

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 73/2022/DS-PT

Ngày: 10 – 6 – 2022.

V/v: “ Tranh chấp hợp đồng CNQSD đất,
yêu cầu tuyên văn bản công chứng vô hiệu”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quyên

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Kiều Lương

Bà Hoàng Thị Thu Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tuấn Anh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Nai,

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà
Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 87/2021/TLPT-DS ngày 20 tháng 5 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*”; Do bản án sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 21/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện N bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2022/QĐXX-PT ngày 13/4/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 127/2022/QĐ-HPT ngày 13/5/2022 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Ngọc M, sinh năm 1983

Địa chỉ: ấp P, thị trấn C, huyện P, tỉnh An Giang.

Địa chỉ liên lạc: Lầu 03 Tòa nhà văn phòng số 60 H, phường N, quận M, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là:

1. Ông Nguyễn Bảo T, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Ấp Hậu Giang 1, xã T, huyện P, tỉnh An Giang.

Địa chỉ liên lạc: Lầu 03 Tòa nhà văn phòng số 60 H, phường N, quận M, thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 21 tháng 8 năm 2019)

2. Ông Hoàng Văn Đ, sinh năm 1992.

Địa chỉ: 612/8 Minh Phụng, phường C, Quận M, thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 10 năm 2019)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là luật sư Nguyễn Tiên Mạnh - Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Lầu 03 Tòa nhà văn phòng số 60 H, phường N, quận M, thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà Trần Thị Bé H, sinh năm 1974

Địa chỉ: 30 Trần Văn K, phường M, Quận S, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là: Ông Nguyễn Hồng T, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Ấp Thạnh Phú T, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên. (Văn bản ủy quyền ngày 06 tháng 5 năm 2019).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Cẩm H, sinh năm 1960.

Địa chỉ: 139 Chu Văn A, phường H, Quận S, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà H là:

1. Bà Lê Thị Diễm L, sinh năm 1991

Địa chỉ thường trú: KP Định Thọ 2, TT. P, huyện P, tỉnh Phú Yên.

Địa chỉ liên lạc: 585/34/M Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Thuận Đông, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 18 tháng 9 năm 2019).

2. Ông Phạm Quốc C, sinh năm 1997.

HKTT: xã Quảng Phú, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Địa chỉ liên lạc: Số 6 Trần Trọng Cung, phường Tân Thuận Đông, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 27 tháng 01 năm 2021).

2. Văn phòng công chứng K.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Thân Văn H – Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: đường Tôn Đức Thắng, ấp Bình Phú, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3. Phòng Công chứng số 7, thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền là: ông Trần Hoàng Quảng T, sinh năm 1973 – Chuyên viên (văn bản ủy quyền số 009 ngày 19 tháng 3 năm 2020).

Địa chỉ: 388 Nguyễn Văn L, phường M, Quận S, thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn Công Đ, sinh năm 1962

Địa chỉ: 139 Chu Văn A, phường H, Quận S, thành phố Hồ Chí Minh..

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đắc là:

Ông Phạm Quốc C, sinh năm 1997.

HKTT: xã Quảng Phú, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Địa chỉ liên lạc: Số 6 Trần Trọng Cung, phường Tân Thuận Đ, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 27 tháng 01 năm 2021).

(Bà M, ông T, ông Đ, ông M1, bà H, Ông T1, Bà H1, bà L, ông C, ông T1, ông H2, ông Đ1 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn Bà Đỗ Thị Ngọc M có đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Bảo T và ông Hoàng Văn Đ trình bày:

Bà M và bà Trần Thị Bé H quen biết nhau qua công việc, hai người có hùn vốn để mua một diện tích đất là 9.615m² tọa lạc tại xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi mua Bà M và bà H cùng đứng tên đồng sở hữu trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó Bà M và bà H thỏa thuận bán lại một phần vốn góp tại thửa đất nói trên cho ông Lâm Xuân Thịnh (người quen của bà H giới thiệu), hai bên chỉ lập giấy tay và để đảm bảo phần vốn góp ông Thịnh yêu cầu Bà M lập hợp đồng ủy quyền, mục đích là ủy quyền tài sản của Bà M là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 357, 523 tờ bản đồ số 49, xã Phú Hữu, huyện N, tỉnh Đồng Nai, Bà M đồng ý. Ngày 30/M/2018 bà H nói Bà M và ông Thịnh đến phòng công chứng số 7, thành phố Hồ Chí Minh để Bà M ký ủy quyền cho ông Thịnh, nhưng khi đến Phòng công chứng thì ông Thịnh không biết gì về việc ủy quyền, do đó bà H yêu cầu Bà M ký ủy quyền cho bà H đối với diện tích đất thuộc thửa đất số 357 và 523 tờ bản đồ 49 xã Phú Hữu, N. Việc ký ủy quyền này thực chất là để làm tin, không phải ủy quyền cho bà H chuyển nhượng đối với diện tích đất được ủy quyền.

Tại thời điểm ký ủy quyền, do sơ suất và cũng do tin tưởng nhau nên Bà M không biết được trong nội dung đó có nội dung bà H được quyền chuyển nhượng đối với diện tích đất tại thửa đất số 357 và 523 tờ bản đồ 49 xã Phú

Hữu, huyện N. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền thì bà H đã tự ý đăng tin để bán 02 thửa đất nói trên mà không thông báo hay xin ý kiến Bà M, sự việc bị Bà M phát hiện. Đến ngày 22/02/2019 Bà M có đến nhà gặp bà H để giải quyết vấn đề trên, Bà M có yêu cầu bà H trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 8134N và số CO 813406 tương ứng với thửa đất số 357 và 523, yêu cầu bà H ra phòng công chứng để hủy hợp đồng ủy quyền ngày 30/M/2018, lúc này bà H cho biết 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H đã cầm cho Bà Nguyễn Thị Cẩm H, sinh năm 1960, địa chỉ: 139 Chu Văn An, phường 2, Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh để vay tiền nên chưa thể trả lại cho Bà M được. Đồng thời cùng ngày 22/02/2019 bà H đã viết cam kết cho Bà M tại trang số 02 của hợp đồng ủy quyền số 28816 (bản phô tô) với nội dung: *“Tôi Trần Thị Bé H, sinh năm 1974, địa chỉ: 30 Trần Văn Kiểu, phường 10, Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh có giữ 02 sổ đất thửa số 357, 523 tờ bản đồ số 49 hiện giao Bà Nguyễn Thị Cẩm H giữ, thỏa thuận riêng trong thời gian 06 tháng gửi lại tiền sổ lợi, tôi cam kết thực hiện như trên, không mua bán sang nhượng cho người khác trong thời gian trên, tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm”*, bà H ký và ghi tên trực tiếp bên dưới nội dung cam kết. Ngoài ra trong quá trình Bà M và bà H gặp gỡ trao đổi sau đó, cụ thể là ngày 23/02/2019 Bà M có ghi âm lại được 02 đoạn hội thoại giữa Bà M và bà H thể hiện việc trao đổi có nội dung cơ bản sau: *Các bên thống nhất rằng bà H không được phép chuyển nhượng 02 thửa đất 357, 523, nếu bán thì phải xin ý kiến và được sự đồng ý của Bà M và Bà M là người trực tiếp nhận tiền từ bên nhận chuyển nhượng. Nếu bà H tự ý bán không thông qua Bà M thì bà H cam kết sẽ bồi thường cho Bà M số tiền gấp đôi giá thị trường của các miếng đất.* Nội dung chi tiết của việc ghi âm đã được Bà M chuyển sang dạng chữ và nộp lại cho Tòa án.

