

**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: 67/2025/DS-PT

Ngày: 16/01/2025

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Huyền

**Các Thẩm phán:** Bà Đỗ Thị Hòa

Bà Phạm Thị Thảo

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – 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:** Bà Nguyễn Thị Mộng Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1086/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 431/2024/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6731/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 236/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

**1/ Nguyên đơn:** Ông Lê Phước H, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Số 269/19 đường L, Phường 15, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Bà Lê Hoài G, sinh năm 1978.  
(Có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số 47/5 đường N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 004610, quyền số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2022 do Văn phòng Công chứng Ngô Đức N, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

2/ Bị đơn: Bà Phạm Bá Song N, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Số A ấp T, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Phạm Trần L, sinh năm 1988.  
(Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 163 đường T, Khu phố G, phường B, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 17311, quyền số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2024 do Phòng công chứng số F, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư **Mai Trung Đ** – Văn phòng Luật sư P – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số 163 đường T, Khu phố G, phường B, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1932.

Địa chỉ: Số 57/8 đường A, Phường E, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người giám hộ hợp pháp của Bà T:* Bà Võ Thị Thúy V, sinh năm 1959.  
(Theo Trích lục đăng ký giám hộ số 187/TLGH-BS do Ủy ban nhân dân Phường E, Quận Y cấp ngày 19/6/2023) (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 57/8 đường A, Phường E, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Ông Lê Phước H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị T có Bà Võ Thị Thúy V là người giám hộ hợp pháp.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 30/11/20022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Ông Lê Phước H do Bà Lê Hoài G là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Vì sức khỏe yếu, bệnh tật nên ngày 16/06/2020 Ông Lê Phước H có làm Hợp đồng ủy quyền cho vợ ông là bà Võ Thị Ngọc C được thay mặt ông mua bán chuyển nhượng nhà, đất đối với nhà đất tại số A Khu phố T, phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H00830/05 ngày 23/3/2006 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp và thửa đất số 4076, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 02695QSDĐ/Q12/2000 ngày 28/12/2000 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp. Tuy nhiên do mắc bệnh hiểm nghèo nên bà C chết ngày 30/06/2022. Sau khi bà C chết, Ông H phát hiện trước khi chết bà C đã chuyển nhượng 02 nhà đất nêu trên cho Bà Phạm Bá Song N với tổng giá trị là 5.700.000.000 đồng. Và thực tế vào ngày 22/6/2022 Ông H có nhận được số tiền 900.000.000 đồng từ

một tài khoản ghi nội dung: “Phạm Bá Song N chuyển khoản vào ngày 22/6/2022”. Từ đó đến nay ông không nhận được thêm bất kỳ khoản tiền nào và cũng không có bất kỳ chứng cứ nào thể hiện vợ Ông H đã nhận đủ số tiền 5.700.000.000 đồng. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010093 và 010094 ngày 31/5/2022 của Văn phòng công chứng Đặng Văn K được ký kết giữa bà Võ Thị Ngọc C với Bà Phạm Bá Song N, buộc Bà N giao trả toàn bộ 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 thửa đất nêu trên. Đồng thời yêu cầu Tòa án tiến hành trưng cầu giám định lại đối với Biên nhận tiền ngày 31/5/2022 được ký kết giữa bà Võ Thị Ngọc C với Bà Phạm Bá Song N.

Tại phiên tòa ngày 24/7/2024, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu, do đó yêu cầu Tòa án tạm ngừng phiên tòa để thu thập các tài liệu liên quan quá trình điều trị bệnh để làm rõ về tình hình sức khỏe của bà Võ Thị Ngọc C trong giai đoạn ký kết hợp đồng với bà N. Đồng thời thu thập chứng cứ đối chất về việc giao nhận tiền giữa bà C và bà N.

*Bị đơn Bà Phạm Bá Song N có ông Nguyễn Anh T làm người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Vào ngày 31/05/2022, bà Võ Thị Ngọc C đã chuyển nhượng hai quyền sử dụng đất cho Bà Phạm Bá Song N, cụ thể:

(1) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số hợp đồng: 010093/HĐ-CN; đối tượng hợp đồng: Quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) tại thửa đất số 405, tờ bản đồ số 12 (theo tài liệu năm 2005), địa chỉ: Y, Khu phố U, phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H00830/05 do Ủy ban nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/03/2006; giá trị chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng; phương thức thanh toán: một lần ngay sau khi ký hợp đồng (bằng tiền đồng Việt Nam); việc thanh toán do hai bên tự thực hiện qua biên nhận.

