nguyễn Trọng H và ông H trả lại thửa đất số 614, tờ bản đồ số 38, diện tích 5.708m<sup>2</sup>, tọa lạc xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh và Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 627526 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/12/2016 cho ông Nguyễn Trọng H thấy rằng nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh giữa ông V và bà H có góp vốn hay tự bỏ tiền ra để mua thửa đất số 614, cũng không có chứng cứ chứng minh có văn bản thỏa thuận giữa ông V, bà H và ông H về việc cử ông Hương đại diện nhận chuyển nhượng và đứng tên thửa đất 614 này.

Phía nguyên đơn chỉ cung cấp Hợp đồng vay tiền, Hợp đồng ủy quyền cùng ngày 29/10/2015 giữa ông V và ông H để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên, theo Hợp đồng vay tiền ngày 29/10/2015 tại Văn phòng công chứng Bình Thạnh giữa ông V và ông H đã được Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Cà Mau giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 128/2019/QĐST-DS ngày 06/9/2019, theo đó ông H đồng ý trả số tiền 03 tỷ đồng cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông V (bà Nguyễn Thị A, Phạm Nguyễn Bích C và cháu Vương Quỳnh T); Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 29/10/2015 giữa ông V và ông H tại Văn phòng công chứng Bình Thạnh thì khi ông V chết Hợp đồng ủy quyền này đương nhiên chấm dứt. Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Nguyễn Trọng H và ông H trả lại thửa đất số 614 là có cơ sở.

+ Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001512 ngày 18/02/2019 giữa ông H với ông Thân Quý P tại Văn phòng công chứng Đất Việt Thành phố Hồ Chí Minh: Như nhận định ở trên, nguyên đơn không có quyền, nghĩa vụ gì liên quan đến thửa đất số 614, nên án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

+ Xét yêu cầu độc lập của ông Thân Quý P:

Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H1 với ông Thân Quý P có hiệu lực. Tuy nhiên, theo Công văn số 2316/CNHN ngày 01/11/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Hóc Môn v/v giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất (do ông Phái cung cấp), hiện thửa đất bị tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng theo Quyết định số 105/QĐ-CCTHADS ngày 19/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H. Cần thiết phải xem xét, giải Quyết định số 105/QĐ-CCTHADS ngày 19/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, mới có cơ sở giải quyết yêu cầu độc lập của ông P về quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký cập nhật biến động sang tên đối với thửa đất số 614.

Bản án sơ thẩm tuyên ông P được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký cập nhật biến động sang tên đối với thửa đất số 614, nhưng không giải quyết đối với Quyết định số 105/QĐ-CCTHADS ngày 19/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H là không đảm bảo việc thi hành án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa triệu tập Chi cục thi hành án dân sự huyện H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, cần phải hủy một phần bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm để giải quyết lại.

- Về án phí: Tòa sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch là không đúng. Vì đây là tranh chấp xác định quyền sử dụng đất của ai, không tranh chấp về giá trị đất, nên nguyên đơn chỉ phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định tại khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Hủy một phần Bản án sơ thẩm dân sự số 921/2020/DS-ST ngày 18/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện H và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đưa bà Lê Thị Tuyết P, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số 237/11 đường X, Phường N, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh vào

tham gia tố tụng là không đúng, bởi lẽ bà P và ông V đã ly hôn từ năm 2011 và bà P không liên quan gì đến vụ kiện này. Do đó, xét thấy không cần thiết phải đưa bà Phượng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bị đơn ông Nguyễn Trọng H và ông H, ông Vương Quang H, cháu Vương Mỹ A có người đại diện theo pháp luật là bà Lê Thị Tuyết P đã được tổng đạt niêm yết hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Thân Quý P, bà Tôn Nữ Thu H và Văn phòng công chứng Đất Việt có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 229 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Xét kháng cáo của bà Phạm Nguyễn Bích C, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 627526 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/12/2016 cho ông Nguyễn Trọng H đối với thửa đất số 614, TĐĐ số 38 (được hình thành từ các thửa 667, 699, 715, 736, 737, 738, 751, 700, 714, 739, TĐĐ số 5), diện tích 5.708m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh có cơ sở xác định ông Nguyễn Trọng H là chủ sở hữu, sử dụng phần đất nêu trên.

Nguyên đơn cho rằng thửa đất số 614 nói trên là của bà Đinh Thị Hoài H và ông Vương Quang V cùng góp vốn nhận chuyển nhượng, ông H chỉ là người được bà H cử ra đứng tên trên giấy tờ, do bà H không có đủ tiền để nhận chuyển nhượng đất, nên có hỏi mượn ông V 3.000.000.000 đồng và thỏa thuận để ông H là người ký hợp đồng vay số tiền 3.000.000.000 đồng của ông V và cũng là người phải ký hợp đồng ủy quyền cho ông V được quyền định đoạt đối với các thửa đất số 667, 699, 715, 736, 737, 738, 751, 700, 714, 739 TĐĐ số 5. Do bà H đã chết và ông H cũng không trả cho gia đình nguyên đơn số tiền đã vay, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông H phải trả lại toàn bộ diện tích đất tại thửa số 614, TĐĐ số 38 (được hình thành từ các thửa 667, 699, 715, 736, 737, 738, 751, 700, 714, 739, TĐĐ số 5).