Như vậy 02 hợp đồng ủy quyền không thể hiện đúng ý chí và nguyện vọng của các bên, các hợp đồng ủy quyền này được ký với mục đích làm tin, không có việc Bà M ủy quyền cho bà H được quyền chuyển nhượng các thửa đất nói trên. Việc bà H tự ý chuyển nhượng các thửa đất mà không thông qua Bà M là đã vi phạm thỏa thuận và cam kết giữa các bên, xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của Bà M đối với 02 thửa đất trên.

Nay Bà M yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng ủy quyền số 28816, quyền số M/TP/CC-SCC/HĐGD và số 28817, quyền số M/TP/CC-SCC/HĐGD được

ký giữa Bà M với bà Trần Thị Bé H do phòng công chứng số 7, thành phố Hồ Chí Minh công chứng cùng ngày 30/M/2018. Tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà Trần Thị Bé H với Bà Nguyễn Thị Cẩm H, do Văn phòng công chứng K công chứng (số 003801, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/3/2019 và số 003835, quyền số 01/2019.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2019). Buộc bà Trần Thị Bé H và Bà Nguyễn Thị Cẩm H có trách nhiệm liên đới trả cho Bà Đỗ Thị Ngọc M 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bao gồm: Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 8134N do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 02/7/2018 (cập nhật biến động sang tên Bà Đỗ Thị Ngọc M ngày 31/7/2018); Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 813406 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 02/7/2018 (cập nhật biến động sang tên Bà Đỗ Thị Ngọc M ngày 31/7/2018).

Đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của bà H và yêu cầu độc lập của Bà H, Bà M không đồng ý.

Về việc giải quyết hậu quả của việc hợp đồng vô hiệu thì Bà M chỉ yêu cầu bà Trần Thị Bé H và Bà Nguyễn Thị Cẩm H phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho Bà M 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 8134N và số CO 813406. Các hậu quả khác của việc hợp đồng vô hiệu thì Bà M không yêu cầu giải quyết.

Việc hùn vốn cùng ông Lâm Xuân Thịnh để mua một diện tích đất khác, hoàn toàn không liên quan đến 02 thửa đất đang tranh chấp nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bà M thống nhất kết quả đo đạc và định giá, không có yêu cầu gì thêm.

Bị đơn bà Trần Thị Bé H có người đại diện hợp pháp là Ông Nguyễn Hồng T trình bày:

Bà Trần Thị Bé H và Bà Đỗ Thị Ngọc M có mối quan hệ làm ăn thân thiết với nhau, Bà M có đăng ký KT3 tại nhà bà H, địa chỉ: Số 30 Trần Văn Kiểu, phường 10, quận 6, thành phố Hồ Chí Minh. Hai người có đồng sở hữu tài sản là nhiều bất động sản và các tài sản khác, giữa Bà M và bà H có góp vốn thành lập công ty chung, các tài liệu chứng minh đã được cung cấp cho

Tòa án. Do đặc thù công việc nên giữa bà H và Bà M thường xuyên ủy quyền cho nhau để thực hiện các công việc được ủy quyền.

Nay Bà M yêu cầu: tuyên vô hiệu các hợp đồng ủy quyền số 28816, quyền số M/TP/CC-SCC/HĐGD và số 28817, quyền số M/TP/CC-SCC/HĐGD được ký giữa Bà M với bà Trần Thị Bé H do phòng công chứng số 7, thành phố Hồ Chí Minh công chứng cùng ngày 30/M/2018. Tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà Trần Thị Bé H với Bà Nguyễn Thị Cẩm H, do Văn phòng công chứng K công chứng (số 003801, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/3/2019 và số 003835, quyền số 01/2019.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2019). Buộc bà Trần Thị Bé H và Bà Nguyễn Thị Cẩm H có trách nhiệm liên đới trả cho Bà Đỗ Thị Ngọc M 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bao gồm: Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 8134N do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 02/7/2018 (cập nhật biến động sang tên Bà Đỗ Thị Ngọc M ngày 31/7/2018); Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 813406 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 02/7/2018 (cập nhật biến động sang tên Bà Đỗ Thị Ngọc M ngày 31/7/2018). Bà H không chấp nhận, vì hợp đồng ủy quyền số 28816 và số 28817 do Phòng công chứng số 7, thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 30/M/2018 giữa Bà M và bà H là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định của pháp luật. Việc Bà M trình bày vào ngày 22/02/2019 Bà M đến nhà bà H, sau đó bà H có viết cam kết và thỏa thuận với Bà M, điều này là không đúng sự thật. Bà H có viết cam kết nhưng không phải vào ngày 22/02/2019 như Bà M đã trình bày mà là viết cam kết sau khi bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho Bà H 02 thửa đất số 357, 523 tờ bản đồ số 49, xã Phú Hữu, huyện N, việc bà H viết cam kết là phải chịu áp lực từ phía gia đình Bà M.

Bà H giữ nguyên yêu cầu phản tố về việc: Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Bé H và Bà Nguyễn Thị Cẩm H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003801 ngày 22/3/2019 và số 003845 ngày 23/3/2019 do Văn phòng công chứng K chứng thực.

