

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 877/2025/DS-ST
Ngày: 29-9-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, hủy cập nhật,
hợp đồng ủy quyền

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10-THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Chiến

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Trung.
2. Bà Trương Thị Kim Chơn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu – *Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân Khu vực 10-Thành phố Hồ Chí Minh.*

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10-Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Thái – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 9 năm 2025 xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 54/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy cập nhật”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 281/2025/QĐXXST-DS, ngày 11/8/2025; quyết định hoãn phiên tòa số 308/2025/QĐST-DS ngày 05/9/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Bà Phạm Thị Nga, sinh năm 1977; Địa chỉ: C8/29 ấp 3, xã Hưng Long, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nga: Luật sư Nguyễn Thanh Năm-Công ty luật TNHH Năm Sang-Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: 177/31 đường số 12, phường Bình Hưng Hòa, TP.HCM.

2. Ông Thái Hoàng Tuấn, sinh năm 1976; Địa chỉ: 179/45/5 đường TCH33, phường Trung Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Bị đơn:

1. Ông Tất Hải, sinh năm 1979; Địa chỉ: Khu phố Kim Điền, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. (nay là xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh).

2. Ông Nguyễn Hoàng Linh, sinh năm 1982. Địa chỉ: Khu phố Hòa Thuận 2, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị Thu Trang, sinh năm 1990. Địa chỉ: C28/29 ấp 3, xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị Kim Hương. (Vợ ông Tất Hải). Địa chỉ: Khu phố Kim Điền, TT Cần Giuộc, H. Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh).

3. Bà Nguyễn Thị Sang, sinh năm 1988. (Vợ ông Nguyễn Hoàng Linh. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.) Địa chỉ: Tổ 5, Khu phố Hoà Thuận 2, TT Cần Giuộc, H Cần Giuộc, tỉnh Long An. (nay là xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh).

4. Bà Trần Thị Kim Loan, sinh năm 1984. Địa chỉ: 394/2 Nguyễn Duy Dương, phường Vườn Lài- Thành phố HCM. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

5. Ông Trần Bảo Quốc, sinh năm 1985. Địa chỉ: 394/2 Nguyễn Duy Dương, phường Vườn Lài, Thành phố HCM. Đại diện theo ủy quyền: ông Trần Văn Thành, sinh năm 1989; địa chỉ: 07.13 Block EA2 Kỷ Nguyên-Era Town, phường Tân Mỹ, Tp.HCM; ông Lê Anh Đức, sinh năm 2000; địa chỉ: 30 Quang Trung, phường Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Bảo: Luật sư Phạm Thành Luân; công ty luật TNHH MTV VNLAH GROUP thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Tất Hồng Phúc, sinh năm 1988. Địa chỉ: Khu phố Kim Điền, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. (nay là xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh).

7. Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Long (trước đây là Văn phòng công chứng Trần Văn Chiêu). Địa chỉ: Nguyễn Thái Bình, khu phố 4, thị trấn Cần Giuộc, tỉnh Long An. (nay là xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh). Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

8. Văn phòng công chứng Nguyễn Quốc Cường. Địa chỉ: 519/5-519-7 Kinh Dương Vương, khu phố 6, phường An Lạc-TP.HCM. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn bà Phạm Thị Nga trình bày:

Bà Phạm Thị Thu Trang là cháu ruột của vợ chồng bà Nga. Do bà Trang có nhu cầu vay vốn để làm ăn nên đã đề nghị mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC822479, số vào sổ cấp GCN: H00547/7013911 do UBND huyện Bình Chánh cấp cho vợ chồng bà ngày 13/9/2005 để thế chấp, người cho vay là ông Tất Hải.

Ngày 26/01/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Chiêu, vợ chồng bà Nga ký hợp đồng ủy quyền số 00879, quyền số 01/2019-TP/CC-SCC/HĐGD để ủy quyền cho ông Tất Hải được quyền chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp... đối với phần đất diện tích 1.790,2 m² thuộc thửa số 80, tờ bản đồ số 52 xã Hưng Long, huyện Bình Chánh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC822479, số vào sổ cấp GCN: H00547/7013911. Vợ chồng bà Nga chỉ ký hợp đồng ủy quyền; không nhận tiền từ ông Hải.

Việc giao nhận tiền do bà Trang và ông Hải tự thực hiện, vợ chồng bà Nga không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ ông Hải. Sau đó do bà Trang không có khả năng trả lãi vay nên ông Tất Hải đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Nguyễn Hoàng Linh. Việc chuyển nhượng được lập hợp đồng công chứng số 008618, quyền số 10/2023-TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc Cường công chứng ngày 03/10/2023. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 1.000.000.000 đồng. Vợ chồng bà Nga không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ ông Hải hay ông Linh vì chúng tôi chỉ cho bà Trang mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền chứ không có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ai. Hiện nay phần đất của vợ chồng bà Nga đã bị ông Tất Hải chiếm giữ, quản lý.

Những vấn đề cụ thể người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết đối với người bị kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng ủy quyền số công chứng 00879, quyền số 01/2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/01/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Chiêu giữa bà Phạm Thị Nga, ông Thái Hoàng Tuấn với ông Tất Hải vô hiệu do giao dịch giả tạo.

- Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 008618, quyền số 10/2023-TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc Cường công chứng ngày 03/10/2023 giữa bà Phạm Thị Nga, ông Thái Hoàng Tuấn với ông Nguyễn Hoàng Linh vô hiệu, buộc ông Tất Hải và ông Nguyễn Hoàng Linh trả lại phần đất diện tích 1.790,2m² thuộc thửa số 80, tờ bản đồ số 52 xã Hưng Long, huyện Bình Chánh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC822479, sổ vào sổ cấp GCN: H00547/7013911 cho bà Nga, ông Tuấn.

Trường hợp các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bồi thường thiệt hại.

Ngày 07 tháng 5 năm 2025 Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã thụ lý đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Nga.

Những vấn đề thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng Linh và bà Nguyễn Thị Sang với ông Trần Bảo Quốc, ngày 18/12/2024; số công chứng 012522, quyền số 12/2024 của Văn phòng công chứng Nguyễn Quốc Cường; hủy cập nhật. không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, bồi thường thiệt hại. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác. Ông Thái Hoàng Tuấn có bản khai đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản tự khai, bị đơn: ông Nguyễn Hoàng Linh trình bày:

Thứ nhất, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Nga và ông Thái Hoàng Tuấn:

Ngày 03/10/2023, tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc Cường ông Linh ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) với bà Phạm Thị Nga và ông Thái Hoàng Tuấn do ông Tất Hải đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 00879 ngày 26/01/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Chiêu). Theo đó, ông Linh có nhận chuyển nhượng của ông Tuấn, bà Nga quyền sử dụng đất tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 52_BĐĐC xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh, diện tích 1.790,2m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 822479, sổ vào sổ cấp GCN: H00547/7013911 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 13/09/2005, đăng ký thay đổi ngày 11/09/2015. Giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã được Công chứng theo số 008618 quyền số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD đúng quy định của pháp luật. Ngay khi ký hợp đồng ông Linh đã giao đủ tiền và ông Tất Hải đã nhận đủ số tiền 1.000.000.000 đồng. Sau đó, ông Hải đã bàn giao đất cho ông Linh quản lý, sử dụng.

Ngày 27/10/2023, ông Linh đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh cập nhật chủ sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật; ông Linh cho rằng, Hợp đồng ủy quyền số 26/01/2019 giữa bà Nga, ông Tuấn và ông Tất Hải đã được Công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng thì bà Nga, ông Tuấn có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; bà Nga, ông Tuấn và ông Hải tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp

đồng ủy quyền này; Mục đích, nội dung ủy quyền không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Bà Nga, ông Tuấn đã đọc lại hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung và đã ký vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên. Do đó, Hợp đồng ủy quyền số 26/01/2019 giữa bà Nga, ông Tuấn và ông Tất Hải là có giá trị pháp lý. Cho nên, bà Nga ông Tuấn đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng ủy quyền này vô hiệu do giao dịch giả tạo là không có cơ sở.

