

Bản án số: 922/2020/DS-PT

Ngày: 24/09/2020

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 Lê Thị Ngọc Hương.

*Các Thẩm phán:*

1/ Bà Nguyễn Thị Thu

2/ Bà Mai Thị Mỹ Tiên.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Vũ Khắc - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:** bà Hà Thị Thuý Hằng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 22 và 24 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 291/2020/TLPT - DS ngày 30 tháng 3 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS - ST ngày 19/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4019/2020/QĐPT - DS ngày 31 tháng 7 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 9583/2020/QĐPT - DS ngày 26 tháng 8 năm 2020 ngày giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Triệu Thị Th, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số 44/20A Đường số 410, Tổ 5, ấp Ba Sa, xã K, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hoàn V, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp Bàu Tre 2, xã L, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

**2. Bị đơn:**

**2.1. Ông Nguyễn Hồng Kh, sinh năm 1966.**

Địa chỉ: Số 221/1 Lê Trọng Tấn, phường M, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Kh là: bà Vi Thị L, sinh năm: 1993 (có mặt).

Địa chỉ: Số 200/9 Nguyễn Hữu Tiến, phường N, quận Y, TP. Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 24/7/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn ông Nguyễn Hồng Kh là Luật sư Kim Ron Th2 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số 44/20A Đường số 410, Tổ 5, ấp Ba Sa, xã K, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đức Th3, sinh năm 1976. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 66/89/14 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường O, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 03/01/2019)

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Kim Ng, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số 366 Bạch Đằng, phường P, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt không lý do, đã niêm yết hợp lệ).

3.2. Ông Võ Minh Kh3, sinh năm 1989 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Bàu Chứa, xã I, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Võ Thị Kim H3, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số 221/1 Lê Trọng Tấn, phường M, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H3 là: bà Vi Thị L, sinh năm: 1993. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 200/9 Nguyễn Hữu Tiến, phường N, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 05/8/2020)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án sơ thẩm, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Bà Triệu Thị Th và ông Nguyễn Văn M là vợ chồng, sống chung từ năm 1981 nhưng không đăng ký kết hôn, có 04 con chung gồm Nguyễn Bình Đ sinh năm 1983, Nguyễn Bình Tr sinh năm 1986, Nguyễn Bình Th sinh năm 1989 và Nguyễn Hoài N sinh năm 1991. Căn cứ vào quy định của Luật hôn nhân gia đình thì bà Th và ông M được công nhận là hôn nhân thực tế. bà Th và ông M có quyền sử dụng phần đất nông nghiệp có diện tích 8.402m<sup>2</sup> thuộc thửa 343, tờ bản đồ số 47, bộ địa chính xã I, huyện X theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00517 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 11/10/2010 cho ông Nguyễn Văn M đứng tên.

Năm 2011, bà Th có vay mượn bà Nguyễn Thị Kim Ng số tiền 50.000.000 đồng, để bảo đảm khoản vay bà Ng có yêu cầu vợ chồng bà làm giấy ủy quyền để bà Ng làm tin, đồng thời giao bán chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Ng. Việc thỏa thuận này, bà Ng có làm giấy tay xác nhận vào ngày 10/5/2011, cam kết trong vòng 06 tháng kể từ ngày 10/5/2011 không được chuyển nhượng cho bất kỳ ai.

Sau đó, bà biết được ông M tự ý đi làm giấy ủy quyền cho bà Ng mà không có sự ký tên tham gia của bà. bà Ng còn tự ý đi sang tên cho ông Nguyễn Hồng Kh vào ngày 11/5/2011, trong khi thửa đất trên vợ chồng bà vẫn đang trực tiếp quản lý sử dụng, vợ chồng bà đang cho ông Võ Minh Kh3 thuê đến nay và trực tiếp lấy tiền thuê đất từ ông Kh3.

Từ đó, bà nhận thấy việc ủy quyền của ông M cho bà Ng và việc bà Ng sang tên phần đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà cho ông Kh là không đúng, thực tế không có việc sang nhượng vì phần đất trên là tài sản chung của vợ chồng bà, ông M tự ý đi ủy quyền sang tên là không đúng, mặt khác việc ủy quyền, sang tên phần đất trên chỉ là hình thức bảo đảm tiền vay của bà với bà Ng, bà đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa chồng bà là ông Nguyễn Văn M có bà Nguyễn Thị Kim Ng làm đại diện theo ủy quyền và ông Nguyễn Hồng Kh đối với phần đất 8.402m<sup>2</sup> nêu trên, hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông M và bà Ng, hủy cập nhật biến động sang tên cho ông Kh.

***Bị đơn ông Nguyễn Hồng Kh và người đại diện theo ủy quyền của ông Kh trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:***

Bà Nguyễn Thị Kim Ng vay của ông số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng, do bà Ng không có tiền trả nên đã chuyển nhượng 02 phần đất cho ông để cân trừ nợ, trong đó có phần đất 8402m<sup>2</sup> nêu trên của ông Nguyễn Văn M cân trừ nợ cho ông với giá 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng. Ông đã thực hiện việc sang tên theo đúng quy định, ông đã thế chấp phần đất trên tại Ngân hàng TMCP Quân đội để bảo đảm khoản vay, tuy nhiên ông đã tắt toán khoản vay trên. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không có yêu cầu phản tố gì trong vụ án này.