Hai thửa đất nêu trên là của Bà M, vì Bà M bận về quê ăn tết nên Bà M ủy quyền lại cho bà H, mục đích ủy quyền là để bà H chuyển nhượng, ủy quyền

trên là hợp pháp, sau khi ủy quyền một thời gian dài bà H kêu bán đất, Bà M không có ý kiến gì, đến tháng 3 năm 2019 bà H mới bán cho Bà H, sau khi công chứng chuyển nhượng xong Bà M nói do bà H bán giá thấp nên muốn lấy lại để bán giá cao hơn. Bà M năn nỉ bà H hủy hợp đồng chuyển nhượng với Bà H nhưng do uy tín làm ăn nên bà H không đồng ý. Bà M biết bà H và Bà H có mối quan hệ làm ăn nên nhờ bà H trao đổi với Bà H là không chuyển nhượng cho người khác để Bà M chuộc lại, Bà M có đưa cho bà H tờ giấy ghi vài chữ nội dung là: “*Bà H không chuyển nhượng cho người thứ tư*”, giấy cam kết cũng ghi rõ số đỏ Bà H đang giữ, vì chuyển nhượng xong đã nhận đủ tiền nên bà H giao sổ cho Bà H để làm thủ tục đăng bộ.

Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng giữa Bà H và bà H vô hiệu, bà H không yêu cầu giải quyết hậu quả trong hồ sơ này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Cẩm H có người đại diện hợp pháp là bà Lê Thị Diễm L, ông Phạm Quốc C trình bày:

Do có nhu cầu mua đất tại huyện N, tỉnh Đồng Nai nên Bà H thường xuyên đến huyện N để nắm bắt thông tin và xem đất thông qua các môi giới.

Khoảng tháng 01/2019, thông qua ông Tuấn (không rõ địa chỉ) Bà H biết được bà Trần Thị Bé H có kêu bán khoảng 6.000m², thuộc thửa đất số 357, 523 tờ bản đồ số 49 xã Phú Hữu, huyện N. Sau khi trao đổi, bà H dẫn Bà H đi xem đất. Đến đầu tháng 3/2019 Bà H mới quyết định mua đất.

Sau khi xem xét đất thực tế và giấy tờ, hai bên thống nhất việc mua bán. Bà H yêu cầu bà H cho xem giấy tờ thì bà H đưa cho Bà H 02 bản chính giấy chứng nhận do Bà Đỗ Thị Ngọc M đứng tên chủ sở hữu. Bà H thắc mắc vì sao Bà M đứng tên, bà H lại bán thì bà H giải thích “*Do Bà M bận về quê nên đã ủy quyền lại cho bà H chuyển nhượng*” và có đưa cho Bà H xem 02 hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng đã được công chứng tại Phòng công chứng số 7 thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 22/3/2019, Bà H và bà H đến Phòng công chứng K công chứng hợp đồng chuyển nhượng đối với hai thửa đất nêu trên (hợp đồng số 003801 ngày 22/3/2019 và số 003845 ngày 23/3/2019). Một thời gian sau Bà M có gặp Bà H xin hủy hợp đồng với lý do “*đất để dành*” không muốn bán nữa nhưng Bà H không đồng ý.

Tại thời điểm đó Bà M là chủ sở hữu 02 thửa đất nhưng Bà M đã ủy quyền cho bà H chuyển nhượng, giao dịch dân sự giữa bà H với Bà H là ngay tình, hợp đồng đã được công chứng, tiền chuyển nhượng Bà H đã giao đủ, đất Bà H đã nhận. Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà H giữ nguyên yêu cầu độc lập về việc:

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Nguyễn Thị Cẩm H và bà Trần Thị Bé H.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003801 ngày 22/3/2019 và số 003845 ngày 23/3/2019 do Văn phòng công chứng K chứng nhận.

Bà H đồng ý với yêu cầu phản tố của bà H.

Qua kết quả đo đạc tại bản vẽ số 561 ngày 12/02/2020, Bà H thống nhất và đề nghị lấy số liệu này để giải quyết.

Đối với kết quả định giá đất và nhà trên đất ngày 13/01/2020 của Hội đồng định giá, bà Lam thống nhất, không yêu cầu Hội đồng định giá lại.

Nếu hợp đồng chuyển nhượng giữa Bà H và bà H vô hiệu, Bà H không yêu cầu giải quyết hậu quả trong hồ sơ này, nếu có tranh chấp thì Bà H sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công Đ có người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Quốc C trình bày:

Ông là chồng của Bà Nguyễn Thị Cẩm H. Ông không rõ giữa Bà Đỗ Thị Ngọc M và bà Trần Thị Bé H có quan hệ như thế nào và mâu thuẫn ra sao. Bà M cho rằng ủy quyền cho bà H chỉ để làm tin, không biết được có nội dung chuyển nhượng, bà H tự ý chuyển nhượng mà không báo lại cho Bà M, Bà M không hay biết gì là bị đặt.

Khi thực hiện việc công chứng, công chứng viên đã giải thích rõ cho hai bên, bản thân Bà M đã ghi “đã đọc và đồng ý”, giờ lại trình bày không biết có nội dung chuyển nhượng là không có cơ sở. Khi vợ chồng ông biết được việc bà H bán đất thì đã hỏi rõ, xem giấy tờ tất cả điều hợp pháp. Đi xem đất bà H không nhớ ranh nên điện cho Bà M, bà H mở loa ngoài để Bà M chỉ cho các bên.

Ông khẳng định việc vợ chồng ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên là ngay tình, hợp pháp, tuân thủ nghiêm các quy định của pháp

luật. Ông yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của Bà Nguyễn Thị Cẩm H. Về số tiền Bà H nhận chuyển nhượng là tiền chung của vợ chồng. Do bận nhiều việc nên ông xin được vắng mặt. Ông thống nhất với toàn bộ lời khai, lời trình bày của Bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng K do ông Thân Văn H trình bày:

Chúng tôi thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Đỗ Thị Ngọc M (người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị Bé H) chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị Cẩm H công chứng số 003801, quyền số 01/2019.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/3/2019 và công chứng số 003845, quyền số 01/2019.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2019 đúng trình tự, đúng thủ tục, đúng người, đúng ý chí của người tham gia giao dịch.

Văn phòng đề nghị vắng mặt trong các buổi hòa giải, các phiên tòa xét xử sơ thẩm và phúc thẩm vụ án nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 7 thành phố Hồ Chí Minh do ông Trần Hoàng Quảng T trình bày:

Công chứng viên phòng công chứng số 7 đã thực hiện chứng nhận hợp đồng số 28816 phù hợp với các trình tự và thủ tục theo quy định của Luật công chứng năm 2014, theo yêu cầu và theo các giấy tờ do các bên tham gia hợp đồng, giao dịch xuất trình.

