

**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: 111/2021/DS-PT  
Ngày: 27/01/2021  
V/v tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất  
và tranh chấp yêu cầu tuyên bố  
văn bản công chứng vô hiệu

**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 **Nguyễn Thị Thanh Hiền**

*Các Thẩm phán:* 1. Ông **Nguyễn Chí Sang**  
2. Bà **Nguyễn Thị Huyền**

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà **An Phương Trang**, Thư ký Tòa  
án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên  
tòa:* Ông **Phạm Duy Tuấn** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20/01/2021 và ngày 27/01/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân  
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số  
611/2020/DSPT ngày 19/11/2020 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất” và “Tranh chấp liên quan yêu cầu tuyên bố văn bản  
công chứng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 640/2020/DS-ST ngày 28/09/2020 của Tòa án  
nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6176/2020/QĐ-PT ngày  
07/12/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 27009/QĐPT-DS ngày 23/12/2020 và  
Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 829/2021/QĐPT-DS ngày 20/01/2021 giữa  
các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Trần Thị N**, sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: A, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Ngô Xuân Q**, sinh năm  
1967 (có mặt)

Địa chỉ: A1, phường B1, quận C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 22/12/2017 tại Văn phòng Công chứng Lê Thị Phương Liên và Đơn chấm dứt hợp đồng pháp lý ngày 18/08/2020; Giấy ủy quyền ngày 23/12/2020 tại Văn phòng Công chứng Quận 12).

Bị đơn: Bà **Trần Thị T**, sinh năm 1950;

Địa chỉ: X, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lý Văn Đ, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: X1, phường Y1, quận Z1, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền Ny 29/12/2020 tại Văn phòng Công chứng Đất Việt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T: luật sư Tiêu Tường T1 - Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang - Văn phòng luật sư Tường Thái (có mặt)

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

1. Ông Hoàng Văn L, sinh năm 1964;

Địa chỉ: A, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông L: Bà Trần Thị N, sinh năm 1969 (có mặt)

(Theo Giấy ủy quyền 27/03/2018 tại Văn phòng Công chứng Quận 12)

2. Ông Đào Minh H, sinh năm 1971 (xin vắng)

3. Ông Đào Duy H1, sinh năm 1974 (xin vắng)

4. Bà Trần Thị Mỹ T2, sinh năm 1978 (xin vắng)

5. Bà Trương Nguyệt A, sinh năm 1978 (xin vắng)

6. Đào Minh A1, sinh năm 2001

7. Trẻ Đào Gia L1, sinh năm 2008

Địa chỉ: X, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của trẻ L1: ông Đào Minh H, sinh năm 1971 (xin vắng)

8. Bà Vũ Thị H2, sinh năm 1971 (xin vắng)

9. Ông Trịnh Văn H3, sinh năm 1965

10. Bà Đỗ Thị C, sinh năm 1962

Địa chỉ: A2, phường B2, quận C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của ông H3: bà Vũ Thị H2, sinh năm 1971 (xin vắng)

Đại diện theo ủy quyền của bà C: ông Trịnh Duy T3, sinh năm 1988 (xin vắng)

Địa chỉ: M, xã N, huyện O, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng)

Địa chỉ: 278 Nguyễn Văn Nghi, Phường 7, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Văn phòng công chứng Đất Việt (xin vắng)

Địa chỉ: 8 Tô Ký, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bị đơn – bà Trần Thị T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 18/8/2013 cùng bản tự khai và các biên bản hòa giải lập tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:*

Phần đất có diện tích 125m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 29, thửa 514, thuộc xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Trần Thị T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 478/QSDĐ/TTT/1B Ny 06/02/2002 của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn (BL.45-46). Trên đất có một căn nhà xây dựng không giấy phép, được cấp số nhà tạm mang số 182, ấp Tam Đông, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 20/03/2012, bà Trần Thị T lập Hợp đồng ủy quyền số 07644 tại Phòng công chứng Số 5 (BL.42-44) với nội dung: Bà Đỗ Thị Chung Đ quyền thay mặt bà Trần Thị T quản lý, sử dụng, chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê, thế chấp, hoàn công, cấp đổi chủ quyền, bán-chuyển nhượng, tặng cho .... đối với phần thuộc quyền sử dụng của bên A trong quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn với đất) tại Thửa đất 514, thuộc xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Thời hạn ủy quyền 20 năm kể từ Ny ký hợp đồng ủy quyền.

Vào ngày 19/01/2013, căn cứ hợp đồng ủy quyền của bà Trần Thị T, bà Đỗ Thị C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận trên tại Văn phòng Công chứng Đất Việt (BL.55-59, 39-41) cho vợ chồng bà Trần Thị N, ông Hoàng Văn L với giá 150.000.000 đồng. Vì nhà trên đất chưa được cấp giấy chứng nhận nên không được ghi nhận trên hợp đồng công chứng nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng đã bao gồm cả nhà và quyền sử dụng đất, thể hiện tại giấy xác nhận cùng ngày 19/01/2013.

Ngay sau khi ký hợp đồng, tại Văn phòng công chứng Đất Việt, bà N và ông L trực tiếp giao toàn bộ số tiền chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị C (có bà Vũ Thị H2 đi cùng).