***Bị đơn ông Nguyễn Văn M và đại diện theo ủy quyền của ông M trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:***

Ông và bà Triệu Thị Th sống chung với nhau từ năm 1981, có 04 người con chung như bà Th trình bày. Năm 2010, ông có nhận thừa kế phần đất 8402m<sup>2</sup> thuộc thửa 343, tờ bản đồ số 47 Bộ địa chính xã I, huyện X. Ông đã tự nguyện nhập phần thừa kế này vào khối tài sản chung, cùng sử dụng với bà Th. Do vợ chồng ông thiếu tiền bà Nguyễn Thị Kim Ng nên ông đã ủy quyền cho bà Ng phần đất trên để làm tin, bà Ng đã sang tên cho ông Nguyễn Hồng Kh là giả cách nên ông đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Th, đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001622 do Văn phòng Công chứng X chứng nhận ngày 11/5/2011 giữa ông có bà Ng làm đại diện và ông Nguyễn Hồng Kh. Ông có yêu cầu phản tố là hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 020542 do Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 31/7/2013 giữa ông Nguyễn Hồng Kh và Ngân hàng TMCP Quân đội.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Kim Ng trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:***

Bà là người được ông Nguyễn Văn M ủy quyền để quản lý, định đoạt phần đất nông nghiệp 8402m<sup>2</sup> thuộc thửa 343, tờ bản đồ số 47, Bộ địa chính xã I,

huyện X. Bà có cho bà Th là vợ ông M mượn số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng là tiền cá nhân của bà. Sau khi được ủy quyền từ ông M, bà đã ký chuyển nhượng phần đất trên cho ông Nguyễn Hồng Kh, thực chất đây không phải là chuyển nhượng mà để đảm bảo một khoản vay khác, do bà tin tưởng ông Kh nên mới ký tên, bà chưa nhận được đồng nào từ 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng ghi trong hợp đồng. Do đó, bà có đề nghị vợ chồng ông M, bà Th khởi kiện ông Kh. Do bận công việc, bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Võ Thị Kim H3 và người đại diện theo ủy quyền trong quá trình giải quyết vụ án:** Không có lời trình bày về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cũng như ý kiến về việc giải quyết vụ án.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Võ Minh Kh3 trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:** Ông là người thuê phần đất 8402m<sup>2</sup> thuộc thửa số 343, tờ bản đồ số 47 Bộ địa chính xã I, huyện X của ông Nguyễn Văn M và bà Triệu Thị Th để trồng lúa, giá thuê một năm là 4.000.000 (bốn triệu) đồng, ông đã đưa tiền trước. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chỉ yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001622 lập ngày 11/5/2011 tại Văn phòng Công chứng X giữa ông Nguyễn Văn M có bà Nguyễn Thị Kim Ng làm đại diện và ông Nguyễn Hồng Kh.

Bị đơn, ông Nguyễn Văn M, có ông Lê Đức Th3 đại diện theo ủy quyền đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, ông M rút yêu cầu phản tố đối với ông Nguyễn Hồng Kh về việc hủy Hợp đồng thế chấp tài sản số 020542 do Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 31/7/2013 giữa ông Nguyễn Hồng Kh, bà Võ Thị Kim H3 và Ngân hàng TMCP Quân đội.

Bị đơn, ông Nguyễn Hồng Kh, có ông Lê Bảo Quốc đại diện theo ủy quyền không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông Kh giao dịch ngay tình, đã được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Để làm rõ thêm tình tiết của vụ án, ông đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa để thu thập thêm các chứng cứ từ các văn phòng công chứng. Ngoài ra, nguyên đơn đều biết việc bà Ng ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Kh, vì nguyên đơn hỗ trợ cho ông Kh chuyển đổi mục đích đất nên ông Kh đề cho ông M tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan, bà Võ Thị Kim H3, có ông Lê Bảo Quốc đại diện theo ủy quyền trình bày:

bà H3 là vợ của ông Nguyễn Hồng Kh, bà H3 thống nhất với ý kiến của chồng bà, không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Võ Minh Kh3 và bà Nguyễn Thị Kim Ng có đơn xin vắng mặt.

Toà án nhân dân huyện X đã tiến hành hoà giải nhưng các đương sự không thống nhất được cách giải quyết, nên đã đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS - ST ngày 19/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001622 lập ngày 11/5/2011 tại Văn phòng Công chứng X (nay là Văn phòng công chứng Dương Thái Hoàng) giữa ông Nguyễn Văn M có bà Nguyễn Thị Kim Ng làm đại diện theo ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số 001620 lập ngày 11/5/2011 tại Văn phòng Công chứng X (nay là Văn phòng công chứng Dương Thái Hoàng) và ông Nguyễn Hồng Kh do vô hiệu vì giả tạo.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn M về việc yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 020542 lập ngày 31/7/2013 tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 170/2014/QĐ-ADBPKCTT ngày 11/7/2014 của Tòa án nhân dân huyện X.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu 950.000 (chín trăm năm mươi nghìn) đồng chi phí định giá, nguyên đơn đã thực hiện xong.