(2) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất số hợp đồng: 010094/HĐ-CN; đối tượng hợp đồng: Quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tại thửa đất số 4076, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 02695 QSDĐ/Q.12/2000 do Ủy ban nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/12/2000, đăng ký thay đổi ngày 13/03/2006 và ngày 21/9/2020; giá trị chuyển nhượng là 2.700.000.000 đồng; phương thức thanh toán: một lần ngay sau khi ký hợp đồng (bằng tiền đồng Việt Nam); việc thanh toán do hai bên tự thực hiện qua biên nhận.

Cũng trong ngày 31/05/2022, Bà N đã hoàn tất việc thanh toán tiền chuyển nhượng cho bà C toàn bộ giá trị chuyển nhượng của hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010093/HĐ-CN và số 010094/HĐ-CN nêu trên, với tổng số tiền là: 5.700.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền thanh toán này được ghi nhận bằng Biên nhận tiền đề ngày 31/05/2022 giữa Bà N và bà C. Tại biên nhận tiền này, bà C đã ký tên và xác nhận rằng “Tôi đã nhận đủ số tiền trên”. Đồng thời

bà C cũng đã bàn giao toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất chuyển nhượng để thực hiện thủ tục sang tên người sử dụng đất cho Bà N. Bà N đã nộp hồ sơ đăng ký thay đổi người sử dụng đất tại cơ quan nhà nước theo quy định của pháp luật. Đối với thửa đất số 405, tờ bản đồ số 12 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận H chứng nhận thay đổi người sử dụng đất sang cho Bà N ngày 17/06/2022; Đối với thửa đất số 4076, tờ bản đồ số 4 đang trong quá trình thực hiện, đo vẽ lại và chờ chứng nhận thay đổi người sử dụng đất sang cho Bà N thì Ông H khởi kiện nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận H tạm thời chưa giải quyết.

Riêng đối với số tiền 900.000.000 đồng Bà N đã chuyển khoản cho Ông H vào ngày 22/06/2022 là để thanh toán cho khoản vay trước đó của Bà N đối với Ông H và bà C. Đây là một giao dịch hoàn toàn độc lập, riêng biệt với việc giao dịch chuyển nhượng, thanh toán và thực hiện hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010093/HĐ-CN và số 010094/HĐ-CN. Việc Ông H cho rằng vợ chồng ông chỉ nhận được 900.000.000 đồng vào ngày 22/06/2022 liên quan đến việc thực hiện hai Hợp đồng chuyển nhượng số 010093/HĐ-CN và số 010094/HĐ-CN là hoàn toàn không đúng sự thật khách quan và hoàn toàn trái với nội dung Biên nhận tiền thanh toán đã được lập giữa bà C và Bà N vào ngày 31/05/2022. Do đó, Bà N hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Hảo.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị T do Bà Võ Thị Thúy V làm người giám hộ hợp pháp trình bày:* Bà Nguyễn Thị T là mẹ ruột của bà Võ Thị Ngọc C, hiện Bà T đã bị tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự và Bà V là người giám hộ hợp pháp theo Trích lục đăng ký giám hộ số 187/TLGH-BS do Ủy ban nhân dân Phường E, Quận Y cấp ngày 19/6/2023. Bà T với toàn bộ ý kiến của nguyên đơn, đề nghị Tòa án nhân dân Quận H giải quyết vụ kiện theo quy định pháp luật.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 431/2024/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “yêu cầu Tòa án tuyên 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010093 và 010094 ngày 31/5/2022 của Văn phòng công chứng Đặng Văn K được ký kết giữa bà Võ Thị Ngọc C với Bà Phạm Bá Song N là vô hiệu; buộc Bà Phạm Bá Song N giao trả toàn bộ 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H 00830/05 do UBND Quận H cấp ngày 23/3/2006 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 02695QSDĐ/Q12/2000 do UBND Quận H cấp 28/12/2000”.