Theo Hợp đồng ủy quyền số 26/01/2019 giữa bà Nga, ông Tuấn và ông Tất Hải thì ông Hải được quyền: Quản lý, sử dụng, cho thuê, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp đối với thửa đất nêu trên. Căn cứ vào quy định này, ngày 03/10/2023 ông Tất Hải với tư cách là đại diện ủy quyền của bà Nga và ông Tuấn đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Hoàng Linh với giá trị chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*). Hợp đồng chuyển nhượng đã được Công chứng viên của Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc Cường chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật. Bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoàng Linh đã giao đủ tiền, nhận đất và thực hiện đăng bộ sang tên. Ngày 27/10/2023, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh đã cập nhật ông Nguyễn Hoàng Linh là chủ sử dụng đối với quyền sử dụng đất trên.

Như vậy, việc ông Linh nhận chuyển nhượng từ ông Tất Hải là đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, đã giao đủ tiền, đã nhận đất, đã được cập nhật đứng tên chủ sử dụng. Giao dịch giữa ông Tất Hải và ông Nguyễn Hoàng Linh là hoàn toàn hợp pháp. Do đó, việc bà Nga, ông Tuấn yêu cầu Tòa án tuyên tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 008618, quyền số 10/2023-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc Cường công chứng ngày 03/10/2023 giữa bà Phạm Thị Nga, ông Thái Hoàng Tuấn với ông Nguyễn Hoàng Linh vô hiệu. Buộc ông Tất Hải và ông Nguyễn Hoàng Linh trả lại phần đất diện tích 1.790,2m² thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ 80 xã Hưng Long, huyện Bình Chánh cho bà Nga, ông Tuấn là không có cơ sở.

Từ các căn cứ trên, không không đồng ý với tất cả yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 10-Thành phố Hồ Chí Minh tuyên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Thứ hai, đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Bảo Quốc.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Hải và được cập nhật tên chủ sử dụng và do không có nhu cầu sử dụng nên ông Linh đã chuyển nhượng Quyền sử dụng đất trên cho ông Trần Bảo Quốc. Cụ thể là:

Ngày 18/12/2024, ông Linh cùng vợ là bà Nguyễn Thị Sang ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) cho ông Trần Bảo Quốc. Theo đó, chúng tôi chuyển nhượng cho ông Quốc quyền sử dụng đất tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 52_BĐĐC xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh, diện tích 1.790,2m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 822479, số vào sổ cấp GCN: H00547/7013911 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 13/09/2005, cập nhật ngày 27/10/2023. Giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã được Công chứng theo số 012522 quyền số 12/2024 TP/CC-SCC/HĐGD đúng quy định của pháp luật.

Ngay khi ký Hợp đồng ông Linh đã nhận đủ tiền từ ông Trần Bảo Quốc và đã bàn giao toàn bộ hồ sơ, giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất và đã bàn giao đất cho ông Quốc quản lý, sử dụng.

Ngày 19/12/2024, ông Linh và ông Quốc đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh để làm thủ tục đăng bộ, sang tên cho ông Quốc theo đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, hồ sơ đăng bộ sang tên cho ông Trần Bảo Quốc đến nay vẫn chưa thực hiện được. cụ thể, ngày 10/01/2025, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh có văn bản số 231/CNBC-ĐKCGCN về việc hoàn trả hồ sơ đăng ký chuyển nhượng của ông Trần Bảo Quốc, tại xã Hưng Long. Theo đó, Chi nhánh VPĐKĐĐ Bình Chánh thông báo cho ông Linh biết do thừa đất tôi nhận chuyển nhượng của ông Linh, bà Sang đang có tranh chấp theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số 54/TB-TLVA ngày 15/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh. Do đó, Chi nhánh từ chối giải quyết hồ sơ đăng ký chuyển nhượng với thửa đất theo Giấy chứng nhận nêu trên.

Trong giao dịch với ông Trần Bảo Quốc, ông Quốc đã thanh toán đủ tiền cho ông Linh và đã nhận đất trên thực địa, đồng thời ông Linh đã bàn giao toàn bộ hồ sơ liên quan đến quyền sử dụng đất cho ông Quốc. Việc ông Linh chuyển nhượng cho ông Quốc là hoàn toàn hợp pháp, Hợp đồng đã được công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng Linh, bà Nguyễn Thị Sang và ông Trần Bảo Quốc là có giá trị pháp lý và đã phát sinh hiệu lực thi hành.

Do đó, ông Linh hoàn toàn đồng ý với toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trần Bảo Quốc. Đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 10-Thành phố Hồ Chí Minh công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 012522 ngày 18/12/2024 giữa ông Nguyễn Hoàng Linh, bà Nguyễn Thị Sang và ông Trần Bảo Quốc có hiệu lực pháp luật; ông Trần Bảo Quốc được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cập nhật việc sang tên chủ sử dụng đối với phần đất có diện tích 1.790,2m² tại thửa đất số 80, tờ bản đồ 52 BDĐC xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh; ông Linh đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 012522 và sẽ hỗ trợ ông Trần Bảo Quốc thực hiện thủ tục đăng bộ, sang tên theo đúng quy định của pháp luật. Trường hợp các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị Thu Trang trình bày:

Do cần tiền nên bà Trang có nhờ bà Phạm Thị Nga vay tiền giùm. Bà Nga đồng ý đi vay tiền giùm cho bà Trang; Tuy nhiên bà Nga không biết vay tiền ở đâu để cho bà Trang mượn; bà Trang nói có ông Tất Hải cho mượn tiền; sau đó tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Chiêu; các bên có ký hợp đồng ủy quyền số công chứng 00879, quyền số 01/2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/01/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Chiêu giữa bà Phạm Thị Nga, ông Thái Hoàng Tuấn với ông Tất Hải với nội dung ông Tất Hải được toàn quyền định đoạt đối với tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên.

Sau khi ký hợp đồng ủy quyền nêu trên thì bà Trang nhận được đủ số tiền là 500.000.000 đồng từ bà Tất Hồng Phúc (em ruột ông Tất Hải và là chị dâu bà Trang). Bà Trang đóng tiền lãi ngày 25.000.000 đồng ngay trong ngày. Sau đó mỗi

tháng bà Trang đóng lãi cho bà Phúc là 25.000.000 đồng. Đóng tiền lãi cho bà Phúc được 02 tháng.

Ngày 26/3/2019 do cần thêm tiền làm giấy tờ nhà đất và bà Trang mượn bà Tất Hồng Phúc thêm số tiền 500.000.000 đồng; bà Trang đã nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng từ bà Phúc.

Từ ngày 01/4/2019, mỗi tháng bà Trang đóng tiền lãi cho bà Phúc 50.000.000 đồng; đóng tiền lãi được 12 tháng cho bà Phúc.

Ngày 07/4/2020 bà Trang có mượn thêm của chị Tất Hồng Phúc số tiền 400.000.000 đồng; bà Trang đã nhận đủ tiền. Bắt đầu từ ngày 01/5/2020 bà Trang phải đóng tiền lãi cho bà Phúc mỗi tháng là 70.000.000 đồng; đóng tiền lãi liên tục từ ngày 01/5/2020 đến 30/10/2022 thì không còn khả năng đóng lãi cho bà Phúc.