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

Đến ngày 26/4/2020, bị đơn ông Nguyễn Hồng Kh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Kim H3 đều có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Vào ngày 05/8/2020, bà Vy Thị Lan đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hồng Kh, bà Võ Thị Kim H3 có nộp thêm các tài liệu chứng cứ, theo "Danh mục tài liệu, chứng cứ nộp bổ sung ngày 05/8/2020" các tài liệu chứng cứ bà L nộp bao gồm:

- Biên bản thỏa thuận ngày 28/07/2011; Đơn cam kết xác nhận về việc ký tên làm chứng trong Biên bản thỏa thuận ngày 28/07/2011; Giấy cam kết chuyển trả cho ông Kh số tiền 200.000.000 đồng; Bản sao hồ sơ cấp giấy số CH00517 ngày 11/10/2010 do UBND huyện X cấp cho ông M; Bản sao hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1310QSD đất/ số 25 ngày 15/06/1998 do UBND huyện X cấp cho ông Nguyễn Văn Nữa.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

- Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; bị đơn ông Nguyễn Hồng Kh và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Kim H3 có bà Vy Thị Lan làm đại diện theo ủy quyền không rút đơn kháng cáo. Các đương sự vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày và không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Hồng Kh  
- Luật sư Kim Ron Th2 trình bày:

\* Nguyên đơn trong vụ án không có tài liệu, chứng cứ chứng minh được yêu cầu khởi kiện của mình là hợp pháp và có căn cứ, không có bất cứ quyền lợi

gì đối với tài sản chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 001622 ngày 11/5/2011 do Văn phòng Công chứng X chứng nhận.

Nguồn gốc quyền sử dụng đất ông M có được là nhận thừa kế cha mẹ để lại. Mặc dù ông M được nhận thừa kế trong thời gian có quan hệ hôn nhân thực tế với bà Th và ông M, bà Th là người trực tiếp quản lý quyền sử dụng đất trên tại thời điểm ông M ủy quyền cho bà Ng. Từ khi nhận thừa kế quyền sử dụng đất này cho đến khi ký ủy quyền cho bà Ng thì ông M chưa có văn bản này xác lập ý chí rằng nhập tài sản riêng này vào khối tài sản chung theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 70/2001 ngày 03/10/2001 của Chính phủ, theo quy định tại Điều 32 Luật Hôn nhân gia đình năm 2000 thì đây là tài sản riêng của ông M. ông Kh sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, VPĐK quyền sử dụng đất cập nhật biến động quyền sử dụng đất cho ông Kh ngày 31/7/2013 ông Kh dùng tài sản này để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Quân đội theo Hợp đồng thế chấp số 020542 do Phòng Công Chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 31/7/2013. Theo bản tự khai ngày 10/5/2014 của ông Dương Thái Hoàng, Trưởng VPCC X thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được chứng nhận theo đúng trình tự, thủ tục do luật định. Tại các Bản tự khai ngày 03/3/2014, biên bản hòa giải ngày 24/4/2018, bản tự khai bổ sung ngày 02/5/2018, biên bản hòa giải ngày 09/7/2019 ông M thừa nhận do nợ nần nên ủy quyền cho bà Ng bán giúp tài sản. Và ông M biết việc bà Ng chuyển nhượng tài sản cho ông Kh. Do đó không có cơ sở để cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Ng với ông Kh là hợp đồng giả cách và Tòa sơ thẩm nhận định ông M không biết có việc chuyển nhượng này là không đúng. Do đó, đề nghị Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy án và đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận xét việc Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

### **Về nội dung:**

Về hình thức kháng cáo: Ngày 19/02/2020, Tòa án nhân dân huyện X xét xử và tuyên án. Ngày 26/02/2020, ông Kh và bà H3 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Căn cứ Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, kháng cáo thực hiện trong hạn luật định nên có cơ sở chấp nhận về hình thức.

Về nội dung: ông Kh và bà H3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng đúng quy định của pháp luật, sau khi chuyển nhượng ông M còn hỗ trợ ông Kh làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng.

Nhận thấy: Bà Triệu Thị Th khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001622 lập ngày 11/5/2011 tại Văn phòng Công chứng X (nay là Văn phòng Công chứng Dương Thái Hoàng) giữa ông Nguyễn Văn M có bà Nguyễn Thị Kim Ng đại diện ủy quyền (theo Hợp đồng ủy quyền

số 001620 lập ngày 11/5/2011 tại Văn phòng Công chứng X - nay là Văn phòng Công chứng Dương Thái Hoàng) và ông Nguyễn Hồng Kh. Lý do bà là người có quyền sử dụng đất chung đối với phần đất chuyển nhượng nêu trên do ông M đứng tên nhưng ông M đã nhập tài sản này vào tài sản chung, chồng bà ông M đã tự ý giao dịch chuyển nhượng một mình và thực tế vợ chồng bà không chuyển nhượng đất trên mà chỉ là hình thức để đảm bảo khoản vay của bà cho bà Nguyễn Thị Kim Ng.

Ngày 11/5/2011, ông M ký hợp đồng ủy quyền cho bà Ng đồng thời cùng ngày bà Ng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001622 lập ngày 11/5/2011 nêu trên cho ông Kh. Hợp đồng ủy quyền ghi rõ bà Ng được toàn quyền thay mặt và nhân danh ông M chuyển nhượng, tặng cho... quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng ghi rõ việc giao nhận tiền do hai bên tự thực hiện ngoài sự chứng kiến của công chứng viên, giao quyền sử dụng đất và giấy tờ ngay sau khi ký hợp đồng.

ông M khai bà Ng chưa giao tiền chuyển nhượng đất cho ông. Do bà Ng cho bà Triệu Thị Th vay số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng nên bà Th đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn M để làm tin. Việc thỏa thuận này có lập giấy tay ngày 10/5/2011 do chính bà Ng viết, ký tên có nội dung như sau: “Tôi tên Nguyễn Thị Kim Ng cho bà Triệu Thị Th mượn số tiền 50.000.000đ và bà Th có đưa cho tôi giữ QSD đất do chồng bà đứng tên để làm tin. Tôi phải có trách nhiệm bảo quản và không được bán cho bất kỳ ai trong vòng 6 tháng kể từ ngày 10/5/2011”. bà Ng trình bày ông Kh chưa giao tiền 800.000.000đ, bà cũng không nhận 2 tỷ tiền vay, không thừa nhận cần trừ nợ.