Bà N đã nhận nhà và đất vào ngày 19/01/2013, cùng ngày bà N có thỏa thuận cho thuê nhà với người thuê là Nguyễn Thị T3 trên với giá 7.000.000 đồng/tháng (BL.81).

Đến ngày 03/06/2013 bà T cho người đến chiếm lại nhà đất, buộc người thuê nhà phải dọn nhà đi nơi khác.

Vì vậy, 18/08/2013 nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000000308/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/01/2013 tại Văn phòng công chứng Đất Việt.

- Yêu cầu bà Trần Thị T giao lại nhà đất nêu trên để nguyên đơn làm thủ tục đăng bộ theo quy định.

- Yêu cầu những người đang kinh doanh buôn bán trên đất ra ngoài để giao lại đất.

*Tại bản tự khai và biên bản hòa giải cũng như tại phiên toà sơ thẩm – Bị đơn do người đại diện hợp pháp trình bày:*

Bà T là chủ sở hữu hợp pháp quyền sử dụng đất số 514, tờ bản đồ số 29 diện tích 125m<sup>2</sup> tại địa chỉ 182, ấp Tam Đông, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 952706 số vào sổ 478 QSDĐ/TTT/1B cấp ngày 06/02/2002 cho bà Hoàng Thị Hồng N đã cập nhật chủ sở hữu Trần Thị T ngày 17/9/2004 (BL.88, 63).

Mục đích sử dụng thửa đất nêu trên là lúa màu. Tuy nhiên vào thời điểm bà Trần Thị T nhận chuyển nhượng thì trên đất có một căn nhà cấp 4 có diện tích 55m<sup>2</sup>. Gia đình bị đơn đã sinh sống tại căn nhà nêu trên từ ngày 01/11/2004 và sau đó vào ngày 16/11/2004 bị đơn đã được cấp số nhà 182, ấp Tam Đông, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh đối với căn nhà trên (BL.91). Đến năm 2008 thì bị đơn có xin sửa chữa căn nhà trên (BL.92).

Ngày 14/03/2012, bị đơn lập Giấy sang nhượng nhà và đất trên cho bà Vũ Thị Hoa (là cháu gọi bị đơn là dì ruột) và ông Trịnh Văn Hùng với giá 1.500.000.000 đồng, thời hạn trả tiền là 05 năm, hạn chót thanh toán là ngày 15/03/2017. Thực hiện thỏa thuận sang nhượng nhà đất, bà Trần Thị T đã giao cho bà H2 và ông H3 giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau đó, bà Vũ Thị H2 nhờ bị đơn ký hợp đồng ủy quyền phân đất trên cho bà Đỗ Thị C để vay tiền của bà C. Vì tin tưởng cháu mình nên bị đơn đã ký hợp đồng ủy quyền số 07644 ngày 20/03/2012, nhằm thế chấp phân đất trên cho bà Đỗ Thị C đồng thời ký Giấy vay tiền với bà Đỗ Thị C để vay số tiền 600.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, thời hạn: Đến khi có tiền trả lúc nào cũng Đ (BL.72).

Khoảng 04 tháng sau, bị đơn thấy bà H2 và ông H3 không có khả năng thanh toán nên đã gặp bà H2 và ông H3 bàn bạc, hai bên đã thống nhất lập Tờ ghi chú ngày 21/8/2012 giảm giá bán nhà đất còn 1.000.000.000 đồng với điều kiện vợ chồng bà H2 và ông H3 phải thanh toán chậm nhất vào ngày 10/04/2013.

Ngày 16/4/2013, bà H2 và ông H3 làm Giấy xin gia hạn hợp đồng bán nhà thêm 06 tháng đến tháng 10/2013 (BL.79). Theo đó, bà H2 và ông H3 sẽ thanh

toán cho bị đơn số tiền 1.353.000.000 đồng (gồm tiền bán nhà 1.000.000.000 đồng; tiền vay ngân hàng 200.000.000 đồng và tiền đáo hạn, lời dồn, nợ cũ là 153.000.000 đồng). Trong thời gian bà H2 và ông H3 chưa trả được tiền nhà thì sẽ trả lãi cho Ngân hàng tương đương với số tiền 1.500.000.000 đồng trong 04 tháng và tương đương với số tiền 1.000.000.000 đồng trong những tháng còn lại bằng cách nộp tiền vào tài khoản của công ty Trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ sản xuất xuất nhập khẩu Minh Anh tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn-chỉ nhánh Bắc Sài Gòn. Từ ngày 14/03/2012 đến ngày 11/03/2013, bà H2 và ông H3 chỉ mới trả được số tiền lãi tổng cộng là 68.666.667 đồng.

Đến cuối tháng 05/2013, bị đơn mới biết nhà và đất của bị đơn đã được chuyển nhượng cho người khác mà bị đơn không nhận được khoản tiền nào. Bị đơn đã liên lạc với bà H2 và ông H3 nhưng không được nên đã đến gặp người thuê nhà thỏa thuận bồi thường để lấy lại nhà và quản lý sử dụng cho đến nay.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng Hợp đồng ủy quyền số 07644 ngày 20/3/2012 là do bị đơn bị lừa dối mà thực hiện và Hợp đồng ủy quyền này là nhằm che giấu cho việc thế chấp vay mượn. Ngoài ra, bị đơn cũng không ủy quyền cho bà Đỗ Thị C về việc nhận tiền chuyển nhượng do đó việc nhận tiền của bà Đỗ Thị C là không đúng thẩm quyền. Còn đối với khoản nợ 600.000.000 đồng thì bị đơn vay dùm cho bà H2 nên không liên quan gì đến bà T.