Phòng công chứng số 7 đề nghị không tham gia và vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án nhân dân thực hiện các bước và thủ tục tố tụng như đối chất, hòa giải và xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2020/DSST ngày 21/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện N đã xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Đỗ Thị Ngọc M về việc “ Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu ”.

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền số 28816, quyền số M/TP/CC-SCC/HĐGD được ký giữa Bà M với bà Trần Thị Bé H do phòng công chứng số 7, thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 30/M/2018 và hợp đồng ủy quyền số 28817, quyền số M/TP/CC-SCC/HĐGD được ký giữa Bà M với bà Trần Thị Bé H do phòng công chứng số 7, thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 30/M/2018 vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Đỗ Thị Ngọc M (người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị Bé H) chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị Cẩm H công chứng số 003801, quyền số 01/2019.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/3/2019 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Đỗ Thị Ngọc M (người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị Bé H) chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị Cẩm H công chứng số 003845, quyền số 01/2019.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2019 vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị Bé H và Bà Nguyễn Thị Cẩm H có trách nhiệm liên đới trả cho Bà Đỗ Thị Ngọc M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 8134N do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 02/7/2018 (cập nhật biến động sang tên Bà Đỗ Thị Ngọc M ngày 31/7/2018) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 813406 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 02/7/2018 (cập nhật biến động sang tên Bà Đỗ Thị Ngọc M ngày 31/7/2018).

2. Đình chỉ các yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Bé H về việc: yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Bé H và Bà Nguyễn Thị Cẩm H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003801 ngày 22/3/2019 và số 003845 ngày 23/3/2019 do Văn phòng công chứng K chứng nhận.

3. Đình chỉ các yêu cầu độc lập của Bà Nguyễn Thị Cẩm H về việc: Yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Nguyễn Thị Cẩm H và bà Trần Thị Bé H; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003801 ngày 22/3/2019 và số 003845 ngày 23/3/2019 do Văn phòng công chứng K chứng nhận.

4. Tiếp tục giữ nguyên quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2019/QĐ-BPKCTNT ngày 01/4/2019 để đảm bảo thi hành án.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phân chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án.

Cùng ngày 14/01/2021, bà Trần Thị Bé H, Nguyễn Thị Cẩm Hương có đơn kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 36/2020/DSST ngày 21/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện N với lý do: Bản án sơ thẩm phiến diện,

không có căn cứ, không đúng sự thật khách quan của vụ án, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Thủ tục kháng cáo: bà Trần Thị Bé H, Nguyễn Thị Cẩm Hương có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện N theo thủ tục phúc thẩm. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự thì kháng cáo của bà H và Bà H nộp trong hạn luật định và có nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo thủ tục chung.

Nội dung kháng cáo: bà H, Bà H kháng cáo không chấp nhận bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm cùng các lý do kháng cáo kèm theo.

Xét kháng cáo của các đương sự, kết quả tranh tụng và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy:

Về thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 28816 và 28817 giữa Bà Đỗ Thị Ngọc M và bà Trần Thị Bé H do Văn phòng Công chứng số 7 thành phố Hồ Chí Minh chứng thực và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Bé H và Bà Nguyễn Thị Cẩm H đối với thửa đất số 357, 532 tờ bản đồ số 49 xã Phú Hữu, huyện N, tỉnh Đồng Nai, nên Tòa án nhân dân huyện N tỉnh Đồng Nai thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự: Tòa án sơ thẩm đã tổng đạt đầy đủ giấy triệu tập, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa cho các đương sự, đối với Ông Nguyễn Hồng T là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Bé H đã được Tòa án nhân dân huyện N gửi quyết định hoãn phiên tòa qua đường Bưu điện, Bưu điện huyện T, tỉnh Phú Yên đã phát thành công quyết định hoãn phiên tòa cho Ông T ngày 27/M/2020 người nhận tên Thương. Như vậy, Tòa án nhân dân huyện N đã tổng đạt hợp lệ quyết định hoãn phiên tòa cho Ông Nguyễn Hồng T là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Bé H, do Ông T vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do nên Tòa

án xét xử vắng mặt bị đơn và đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Cẩm H do Bà H ủy quyền cho bà Lê Thị Diễm L nên Tòa án gửi các văn bản tố tụng cho bà Lam là người đại diện theo ủy quyền của Bà H chứ Tòa án không gửi cho Bà H là phù hợp. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông Đắc và bà Lam là người đại diện theo ủy quyền của Bà H, do vắng mặt không lý do nên Tòa án huyện N đã xét xử vắng mặt họ đồng thời đình chỉ yêu cầu độc lập là đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án:

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Đỗ Thị Ngọc M về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa Bà Đỗ Thị Ngọc M với bà Trần Thị Bé H do phòng Công chứng số 7 thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 30/M/2018 và tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Bé H với Bà Nguyễn Thị Cẩm H do Văn phòng công chứng K chứng thực ngày 23/3/2019, buộc bà H và Bà H liên đới trả cho Bà M 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 8134N và giấy chứng nhận số CO 813406 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 02/7/2018, cập nhật biến động sang tên Bà Đỗ Thị Ngọc M ngày 31/7/2018. Cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện trên của Bà M là có căn cứ phù hợp pháp luật, bởi lẽ:

Mặc dù theo hợp đồng ủy quyền số 28816, quyền số M/TP/CC-SCC/HĐGD được ký giữa Bà M với bà Trần Thị Bé H do phòng công chứng số 7, thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 30/M/2018 và hợp đồng ủy quyền số 28817, quyền số M/TP/CC-SCC/HĐGD được ký giữa Bà M với bà Trần Thị Bé H do phòng công chứng số 7, thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 30/M/2018 tại điều 1 thể hiện nội dung Bà Đỗ Thị Ngọc M ủy quyền cho bà Trần Thị Bé H “*trông nom, coi sóc, liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, cá nhân, tổ chức có liên quan để thực hiện thủ tục và hoàn tất các công việc sau: chuyển mục đích sử dụng đất, nộp và nhận hồ sơ trước bạ, đóng các khoản thuế, lệ phí cho thuê....nhận đặt cọc, chuyển nhượng hoặc tặng cho (bao gồm việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho)....*”. Tuy nhiên, theo Bà M thì việc ký hợp đồng ủy quyền trên là do