Ông Nguyễn Hồng Kh trình bày việc bà Ng căn cứ vào giấy ủy quyền của ông M ký sang tên cho ông đối với phần đất 8402 m<sup>2</sup> là để cần trừ khoản nợ giữa bà Ng và ông Kh. bà Ng nợ ông 2 tỷ đồng và đã ký chuyển nhượng cho ông 02 phần đất của ông M và ông Nguyễn Văn Đông để cần trừ nợ và vẫn chưa trả hết, trong đó có phần đất 8402 m<sup>2</sup> nêu trên của ông Nguyễn Văn M cần trừ nợ cho ông với giá 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng. ông Kh cung cấp hợp đồng vay tiền ngày 23/2/2011 tại Văn phòng công chứng Đức Hòa ký kết giữa bà Ng và ông Kh, số tiền 2 tỷ đồng, thời hạn vay 01 tháng từ ngày 24/02/2011. ông Kh khai giá chuyển nhượng đất của ông M là 800.000.000đ để cần trừ khoản bà Ng vay ông 2 tỷ đồng. Khi nhận chuyển nhượng đất, ông Kh không biết ông M là ai, không đến gặp chủ tài sản là ông M. Hiện tại ông M, bà Th vẫn đang là người sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện ông M khai việc nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng không có văn bản, việc bà Th lấy giấy chứng nhận thế chấp cho bà Ng có bàn bạc với ông M và được ông M đồng ý. Việc bà Ng chuyển nhượng đất cho ông Kh, vợ chồng ông bà không biết cho đến khi biết thì khởi kiện. Trong các giấy tờ chuyển nhượng như hợp đồng, tờ khai thuế thu nhập và trước bạ, nộp thuế đều ghi tên ông Kh và bà Ng. Đại diện ông M không biết chữ ký trong đơn đề nghị đăng ký biến động mục đích sử dụng đất có phải của ông M hay không vì là bản phô tô, bà Ng không nói cho ông M việc chuyển

mục đích sử dụng đất để chuyển nhượng cho ông Kh, ông M ký hợp đồng ủy quyền cho bà Ng là vì bà Ng đã cam kết trong thời hạn 6 tháng không chuyển nhượng. Đất diện tích 8.402m<sup>2</sup> không thể cần nợ 50.000.000đ.

Đại diện ông Kh và luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông Kh trình bày: Khi giao dịch chỉ liên hệ với bà Ng không liên hệ với ông M vì đã có giấy ủy quyền, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông Kh đã giữ giấy chứng nhận, đến tháng 12/2011 ông M đi cùng ông Kh đến văn phòng đăng ký để làm thủ tục xin chuyển mục đích nên ông M biết việc bà Ng bán cho ông Kh, lời khai của ông M trong quá trình giải quyết vụ án cũng thể hiện do nợ nần nên ủy quyền bà Ng bán giúp tài sản. ông Kh đã trả tiền theo hợp đồng chuyển nhượng là 800.000.000đ cho bà Ng thông qua việc cần trừ nợ bà Ng vay ông theo hợp đồng vay công chứng ngày 23/02/2011. Do ông M hỗ trợ ông Kh chuyển đổi mục đích sử dụng đất nên ông Kh để cho ông M tiếp tục quản lý sử dụng đất trên. Việc cần nợ thể hiện tại biên bản thỏa thuận ngày 28/7/2011 có ông Phạm Dương Hùng và ông Phạm Quốc Thanh làm chứng. Việc nộp biên bản thỏa thuận và giấy hẹn để chứng minh việc trả tiền chuyển nhượng đất thông qua việc cần nợ, xác định số nợ còn lại là 1,2 tỷ, ngoài ra các nội dung khác trong biên bản thỏa thuận không liên quan đến tranh chấp trong vụ án này. Luật sư cho rằng bà Th không có quyền khởi kiện vì không có thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung bằng văn bản theo quy định.

Nhận thấy: Việc ông M ký hợp đồng ủy quyền cho bà Ng và bà Ng ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Kh và việc ông Kh được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông M đều thực hiện theo đúng trình tự pháp luật quy định. Thửa đất chuyển nhượng có nguồn gốc do ông M hưởng thừa kế năm 2010 do cha, mẹ để lại, không có văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng, ông M kết hôn với bà Th năm 1981 không có đăng ký kết hôn, được xem là hôn nhân thực tế.

Tại Điều 32 Luật hôn nhân gia đình năm 2000 và Điều 43 Luật hôn nhân gia đình năm 2014 quy định: Tài sản riêng của vợ, chồng gồm tài sản mà mỗi người có trước khi kết hôn; tài sản được thừa kế riêng, được tặng cho riêng trong thời kỳ hôn nhân...

Điều 13 Nghị định số 70/2001/NĐ-CP ngày 03/10/2001 quy định: Việc nhập tài sản là nhà ở, quyền sử dụng đất và các tài sản khác có giá trị lớn thuộc sở hữu riêng của một bên vợ hoặc chồng vào tài sản chung của vợ chồng theo quy định tại khoản 2 Điều 32 của Luật Hôn nhân và gia đình phải được lập thành văn bản, có chữ ký của cả vợ và chồng. Văn bản đó có thể được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật. Việc nhập tài sản riêng của một bên vào khối tài sản chung của vợ chồng nhằm trốn tránh thực hiện các nghĩa vụ riêng của bên đó về tài sản thì vô hiệu...