Tổng số tiền bà Trang mượn của bà Tất Hồng Phúc là 1.400.000.000 đồng. Từ đầu đến cuối bà Trang đều nhận tiền từ bà Tất Hồng Phúc; không nhận tiền từ ông Tất Hải (không biết ông Tất Hải là ai). Tổng số tiền lãi đã trả cho ông Tất Hải và bà Phúc là 3.100.000.000 đồng.

Nay tranh chấp giữa bà Nga và ông Tất Hải thì bà Trang xác nhận lời trình bày của nguyên đơn là đúng sự thật. Bà Nga và ông Hải ký hợp đồng ủy quyền để làm tin cho việc vay mượn tiền của bà Trang. Bà Trang đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà Trang sẽ chịu tất cả hậu quả của việc mượn tiền đối với ông Hải, bà Phúc. Bà Trang sẽ trả cho bà Phúc số tiền đã mượn là 1.400.000.000 đồng và lãi suất theo luật định. Bà Trang xác định số tiền mượn từ bà Tất Hồng Phúc, không mượn tiền của ông Tất Hải vì bà không biết và chưa bao giờ gặp ông Tất Hải. Trường hợp các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bồi thường thiệt hại. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và có yêu cầu độc lập: ông Trần Bảo Quốc có ông Trần Văn Thành đại diện trình bày:

Khoảng giữa tháng 12/2024, ông Quốc và vợ chồng ông bà Nguyễn Hoàng Linh, Nguyễn Thị Sang có thương lượng, thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 1.790,2m² tại thửa đất số 80, tờ bản đồ 52 BDĐC xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 822479, sổ vào sổ cấp GCN: H00547/7013911 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 13/09/2005, cập nhật ngày 27/10/2023. Trước khi nhận chuyển nhượng, ông Quốc có đến xem đất thì thấy đất trống, không có công trình trên đất, không có hàng rào bao quanh đất.

Ngày 18/12/2024, ông Quốc và vợ chồng ông bà Nguyễn Hoàng Linh, Nguyễn Thị Sang ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 1.790,2m² tại thửa đất số 80, tờ bản đồ 52 BDĐC xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 822479, sổ vào sổ cấp GCN: H00547/7013911 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 13/09/2005, cập nhật ngày 27/10/2023, số công chứng 012522, quyển số 12/2024-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc Cường. Theo đó, giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng. Ngay khi ký hợp đồng chuyển ông Quốc đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông Linh bà Sang, đồng thời ông Linh, bà Sang đã bàn giao toàn bộ hồ sơ liên quan đến thửa đất cho ông Quốc để thực hiện thủ tục đăng ký sang tên theo đúng quy định của pháp luật.

Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, ngày 19/12/2024 ông Quốc và ông Nguyễn Hoàng Linh cùng đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh để nộp hồ sơ đăng ký sang tên cho ông Quốc. Hồ sơ của ông Quốc đã được tiếp nhận theo Biên nhận hồ sơ số: H29.14.10.17-241230-8610.

Ngày 10/01/2025, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh có văn bản số 231/CNBC-ĐKCGCN về việc hoàn trả hồ sơ đăng ký chuyển nhượng của ông Trần Bảo Quốc, tại xã Hưng Long. Theo đó, Chi nhánh VPĐKĐĐ Bình Chánh thông báo cho ông Quốc biết do thừa đất ông Quốc nhận chuyển nhượng của ông Linh, bà Sang đang có tranh chấp theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số 54/TB-TLVA ngày 15/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh. Do đó, Chi nhánh từ chối giải quyết hồ sơ đăng ký chuyển nhượng với thừa đất theo Giấy chứng nhận nêu trên.

Ông Quốc cho rằng, việc ông Quốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Hoàng Linh, bà Nguyễn Thị Sang là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Linh là chủ sử dụng đất hợp pháp, là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thừa đất trên không bị ngăn chặn giao dịch bởi cơ quan có thẩm quyền. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quốc và vợ chồng ông Linh, bà Sang đã được Công chứng theo đúng quy định pháp luật. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, ông Quốc đã nộp hồ sơ để làm thủ tục đăng ký sang tên tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bình Chánh. Tuy nhiên, do Chi nhánh nhận được Thông báo thụ lý của Tòa án nên chưa thực hiện việc cập nhật sang tên cho tôi. Tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng, ông Quốc không hề biết đất đang tranh chấp.

Mặt khác, theo hồ sơ, tài liệu của vụ án cho thấy, tại Hợp đồng ủy quyền số 26/01/2019 giữa bà Nga, ông Tuấn và ông Tất Hải đã được Công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng thì bà Nga, ông Tuấn có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; bà Nga, ông Tuấn và ông Hải tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng ủy quyền này; Mục đích, nội dung ủy quyền không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Bà Nga, ông Tuấn đã đọc lại hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung và đã ký vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên. Do đó, Hợp đồng ủy quyền số 26/01/2019 giữa bà Nga, ông Tuấn và ông Tất Hải là có giá trị pháp lý. Cho nên, bà Nga ông Tuấn đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng ủy quyền này vô hiệu do giao dịch giả tạo là không có cơ sở.

Theo Hợp đồng ủy quyền số 26/01/2019 giữa bà Nga, ông Tuấn và ông Tất Hải thì ông Hải được quyền: Quản lý, sử dụng, cho thuê, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp đối với thừa đất nêu trên. Căn cứ vào quy định này, ngày 03/10/2023 ông Tất Hải với tư cách là đại diện ủy quyền của bà Nga và ông Tuấn đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Hoàng Linh với giá trị chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*). Hợp đồng chuyển nhượng đã được Công chứng viên của Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc Cường chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật. Bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoàng Linh đã giao đủ tiền, nhận đất và thực hiện đăng bộ sang tên. Ngày 27/10/2023, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh đã cập nhật ông Nguyễn Hoàng Linh là chủ sử dụng đối với quyền sử dụng đất trên.

Như vậy, việc ông Linh nhận chuyển nhượng từ ông Tất Hải là đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, đã giao đủ tiền, đã nhận đất, đã được cập nhật đứng tên

chủ sử dụng. Giao dịch giữa ông Tất Hải và ông Nguyễn Hoàng Linh là hoàn toàn hợp pháp. Do đó, việc bà Nga, ông Tuấn yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 008618, quyền số 10/2023-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc Cường công chứng ngày 03/10/2023 giữa bà Phạm Thị Nga, ông Thái Hoàng Tuấn với ông Nguyễn Hoàng Linh vô hiệu. Buộc ông Tất Hải và ông Nguyễn Hoàng Linh trả lại phần đất diện tích 1.790,2m² thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ 80 xã Hưng Long, huyện Bình Chánh cho bà Nga, ông Tuấn là không có cơ sở.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Hải và được cập nhật tên chủ sử dụng và do không có nhu cầu sử dụng nên ông Nguyễn Hoàng Linh đã chuyển nhượng lại cho ông Quốc theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2024, số công chứng 012522, với giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng (*Một tỷ tám trăm triệu đồng*). Ông Quốc đã thanh toán đủ tiền cho ông Linh và đã nhận đất trên thực địa, đồng thời ông Linh đã bàn giao toàn bộ hồ sơ liên quan đến quyền sử dụng đất cho ông Quốc. Việc ông Linh chuyển nhượng cho ông Quốc là hoàn toàn hợp pháp, Hợp đồng đã được công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quốc và ông Nguyễn Hoàng Linh, bà Nguyễn Thị Sang là có giá trị pháp lý và đã phát sinh hiệu lực thi hành, cụ thể là:

Điều 503 Bộ luật dân sự 2015 quy định về Hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất như sau:

Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai.

Khoản 15 Điều 3 Luật Đất đai 2024 giải thích từ ngữ về đăng ký đất đai như sau:

“15. Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất là việc người sử dụng đất, người sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao quản lý đất kê khai quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được ghi nhận theo quy định của Luật này”.