Vì vậy, ngày 20/02/2014 và 14/08/2018 (BL.467-468) bà T có đơn phản tố, yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng ủy quyền số 07644 ngày 20/3/2012 tại Phòng công chứng số 5 là vô hiệu do giả tạo che dấu hợp đồng vay.
- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000000308/TP/CC-SCC/HDGD tại Văn phòng công chứng Đất Việt.
- Bà T tự nguyện trả lại cho bà Vũ Thị H2 số tiền 600.000.000đ do bà H2 đã trả nợ cho bà Đỗ Thị C.
- Yêu cầu bà Trần Thị N trả lại cho bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 478 QSDĐ/TTT/1B cấp ngày 06/02/2002.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn L — có người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Quang T3 trình bày ý kiến: Ông L thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà Trần Thị N.*

*Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Văn N1 chết 2001 — gồm vợ Trần Thị T và các con ông Đào Minh H, ông Đào Minh H1, bà Trần Thị Mỹ T1, bà Trương Nguyệt A có nêu ý kiến là thống nhất với lời trình bày của bà Trần Thị T.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H2 trình bày:*

Bà Trần Thị T là chủ sở hữu đất và nhà tại địa chỉ 182 ấp Tam Đông, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 478/QSĐĐ ngày 06/02/2002 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp 06/02/2020. Tổng diện tích nhà và đất  $5 \times 25 = 125\text{m}^2$ .

Ngày 14/03/2012, bà Trần Thị T và con là Đào Minh H có ký hợp đồng bằng giấy tay bán lại nhà và đất trên cho vợ chồng bà Vũ Thị H2 và ông Trịnh Văn H3 với giá 1.500.000.000 đồng (BL.69-70). Tháng 8/2012, bà T hạ giá xuống còn 1.000.000.000 đồng với thời hạn thực hiện 06 tháng (đến tháng 9/2012). Bà T đã giao nhà đất cho bà H2 ông H3 quản lý sử dụng.

Ny 20/03/2012, bà Trần Thị T thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà Đỗ Thị C để vay số tiền 600.000.000 đồng. Để đảm bảo việc trả nợ bà T ký Hợp đồng ủy quyền cho bà Đỗ Thị C toàn quyền định đoạt đối với nhà đất trên. Bà Trần Thị T đã giao toàn bộ giấy tờ đất cho bà Đỗ Thị C. Do đã bán nhà cho bà H2, ông H3 nên bà T yêu cầu bà H2, ông H3 phải trả nợ cho bà C. Đến hạn trả nợ cho bà C, bà H2 có báo cho bà T là nêu không trả tiền cho bà C thì bà H2 phải bán nhà để trả thì bà T có trả lời là nhà đã bán cho bà H2, ông H3 thì bà H2 ông H3 tự giải quyết.

Do vậy, ngày 19/01/2013, bà Đỗ Thị C đã ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho bà Trần Thị N và ông Hoàng Văn L với giá 1.300.000.000 đồng. Bà Trần Thị N đã giao đủ số tiền trên. Bà Đỗ Thị C lấy tiền gốc và lãi là 840.000.000 đồng, còn lại 460.000.000 đồng bà C giao lại cho bà H2 và bà H2 đã trả cho bà T số tiền 450.000.000 đồng bằng cách nộp vào tài khoản công ty của bà T từ tháng 02/2012 đến tháng 3/2013.

Cùng ngày 19/01/2013, ngay khi nhận đủ tiền chuyển nhượng nhà đất, bà C đã giao giấy tờ nhà đất cho bà N, ông L và bà H2 cũng giao nhà đất cho bà N, ông L quản lý sử dụng.

Đến tháng 6/2013, bà T lấy lại nhà đất trên nên phát sinh tranh chấp

Trong vụ kiện này bà H2 không có ý kiến hay yêu cầu gì.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn H3 có người đại diện theo ủy quyền là bà Vũ Thị H2 như sau:* Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà H2.

*Theo bản tự khai ngày 21/10/2013 (BL.180, 181) người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị C trình bày ý kiến như sau:*

Bà Đỗ Thị C và bà Trần Thị T có quen biết nhau từ trước. Ngày 20/03/2012 bà T vay của bà C số tiền 600.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, thời hạn 06 tháng. Để đảm bảo cho việc vay mượn bà T ký Hợp đồng ủy quyền số 07644 tại Phòng công chứng số 5, nội dung bà T ủy quyền cho bà Đỗ Thị C được toàn quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất diện tích 125m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 29 thửa 514, thuộc xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Trần Thị T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời hạn ủy quyền là 20 năm. Bà T đã giao toàn bộ bản chính Giấy chứng nhận và các giấy tờ có liên quan cho bà C giữ, hai bên có thỏa thuận nếu hết thời hạn bà T không trả nợ thì bà C được quyền bán nhà đất trên để thu hồi nợ.