Điều 46 Luật hôn nhân gia đình năm 2014 quy định: Tài sản được nhập vào tài sản chung mà theo quy định của pháp luật, giao dịch liên quan đến tài sản đó phải tuân theo hình thức nhất định thì thỏa thuận phải bảo đảm hình thức đó.



Tại Bản tự khai ngày 03/3/2014 và ngày 02/5/2018, biên bản hòa giải ngày 24/4/2018 ông M trình bày: Do hoàn cảnh thiếu nợ nên ngày 11/5/2011, ông ký hợp đồng ủy quyền cho bà Ng đứng ra bán đất giùm ông mà không có sự đồng ý của bà Th, cùng ngày bà Ng ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Kh. bà Ng nói với ông ký ủy quyền cho bà để bà bán đất giùm để bán hơn, bán nhanh hơn, nhưng sau khi ký không ai giao tiền cho ông, đến nay ông vẫn chưa nhận được tiền chuyển nhượng đất từ ông Kh và bà Ng, bà Ng hứa ký trước rồi nhận tiền sau, ông bị bà Ng lừa. Việc ông ký giấy ủy quyền ngày 11/5/2011 là để bà Ng bán đất giùm. Như vậy việc ông M ký hợp đồng ủy quyền cho bà Ng (sau ngày bà Ng viết giấy cam kết với bà Th 10/5/2011 về việc không chuyển nhượng đất trong vòng 6 tháng) không phải là hợp đồng giả cách nhằm che dấu giao dịch vay tiền mà là ủy quyền để chuyển nhượng đất giùm ông M nên ông M phải chịu trách nhiệm đối với việc ủy quyền của mình, nếu có tranh chấp về số tiền chuyển nhượng đất, ông M có quyền khởi kiện bà Ng bằng vụ án khác. bà Ng cho rằng bà ký chuyển nhượng đất cho ông Kh là giả cách để đảm bảo khoản vay giùm cho bà Dung số tiền 02 tỷ đồng là không phù hợp bởi lẽ hợp đồng vay tiền giữa ông Kh và bà Ng thể hiện ngày vay là 23/02/2011, tức trước ngày chuyển nhượng đất, hợp đồng vay ghi rõ bên vay là bà Ng. ông Kh trình bày bà Ng ký hợp đồng chuyển nhượng đất là để cần nợ cho ông 800 triệu đồng nên số nợ còn lại là 1,2 tỷ theo biên bản thỏa thuận ngày 28/7/2011. Không có chứng cứ chứng minh việc bà Ng ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Kh là giả cách.

Với những chứng cứ nêu trên nhận thấy hợp đồng ủy quyền giữa ông M và bà Ng ngày 11/5/2011 có hiệu lực pháp luật, giao dịch chuyển nhượng giữa bà Ng và ông Kh không liên quan đến bà Th, ông M không có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Kim Ng và ông Nguyễn Hồng Kh đối với phần đất 8.402 m<sup>2</sup> đồng thời cũng không có chứng cứ chứng minh việc chuyển nhượng đất là giả cách để đảm bảo cho khoản vay 02 tỷ đồng nêu trên. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bởi các lẽ trên, đề xuất

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hồng Kh và bà Võ Thị Kim H3.

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DSST ngày 19 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện X theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **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. Sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hồng Kh; bà Võ Thị Kim H3 đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, do đó về hình thức là hợp lệ. Về người tham gia tố tụng trong vụ án và tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và xác định đúng về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Nguyễn Hồng Kh cùng người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Kim H3 đều do bà Vy Thị Lan là đại diện theo uỷ quyền trình bày kháng cáo đề nghị xem xét lại toàn bộ nội dung của vụ kiện và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001622/HĐ - CNQSDĐ ngày 11/5/2011 của Văn phòng Công chứng X.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Hồng Kh và bà Võ Thị Kim H3, nhận thấy:

Bà Triệu Thị Th khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001622 lập ngày 11/5/2011 tại Văn phòng Công chứng X (nay là Văn phòng Công chứng Dương Thái Hoàng) giữa ông Nguyễn Văn M có bà Nguyễn Thị Kim Ng làm đại diện theo uỷ quyền và ông Nguyễn Hồng Kh với lý do quyền sử dụng đất chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng, ông M tự ý đi làm giấy uỷ quyền cho bà Ng mà không có sự ký tên tham gia của bà. bà Ng tự ý sang tên cho ông Nguyễn Hồng Kh vào ngày 11/5/2011 để cản trở nợ là không đúng, thực tế không có việc sang nhượng vì thửa đất trên vợ chồng bà vẫn đang trực tiếp quản lý sử dụng.

- Xét, phần đất có diện tích 8402m<sup>2</sup> thuộc thửa 343, tờ bản đồ số 47 Bộ địa chính xã I, huyện X, ông Nguyễn Văn M đã được UBND huyện X cấp GCN QSDĐ, QSHNƠ và TSKGLVĐ số BC 723306 ngày 11/10/2010.