Bà M tin tưởng bà H, ký hợp đồng để làm tin vì giữa hai người có việc hôn nạp làm ăn để bà H giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ thực chất không có việc ủy quyền để bà H chuyển nhượng quyền sử dụng, điều này thể hiện tại trang 2 của hợp đồng ủy quyền số 28816, sau khi Bà M phát hiện bà H đăng tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà thì ngày 22/02/2019 bà H đã viết cam kết với nội dung *“Tôi Trần Thị Bé H, sinh năm 1974, địa chỉ: 30 Trần Văn Kiêu, phường 10, Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh có giữ 02 sổ đất thửa số 357, 523 tờ bản đồ số 49 hiện giao Bà Nguyễn Thị Cẩm H giữ, thỏa thuận riêng trong thời gian 06 tháng gửi lại tiền sổ lợi, tôi cam kết thực hiện như trên, không mua bán sang nhượng cho người khác trong thời gian trên, tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm”*. Ngoài ra trong quá trình Bà M và bà H gặp gỡ trao đổi, cụ thể là ngày 23/02/2019 Bà M có ghi âm lại được 02 đoạn hội thoại giữa Bà M và bà H thể hiện việc trao đổi có nội dung cơ bản sau: *Các bên thống nhất rằng bà H không được phép chuyển nhượng 02 thửa đất 357, 523, nếu bán thì phải xin ý kiến và được sự đồng ý của Bà M và Bà M là người trực tiếp nhận tiền từ bên nhận chuyển nhượng. Nếu bà H tự ý bán không thông qua Bà M thì bà H cam kết sẽ bồi thường cho Bà M số tiền gấp đôi giá thị trường của các miếng đất”*. Mặc dù bà H không thừa nhận lời các nội dung trên nhưng không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết trên giấy cam kết đó. Ngoài ra, tại biên bản làm việc ngày 27/5/2019 (bút lục số 109-M0), người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Bé H là Ông Nguyễn Hồng T thừa nhận giữa bà với Bà Đỗ Thị Ngọc M có mối quan hệ làm ăn thân thiết, Bà M có đăng ký KT3 tại nhà bà H, địa chỉ: Số 30 Trần Văn Kiêu, phường 10, quận 6, thành phố Hồ Chí Minh. Hai người có đồng sở hữu tài sản là nhiều bất động sản và các tài sản khác, giữa Bà M và bà H có góp vốn thành lập công ty chung, các tài liệu chứng minh đã được cung cấp cho Tòa án. Do đặc thù công việc nên giữa bà H và Bà M thường xuyên ủy quyền cho nhau để thực hiện các công việc được ủy quyền.

Như vậy, việc Bà M cho rằng chỉ ủy quyền cho bà H giữ hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin là có cơ sở.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Đỗ Thị Ngọc M (người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị Bé H) chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị Cẩm H công chứng số 003801, quyền số 01/2019.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/3/2019 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

giữa Bà Đỗ Thị Ngọc M (người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị Bé H) chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị Cẩm H công chứng số 003845, quyển số 01/2019.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2019 nhận thấy: Bà H cho rằng Bà M ủy quyền cho bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng không có việc các bên thỏa thuận về giá chuyển nhượng, bà H chuyển nhượng cho Bà H thửa đất số 523 tờ bản đồ số 49 DT 3.963m² với giá 200.000.000 đồng và chuyển nhượng thửa đất số 357 tờ bản đồ số 49 DT 1.963m² với giá 200.000.000 đồng tổng cộng 400.000.000 đồng, trong khi trước đó ngày 12/7/2018 Bà M nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Hóa hai thửa đất trên với giá 3.543.600.000 đồng (600.000.000đ/1000m²), còn theo giá thực tế chuyển nhượng tại địa phương thời điểm tháng 3/2019 thì có giá từ 300.000 đồng đến 400.000đồng/m². Như việc bà H cho rằng Bà M ủy quyền cho bà chuyển nhượng hai thửa đất trên với giá 400.000.000 đồng là hoàn toàn không có căn cứ. Mặt khác, nếu chỉ tính theo giá nhà nước tại thời điểm chuyển nhượng cũng không có giá 400.000.000đ/5926m². Theo biên bản định giá tài sản ngày 13/01/2020 (BL số 333-337) thì diện tích 02 thửa đất có giá là 707.880.000 đồng. Ngoài ra, trên đất Bà M sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hóa thì Bà M đã đầu tư trồng cây ăn trái vào tháng 8/2019 và tháng 10/2019 Bà M xây dựng một căn nhà trên đất, Bà H cho rằng trước khi nhận chuyển nhượng bà có đi xem đất và từ khi nhận chuyển nhượng đến nay bà là người quản lý sử dụng, nhưng không biết trên đất có những tài sản gì điều đó thể hiện giữa bà H và Bà H có quan hệ vay tiền, hợp đồng chuyển nhượng chỉ là giả cách điều này phù hợp với nội dung ghi âm ngày 23/02/2019 mà nguyên đơn cung cấp đã thể hiện bà H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà H để làm tin cho việc Bà H cho bà H vay tiền. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà H với Bà H là hợp đồng giả tạo nhằm mục đích che dấu cho một giao dịch vay nợ khác, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự.

Cấp sơ thẩm giải quyết tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa bà H với Bà M tại phòng công chứng số 7 TP. HCM ngày 30/M/2018 vô hiệu và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Đỗ Thị Ngọc M (Người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị Bé H) chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị Cẩm H công chứng số 003801 và 003845 ngày 23/02/2019 vô hiệu. Buộc bà Trần Thị

Bé H và Bà Nguyễn Thị Cẩm H có trách nhiệm liên đới trả cho Bà Đỗ Thị Ngọc M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 8134N do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 02/7/2018 (cập nhật biến động sang tên Bà Đỗ Thị Ngọc M ngày 31/7/2018) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 813406 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 02/7/2018 (cập nhật biến động sang tên Bà Đỗ Thị Ngọc M ngày 31/7/2018) là có căn cứ phù hợp pháp luật.

Do đó, kháng cáo của bà Trần Thị Bé H và Bà Nguyễn Thị Cẩm H là không có cơ sở chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Bé H và Bà Nguyễn Thị Cẩm H làm trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa cho các đương sự, đại diện hợp pháp của các đương trong vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Bảo T và ông Hoàng Văn Đ cũng như luật sư Nguyễn Tiến Mạnh bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ông Nguyễn Hồng T có đơn xin xét xử vắng mặt. Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà H là bà Lê Thị Diễm L, ông Phạm Quốc C và đại diện theo ủy quyền của ông Đắc là ông Phạm Quốc C đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tòa án căn cứ Điều 227, 228 đưa vụ án ra xét xử vắng mặt các đương sự, đại diện theo ủy quyền cũng như luật sư theo quy định pháp luật.