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

Ngày 07/8/2024, nguyên đơn Ông Lê Phước H do Bà Lê Hoài G là người đại diện theo ủy quyền có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 09/8/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị T do Bà Võ Thị Thúy V là người giám hộ hợp pháp có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; không rút đơn kháng cáo. Người giám hộ hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

*Bà Lê Hoài G là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ông Lê Phước H trình bày:* Nguyên đơn kháng cáo với lý do Tòa cấp sơ thẩm không tổng đạt và không công bố cho nguyên đơn biết Kết luận giám định lần thứ hai là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Ngoài ra, phía nguyên đơn không thể xác định được sức khỏe của bà C tại thời điểm ký kết các hợp đồng chuyển nhượng với Bà N nên đã đề nghị Tòa cấp sơ thẩm giám định tình trạng sức khỏe của bà C tại thời điểm đó nhưng không được xem xét, giải quyết. Nguyên đơn cho rằng nếu thật sự có việc giao nhận số tiền 5.700.000.000 đồng giữa Bà N với bà C thì trong vòng 04 tiếng bà C không thể nào vừa ký hợp đồng, vừa tự mình đem số tiền lớn như vậy về nhà được. Mặt khác, tại thời điểm đó, bà C đang bệnh rất nặng, nếu bà C đã nhận tiền của Bà N thì tại sao bà C phải mượn tiền của Bà V để chữa bệnh. Theo nguyên đơn được biết, bị đơn chỉ buôn bán nhỏ, bị đơn cũng không chứng minh được nguồn tiền trả cho bà C từ đâu mà có. Trong khi nguyên đơn chỉ nhận được khoản tiền 900.000.000 đồng từ bị đơn thông qua hình thức chuyển khoản, bị đơn không chứng minh được đây là tiền vay mượn nên số tiền này được xem là lần đầu bị đơn thanh toán tiền nhận chuyển nhượng cho nguyên đơn. Nguyên đơn nhận thấy có sự mờ ám trong mối quan hệ giao dịch dân sự giữa Bà N và bà C nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án sơ thẩm để giám định tình trạng sức khỏe của bà C tại thời điểm ký hợp đồng với Bà N cũng như để vụ án được giải quyết một cách toàn diện và công tâm hơn.

*Luật sư Mai Trung Đ là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Bà Phạm Bá Song N trình bày:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010093/HĐ-CN và số 010094/HĐ-CN cùng ngày 31/5/2022 được ký kết giữa bà Võ Thị Ngọc C với Bà Phạm Bá Song N do Văn phòng công chứng Đặng Văn K chứng nhận là phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ngoài ra, chính nguyên đơn cũng thừa nhận ngoài hợp đồng chuyển nhượng đã được văn phòng công chứng chứng nhận thì các bên còn ký 01 văn bản tay thỏa thuận giá chuyển nhượng là 5.700.000.000 đồng nên việc thỏa thuận mua bán giữa các bên là có thật. Theo Biên nhận tiền ngày 31/5/2022 thì hai bên đều xác nhận đã thực hiện xong việc giao nhận tiền nên nguyên đơn cho rằng bị đơn chưa thanh toán số tiền 5.700.000.000 đồng là không có căn cứ. Theo đại diện nguyên đơn xác nhận, Ông H, bà C và Bà N có mối quan hệ quen biết, thân thiết từ trước. Số tiền 900.000.000 đồng là tiền Bà N vay của bà C từ nhiều năm trước, do gia đình bà C cản trở nên Bà N không thể gặp mặt bà C để

trả tiền được nên Bà N mới chuyển tiền vào tài khoản của nguyên đơn, không phải là tiền nhận chuyển nhượng như đại diện nguyên đơn trình bày.