Theo tài liệu chứng cứ do bị đơn cung cấp có căn cứ để xác định phần đất theo giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và TSKGLVĐ số BC 723306 ngày 11/10/2010 là do ông M được nhận thừa kế từ GCN số 1310/QSDĐ ngày 15/6/1998 do cha ông là Nguyễn Văn Nừa chết ngày 31/8/2008 để lại. ông M khai nhận di sản vào năm 2010.

Tại khoản 1 điều 27 Luật HNGĐ năm 2000 quy định: *"...Quyền sử dụng đất mà vợ chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng. Quyền sử dụng đất mà vợ hoặc chồng có được trước khi kết hôn, được thừa kế riêng chỉ là tài sản chung khi vợ chồng có thoả thuận..."*

Khoản 2 điều 32 Luật HNGĐ năm 2000 quy định: .. *"2. Vợ, chồng có quyền nhập hoặc không nhập tài sản riêng vào khối tài sản chung"*

Điểm b khoản 3 nghị quyết 02/2000/NQ - HĐTP ngày 23/12/2000 quy định: *"...Trong trường hợp tài sản do vợ, chồng có được trong thời kỳ hôn nhân mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, nhưng trong giấy chứng nhận*

*quyền sở hữu chỉ ghi tên của vợ hoặc chồng, nếu không có tranh chấp thì đó là tài sản chung của vợ chồng....”*

Theo lời khai ngày 03/3/2014, ông Nguyễn Văn M khai : “... Tôi đã tự nguyện nhập tài sản này vào khối tài sản chung của vợ chồng (tôi và vợ tôi là bà Th).....” (b1 101).

Tại bản tự khai ngày 19/6/2014, ông Võ Minh Kh3 trình bày: “ Tôi thuê đất của ông Nguyễn Văn M và bà Triệu Thị Th để canh tác..., trước đây người khác thuê, sau đó đến tôi thuê. Tôi thuê của bà Th một năm 4 triệu và trả một lần.... ” (b1 98).

Căn cứ các quy định pháp luật, căn cứ lời khai của ông M về việc tự nguyện nhập tài sản là QSDĐ vào khối tài sản chung, giữa ông M và bà Th không có phát sinh tranh chấp về QSDĐ đối với thửa đất nêu trên và thực tế thì từ trước năm 2010 đến nay ông M, bà Th đã có thoả thuận cùng sử dụng đất này cho thuê và lấy tiền thuê để làm nguồn sinh sống trong gia đình của ông bà. Như vậy có đủ cơ sở để xác định về ý chí ông M đã tự nguyện, vợ chồng ông M bà Thuỷ đã có thoả thuận để đưa quyền sử dụng đất diện tích 8402m<sup>2</sup> thuộc thửa 343, tờ bản đồ số 47 Bộ địa chính xã I, huyện X, do ông M nhận thừa kế từ GCN số 1310/QSDĐ ngày 15/6/1998 và được UBND huyện X cấp GCN QSDĐ QSHNO và TSKGLVĐ số BC 723306 ngày 11/10/2010 vào khối tài sản chung vợ chồng. Do đó cấp sơ thẩm xác định QSDĐ nêu trên là tài sản chung vợ chồng của ông Nguyễn Văn M và bà Triệu Thị Th là phù hợp với quy định tại khoản 1 điều 27, khoản 2 điều 32, khoản 5 điều 33 Luật HNGĐ năm 2000; Điều 13 Nghị định 70/2001/NĐ-CP ngày 03/10/2001 của Chính phủ.

- Xét, ngày 11/5/2011 ông Nguyễn Văn M ký Hợp đồng ủy quyền số 001620 tại Văn phòng Công chứng X (nay là Văn phòng công chứng Dương Thái Hoàng) để uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Kim Ng với nội dung: *“... bà Ng được toàn quyền thay mặt và nhân danh ông M quản lý, sử dụng, cho thuê, thế chấp, bảo lãnh (kể cả ký kết các hợp đồng tín dụng) chuyển nhượng, tặng cho, giải chấp đối với toàn bộ QSDĐ của ông M trong thửa đất nêu trên theo luật định...”*

Nhận thấy: Hợp đồng ủy quyền số 001620 nêu trên chỉ có một mình ông M ký mà không có bà Triệu Thị Th, bà Thuỷ không uỷ quyền cho ông M thực hiện các giao dịch liên quan đến QSDĐ là tài sản chung vợ chồng. Nên việc ký kết Hợp đồng ủy quyền số 001620 giữa ông Nguyễn Văn M với bà Nguyễn Thị Kim Ng ngày 11/5/2011 tại Văn phòng công chứng X (nay là Văn phòng công chứng Dương Thái Hoàng) là trái pháp luật do vi phạm quy định tại điều 28 Luật HNGĐ năm 2000.

- Xét, Hợp đồng CNQSD đất số 001622 ngày 11/5/2011 tại Văn phòng Công chứng X (nay là Văn phòng công chứng Dương Thái Hoàng) giữa ông Nguyễn Văn M có bà Nguyễn Thị Kim Ng làm đại diện theo uỷ quyền và ông Nguyễn Hồng Kh.

Nhận thấy:

1/ Hợp đồng CNQSD đất số 001622 ngày 11/5/2011 được xác lập giữa bên chuyển nhượng là ông M do bà Ng làm đại diện theo uỷ quyền với bên nhận chuyển nhượng là ông Kh mà không có vợ của ông M là bà Thuỷ tham gia, không được sự đồng ý của bà Thuỷ, do đây là tài sản chung nên việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông M (do bà Ng làm đại diện) với ông Kh là vi phạm pháp luật quy định tại điều 28 Luật HNGĐ năm 2000.