Với các quy định trên thì thời điểm phát sinh hiệu lực đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thời điểm thực hiện việc đăng ký đất đai. Đối chiếu với quy định này thì sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ngày 19/12/2024 ông Quốc đã thực hiện việc đăng ký đất đai tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Bình Chánh và đã được tiếp nhận theo Biên nhận hồ sơ số : H29.14.10.17-241230-8610. Việc ông Quốc chưa được cập nhật chủ sử dụng, chủ sở hữu là do nguyên nhân khách quan. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quốc và ông Linh, bà Sang đối với phần đất 1.790,2m² tại thửa đất số 80, tờ bản đồ 52 BDĐC xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh đã phát sinh hiệu lực kể từ ngày 19/12/2024.

Do đó, nhằm thực hiện quyền của chủ sử dụng đất, sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Quốc đã tiến hành thực hiện việc cấm cọc để xác định ranh đất nhằm quản lý, sử dụng phần đất này thì bà Nga đã có hành vi cản trở không cho ông Quốc thực hiện, hành vi của bà Nga đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Quốc.

Từ những phân tích trên, ông Quốc cho rằng những yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Nga và ông Thái Hoàng Tuấn là không có cơ sở nên đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, ông Quốc kính đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Tuyên Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 012522, quyền số 12/2024-TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 18/12/2024 tại Văn phòng Công chứng

Nguyễn Quốc Cường giữa ông Nguyễn Hoàng Linh, bà Nguyễn Thị Sang và ông Trần Bảo Quốc đối với phần đất có diện tích 1.790,2m² tại thửa đất số 80, tờ bản đồ 52 BDĐC xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 822479, sổ vào sổ cấp GCN: H00547/7013911 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 13/09/2005, cập nhật ngày 27/10/2023 có hiệu lực pháp luật;

2. Buộc ông Nguyễn Hoàng Linh và bà Nguyễn Thị Sang tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 012522, quyển số 12/2024-TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 18/12/2024 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc Cường giữa ông Nguyễn Hoàng Linh, bà Nguyễn Thị Sang và ông Trần Bảo Quốc đối với phần đất có diện tích 1.790,2m² tại thửa đất số 80, tờ bản đồ 52 BDĐC xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 822479, sổ vào sổ cấp GCN: H00547/7013911 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 13/09/2005, cập nhật ngày 27/10/2023;

3. Tuyên ông Trần Bảo Quốc được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cập nhật việc sang tên chủ sử dụng đối với phần đất có diện tích 1.790,2m² tại thửa đất số 80, tờ bản đồ 52 BDĐC xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 822479, sổ vào sổ cấp GCN: H00547/7013911 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 13/09/2005, cập nhật ngày 27/10/2023 theo đúng quy định pháp luật;

4. Buộc bà Phạm Thị Nga, ông Thái Hoàng Tuấn chấm dứt mọi hành vi cản trở ông Trần Bảo Quốc quản lý, sử dụng đối với Quyền sử dụng đất 1.790,2m² tại thửa đất số 80, tờ bản đồ 52BDĐC xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh.

Trường hợp hợp đồng vô hiệu thì không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bồi thường thiệt hại. Ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Trần Thị Kim Loan có đơn xin vắng mặt và có bản tự khai trình bày:

Bà Trần Thị Kim Loan xác nhận lời trình bày của ông Trần Bảo Quốc là chồng bà là đúng sự thật; ý kiến và yêu cầu của bà cũng là ý kiến và yêu cầu của ông Quốc; mọi quyết định của ông Quốc cũng là quyết định của bà. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị Sang có đơn xin vắng mặt và có bản tự khai trình bày:

Bà Nguyễn Thị Sang xác nhận lời trình bày của ông Nguyễn Hoàng Linh là chồng bà là đúng sự thật; ý kiến và yêu cầu của bà cũng là ý kiến và yêu cầu của ông Linh; mọi quyết định của ông Linh cũng là quyết định của bà. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc Cường có bản tự khai với nội dung: Xác định việc công chứng thực hiện theo đúng luật định và không có yêu cầu gì trong vụ án này. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng Trần Văn Chiêu có bản tự khai với nội dung: Xác định việc công chứng thực hiện theo đúng luật định và không có yêu cầu gì trong vụ án này. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Luật sư Nguyễn Thanh Năm phát biểu: bà Trang cần mượn tiền của ông Tất Hải, mà muốn mượn tiền thì bà Nga phải làm hợp đồng giả cách ủy quyền cho ông Tất Hải được toàn quyền định đoạt quyền sử dụng đất của bà Nga; bằng chứng là bà

Trang trả tiền lãi cho ông Tất Hải nhiều lần. Do đó có cơ sở xác định hợp đồng ủy quyền giữa bà Nga và ông Hải là hợp đồng giả cách, giả tạo nên bị vô hiệu; do hợp đồng ủy quyền giữa bà Nga và ông Hải là vô hiệu nên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tất Hải, ông Nguyễn Hoàng Linh, ông Trần Bảo Quốc đều bị vô hiệu theo. Từ những lập luận và phân tích nêu trên, luật sư đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bác yêu cầu độc lập của ông Trần Bảo Quốc.

Luật sư Phạm Thành Luân phát biểu: Theo lời trình bày của nguyên đơn và của bà Trang thì việc bà Nga ký hợp đồng ủy quyền cho ông Tất Hải được toàn quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất có diện tích 1.790,2m² tại thửa đất số 80, tờ bản đồ 52 BDĐC xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 822479, số vào sổ cấp GCN: H00547/7013911 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 13/09/2005, cập nhật ngày 27/10/2023, việc ủy quyền này nhằm mục đích cho bà Trang vay tiền ông Tất Hải. Tuy nhiên và thực tế thì bà Trang không vay mượn tiền của ông Tất Hải mà vay tiền của bà Tất Hồng Phúc. Bà Trang xác nhận là nhận tiền từ bà Phúc, trả tiền lãi suất cho bà Phúc; việc bà Trang có trả tiền lãi cho ông Tất Hải là do bà Phúc ở xa và nhờ ông Tất Hải nhận giùm. Không có chứng cứ nào chứng minh cho việc hợp đồng ủy quyền và việc vay tài sản của bà Trang là liên quan đến nhau.

Ông Trần Quốc Bảo nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên từ ông Nguyễn Hoàng Linh là đúng theo luật định; ông Linh đã được cập nhật sang tên; việc chuyển nhượng phần đất nêu trên cho nhau đã tuân thủ đúng về hình thức và nội dung; đã giao nhận đủ tiền và nhận quyền sử dụng đất.

Giả thiết, nếu hợp đồng ủy quyền giữa bà Nga và ông Tất Hải là vô hiệu thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Linh và ông Quốc vẫn có hiệu lực pháp luật vì trong trường hợp này thì ông Quốc vẫn thuộc người thứ ba ngay tình và được pháp luật bảo vệ. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Quốc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10-Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10-Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Quốc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] 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; Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn bà Phạm Thị Nga, ông Thái Hoàng Tuấn khởi kiện tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy cập nhật với bị đơn ông Tất Hải và ông Nguyễn Hoàng Linh, ông Trần Bảo Quốc. Đây là tranh chấp hợp

đồng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bất động sản các bên đang tranh chấp tọa lạc tại xã Hưng Long, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân Khu vực 10-Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết. Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy cập nhật.