Đến hạn trả nợ thì bà T không trả tiền, bà C liên lạc với bà T và thông báo là sẽ bán nhà để thu hồi nợ thì bà T trả lời là nhà đất trên bà T đã bán cho bà H2 và ông H3, bà T không còn quyền lợi gì. Việc có bán nhà hay không là do bà C và bà H2 quyết định. Sau đó, bà H2 đồng ý để bà C bán nhà để thu hồi số nợ mà bà T đã vay ngày 20/03/2012.

Ngày 19/01/2013, bà C đại diện bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Trần Thị N và ông Hoàng Văn L với giá 150.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng Đất Việt. Thực tế giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng. Vì nhà trên đất chưa được cấp giấy chứng nhận nên không được ghi nhận trên hợp đồng. Tuy nhiên, thực tế giá thỏa thuận trên bao gồm cả nhà và quyền sử dụng đất.

Ngay sau ký hợp đồng, tại Văn phòng công chứng Đất Việt, bà H2 đã nhận đủ số tiền 1.300.000.000 đồng từ bà N và ông L, còn bà C đã nhận lại số tiền gốc và lãi là 840.000.000 đồng từ bà H và đã giao đầy đủ giấy tờ đất cho bà N, ông L; bà H2 cũng đã giao nhà cho bà N và ông L.

Bà C cho rằng mình bán nhà đất trên cho bà N và ông L là đúng quy định pháp luật. Bà C cũng đã nhận lại đầy đủ số tiền gốc và lãi mà bà T đã vay. Vì vậy trong vụ kiện này, bà C không có ý kiến hay yêu cầu gì.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 5 trình bày ý kiến như sau:*

Ngày 20/03/2012, Công chứng viên Phòng công chứng số 5 có nhận được yêu cầu chứng nhận Hợp đồng ủy quyền liên quan đến bất động sản tại thửa đất số 514, tờ bản đồ số 29, địa chỉ xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên ủy quyền là bà Trần Thị T và bên nhận ủy quyền là bà Đỗ Thị C. Các bên đã nộp và Công chứng viên đã kiểm tra, thu thập đầy đủ hồ sơ theo quy định. Trên cơ sở ý chí của các bên thể hiện tại thời điểm yêu cầu Công chứng, Công chứng viên đã soạn thảo và đánh máy hợp đồng ủy quyền cho các bên. Sau khi các bên tự đọc lại nội dung hợp đồng, đã được giải thích rõ về quyền và nghĩa vụ, ý nghĩa hậu quả của hợp đồng, đã đồng ý tự nguyện giao

kết hợp đồng. Công chứng viên cũng đã kiểm tra năng lực hành vi, ý chí tự nguyện của các bên. Tại thời điểm công chứng, công chứng viên không có bất kỳ thông tin nào về việc tài sản bị tranh chấp, ngăn chặn theo quy định hay các bên đang thực hiện giao dịch ẩn dấu, giả tạo nên đã ký công chứng. Do vậy, việc công chứng Hợp đồng ủy quyền nêu trên là có căn cứ pháp lý hợp pháp, phù hợp với quy định pháp luật và trên cơ sở ý chí tự nguyện của các bên được thể hiện tại thời điểm yêu cầu công chứng.

Trong trường hợp các bên tham gia giao kết cố ý xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giải quyết theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Văn phòng công chứng Đất Việt trình bày như sau:*

Ngày 19/01/2013, Văn phòng công chứng Đất Việt có tiếp nhận yêu cầu công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 514, tờ bản đồ 29 tại xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi thẩm tra hồ sơ, Công chứng viên đã thực hiện đúng đầy đủ quy trình tiếp nhận và giải quyết công chứng hợp đồng giao dịch công chứng viên cũng tiến hành tra cứu ngăn chặn trên trang thông tin ngăn chặn của Sở tư pháp và không thấy có dấu hiệu tài sản bị ngăn chặn. Các bên tham gia đã đọc và đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng, đã hiểu rõ nội dung, nghĩa vụ và quyền lợi, đã tìm hiểu kỹ về hiện trạng tài sản cũng như không có yêu cầu công chứng viên đi thẩm tra hoặc xác minh thêm. Như vậy công chứng viên đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, các bên tham gia hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối hay giả tạo.

*Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn đã đưa vụ án ra xét xử và quyết định tại Bản án sơ thẩm số 492/2019/DS-ST ngày 15/09/2014 như sau:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền là vô hiệu.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Cưới ông bà Hoàng Văn L, Trần Thị N.

Buộc ông bà Trịnh Văn H3, Vũ Thị H2 trả cho ông bà Hoàng Văn L, Trần Thị N số tiền 1.300.000.000 đồng.

Bà Trần Thị N và bà Vũ Thị H2 lần lượt có đơn kháng cáo toàn bộ bản án vừa nêu.



Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị với một số nội dung của bản án sơ thẩm.

*Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và quyết định tại bản án số 427/2015/DSPT ngày 13/4/2015:*

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị N và bà Vũ Thị H2, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát: Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Đình chỉ giải quyết hậu quả của hợp đồng của hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất và bà N rút một phần yêu cầu công nhận hợp đồng sang nhượng.

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền là vô hiệu.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị C với ông bà Hoàng Văn L, Trần Thị N.