[2] *Xét nội dung kháng cáo của bà Trần Thị Bé H và Nguyễn Thị Cẩm Hương kháng cáo với các lý do sau:*

- Tòa án cấp sơ thẩm không thông báo phiên tòa được mở lại lần 2 vào ngày 21/12/2020 cho bà H, Bà H và ông Đắc, cũng như đại diện của Bà H là bà Lam để họ tham gia phiên tòa, dẫn đến đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà H, Bà H là không đúng quy định pháp luật.

- Tòa án cấp sơ thẩm đưa ra xét xử vụ án không thuộc thẩm quyền, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 28816 và 28817 do Phòng công chứng số 7 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng K chứng nhận. Nội dung xuất phát từ hợp đồng ủy quyền giữa Bà M và bà H, nếu không có hợp đồng ủy quyền thì bà H không chuyển nhượng được nên bắt buộc phải xem xét hợp đồng ủy quyền. Phòng Công chứng số 7 Thành phố Hồ Chí Minh có địa chỉ tại 388 Nguyễn Lương, phường 12, quận 6, thành phố Hồ Chí Minh. Lẽ ra đương sự khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận 6 để giải quyết tranh chấp liên quan đến yêu cầu văn bản công chứng vô hiệu đối với hợp đồng ủy quyền. Khi bản án có hiệu lực pháp luật thì Tòa án nhân dân huyện N mới giải quyết hợp đồng chuyển nhượng nhưng Tòa án huyện N thụ lý giải quyết là không đúng.

- Sai sót về nội dung vụ án: Cấp sơ thẩm nhận định bà H chuyển nhượng không đúng ý chí của Bà M, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bà H nhằm che đậy giao dịch vay tiền là không đúng sự thật khách quan của vụ án. Căn cứ vào tờ cam kết mà nguyên đơn cung cấp để cho rằng giữa Bà M và Hai ủy quyền để làm tin và bà H cam kết không chuyển nhượng nhưng tờ cam kết được viết sau khi bà H đã chuyển nhượng cho Bà H thì rõ ràng Bà M căn cứ vào tờ cam kết này để cho rằng giữa Bà M và bà H đã cam kết không được chuyển nhượng là không có cơ sở. Thời điểm viết cam kết bà H không có mặt tại thành phố Hồ Chí Minh. Lý do viết cam kết là do giá đất tại huyện N lên, Bà M xin hủy hợp đồng nhưng bà H không đồng ý vì sợ phải bồi thường. Tòa án căn cứ vào đoạn ghi âm để cho rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và Bà H là giả tạo, vô hiệu nhưng không làm việc với bà H xem đó có phải giọng nói bà H không, đoạn ghi âm có bị cắt ghép không. Không mời người làm chứng là ông Lâm Xuân Thịnh lên làm việc để xác định rõ nội dung ủy quyền giữa Bà M với bà H.

Cấp sơ thẩm nhận định giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng không đúng với giá thực tế là không đúng bởi cách đó vài tháng Bà M cũng chuyển nhượng với giá như trên.

Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả là chưa giải quyết toàn diện vụ án.

Bà H trồng 200 cây mít trên đất nhưng Tòa án không xác minh xem tài sản trên đất của bà ra sao.

[3] Căn cứ vào các chứng cứ đã được thu thập có tại hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, những lý do kháng cáo của bà Trần Thị Bé H và Bà Nguyễn Thị Cẩm H đưa ra và đề nghị hủy án sơ thẩm số 36/2020/DSST ngày 21/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện N là không có cơ sở chấp nhận bởi lẽ:

[3.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 28816 và 28817 giữa Bà Đỗ Thị Ngọc M và bà Trần Thị Bé H do Văn phòng Công chứng số 7 thành phố Hồ Chí Minh chứng thực và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Bé H và Bà Nguyễn Thị Cẩm H đối với thửa đất số 357, 532 tờ bản đồ số 49 xã Phú Hữu, huyện N, tỉnh Đồng Nai, nên Tòa án nhân dân huyện N tỉnh Đồng Nai thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

[3.2] Tòa án sơ thẩm đã tổng đạt đầy đủ giấy triệu tập, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa cho các đương sự, đối với Ông Nguyễn Hồng T là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Bé H đã được Tòa án nhân dân huyện N gửi quyết định hoãn phiên tòa qua đường Bưu điện, Bưu điện huyện T, tỉnh Phú Yên đã phát thành công quyết định hoãn phiên tòa cho Ông T ngày 27/M/2020 người nhận tên Thương. Như vậy, Tòa án nhân dân huyện N đã tổng đạt hợp lệ quyết định hoãn phiên tòa cho Ông Nguyễn Hồng T là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Bé H, do Ông T vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do nên Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn và đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Cẩm H có đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Diễm L. Ngoài tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà Lam thì Tòa án vẫn tổng đạt cho Bà H. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa cho Bà H, bà Lam, ông Nguyễn Công Đ nhưng các ông Bà H, Lam, Đắc vắng mặt không lý do nên Tòa án huyện N đã xét xử vắng mặt họ đồng thời đình chỉ yêu cầu độc lập là đúng quy định của pháp luật.