[3] Về tố tụng:

Về sự vắng mặt của các đương sự: ông Thái Hoàng Tuấn, ông Nguyễn Hoàng Linh, bà Nguyễn Thị Sang, bà Trần Thị Kim Loan; Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Long, Văn phòng công chứng Nguyễn Quốc Cường. Tất cả đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

Ông Tất Hải, bà Tất Hồng Phúc, bà Nguyễn Thị Kim Hương vắng mặt không lý do; Tòa án đã tiến hành tổng đạt, niêm yết hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, giấy triệu tập đương sự tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nhưng các đương sự nêu trên vẫn không đến tham gia tố tụng tại Tòa án; Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Đối với yêu khởi kiện của nguyên đơn:

- Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng ủy quyền số công chứng 00879, quyền số 01/2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/01/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Chiêu giữa bà Phạm Thị Nga, ông Thái Hoàng Tuấn với ông Tất Hải vô hiệu do giao dịch giả tạo.

- Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 008618, quyền số 10/2023-TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc Cường công chứng ngày 03/10/2023 giữa bà Phạm Thị Nga, ông Thái Hoàng Tuấn với ông Nguyễn Hoàng Linh vô hiệu, buộc ông Tất Hải và ông Nguyễn Hoàng Linh trả lại phần đất diện tích 1.790,2m² thuộc thửa số 80, tờ bản đồ số 52 xã Hưng Long, huyện Bình Chánh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC822479, số vào sổ cấp GCN: H00547/7013911 cho bà Nga, ông Tuấn.

-Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng Linh và bà Nguyễn Thị Sang với ông Trần Bảo Quốc, ngày 18/12/2024; số công chứng 012522, quyền số 12/2024 của Văn phòng công chứng Nguyễn Quốc Cường; hủy cập nhật.

[4.1] Xét các yêu cầu nêu trên của nguyên đơn:

Nguồn gốc nhà đất: Bà Phạm Thị Nga được công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 1.790.2 m²; thuộc thửa 80, tờ bản đồ số 52, xã Hưng Long, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC822479, số vào sổ cấp GCN: H00547/7013911; cấp ngày 13/9/2005.

[4.2]. Xét hợp đồng ủy quyền số công chứng 00879, quyền số 01/2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/01/2019 tại Văn phòng Công chứng Trần Văn Chiêu.

Ngày 26/01/2019; bà Phạm Thị Nga cùng chồng là ông Thái Hoàng Tuấn ký hợp đồng ủy quyền cho ông Tất Hải; Theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 00879, quyền số 01/2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/01/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Chiêu. Theo hợp đồng ủy quyền nêu trên thì ông Tất Hải được quyền: Quản lý, sử dụng, cho thuê, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp đối với phần đất diện tích 1.790.2 m²; thuộc thửa 80, tờ bản đồ số 52, xã Hưng Long, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số AC822479, số vào sổ cấp GCN: H00547/7013911; cấp ngày 13/9/2005.

Tại thời điểm công chứng thì bà Nga, ông Tuấn có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; bà Nga, ông Tuấn và ông Hải tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng ủy quyền này; Mục đích, nội dung ủy quyền không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Bà Nga, ông Tuấn đã đọc lại hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung và đã ký vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên. Do đó, Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00879, quyền số 01/2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/01/2019 giữa bà Nga, ông Tuấn và ông Tất Hải là có giá trị pháp lý làm phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên.

Do đó, bà Nga yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng ủy quyền này vô hiệu do giao dịch giả tạo là không có cơ sở và được được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.3]. Xét lời trình bày của nguyên đơn cho rằng: Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00879, quyền số 01/2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/01/2019 giữa bà Nga, ông Tuấn và ông Tất Hải là hợp đồng giả cách cho hợp đồng vay tài sản.

Bà Phạm Thị Nga cho rằng bà ký hợp đồng ủy quyền cho ông Tất Hải nhằm mục đích vay tiền. Tuy nhiên bà Nga không có nhu cầu và cũng không vay tiền của ông Tất Hải. Bà Phạm Thị Nga cho rằng bà ký hợp đồng ủy quyền cho ông Tất Hải nhằm mục đích làm tin để ông Tất Hải cho bà Phạm Thị Thu Trang vay tiền. Tuy nhiên thực tế bà Phạm Thị Thu Trang không có nhu cầu và cũng không vay tiền của ông Tất Hải.

Bà Phạm Thị Nga và bà Phạm Thị Thu Trang đều thừa nhận và xác nhận bà Trang vay tiền của bà Tất Hồng Phúc số tiền 1.400.000.000 đồng. Không vay tiền của ông Hải.

Tại biên bản không tiến hành đối chất được, ngày 05/6/2025; Bà Phạm Thị Thu Trang xác nhận: *“Từ đầu sự việc đến nay tôi chỉ liên hệ với bà Tất Hồng Phúc; chưa gặp ông Tất Hải lần nào... tôi nhận tiền từ bà Phúc, còn nguồn tiền ở đâu, của ai thì tôi không biết”*. Đồng thời, bà Trang hàng tháng trả tiền lãi cho bà Tất Hồng Phúc; đến thời điểm ngày 17/3/2022 thì do bà Phúc chuyển về Cần Giuộc ở, bà Trang không thể đi xa gặp bà Phúc để trả tiền lãi; bà Phúc cho số tài khoản của ông Tất Hải để bà Trang chuyển vào.

Cũng tại biên bản không tiến hành đối chất được, ngày 05/6/2025; Bà Phạm Thị Thu Trang xác nhận: *Nếu bây giờ bà có tiền thì bà sẽ trả cho bà Tất Hồng Phúc*.

Như vậy, xuyên suốt quá trình bà Phạm Thị Thu Trang mượn tiền của bà Tất Hồng Phúc không có yếu tố nào liên quan đến ông Tất Hải. Không có chứng cứ nào thể hiện bà Trang muốn vay tiền của bà Tất Hồng Phúc thì bà Nga phải ký hợp đồng ủy quyền cho ông Hải. Bà Trang vay tiền của bà Phúc, trả lãi suất cho bà Phúc. (ông Tất Hải và bà Tất Hồng Phúc vắng mặt, không có lời khai thừa nhận). Ngoài lời trình bày của nguyên đơn ra thì không có chứng cứ nào khác.

Tại bản tự khai, biên bản không tiến hành hòa giải được nguyên đơn bà Phạm Thị Nga xác định *“việc giao nhận tiền do bà Trang và ông Hải tự thực hiện, chúng tôi không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ ông Hải... Hiện nay phần đất của vợ chồng bà Nga đã bị ông Tất Hải chiếm giữ, quản lý”*.

Tuy nhiên, thực tế bà Trang không vay mượn tiền từ ông Hải mà vay mượn tiền từ bà Phúc. Ông Tất Hải không liên quan đến việc vay mượn tiền giữa bà Trang và bà Phúc. Đồng thời bà Nga thừa nhận việc ông Hải là người đang chiếm giữ và quản lý phần đất đang tranh chấp.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa bà Phạm Thị Thu Trang xác nhận là bà chưa gặp ông Tất Hải bao giờ và bà khẳng định không biết ông Tất Hải là ai. Tại phiên tòa bà Trang trình bày là do cần tiền làm ăn và bà Tất Hồng Phúc thấy vậy nên hỏi có mượn tiền không và bà Phúc là người cho bà Trang mượn tiền. Như vậy việc vay mượn tiền giữa bà Trang và bà Phúc không hề liên quan đến ông Tất Hải; không liên quan đến hợp đồng ủy quyền giữa bà Nga và ông Tất Hải.