Buộc bà N, ông L trả lại bản chính Giấy chứng nhận cho bà T.

Buộc ông bà Trịnh Văn H3, Vũ Thị H2 trả cho ông bà Hoàng Văn L, Trần Thị N số tiền 1.300.000.000 đồng.

*Ngày 14/06/2017 Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định số 149/KN-DS kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên.*

*Ngày 01/08/2017 Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử giám đốc thẩm và quyết định tại bản án số 168/2017/DS-GĐT như sau:*

Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 427/2015/DS-PT ngày 13/04/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; hủy bản án dân sự sơ thẩm số 492/2015/DSST ngày 15/9/2014 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

*Sau đó, Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn đã giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm và quyết định tại bản án số 640/2020/DSST ngày 28/09/2020 như sau:*

“1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000000308/TP/CC-SCC/HDGD ngày 19/01/2013 tại Văn phòng công chứng Đất Việt.

Bà Trần Thị T có trách nhiệm giao nhà và đất tại địa chỉ 182, ấp Tam Đông, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 478/QSĐĐ/TTT/1B ngày 26/02/2002 của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cho bà Trần Thị N và ông Hoàng Văn L.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà Trần Thị N và ông Hoàng Văn L tự nguyện hỗ trợ cho bà Trần Thị T số tiền xây dựng căn nhà là 245.063.280 đồng (hai trăm bốn mươi lăm triệu không trăm sáu mươi ba ngàn hai trăm tám mươi đồng).

Thi hành 01 lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Trần Thị T có đơn yêu cầu thi hành án quyết định, nếu bà Trần Thị N và ông Hoàng Văn L vẫn chưa thực hiện việc hỗ trợ thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị T yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 07644 ngày 20/3/2012 tại Phòng công chứng Số 5 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000000308/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Đất Việt là vô hiệu; yêu cầu bà N trả lại cho bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 478 QSDĐ/TTT/1B cấp ngày 06/02/2002.

3. Bà Trần Thị N có quyền khởi kiện bà Đỗ Thị C để yêu cầu bồi thường về giá trị chuyển nhượng.

Bà Trần Thị T có quyền khởi kiện bà Đỗ Thị C và bà Vũ Thị H2 để giải quyết các tranh chấp giữa các bên.”

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

Ngày 13/10/2020, bà T kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Người kháng cáo – bị đơn có đại diện là ông Lý Văn Đ trình bày:*

Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của bị đơn. Không yêu cầu tranh chấp với bà Đỗ Thị C và bà Trần Thị H2 về các hợp đồng ủy quyền, mua bán nhà đất và chuyển nhượng nhà đất. Nếu có, bà T sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

*Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu quan điểm*

*tranh luận:*

Hợp đồng ủy quyền số 07644 là ủy quyền đối với đất, không ủy quyền cho bà C được định đoạt nhà, do vậy nhà trên đất vẫn chưa chuyển nhượng. Hợp đồng số 000000308 là để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên tại thời điểm này, diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 478/QSĐĐ/TTT/1B ngày 06/02/2002 đã hết thời hạn sử dụng đất. Hơn nữa, đất theo giấy chứng nhận là loại lúa màu nên không thể mặc nhiên được gia hạn quyền sử dụng đất mà phải xin phép và phải được gia hạn nhưng Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn có gia hạn hay không thì chưa được làm rõ, thời hạn sử dụng đất của bà T cũng không còn nên không đủ điều kiện để chuyển nhượng. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng là toàn bộ diện tích đất ... nhưng hiện nay Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn đã thu hồi 37,6m<sup>2</sup> theo quyết định số 3681/QĐ-UB ngày 28/09/2018. Quyết định này thu hồi phần diện tích đất của bà T nhưng chưa hiệp thương, bồi thường. Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn vào tham gia tố tụng cũng như việc xác minh tại Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn không đề cập đến những nội dung này. Do vậy, bản án sơ thẩm là không đúng nên không thể thi hành, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao về Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn xét xử lại.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày bổ sung:*

Trong thời gian diễn ra phiên tòa các bên đã thương lượng và thống nhất cách giải quyết vụ án, đề nghị công nhận sự thỏa thuận của các bên như sau:

- Nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền 500.000.000 đồng và bị đơn đồng ý giao toàn bộ nhà và đất cho nguyên đơn. Việc giao tiền và nhà, đất được thực hiện cùng lúc, chậm nhất là 04/05/2021.

- Sau khi giao đủ tiền và nhận nhà, đất, nguyên đơn có quyền liên hệ các cơ quan có chức năng để làm thủ tục xin hợp thức hóa chủ quyền nhà và đăng bộ quyền sử dụng đất, được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền về thu hồi đất và nhận tiền đền bù giải tỏa nếu có.

*Nguyên đơn do người đại diện hợp pháp – ông Ngô Xuân Q trình bày:*  
Đồng ý thỏa thuận như bị đơn trình bày, đề nghị công nhận thỏa thuận trên.