[3.3] Hợp đồng ủy quyền số 28816, quyền số M/TP/CC-SCC/HĐGD được ký giữa Bà M với bà Trần Thị Bé H do phòng công chứng số 7, thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 30/M/2018 và hợp đồng ủy quyền số 28817, quyền số M/TP/CC-SCC/HĐGD được ký giữa Bà M với bà Trần Thị Bé H do phòng công chứng số 7, thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 30/M/2018 tại điều 1 thể hiện nội dung Bà Đỗ Thị Ngọc M ủy quyền cho bà Trần Thị Bé H *“trông nom, coi sóc, liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, cá nhân, tổ chức có liên quan để thực hiện thủ tục và hoàn tất các công việc sau: chuyển mục đích sử dụng đất, nộp và nhận hồ sơ trước bạ, đóng các khoản thuế, lệ phí cho thuê....nhận đặt cọc, chuyển nhượng hoặc tặng cho (bao gồm việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho)....”*. Tuy nhiên, theo Bà M thì việc ký hợp đồng ủy quyền trên là do Bà M tin tưởng bà H, ký hợp đồng để làm tin vì giữa hai người có việc hùn hạp làm ăn để bà H giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ thực chất không có việc ủy quyền để bà H chuyển nhượng quyền sử dụng, điều này thể hiện tại trang 2 của hợp đồng ủy quyền số 28816, sau khi Bà M phát hiện bà H đăng tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà thì ngày 22/02/2019 bà H đã viết cam kết với nội dung *“Tôi Trần Thị Bé H, sinh năm 1974, địa chỉ: 30 Trần Văn Kiếu, phường 10, Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh có giữ 02 sổ đất thửa số 357, 523 tờ bản đồ số 49 hiện giao Bà Nguyễn Thị Cẩm H giữ, thỏa thuận riêng trong thời gian 06 tháng gửi lại tiền sổ lợi, tôi cam kết thực hiện như trên, không mua bán sang nhượng cho người khác trong thời gian trên, tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm”*. Ngoài ra trong quá trình Bà M và bà H gặp gỡ trao đổi, cụ thể là ngày 23/02/2019 Bà M có ghi âm lại được 02 đoạn hội thoại giữa Bà M và bà H thể hiện việc trao đổi có nội dung cơ bản sau: *Các bên thống nhất rằng bà H không được phép chuyển nhượng 02 thửa đất 357, 523, nếu bán thì phải xin ý kiến và được sự đồng ý của Bà M và Bà M là người trực tiếp nhận tiền từ bên nhận chuyển nhượng. Nếu bà H tự ý bán không thông qua Bà M thì bà H cam kết sẽ bồi thường cho Bà M số tiền gấp đôi giá thị trường của các miếng đất”*. Mặc dù bà H không thừa nhận các nội dung trên nhưng không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết. Ngoài ra, tại biên bản làm việc ngày 27/5/2019 (bút lục số 109-M0), người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Bé H là Ông Nguyễn Hồng T thừa nhận giữa bà với Bà Đỗ Thị Ngọc M có mối quan hệ làm ăn thân thiết, Bà M có đăng ký KT3 tại

nhà bà H, địa chỉ: Số 30 Trần Văn Kiêu, phường 10, quận 6, thành phố Hồ Chí Minh. Hai người có đồng sở hữu tài sản là nhiều bất động sản và các tài sản khác, giữa Bà M và bà H có góp vốn thành lập công ty chung, các tài liệu chứng minh đã được cung cấp cho Tòa án. Do đặc thù công việc nên giữa bà H và Bà M thường xuyên ủy quyền cho nhau để thực hiện các công việc được ủy quyền. Như vậy, việc Bà M cho rằng chỉ ủy quyền cho bà H giữ hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin là có cơ sở, không ủy quyền cho bà H định đoạt các thửa đất, nội dung ủy quyền trong các hợp đồng nêu trên là không đúng ý chí của Bà M, do tin tưởng bà H nên Bà M ký hợp đồng ủy quyền do bị nhầm lẫn. Như vậy các hợp đồng ủy quyền số 28816, quyền số M/TP/CC-SCC/HĐGD và số 28817, quyền số M/TP/CC-SCC/HĐGD được ký giữa Bà Đỗ Thị Ngọc M với bà Trần Thị Bé H do phòng công chứng số 7, thành phố Hồ Chí Minh công chứng cùng ngày 30/M/2018 vô hiệu về nội dung.

Do các hợp đồng ủy quyền vô hiệu nên bà Trần Thị Bé H không có quyền đại diện Bà Đỗ Thị Ngọc M để xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc bà H căn cứ vào các hợp đồng ủy quyền trên để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Đỗ Thị Ngọc M (người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị Bé H) chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị Cẩm H công chứng số 003801, quyền số 01/2019.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/3/2019 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Đỗ Thị Ngọc M (người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị Bé H) chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị Cẩm H công chứng số 003845, quyền số 01/2019.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2019 cho Bà Nguyễn Thị Cẩm H là vi phạm pháp luật.

Hơn nữa, bà H cho rằng Bà M ủy quyền cho bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng không có việc các bên thỏa thuận về giá chuyển nhượng, bà H chuyển nhượng cho Bà H thửa đất số 523 tờ bản đồ số 49 diện tích 3.963m² với giá 200.000.000 đồng và chuyển nhượng thửa đất số 357 tờ bản đồ số 49 diện tích 1.963m² với giá 200.000.000 đồng tổng cộng 400.000.000 đồng, trong khi trước đó ngày 12/7/2018 Bà M nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Hóa hai thửa đất trên với giá 3.543.600.000 đồng (600.000.000đ/1000m²) (bút lục 748 – 751), còn theo giá thực tế chuyển nhượng tại địa phương thời điểm tháng 3/2019 thì có giá từ 300.000 đồng đến 400.000đồng/m² (bút lục 8M). Như vậy, việc bà H cho rằng Bà M ủy quyền cho bà chuyển nhượng hai thửa đất trên với giá

400.000.000 đồng là hoàn toàn không có căn cứ. Mặt khác, nếu chỉ tính theo giá nhà nước tại thời điểm chuyển nhượng cũng không có giá 400.000.000đ/5926m². Theo biên bản định giá tài sản ngày 13/01/2020 (BL số 333-337) thì diện tích 02 thửa đất có giá là 707.880.000 đồng. Ngoài ra, trên đất Bà M sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hóa thì Bà M đã đầu tư trồng cây ăn trái vào tháng 8/2019 và tháng 10/2019 Bà M xây dựng một căn nhà trên đất, Bà H cho rằng trước khi nhận chuyển nhượng bà có đi xem đất và từ khi nhận chuyển nhượng đến nay bà là người quản lý sử dụng đất, bà trồng 200 cây mít trên đất nhưng theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ trên đất không có cây mít nào (bút lục 339), bà cũng không biết trên đất có những tài sản gì điều đó thể hiện giữa bà H và Bà H có quan hệ vay tiền, hợp đồng chuyển nhượng chỉ là giả cách, điều này phù hợp với nội dung ghi âm ngày 23/02/2019 mà nguyên đơn cung cấp đã thể hiện bà H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà H để làm tin cho việc Bà H cho bà H vay tiền nên trên giấy cam kết mới thể hiện “...trong thời gian 06 tháng gửi lại tiền số lợi, tôi cam kết thực hiện như trên, không mua bán sang nhượng cho người khác trong thời gian trên, tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm”. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà H với Bà H là hợp đồng giả tạo nhằm mục đích che dấu cho một giao dịch vay nợ khác, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự.