Do đó, bà Nga yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nga và ông Tất Hải vô hiệu do giao dịch giả tạo là không có cơ sở và không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Nguyên đơn cung cấp cho Tòa án bản phô tô hợp đồng cầm đồ giữa ông Tất Hải và bà Phạm Thị Nga với nội dung: Ông Tất Hải cầm thế chấp phần đất diện tích 1.790,2 m² thuộc thửa số 80, tờ bản đồ số 52 xã Hưng Long, huyện Bình Chánh với số tiền 1.000.000.000 đồng.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/12/2023 và trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bà Nga khẳng định ông Tất Hải có hành vi làm giả mạo hợp đồng cầm cố ngày 25/01/2019, với nội dung cầm cố tài sản là phần đất nêu trên với số tiền 01 tỷ đồng. Bà Nga không thừa nhận có bản hợp đồng cầm đồ này; Tại biên bản đối chất bà Nga cũng không thừa nhận có bản hợp đồng cầm đồ này. Bà Nga không yêu cầu giám định và không yêu cầu xem xét giải quyết đối với giấy cầm đồ nay.

Tuy nhiên, tại phiên tòa bà Phạm Thị Nga thừa nhận và xác nhận là có hợp đồng cầm đồ ngày 25/01/2019 giữa bà và ông Tất Hải, bà Nga có ký vào giấy hợp đồng cầm đồ nêu trên, bà Nga khẳng định chữ ký và chữ viết là của bà Nga; nhưng bà Nga không nhận tiền từ ông Tất Hải theo hợp đồng cầm đồ;

Trong phạm vi yêu cầu khởi kiện và giới hạn của việc xét xử; do không có đương sự nào yêu cầu xem xét, giải quyết đối với hợp đồng cầm đồ ngày 25/01/2019 nên Hội đồng xét xử không tự đặt ra để xem xét giải quyết. Trường hợp các đương sự có tranh chấp đối với hợp đồng cầm đồ ngày 25/01/2019 giữa bà Nga và ông Tất Hải thì yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

[6.]. Ngày 25/01/2019 bà Phạm Thị Nga và ông Tất Hải ký hợp đồng cầm đồ với nội dung “*bên B cầm thế chấp cho bên A phần đất diện tích 1.790,2 m² thuộc thửa số 80, tờ bản đồ số 52 xã Hưng Long, huyện Bình Chánh với số tiền 1.000.000.000 đồng*”. Đồng thời tại mặt sau của hợp đồng này bà Nga ký nhận thêm với nội dung “*nhận thêm 200 triệu*”. Theo suy luận thì bà Nga đã nhận tiền và sau đó mới ký nhận thêm 200 triệu. Tuy nhiên bà Nga không thừa nhận việc nhận tiền từ ông Tất Hải và ông Hải vắng mặt không đưa ra yêu cầu. Nên Hội đồng xét xử không thể tự đặt ra để xem xét giải quyết.

[7.]. Ngay sau khi ký hợp đồng cầm đồ một ngày, thì ngày hôm sau là ngày 26/01/2019 bà Phạm Thị Nga, ông Thái Hoàng Tuấn ký hợp đồng ủy quyền cho ông Tất Hải được toàn quyền quyết định đối với phần đất diện tích 1.790,2 m² thuộc thửa số 80, tờ bản đồ số 52 xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy có thể thấy có sự liên kết giữa hợp đồng cầm đồ và hợp đồng ủy quyền giữa bà Nga và ông Tất Hải.

Xuyên suốt hai hợp đồng cầm đồ và hợp đồng ủy quyền, không có yếu tố nào liên quan đến việc bà Phạm Thị Thu Trang vay tiền của bà Tất Hồng Phúc. Do đó không có cơ sở cho rằng hợp đồng ủy quyền là hợp đồng giả cách cho bà Trang vay tiền ông Tất

Hải nên yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà Nga và ông Tất Hải là không có cơ sở và không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 008618, quyền số 10/2023-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc Cường công chứng ngày 03/10/2023 giữa bà Phạm Thị Nga, ông Thái Hoàng Tuấn (có ông Tất Hải đại diện) với ông Nguyễn Hoàng Linh đối với phần đất diện tích 1.790,2 m² thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ 80 xã Hưng Long, huyện Bình Chánh.

Như đã nhận định ở trên; Việc ông Tất Hải ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Hoàng Linh đối với phần đất nêu trên là theo hợp đồng ủy quyền của bà Nga và ông Tuấn; ông Tất Hải đã thực hiện hành vi trong phạm vi ủy quyền; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng theo đúng quy định pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tất Hải với ông Nguyễn Hoàng Linh đã tuân thủ đúng về hình thức và nội dung theo quy định pháp luật.

Do đó, bà Nga yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 008618, quyền số 10/2023-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc Cường công chứng ngày 03/10/2023 giữa bà Phạm Thị Nga, ông Thái Hoàng Tuấn (có ông Tất Hải đại diện) với ông Nguyễn Hoàng Linh đối với phần đất diện tích 1.790,2 m² thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ 80 xã Hưng Long, huyện Bình Chánh là không có cơ sở và không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9]. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 012522, quyền số 12/2024-TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 18/12/2024 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc Cường giữa ông Nguyễn Hoàng Linh, bà Nguyễn Thị Sang và ông Trần Bảo Quốc đối với phần đất có diện tích 1.790,2 m² tại thửa đất số 80, tờ bản đồ 52 BDĐC xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 822479, sổ vào sổ cấp GCN: H00547/7013911 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 13/09/2005, cập nhật ngày 27/10/2023.

Tại công văn số 1543/CNBC-CL, ngày 11/3/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh-Chi nhánh huyện Bình Chánh trả lời về việc cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Hoàng Linh như sau: *“Việc cập nhật sang tên ông Nguyễn Hoàng Linh được cấp theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013, Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ và Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi Trường”*.

Hồ sơ cập nhật sang tên cho ông Linh còn căn cứ vào hợp đồng ủy quyền giữa bà Nga, ông Tuấn và ông Tất Hải; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tất Hải và ông Nguyễn Hoàng Linh.

Ông Nguyễn Hoàng Linh sau khi được cập nhật sang tên theo đúng quy định pháp luật và ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Trần Bảo Quốc. Các bên thực hiện việc chuyển nhượng cho nhau tuân thủ đúng về mặt hình thức và nội dung.

Do đó, bà Nga yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 012522, quyền số 12/2024-TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 18/12/2024 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc Cường giữa ông Nguyễn Hoàng Linh, bà Nguyễn Thị Sang và ông Trần Bảo Quốc đối với phần đất có diện tích 1.790,2m² tại thửa đất số 80, tờ bản đồ 52 BDĐC xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh là không có cơ sở và không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10]. Xét yêu cầu tuyên hủy cập nhật sang tên ông Nguyễn Hoàng Linh và buộc ông Tất Hải và ông Linh trả lại quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 1.790,2 m² thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ 80 xã Hưng Long, huyện Bình Chánh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 822479, số vào sổ cấp GCN: H00547/701391.

Như đã nhận định ở trên; Hội đồng xét xử đã xác định:

+Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nga, ông Tuấn và ông Tất Hải, số công chứng 00879, quyền số 01/2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/01/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Chiêu là có hiệu lực pháp luật.

+Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 008618, quyền số 10/2023-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc Cường công chứng ngày 03/10/2023 giữa bà Phạm Thị Nga, ông Thái Hoàng Tuấn (có ông Tất Hải đại diện) với ông Nguyễn Hoàng Linh đối với phần đất diện tích 1.790,2 m² thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ 80 xã Hưng Long, huyện Bình Chánh là có hiệu lực pháp luật.

+Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 012522, quyền số 12/2024-TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 18/12/2024 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc Cường giữa ông Nguyễn Hoàng Linh, bà Nguyễn Thị Sang và ông Trần Bảo Quốc đối với phần đất có diện tích 1.790,2m² tại thửa đất số 80, tờ bản đồ 52 BDĐC xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 822479, số vào sổ cấp GCN: H00547/701391 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 13/09/2005, cập nhật ngày 27/10/2023 là có hiệu lực pháp luật;

Do đó, yêu cầu tuyên hủy cập nhật sang tên ông Nguyễn Hoàng Linh và buộc ông Tất Hải và ông Linh trả lại quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 1.790,2 m² thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ 80 xã Hưng Long, huyện Bình Chánh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 822479, số vào sổ cấp GCN: H00547/701391 là không có cơ sở và không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11]. Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại: Ông Tất Hải là người được bà Nga, ông Tuấn ủy quyền thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng ủy quyền lập ngày 26/01/2019, cũng như hợp đồng cầm đồ giữa bà Nga và ông Tất Hải.

Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng đất cho ông Linh thì ông Tất Hải chưa thực hiện việc hoàn trả số tiền chuyển nhượng đất cho bà Nga, ông Tuấn, chưa thanh lý hợp đồng ủy quyền.

Đồng thời, trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án giải thích hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu đương sự có ý kiến và yêu cầu giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu bồi thường thiệt hại thì nguyên đơn chỉ yêu cầu giải quyết theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung; chỉ yêu cầu lấy lại quyền sử dụng đất. Không yêu cầu ông Tất Hải hoàn trả tiền sau khi đã thực hiện xong việc ủy quyền.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định “Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó”.

Do đó, Hội đồng xét xử chỉ xem xét trong phạm vi yêu cầu khởi kiện mà không giải quyết ngoài yêu cầu khởi kiện là phù hợp với quy định pháp luật. Trường hợp bà Phạm Thị Nga, ông Thái Hoàng Tuấn có yêu cầu ông Tất Hải bồi thường thiệt hại theo hợp đồng ủy quyền, hợp đồng cầm đồ thì yêu cầu giải quyết trong một vụ án khác là phù hợp pháp luật.

[12]. Từ những nhận định và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà Nga, ông Tuấn và ông Tất Hải, yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[13]. Xét yêu cầu độc lập của ông Trần Bảo Quốc:

[13.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 012522, quyền số 12/2024-TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 18/12/2024 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc Cường giữa ông Nguyễn Hoàng Linh, bà Nguyễn Thị Sang và ông Trần Bảo Quốc đối với phần đất có diện tích 1.790,2 m² tại thửa đất số 80, tờ bản đồ 52 BDĐC xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 822479, số vào sổ cấp GCN: H00547/7013911 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 13/09/2005, cập nhật ngày 27/10/2023 .

Như đã phân tích và viện dẫn nêu trên, việc bà Phạm Thị Nga, ông Thái Hoàng Tuấn ủy quyền cho ông Tất Hải thực hiện các quyền của người sử dụng đất; ông Tất Hải chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Nguyễn Hoàng Linh theo đúng quy định pháp luật; sau khi được cập nhật sang tên thì ông Linh chuyển nhượng cho ông Trần Bảo Quốc theo đúng luật định.

Do đó, yêu cầu của ông Trần Bảo Quốc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 012522, quyền số 12/2024-TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 18/12/2024 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc Cường giữa ông Nguyễn Hoàng Linh, bà Nguyễn Thị Sang và ông Trần Bảo Quốc đối với phần đất có diện tích 1.790,2 m² tại thửa đất số 80, tờ bản đồ 52 BDĐC xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 822479, số vào sổ cấp GCN: H00547/7013911 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 13/09/2005, cập nhật ngày 27/10/2023 có hiệu lực pháp luật là có cơ sở và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ông Trần Bảo Quốc được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cập nhật việc sang tên chủ sử dụng đối với phần đất có diện tích 1.790,2m² tại thửa đất số 80, tờ bản đồ 52 BDĐC xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 822479, số vào sổ cấp GCN: H00547/7013911 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 13/09/2005, cập nhật ngày 27/10/2023 theo quy định pháp luật.

Bà Phạm Thị Nga, ông Thái Hoàng Tuấn chấm dứt mọi hành vi cản trở ông Trần Bảo Quốc quản lý, sử dụng đối với Quyền sử dụng đất 1.790,2m² tại thửa đất số 80, tờ bản đồ 52BDĐC xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh

[13.2] Xét việc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật việc sang tên cho Nguyễn Hoàng Linh là căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đúng theo quy định pháp luật;

Do đó, yêu cầu độc lập của ông Trần Bảo Quốc là có cơ sở và được Hội đồng xét xử chấp nhận; buộc ông Nguyễn Hoàng Linh tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 012522, quyền số 12/2024-TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 18/12/2024 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc Cường giữa ông Nguyễn Hoàng Linh, bà Nguyễn Thị Sang và ông Trần Bảo Quốc đối với phần đất có diện tích 1.790,2 m² tại thửa đất số 80, tờ bản đồ 52 BDĐC xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 822479, số vào sổ cấp GCN: H00547/7013911 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 13/09/2005, cập nhật ngày 27/10/2023.

[14]. Khi ông Nguyễn Hoàng Linh ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Trần Bảo Quốc thì cả ông Linh và ông Quốc đều không biết phần đất này đang tranh chấp, đang bị khởi kiện; chỉ đến khi Văn phòng đăng ký đất đai-Chi nhánh huyện Bình Chánh trả lời cho ông Quốc bằng công văn số 231/CNBC-ĐKCGCN ngày 10/01/2025 thì ông Quốc mới biết phần đất đã nhận chuyển nhượng từ ông Linh bị tranh chấp. Như vậy có cơ sở xác định việc ngay tình trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau.

[15]. Đối với việc bà Phạm Thị Thu Trang vay tiền của bà Tất Hồng Phúc; do bà Phúc vắng mặt và không có yêu cầu gì; bà Trang cam kết sẽ thu sếp trả tiền cho bà Phúc trong thời gian sớm nhất để lấy giấy tờ nhà đất về cho bà Nga.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án bà Trang khẳng định không biết ông Tất Hải là ai vì bà chưa bao giờ gặp ông Tất Hải; bà Trang xác nhận bà vay tiền của bà Phúc, nhận tiền từ bà Phúc và trả tiền lãi suất cho bà Phúc. Sau này bà Phúc chuyển nhà về ở Cần Giuộc nên bà Trang không thể đi xa để trả tiền lãi cho bà Phúc; bà Phúc đề nghị và cho bà Trang số tài khoản của ông Tất Hải để ông Hải nhận tiền lãi giùm bà Phúc.

Tại phiên tòa bà Trang thay đổi lời khai là có thể số tiền vay của bà Phúc có một phần tiền của ông Tất Hải. Tuy nhiên bà Trang không cung cấp được chứng cứ gì cho lời khai này.

Đối với quan hệ vay mượn tiền giữa bà Trang và bà Phúc thì không có đương sự nào yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Do đó, Hội đồng xét xử cũng không tự đặt ra để giải quyết; trường hợp các đương sự có yêu cầu và tranh chấp thì khởi kiện giải quyết bằng một vụ án khác.

[16]. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Phạm Thị Nga trình bày bà là người đang quản lý, sử dụng phần đất diện tích 1.790,2 m² tại thửa đất số 80, tờ bản đồ 52 BDĐC xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 822479, số vào sổ cấp GCN: H00547/7013911 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 13/09/2005, cập nhật ngày 27/10/2023.

Tuy nhiên, tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản không tiến hành hòa giải được thì bà đều xác định phần đất nêu trên hiện do ông Tất Hải quản lý, sử dụng; sau khi ông Hải chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Linh thì ông Linh xác định là đã được cập nhật sang tên và đã nhận quyền sử dụng đất, đang quản lý sử dụng; sau đó ông Linh chuyển nhượng cho ông Quốc; ông Linh xác nhận đã nhận đủ tiền và giao đất; tại đơn yêu cầu độc lập thì ông Quốc cũng yêu cầu bà Nga không được cản trở quyền sử dụng đất đối với ông Quốc; Như vậy, có cơ sở xác định bà Nga không phải là người thực tế đang quản lý, sử dụng phần đất đang tranh chấp; ông Quốc và ông Linh đã giao nhận đủ tiền và bàn giao quyền sử dụng đất cho nhau. Có cơ sở xác định ông Quốc là người đang quản lý, sử dụng phần đất nêu trên.