*Bà Trần Thị N đại diện cho ông Hoàng Văn L:* Có cùng ý kiến với Nguyên đơn.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt.*

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm và trước khi nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo, xét thấy: Tại phiên tòa, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về toàn bộ nội dung giải quyết vụ án, thỏa thuận này không trái pháp luật và không vi phạm đạo đức xã hội, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về hình thức: Kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định nên được chấp nhận để xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[3]. Về nội dung kháng cáo: Bị đơn kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Theo đơn phản tố ngày 14/08/2018 (BL.467-468), bà Trần Thị T xác định yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng ủy quyền số 07644 ngày 20/3/2012 tại Phòng công chứng số 5 là vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay.
- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000000308/TP/CC-SCC/HDGD tại Văn phòng công chứng Đất Việt.
- Yêu cầu bà Trần Thị N trả lại cho bà T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 478 QSDĐ/TTT/1B cấp ngày 06/02/2002.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Về Hợp đồng ủy quyền số 07644 tại Phòng công chứng Số 5 ngày 20/03/2012, xét thấy:

Ngày 20/03/2012 bà Trần Thị T viết giấy vay bà Đỗ Thị C số tiền 600.000.000 đồng và thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 478 ngày 06/02/2002 với thời hạn 06 tháng. Cùng ngày bà Trần Thị T ký nhận số tiền 300.000.000 đồng và ngày 22/03/2012 ký nhận thêm 300.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng từ bà Đỗ Thị C (BL.72) và ký hợp đồng tại Phòng Công chứng số 5 ủy quyền cho bà Đỗ Thị C toàn quyền định đoạt đối với diện tích đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 478 được Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 06/02/2002. (BL.42-44).

Theo bà Trần Thị T trình bày, bà T ký hợp đồng ủy quyền cho bà Đỗ Thị C là để thế chấp quyền sử dụng đất nhằm mục đích vay tiền.

Theo quy định của Bộ luật dân sự 2005, việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Do vậy, hai bên nhất trí lập Hợp đồng ủy quyền số 07644 ngày 20/03/2012 là để hợp thức cho giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà T và bà C.

Vậy hợp đồng ủy quyền có vô hiệu do giả tạo hay không. Xét thấy: Giao dịch dân sự giả tạo có đặc điểm là các bên trong giao dịch đó hoàn toàn tự nguyện xác lập giao dịch nhưng lại cố ý bày tỏ ý chí không đúng với ý chí đích thực của họ. Hợp đồng ủy quyền ở đây không nhằm mục đích che dấu cho hợp đồng vay tài sản như bà T đã nêu, mà nhằm thể hiện sự mong muốn đạt được thỏa thuận của hai bên về thế chấp quyền sử dụng đất, do vậy hợp đồng ủy quyền nêu trên không vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng quy định tại Điều 122, Điều 127, Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005.

Mặt khác, giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất thể hiện tại giấy tờ ký tay ngày 20/03/2012 có thời hạn 06 tháng, được hiểu là hạn cuối trả tiền là ngày 20/09/2012. Tuy nhiên, hết thời hạn trên bà Trần Thị T vẫn chưa trả cho bà Đỗ Thị C khoản tiền này (Thể hiện tại đơn phản tố bà T đề nghị trả lại cho bà Đỗ Thị C số tiền là 600.000.000 đồng).

Vậy, quá thời hạn 06 tháng, bà Đỗ Thị C được quyền yêu cầu bà Trần Thị T thanh toán khoản vay đến hạn, nếu bà T không thực hiện, bà C có quyền áp dụng quy định tại Khoản 5 và Khoản 7 Điều 351 Bộ luật Dân sự 2005: *“5. Yêu cầu bên thế chấp hoặc người thứ ba giữ tài sản thế chấp giao tài sản đó cho mình để xử lý trong trường hợp đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ;*

*7. Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định tại Điều 355 hoặc khoản 3 Điều 324 của Bộ luật này và được ưu tiên thanh toán.”*

Vậy, bà C được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng ủy quyền.

Do vậy, ngày 19/01/2013, bà Đỗ Thị C đã căn cứ hợp đồng ủy quyền của bà Trần Thị T để chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà Hoàng Văn L, Trần Thị N. Ông L, bà N cũng đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng và bà Đỗ Thị C đã nhận đủ tiền và bàn giao nhà đất, ông L, bà N cũng đã đóng thuế, phí trước bạ chuyển quyền sử dụng đất. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất và hoàn toàn đúng các quy định, thủ tục về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Mặt khác, xét hợp đồng ủy quyền cho bà Đỗ Thị C toàn quyền định đoạt quyền sử dụng đất nêu trên, ở góc độ khác, hợp đồng ủy quyền này tuy nhằm

mục đích đảm bảo cho việc thanh toán khoản tiền vay của bà T nhưng có kèm điều kiện là thanh toán khoản vay, quá thời hạn thanh toán, hợp đồng ủy quyền không còn là biện pháp bảo đảm mà chuyển thành hợp đồng ủy quyền định đoạt quyền sử dụng đất, phù hợp quy định tại Khoản 1 Điều 125, Điều 581 Bộ luật dân sự 2005.

Do vậy, việc bà Đỗ Thị C căn cứ vào hợp đồng ủy quyền này để chuyển quyền sử dụng đất cho người khác là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

[2.2]. Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000000308/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/01/2013 tại Văn phòng công chứng Đất Việt, xét thấy:

Hợp đồng này được ký kết giữa người được chủ sở hữu ủy quyền định đoạt tài sản hợp pháp với bà Trần Thị N, đáp ứng đầy đủ quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 nên có hiệu lực pháp luật.