*Ông Phạm Trần L là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Bà Phạm Bá Song N có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt và đề nghị Tòa cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.*

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

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010093 và 010094 cùng ngày 31/5/2022 được ký kết giữa bà Võ Thị Ngọc C với Bà Phạm Bá Song N do Văn phòng công chứng Đăng Văn K chứng nhận đã được thực hiện đúng trình tự, thủ tục luật định. Nguyên đơn cho rằng tại thời điểm ký kết 02 hợp đồng trên, bà C không hoàn toàn minh mẫn nhưng nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Trong khi sau khi ký kết hợp đồng, bà C đã ký xác nhận nhận đủ tiền của Bà N; chữ ký, chữ viết và dấu vân tay trong Biên nhận tiền qua Kết luận giám định của cơ quan chức năng cũng được xác định là của bà C. Do đó yêu cầu của nguyên đơn không có cơ sở để chấp nhận. Xét Bà V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị T do Bà Võ Thị Thúy V là người giám hộ hợp pháp; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ông Lê Phước H do Bà Lê Hoài G là người đại diện theo ủy quyền; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 26/7/2024, Tòa án nhân dân Quận H tuyên Bản án số 431/2024/DSST. Ngày 07/8/2024, nguyên đơn Ông Lê Phước H do Bà Lê Hoài G là người đại diện theo ủy quyền có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 09/8/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị T có Bà Võ Thị Thúy V là người giám hộ hợp pháp có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của đương sự trong hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Ông Lê Phước H khởi kiện Bà Phạm Bá Song N và yêu cầu Tòa án tuyên bố 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010093/HĐ-CN và số

010094/HĐ-CN cùng ngày 31/5/2022 được ký kết giữa bà Võ Thị Ngọc C với Bà Phạm Bá Song N do Văn phòng công chứng Đặng Văn K chứng nhận là vô hiệu; Buộc Bà Phạm Bá Song N giao trả toàn bộ 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 thửa đất đã chuyển nhượng. Đây là vụ án dân sự “Tranh chấp về hợp đồng dân sự” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối tượng chuyển nhượng là nhà và đất tại Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:

Bà Võ Thị Thúy V là người giám hộ hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị T và Ông Phạm Trần L là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Bà Phạm Bá Song N đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Tuy nhiên, Ông L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Bà V vắng mặt không có lý do và không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Xét thấy:

Lần 1: Tòa án tổng đạt cho Bà V các văn bản tố tụng gồm: Thông báo về việc thụ lý vụ án, Giấy triệu tập đương sự tham gia phiên tòa vào lúc 08 giờ 00 phút, ngày 06/01/2025 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6731/2024/QĐ-PT ngày 20/12/2024. Bà V đã được tổng đạt trực tiếp các văn bản nêu trên nhưng tại phiên tòa ngày 06/01/2025, Bà V vắng mặt không có lý do, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Lần 2: Tòa án tổng đạt cho Bà V các văn bản tố tụng gồm: Giấy triệu tập đương sự tham gia phiên tòa vào lúc 14 giờ 00 phút, ngày 16/01/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 236/2025/QĐ-OT ngày 06/01/2025. Theo Biên bản tổng đạt ngày 15/01/2025 thể hiện: Tại thời điểm giao văn bản, Bà V có mặt nhưng từ chối nhận văn bản, không cho biết lý do nên không tổng đạt được. Tại phiên tòa ngày 16/01/2025, Bà V vẫn vắng mặt không có lý do, cũng không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Căn cứ vào Khoản 4 Điều 177 và Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Bà V được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai mà vắng mặt nhưng không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc không có lý do chính đáng thì bị coi như từ bỏ việc kháng cáo nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của Bà Võ Thị Thúy V là người giám hộ hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị T. Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét hiệu lực của hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010093/HĐ-CN và số 010094/HĐ-CN cùng ngày 31/5/2022 giữa bà Võ Thị Ngọc C và Bà Phạm Bá Song N lập tại Văn phòng công chứng Đặng Văn K:

[2.1.1] Về hình thức hợp đồng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010093/HĐ-CN và số 010094/HĐ-CN cùng ngày 31/5/2022 giữa bà Võ Thị Ngọc C và Bà Phạm Bá Song N được lập thành văn bản, có chữ ký của các bên tham gia hợp đồng và được Văn phòng công chứng Đặng Văn K chứng nhận. Hợp đồng đảm bảo về mặt hình thức theo quy định tại Khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015, Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014.

[2.1.2] Về chủ thể ký kết hợp đồng:

Ông Lê Phước H và bà Võ Thị Ngọc C là chủ sở hữu hợp pháp đối với: Nhà và đất tại số A Khu phố T, phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H00830/05 ngày 23/3/2006 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp và thửa đất số 4076, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 02695QSDĐ/Q12/2000 ngày 28/12/2000 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp.