[17]. Tại đơn khởi kiện, bà Nga cho rằng ông Tất Hải cho vay nặng lãi; tuy nhiên ông Tất Hải, bà Tất Hồng Phúc vắng mặt không có chứng cứ thừa nhận; các chứng cứ giao nhận tiền giữa bà Trang và ông Hải, bà Phúc không đầy đủ, rõ ràng; Đồng thời bà Trang và không có đương sự nào có yêu cầu xử lý đối với hành vi cho vay nặng lãi; Do đó, nếu có đương sự nào có yêu cầu xử lý thì thu thập chứng cứ đầy đủ và có đơn tố cáo gửi đến cơ quan chức năng để xử lý theo thẩm quyền. Hội đồng xét xử giải quyết các yêu cầu về dân sự trong vụ án này là phù hợp pháp luật.

[18]. Căn cứ vào bản vẽ do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 05/8/2024 thì có sự tăng diện tích; các đương sự thừa nhận có sự chỉ ranh không chính xác; đồng thời chỉ yêu cầu phần đất có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Các đương sự không có ý kiến gì và đồng ý với kết quả thẩm định giá; đề nghị sử dụng các chứng cứ này làm cơ sở giải quyết vụ án.

[19]. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Nga, ông Thái Hoàng Tuấn về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tất Hải, ông Nguyễn Hoàng Linh, ông Nguyễn Bảo Quốc là vô hiệu; không chấp nhận yêu cầu huỷ cập nhật biến động; không chấp nhận yêu cầu tuyên hợp đồng ủy quyền giữa bà Nga, ông Tuấn và ông Tất Hải là vô hiệu.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trần Bảo Quốc về việc yêu cầu :

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 012522, quyền số 12/2024-TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 18/12/2024 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc Cường giữa ông Nguyễn Hoàng Linh, bà Nguyễn Thị Sang và ông Trần Bảo Quốc đối với phần đất có diện tích 1.790,2m² tại thửa đất số 80, tờ bản đồ 52 BDĐC xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 822479, số vào sổ cấp GCN: H00547/7013911 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 13/09/2005, cập nhật ngày 27/10/2023 có hiệu lực pháp luật;

Buộc ông Nguyễn Hoàng Linh và bà Nguyễn Thị Sang tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký. Tuyên ông Trần Bảo Quốc được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cập nhật việc sang tên chủ sử dụng đối với phần đất nêu trên. Buộc bà Phạm Thị Nga, ông Thái Hoàng Tuấn chấm dứt mọi hành vi cản trở ông Trần Bảo Quốc quản lý, sử dụng đối với Quyền sử dụng đất 1.790,2m² tại thửa đất số 80, tờ bản đồ 52BDĐC xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh.

[20]. Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập đến để ghi nhận ý kiến, yêu cầu, tiến hành thủ tục giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như việc tham gia phiên tòa xét xử giải quyết vụ án với nguyên đơn nhưng các đương sự vẫn vắng mặt. Như vậy, các đương sự vắng mặt đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình, phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ yêu cầu khởi kiện, lời trình bày cũng như chứng cứ do đương sự có mặt cung cấp để làm cơ sở xem xét giải quyết vụ án. Trường hợp các đương sự có tranh chấp thì sẽ yêu cầu giải quyết trong một vụ án khác.

[21] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng (đo vẽ, thẩm định giá, xem xét thẩm định tại chỗ) .

[22]. Xét lời trình bày của luật sư Nguyễn Thanh Năm là không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét lời trình bày của luật sư Phạm Thành Luân là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[23] Xét lời đề nghị của đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10- Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở và phù hợp pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[24] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật .

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 264, Điều 267 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, 119, 500, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm Điều 167; Điều 188 Luật đất đai .

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

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy cập nhật .

+Không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 00879, quyền số 01/2019-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 26/01/2016, giữa bà Phạm Thị Nga, ông Thái Hoàng Tuấn và ông Tất Hải.

+Không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 008618, quyền số 10/2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2023 giữa bà Phạm Thị Nga, ông Thái Hoàng Tuấn với ông Nguyễn Hoàng Linh đối với phần đất diện tích 1.790,2 m² thuộc thửa số 80, tờ bản đồ số 52 xã Hưng Long, huyện Bình Chánh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC822479, số vào sổ cấp GCN: H00547/7013911 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 13/09/2005.

+Không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; số công chứng 012522, quyền số 12/2024, ngày 18/12/2024 của Văn phòng công chứng Nguyễn Quốc Cường; giữa ông Nguyễn Hoàng Linh và bà Nguyễn Thị Sang với ông Trần Bảo Quốc.

+Không chấp nhận yêu cầu tuyên hủy cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC822479, số vào sổ cấp GCN: H00547/7013911 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 13/09/2005. Cập nhật ngày 27/10/2023.

2./ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Bảo Quốc.

+Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 012522, quyền số 12/2024-TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 18/12/2024 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc Cường giữa ông Nguyễn Hoàng Linh, bà Nguyễn Thị Sang và ông Trần Bảo Quốc đối với phần đất có diện tích 1.790,2 m² tại thửa đất số 80, tờ bản đồ 52 BDĐC xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 822479, số vào sổ cấp GCN: H00547/7013911 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 13/09/2005, cập nhật ngày 27/10/2023 có hiệu lực pháp luật;

+ Buộc ông Nguyễn Hoàng Linh và bà Nguyễn Thị Sang tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 012522, quyền số 12/2024-TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 18/12/2024 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc Cường giữa ông Nguyễn Hoàng Linh, bà Nguyễn Thị Sang và ông Trần Bảo Quốc đối với phần đất có diện tích 1.790,2 m² tại thửa đất số 80, tờ bản đồ 52 BDĐC xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 822479, số vào sổ cấp GCN: H00547/7013911 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 13/09/2005, cập nhật ngày 27/10/2023;

+ Ông Trần Bảo Quốc và bà Trần Thị Kim Loan được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp mới hoặc cập nhật việc sang tên chủ sử dụng đối với phần đất có diện tích 1.790,2 m² tại thửa đất số 80, tờ bản đồ 52 BDĐC xã

Hưng Long, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 822479, số vào sổ cấp GCN: H00547/7013911 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 13/09/2005, cập nhật ngày 27/10/2023 theo quy định pháp luật; bà Nga, ông Tuấn không được quyền ngăn cản quyền sử dụng đất đối với ông Quốc và bà Loan đối với phần đất nêu trên.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Phạm Thị Nga và ông Thái Hoàng Tuấn chịu chi phí lập bản vẽ và thẩm định giá là 58.824.791 (Năm mươi tám triệu, tám trăm hai mươi bốn nghìn, bảy trăm chín mươi mốt) đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1 Bà Phạm Thị Nga và ông Thái Hoàng Tuấn chịu 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.900.000 đồng. Theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0033074 ngày 12/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh Bà Nga và ông Tuấn được nhận lại số tiền chênh lệch là 21.300.000 (Hai mươi một triệu ba trăm nghìn) đồng.

Bà Phạm Thị Nga chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự; được căn trừ vào biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0052412 ngày 06/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Hoàn trả cho ông Trần Bảo Quốc số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0052420, ngày 07/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

4.3. Ông Nguyễn Hoàng Linh chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Các bên thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi 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 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tp.HCM
- Các đương sự (4);
- VKSND cùng cấp (2);
- THADS Tp.HCM (1);
- Lưu hồ sơ vụ án (4).

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

2AAKKBM*ijgcaa+

Vũ Ngọc Chiến