Hợp đồng đã được các bên thực hiện xong: Bên mua đã trả đủ tiền theo thỏa thuận, bên bán đã nhận đủ tiền và đã bàn giao nhà đất trong ngày 19/01/2013. Bên mua cũng đã làm thủ tục trước bạ theo quy định.

Tuy nhiên, hợp đồng ủy quyền nêu trên bà Đỗ Thị C chỉ được ủy quyền định đoạt tài sản là quyền sử dụng đất, đối với tài sản trên đất bà Đỗ Thị C tự ý chuyển nhượng cho bà Trần Thị N theo giấy tờ tay là vượt quá phạm vi ủy quyền nên không được công nhận. Nhưng do nguyên đơn và bà Đỗ Thị C không yêu cầu giải quyết hậu quả của thỏa thuận mua bán phần giá trị nhà theo giấy tờ tay ngày 19/01/2013, nên các đương sự được quyền khởi kiện thành vụ án khác theo quy định pháp luật khi có tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định không công nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng giá trị nhà tại địa chỉ tranh chấp giữa các bên là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2.3]. Về việc bị đơn cho rằng bà Đỗ Thị C được ủy quyền chuyển nhượng đất nhưng không được ủy quyền nhận tiền chuyển nhượng đất.

Xét thấy việc bà T có thỏa thuận việc bà C được nhận tiền chuyển nhượng đất hay không và bà C có thực hiện trả lại số tiền đã tiền đã chuyển nhượng hay không là nội dung thực hiện ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000000308 ngày 19/01/2013, nếu phát sinh tranh chấp bà T có thể khởi kiện theo quy định pháp luật đối với bà Đỗ Thị C về quyền, nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng ủy quyền số 07644 ngày 20/03/2012.

[2.4]. Về ý kiến tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn, xét thấy:

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 478QSDĐ/TTT ngày 06/02/2002 công nhận thửa đất số 514 có diện tích 125m<sup>2</sup> có mục đích sử dụng LM và thời hạn sử dụng đến ngày 04/04/2018.

Bà Trần Thị T nhận chuyển nhượng đất ngày 19/01/2013 – tại thời điểm trên đất vẫn còn thời hạn sử dụng, nên việc chuyển nhượng này hoàn toàn hợp pháp như trên đã phân tích.

Ngày 28/09/2018, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn ra quyết định thu hồi đất của cá nhân hộ gia đình để thực hiện dự án nâng cấp mở rộng đường Tô Ký (đoạn từ Đặng Thúc Vịnh đến Ngã Ba Bầu) nêu rõ *“thu hồi 37,6m<sup>2</sup> trong đó có diện tích 32,7m<sup>2</sup> của bà Trần Thị T thuộc một phần thửa đất số 514 tờ bản đồ số 29 (Tài liệu năm 1995) xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn. Phần đất đã Đ cấp GCN QSDĐ số 478QSDĐ/TTT ngày 06/02/2002. ”*

Theo quan điểm bảo vệ của Luật sư, quyết định này thu hồi đất này là thực hiện đối với bà Trần Thị T và bà T có quyền khiếu nại hành chính đối với quyết định cá biệt này, do vậy cần phải đưa Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn vào tham gia tố tụng. Cũng theo lời trình bày của người đại diện bị đơn và Luật sư, quyết định thu hồi đất trên chưa được hiệp thương thỏa thuận đền bù và bà T cũng chưa nhận tiền đền bù.

Xét thấy quyết định số 3681/QĐ-UB ngày 28/09/2018 có nội dung thu hồi một phần đất thuộc thửa đất số 514 tờ bản đồ số 29 (Tài liệu năm 1995) xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 478QSDĐ/TTT ngày 06/02/2002; Theo Giấy chứng nhận này, bà T là chủ sở hữu quyền sử dụng đất, bà Trần Thị N tuy thực tế đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đóng trước bạ nhưng chưa cập nhật tên trên Giấy chứng nhận, do vậy Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn ra quyết định thu hồi đất đối với bà T là đúng. Việc thu hồi đất mới chỉ dừng lại ở quyết định trên, chưa được triển khai trên thực tế nên chưa làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của bà T cũng như bà N trong vấn đề thu hồi đất – nhận đền bù về đất, do vậy không cần thiết đưa Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn vào tham gia tố tụng và không cần thiết hủy bản án sơ thẩm để điều tra thêm về phần này, khi giải quyết xong tranh chấp và xác định người có quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên thì người có quyền sử dụng đất có thể liên hệ để điều chỉnh tên trên quyết định thu hồi đất.

[2.5]. Về chi phí tố tụng bao gồm các chi phí đo vẽ, định giá ... do nguyên đơn đã tạm ứng trước, nay nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ nên phần chi phí tố tụng đã thực hiện xong.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự có liên quan đã tự nguyện thỏa thuận: Nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền là 500.000.000 đồng, bị đơn đồng ý giao lại nhà và đất cho nguyên đơn được toàn quyền sở hữu, thỏa thuận này giúp các bên giải quyết dứt điểm tranh chấp, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều

cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm cấp ghi nhận.