2/ Bà Nguyễn Thị Kim Ng là người đại diện theo uỷ quyền của ông M thừa nhận bà có cho bà Triệu Thị Th vay mượn số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng nên bà Th có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chồng bà là ông Nguyễn Văn M để làm tin. Việc thỏa thuận này có lập giấy tay do chính bà Ng viết, bà Ng xác định không có việc chuyển nhượng đất.

3/ Tại bản tự khai ngày 04/8/2014 (bl 100), ông Nguyễn Hồng Kh trình bày: *".. Do bà Ng có vay tiền của tôi theo hợp đồng ký ngày 23/02/2011 với số tiền vay là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) nên bà Ng đã giao (bán) thửa đất trên cho tôi để cản trừ nợ... "*

Tại Biên bản hoà giải ngày 11/8/2014 (bl 122, 123), ông Kh trình bày: *".. bà Ng có vay của tôi 02 tỷ. Sau đó bà Ng đã trả tiền cho tôi với hình thức ký Hợp đồng chuyển nhượng 02 phần đất của ông Nguyễn Văn M và Nguyễn Văn Đông. Việc chuyển nhượng đất của ông M thì tôi chỉ biết bà Ng không biết ông M là ai, việc bà Ng chuyển nhượng QSDĐ của ông M để trừ nợ thì ông M có biết hay không tôi không biết..."*

Tại Biên bản thoả thuận ngày 28/7/2011 (bl 280) do ông Kh nộp cho Toà án, có nội dung như sau: *"Đ1: Ngày 29/7/2011 ông Kh sẽ công chứng trả lại 02 sổ đất. Đ2: Tất cả cá số nợ bà Ng nợ lại ông Kh 1 tỷ 200 triệu và phải trả trong 45 ngày kể từ ngày 29/7/2011 đến 18/9/2011. Các giấy công chứng vay mượn nợ của bà Ng với ông Kh và ông Hùng không còn hiệu lực. Đ3: Sau khi bà Ng trả hết tiền ông Kh phải xoá công chứng mua bán (03) sổ đất cho bà Ng. Đ4: Sau 45 ngày bà Ng không thanh toán thì bà Ng phải đóng lãi phạt hoặc mất đất, nếu bà Ng hoàn trả 1 phần hoặc hết ông Kh phải trả đất tương ứng hoặc hết."*

Tại *"Đơn cam kết và xác nhận"* ngày 03/8/2020 được Văn phòng công chứng Tô Khắc Việt chứng thực, của các ông Phạm Quốc Thanh, ông Phạm Dương Hùng, là những người ký tên "Người làm chứng" tại Biên bản thoả thuận ngày 28/7/2011 (bl 280) xác định: *"...Tôi biết, trước đây bà Ng có vay tiền của ông Nguyễn Hồng Kh số tiền là 02 tỷ (Hai tỷ) đồng, bà Ng có trả cho ông Kh số tiền là 800 triệu đồng (tám trăm triệu đồng) bằng cách đồng ý chuyển nhượng đất cho ông Kh tại thửa đất số 343, tờ bản đồ số 47, xã I, huyện X, thành phố Hồ Chí Minh do bà Ng nhận uỷ quyền của ông Nguyễn Văn M..."*. Trong biên bản thoả thuận nêu trên, bà Nguyễn Thị Kim Ng xác nhận còn nợ lại ông Kh số tiền là 1 tỷ 200 triệu đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) sau khi cản trừ tài sản là thửa đất nêu trên.

Từ những lời khai của ông Nguyễn Hồng Kh, lời thừa nhận của bà Ng, lời trình bày của người làm chứng nêu trên, có đủ cơ sở để xác định giao dịch ký

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Kh và bà Ng và sang tên cho ông Kh đối với phần đất 8402 m<sup>2</sup> là nhằm mục đích thực hiện trả nợ cho các hợp đồng vay mượn tiền mà bà Ng đã ký và mượn tiền của ông Kh trước đây, do đó về thực tế giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa ông M với ông Kh là không xảy ra, mà thực tế đây là giao dịch để trừ nợ của bà Ng cho ông Kh theo các quan hệ vay mượn tiền trước đây giữa ông Kh với bà Ng. Phía ông Kh không trả tiền cho ông M và cũng không đưa tiền cho bà Ng để trả cho ông M, mà chỉ cần trừ nợ của chính bà Ng. ông Kh thì chưa nhận đất mà mình được chuyển nhượng. Vợ chồng ông M, bà Th là người vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất trên. Sau khi được cập nhật tên trên giấy CN QSDĐ thì ông Kh, bà H3 chưa chuyển nhượng cho bên thứ ba nào khác.

Nhận thấy, việc giao dịch cần trừ nợ giữa ông Kh và bà Ng là một quan hệ khác, không liên quan đến ông M. Hợp đồng uỷ quyền ngày 11/5/2011 giữa ông Nguyễn Văn M với bà Nguyễn Thị Kim Ng không có nội dung cho phép bà Ng được sử dụng tài sản là QSDĐ do ông M đứng tên để chuyển nhượng nhằm trả nợ cho chính bà Ng. Do đó, việc bà Ng và ông Kh thỏa thuận lấy tài sản của ông M để bù trừ nghĩa vụ của bà Ng đối với ông Kh là vượt quá phạm vi uỷ quyền và trái pháp luật.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy Hợp đồng CNQSD đất số 001622 lập ngày 11/5/2011 tại Văn phòng Công chứng X (nay là Văn phòng công chứng Dương Thái Hoàng) giữa ông Nguyễn Văn M có bà Nguyễn Thị Kim Ng làm đại diện theo uỷ quyền và ông Nguyễn Hồng Kh là trái với các quy định của pháp luật và giả tạo nên bị vô hiệu. Việc cấp sơ thẩm tuyên huỷ Hợp đồng CNQSD đất số 001622 lập ngày 11/5/2011 là phù hợp với quy định tại các điều 129, 410 Bộ luật dân sự năm 2005.