[3.4] Bà Trần Thị Bé H có yêu cầu phản tố về việc: Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Bé H và Bà Nguyễn Thị Cẩm H; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003801 ngày 22/3/2019 và số 003845 ngày 23/3/2019 do Văn phòng công chứng K chứng nhận. Nhưng bà Trần Thị Bé H và người đại diện theo ủy quyền của bà H là Ông Nguyễn Hồng T đã được triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do, nên cần căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ các yêu cầu phản tố của bà H là phù hợp.

[3.5] Bà Nguyễn Thị Cẩm H có yêu cầu độc lập về việc: Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Bé H và Bà Nguyễn Thị Cẩm H; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003801 ngày 22/3/2019 và số 003845 ngày 23/3/2019 do Văn phòng công chứng K chứng nhận. Do Bà H và người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Diễm L đã

được triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do, vì vậy căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ các yêu cầu độc lập của Bà H là phù hợp.

[3.6] Bà Trần Thị Bé H và Bà Nguyễn Thị Cẩm H không có yêu cầu giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là phù hợp quy định pháp luật.

[3.7] Bà M xác định ông Lâm Xuân Thịnh không liên quan và không yêu cầu giải quyết việc góp vốn giữa Bà M, bà H với ông Thịnh nên Tòa án không xem xét và không mời ông Thịnh lên tòa làm việc là đúng quy định pháp luật.

[3.8] Tiếp tục giữ nguyên quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2019/QĐ-BPKCTT ngày 01/4/2019 để đảm bảo thi hành án.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử xét cấp phúc thẩm nhận thấy cần bác toàn bộ kháng cáo của bà Trần Thị Bé H và Bà Nguyễn Thị Cẩm H, giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Căn cứ điểm đ khoản 01 Điều 12; Điều 14 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[5.1] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bà H và Bà H không được chấp nhận nên bà H và Bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Buộc bà Trần Thị Bé H, Bà Nguyễn Thị Cẩm H mỗi bà phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí kháng cáo các bà đã nộp tại biên lai thu số 0001312 ngày 20/01/2021 và biên lai số 0001330 ngày 28/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N (bà H, Hương đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm).

[5.2] Về án phí sơ thẩm: Trả lại cho Bà Đỗ Thị Ngọc M số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000472 ngày 28/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Bà Trần Thị Bé H phải chịu 900.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Cẩm H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Sung quỹ Nhà nước số tiền 900.000 đồng tạm ứng án phí bà Trần Thị Bé H đã nộp theo biên lai thu số 0009685 ngày 02/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Sung quỹ Nhà nước số tiền 900.000 đồng tạm ứng án phí Bà Nguyễn Thị Cẩm H đã nộp theo biên lai thu số 00097M ngày 23/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đồng Nai.

[6]. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị Bé H phải chịu 4.336.495 đồng (trả lại cho Bà Đỗ Thị Ngọc M).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Bé H và Bà Nguyễn Thị Cẩm H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 36/2020/DSST ngày 21/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai.

2. Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 68, 74, 147; 227, 228, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 122, 124, 126, 131, 142 của Bộ luật dân sự 2015;

Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

3. Tuyên xử:

3.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Đỗ Thị Ngọc M về việc “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền số 28816, quyền số M/TP/CC-SCC/HĐGD được ký giữa Bà M với bà Trần Thị Bé H do phòng công chứng số 7, thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 30/M/2018 và hợp đồng ủy quyền số 28817, quyền số M/TP/CC-SCC/HĐGD được ký giữa Bà M với bà Trần Thị Bé H do phòng công chứng số 7, thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 30/M/2018 vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Đỗ Thị Ngọc M (người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị Bé H) chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị Cẩm H công chứng số 003801, quyền số 01/2019.TP/CC-

SCC/HĐGD ngày 22/3/2019 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Đỗ Thị Ngọc M (người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị Bé H) chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị Cẩm H công chứng số 003845, quyển số 01/2019.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2019 vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị Bé H và Bà Nguyễn Thị Cẩm H có trách nhiệm liên đới trả cho Bà Đỗ Thị Ngọc M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 8134N do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 02/7/2018 (cập nhật biến động sang tên Bà Đỗ Thị Ngọc M ngày 31/7/2018) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 813406 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 02/7/2018 (cập nhật biến động sang tên Bà Đỗ Thị Ngọc M ngày 31/7/2018).

3.2 Đình chỉ các yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Bé H về việc: Yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Bé H và Bà Nguyễn Thị Cẩm H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003801 ngày 22/3/2019 và số 003845 ngày 23/3/2019 do Văn phòng công chứng K chứng nhận.

3.3 Đình chỉ các yêu cầu độc lập của Bà Nguyễn Thị Cẩm H về việc: Yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Nguyễn Thị Cẩm H và bà Trần Thị Bé H; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003801 ngày 22/3/2019 và số 003845 ngày 23/3/2019 do Văn phòng công chứng K chứng nhận.

3.4. Tiếp tục giữ nguyên quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2019/QĐ-BPKCTT ngày 01/4/2019 để đảm bảo thi hành án.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị Bé H phải chịu 4.336.495 đồng (trả lại cho Bà Đỗ Thị Ngọc M).

5. Về án phí:

5.1 Án phí phúc thẩm: Buộc bà Trần Thị Bé H, Bà Nguyễn Thị Cẩm H mỗi bà phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí kháng cáo các bà đã nộp tại biên lai thu số 0001312 ngày 20/01/2021 và biên lai số 0001330 ngày 28/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N (bà H, Hương đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm).

5.2 Về án phí sơ thẩm: Trả lại cho Bà Đỗ Thị Ngọc M số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000472 ngày 28/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Bà Trần Thị Bé H phải chịu 900.0000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Cẩm H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Sung quỹ Nhà nước số tiền 900.000 đồng tạm ứng án phí bà Trần Thị Bé H đã nộp theo biên lai thu số 0009685 ngày 02/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Sung quỹ Nhà nước số tiền 900.000 đồng tạm ứng án phí Bà Nguyễn Thị Cẩm H đã nộp theo biên lai thu số 00097M ngày 23/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đồng Nai.

6. Quyền yêu cầu thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đinh Thị Kiều Lương

Hoàng Thị Thu Minh

Nguyễn Thị Quyên

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND H. N
- Chi cục THADS H. N;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Quyên