Từ các phân tích trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn yêu cầu về việc sửa án sơ thẩm để công nhận sự thỏa thuận tại phiên tòa của các đương sự, xét thấy sự thỏa thuận trên không vi phạm pháp luật, do các bên tự nguyện và không trái đạo đức xã hội, đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn về việc sửa một phần bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Phần bản án không bị kháng cáo được giữ nguyên nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm được tính lại như sau:

Án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu của đương sự được chấp nhận là: 24.000.000 đồng, nguyên đơn và bị đơn mỗi bên chịu  $\frac{1}{2}$  là 12.000.000 đồng.

Bà Trần Thị T được miễn nộp án phí do là người cao tuổi.

Bà Trần Thị N và ông Hoàng Văn L liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 12.000.000 đồng, được trừ một phần vào tạm ứng án phí đã nộp và nộp tiếp số án phí còn lại.

Bà Vũ Thị H2 đã nộp số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm cho việc kháng cáo bản án số 492/2019/DS-ST ngày 15/09/2014 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, nay được nhận lại toàn bộ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AE/2011/02105 ngày 06/10/2014 của Chi cục thi hành án huyện Hóc Môn.

Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo Khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 1 Điều 147 và Khoản 2 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.



Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 640/2020/DS-ST ngày 28/09/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn – Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000000308/TP/CC-SCC/HDGD ngày 19/01/2013 tại Văn phòng công chứng Đất Việt là hợp pháp.

Bà Trần Thị T và ông Hoàng Văn L tự nguyện thanh toán cho bà Trần Thị T giá trị xây dựng nhà là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Bà Trần Thị T và những người đang cư ngụ trong nhà có trách nhiệm giao cho bà Trần Thị N và ông Hoàng Văn L toàn bộ nhà và đất tại địa chỉ số 182, ấp Tam Đông, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 478/QSDD/TTT/1B ngày 26/02/2002 của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn.

Việc bàn giao nhà, đất và thanh toán giá trị xây dựng nhà được các bên thực hiện đầy đủ và cùng lúc, hạn cuối là ngày 04/05/2021.

Sau khi thực hiện thanh toán xong giá trị xây dựng nhà cho bà Trần Thị T, bà Trần Thị N được quyền liên hệ cơ quan chức năng để làm thủ tục xin hợp thức hóa chủ quyền nhà và đăng bộ quyền sử dụng đất, được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền về việc thu hồi đất và nhận tiền đền bù giải tỏa, thu hồi đất (nếu có).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Trần Thị T về tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 07644 ngày 20/3/2012 tại Phòng công chứng Số 5 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000000308/TP/CC-SCC/HDGD tại Văn phòng công chứng Đất Việt là vô hiệu; không chấp nhận yêu cầu buộc bà Trần Thị N trả lại cho bà Trần Thị T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 478/QSDD/TTT/1B cấp ngày 06/02/2002.

3. Bà Trần Thị N có quyền khởi kiện theo quy định pháp luật đối với bà Đỗ Thị C để yêu cầu bồi thường về giá trị chuyển nhượng phần xây dựng nhà tại địa chỉ số 182, ấp Tam Đông, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Trần Thị T có quyền khởi kiện bà Đỗ Thị C và bà Vũ Thị H2 để giải quyết về số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng ủy quyền số 07644 ngày 20/3/2012 tại Phòng công chứng Số 5 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000000308/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Đất Việt.

#### 4. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

Các chi phí tố tụng do nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Bà Trần Thị T được miễn nộp án phí do là người cao tuổi, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã đóng là 34.500.000 đồng (Ba mươi bốn triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số AE/2011/01229 ngày 19/03/2014 của Chi cục Thi hành án huyện Hóc Môn. Bà T đã nhận lại đủ số tiền này theo phiếu chi số 985/2015/PC ngày 20/5/2015 của Chi cục Thi hành án huyện Hóc Môn.

Bà Trần Thị N và ông Hoàng Văn L liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng).

Bà Trần Thị N đã nộp tạm ứng án phí gồm: 25.500.000 đồng (hai mươi lăm triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số AE/2011/00250 ngày 21/8/2013; 1.575.000 đồng (một triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số AE/2011/01128 ngày 10/3/2014 và 200.000 đồng (hai trăm Nn đồng) theo biên lai thu tiền số AE/2011/01229 ngày 19/03/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn. Tổng cộng án phí đã nộp là: 27.275.000 đồng (Hai mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Bà Trần Thị N cũng đã nhận lại 20.925.000 đồng (hai mươi triệu chín trăm hai mươi lăm ngàn đồng) theo phiếu chi số 1095/2015/PC ngày 20/6/2015 của Chi cục Thi hành án huyện Hóc Môn. Số tiền tạm ứng án phí hiện bà Trần Thị N đã nộp còn lại là 6.350.000 đồng (sáu triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng), được căn trừ vào án phí dân sự sơ thẩm phải nộp, bà Trần Thị N và ông Hoàng Văn L còn phải đóng thêm số tiền là 5.650.000 đồng (năm triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng) tại Chi cục thi hành án có thẩm quyền.

Hoàn lại cho bà Vũ Thị H2 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số AE/2011/02105 ngày 06/10/2014 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Hóc Môn.

#### 5. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không ai phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu 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;
- TAND H.Hóc Môn;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS H.Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

**Nguyễn Thị Thanh Hiền**