Xét, Hợp đồng vay tiền ngày 29/10/2015 được ký kết giữa ông Nguyễn Trọng H và ông Vương Quang V tại Văn phòng công chứng Bình Thạnh có nội dung: Ông V cho ông H vay số tiền 3.000.000.000đ, thời hạn vay 01 tháng, lãi suất 1%/tháng. Ông H cam kết sử dụng số tiền vay vì mục đích cá nhân riêng của ông H. Như vậy, theo hợp đồng vay tiền thì không có căn cứ nào thể hiện ông H là người đứng ra vay tiền giúp bà H để hùn vốn vào việc mua đất với ông V. Mặt khác, theo hợp đồng vay tiền này thì ông H cũng đã bị nguyên đơn khởi kiện đòi 3.000.000.000 đồng và đã được Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Cà Mau giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 128/2019/QĐST-DS ngày 06/9/2019 với nội dung mà các đương sự đã thỏa thuận: Ông Nguyễn Trọng H đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị A, bà Phạm Nguyễn Bích C và cháu Vương Quỳnh T (những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Vương Quang V) số tiền 3.000.000.000đ. Như



vậy, số tiền ông V cho ông H vay đã được giải quyết bằng quyết định có hiệu lực pháp luật.

Án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001512 ngày 18/02/2019 giữa ông H với ông Thân Quý P tại Văn phòng công chứng Đất Việt Thành phố Hồ Chí Minh của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy như nhận định ở trên, nguyên đơn không có quyền, nghĩa vụ liên quan gì đến thửa đất 614; Đồng thời, các bên trong Hợp đồng chuyển nhượng đã thực hiện xong việc chuyển nhượng, không tranh chấp với nhau; Trình tự, thủ tục, điều kiện chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật, nên hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực. Vì vậy, Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

Tại phiên toà phúc thẩm, bà Phạm Nguyễn Bích C kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ và chứng minh không theo đúng quy định; Thành phần Hội đồng xét xử không đúng có vi phạm về thủ tục tố tụng của Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu của mình.

Xét yêu cầu của ông Thân Quý P:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 001512, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/02/2019 tại Văn phòng công chứng Đất Việt Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Thân Quý P với ông H đối với thửa đất số 614, TĐĐ số 38, diện tích 5.708m<sup>2</sup>, tọa lạc xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Thân Quý P được quyền đi kê khai đăng ký, cập nhật biến động để được đứng tên GCNQSDĐ đối với thửa đất số 614 nói trên.

Như nhận định ở trên, hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực. Tuy nhiên, theo Công văn số 2316/CNHM ngày 01/11/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Hóc Môn về việc giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất (do ông Phái cung cấp), hiện thửa đất bị tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng theo Quyết định số 105/QĐ-CCTHADS ngày 19/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

Theo quy định tại Điều 69 Luật thi hành án dân sự năm 2014, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2015; Điều 19 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự; khoản 1, Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự.

Hội đồng xét xử xét thấy: Thời điểm ông H (do ông H1 đại diện) chuyển nhượng cho ông P (18/02/2019) được thực hiện trước khi Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 128/2019/QĐST-DS ngày 06/9/2019 có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, tại thời điểm Chi cục Thi hành án

dân sự huyện H ban hành Quyết định số 105/QĐ-CCTHADS ngày 19/9/2019 thì ông Hưởng vẫn đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 614, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Chi cục thi hành án dân sự huyện H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để xem xét giải quyết Quyết định này, từ đó mới có cơ sở giải quyết yêu cầu độc lập của ông P về quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền, để kê khai đăng ký cập nhật biến động sang tên đối với thửa đất 614.

Bản án sơ thẩm tuyên ông P được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký cập nhật biến động sang tên đối với thửa đất số 614, nhưng không giải quyết đối với Quyết định số 105/QĐ-CCTHADS ngày 19/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H là không đảm bảo việc thi hành án, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, cần phải hủy một phần bản án sơ thẩm thẩm như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với án phí sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu án có giá ngạch đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Trọng H và ông H1 trả lại thửa đất số 614, tờ bản đồ số 38, diện tích 5.708m<sup>2</sup>, tọa lạc xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh và Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 627526 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/12/2016 cho ông Nguyễn Trọng H, là không phù hợp quy định của pháp luật. Vì đây là tranh chấp xác định quyền sử dụng đất của ai, không tranh chấp về giá trị đất, nên nguyên đơn chỉ phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định tại khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Về án phí phúc thẩm: Do hủy án nên bà Phạm Nguyễn Bích C không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

### **QUYẾT ĐỊNH**

Chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Nguyễn Bích C,

Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 921/2020/DS-ST ngày 18/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm các đương sự không phải chịu.

Hoàn trả cho bà Phạm Nguyễn Bích C 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số AA/2019/0077367 ngày 06/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- TAND huyện HM;
- VKSND Tp. HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- Chi cục THADS huyện HM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ (Thương/15).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Phạm Thị Thảo**