Xét, bà Ng, ông Kh căn cứ vào uỷ quyền của ông M cho bà Ng để thoả thuận ký hợp đồng chuyển nhượng đất của ông M bà Thuỷ cho ông Kh nhằm cần trừ nợ, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu là lỗi của bà Ng và ông Kh, phía ông M, bà Thuỷ không có lỗi.

Tại điều 137 BLDS năm 2005; Điểm c.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ - HĐTP ngày 10/8/2004 quy định như sau: "*Việc xác định lỗi, xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại được thực hiện theo hướng dẫn tại điểm a và điểm b tiểu mục 2.4 mục 2 Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của HĐTP TANDTC...*"

HĐXX nhận thấy, trong vụ án này ngoài yêu cầu khởi kiện huỷ Hợp đồng CNQSD đất số 001622 lập ngày 11/5/2011 thì nguyên đơn bà Triệu Thị Thuỷ không có yêu cầu nào khác. Phía bà Thuỷ, ông M không yêu cầu bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại nên toà án cấp sơ thẩm không xem xét về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng CNQSD đất số 001622 lập ngày 11/5/2011 bị vô hiệu là phù hợp với quy định tại điều 137 BLDS năm 2005; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004. Nếu sau này ông bà Thuỷ, ông M có yêu cầu thì có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác.

Cấp sơ thẩm đã xác định ông Nguyễn Hồng Kh có quyền khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị Kim Ng. Phía bà Nguyễn Thị Kim Ng có quyền khởi kiện bà Triệu Thị Th bằng một vụ kiện khác nếu như các đương sự có yêu cầu là phù hợp và đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự.

[4] Xét ông Nguyễn Văn M có đơn yêu cầu phản tố, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm ông M đã rút yêu cầu nên cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu phản tố của ông M, trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông M là phù hợp.

[5] Xét trong vụ án này, bà Th có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và TAND huyện X đã ban hành Quyết định ADBPKCTT. Do đó để đảm bảo việc thi hành án sau này cần duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 170/2014/QĐ-ADBPKCTT ngày 11/7/2014 của TAND huyện X.

[6] Xét về chi phí định giá 950.000 (chín trăm năm mươi nghìn) đồng, nguyên đơn đã tạm ứng đủ và tự nguyện chịu, đây là sự tự nguyện của đương sự nên cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

[7] Từ các nhận định nêu trên, HĐXX nhận thấy yêu cầu kháng cáo của ông Kh và bà H3 là không có căn cứ. Ý kiến đề nghị về việc sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn của vị đại diện VKS tại phiên Tòa và ý kiến của người bảo vệ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án là không cơ sở được chấp nhận nên cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS - ST ngày 19/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hồng Kh, bà Võ Thị Kim H3 không được chấp nhận nên ông Kh, bà H3 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại 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 và lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 129, 137, 410 BLDS năm 2005.

Căn cứ khoản 1 điều 27, khoản 2 điều 32, khoản 5 điều 33 Luật HNGĐ năm 2000.

Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP-TANDTC.

Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của HĐTP -TANDTC.

Điều 13 Nghị định số 70/2001/NĐ-CP ngày 03/10/2001 của Chính phủ.

Điều 13 Nghị định 70/2001/NĐ-CP ngày 03/10/2001 của Chính phủ.

Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hồng Kh và không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị Kim H3.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS - ST ngày 19/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Tuyên xử:**

**1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.**

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001622 lập ngày 11/5/2011 tại Văn phòng Công chứng X (nay là Văn phòng công chứng Dương Thái Hoàng) giữa ông Nguyễn Văn M có bà Nguyễn Thị Kim Ng làm đại diện theo ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số 001620 lập ngày 11/5/2011 tại Văn phòng Công chứng X (nay là Văn phòng công chứng Dương Thái Hoàng) và ông Nguyễn Hồng Kh do vô hiệu vì giả tạo.

**2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn M về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 020542 lập ngày 31/7/2013 tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh.**

**3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 170/2014/QĐ-ADBPKCTT ngày 11/7/2014 của Tòa án nhân dân huyện X.**

**4. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu 950.000 (chín trăm năm mươi nghìn) đồng chi phí định giá, nguyên đơn đã thực hiện xong.**

**5. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Ông Nguyễn Hồng Kh và ông Nguyễn Văn M phải chịu 200.000 (hai trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 18.000.000 (mười tám triệu) đồng cho bà Triệu Thị Th theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 08763 ngày 27/01/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 200.000 (hai trăm nghìn) đồng cho ông Nguyễn Văn M theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 04123 ngày 24/9/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

**6. Về án phí dân sự phúc thẩm:**

Ông Nguyễn Hồng Kh phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0083535 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X , ông Nguyễn Hồng Kh đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp án phí phúc thẩm.

Bà Võ Thị Kim H3 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0083534 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X , bà Võ Thị Kim H3 đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp án phí phúc thẩm.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện X, TPHCM;
- Chi cục THADS huyện X, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu;

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

**Lê Thị Ngọc Hương**