Ngày 16/6/2020, tại Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân H, Thành phố Hồ Chí Minh, Ông Lê Phước H ủy quyền cho bà Võ Thị Ngọc C được ký kết và thực hiện hợp đồng bán, chuyển nhượng đối với 02 nhà đất nêu trên theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 04154.

Trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền, cùng ngày 31/05/2022, bà C đã ký kết 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010093/HĐ-CN và số 010094/HĐ-CN với Bà Phạm Bá Song N tại Văn phòng công chứng Đặng Văn K, Thành phố Hồ Chí Minh để chuyển nhượng nhà đất tại số A Khu phố T, phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh và thửa đất số 4076, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ quy định tại Điều 135, Khoản 1 Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2015, bà C đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng đất với Bà N. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, các bên tham gia đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, đảm bảo điều kiện về chủ thể theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.1.3] Về nội dung của hợp đồng:

Nội dung tại 02 hợp đồng thể hiện:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số hợp đồng: 010093/HĐ-CN; đối tượng hợp đồng: Quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) tại thửa đất số 405, tờ bản đồ số 12 (theo tài liệu năm 2005), địa chỉ: Y, Khu phố U, phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 511148, số vào sổ cấp GCN: H00830/05 do Ủy ban nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/03/2006; giá

trị chuyển nhượng là 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng; phương thức thanh toán: một lần ngay sau khi ký hợp đồng (bằng tiền đồng Việt Nam); việc thanh toán do hai bên tự thực hiện qua biên nhận.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất số hợp đồng: 010094/HĐ-CN; đối tượng hợp đồng: Quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tại thửa đất số 4076, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 362885, số vào sổ cấp GCN 02695 QSDĐ/Q.12/2000 do Ủy ban nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/12/2000, đăng ký thay đổi ngày 13/03/2006 và ngày 21/9/2020; giá trị chuyển nhượng là 2.700.000.000 đồng; phương thức thanh toán: một lần ngay sau khi ký hợp đồng (bằng tiền đồng Việt Nam); việc thanh toán do hai bên tự thực hiện có biên nhận giao nhận tiền.

Cũng trong ngày 31/05/2022, Bà N đã hoàn tất việc thanh toán tiền chuyển nhượng cho bà C với tổng số tiền là: 5.700.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền được ghi nhận bằng Biên nhận tiền đề ngày 31/05/2022 giữa Bà Phạm Bá Song N và bà Võ Thị Ngọc C. Tại biên nhận tiền này, bà C đã ký tên và xác nhận “Tôi đã nhận đủ số tiền trên”. Đồng thời bà C cũng đã bàn giao cho Bà N bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để Bà N thực hiện thủ tục sang tên theo quy định.

Ngày 17/06/2022, Bà N đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận H cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H00830/05 ngày 23/03/2006 do Ủy ban nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp đối với nhà đất tại số Y, Khu phố U, phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Đối với thửa đất số 4076, tờ bản đồ số 4, Bà N đang trong quá trình thực hiện đo vẽ lại và chờ cập nhật sang tên thì Ông Lê Phước H khởi kiện nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận H tạm thời chưa giải quyết.

Xét, về mặt pháp lý, Ông Lê Phước H và bà Võ Thị Ngọc C là chủ sở hữu hợp pháp đối với nhà đất tại số Y, Khu phố U, phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh và thửa đất số 4076, tờ bản đồ số 4. Tại thời điểm ký hợp đồng, bà C đã được Ông H ủy quyền ký kết và thực hiện việc chuyển nhượng đối với 02 nhà đất nêu trên.

Căn cứ Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, 02 hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa bà C và Bà N đảm bảo các điều kiện về chủ thể, về ý chí, về mục đích và nội dung hợp đồng.

[2.2] Nguyên đơn trình bày chỉ nhận được số tiền 900.000.000 đồng do bị đơn chuyển khoản vào ngày 22/6/2022, nguyên đơn và bà C đều chưa nhận được số tiền chuyển nhượng là 5.700.000.000 đồng:

Bị đơn khai đây là khoản nợ bị đơn nợ Ông H bà C nên bị đơn chuyển trả, số tiền này không liên quan đến khoản tiền theo hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký giữa bà C và Bà N. Mặc dù bị đơn không cung cấp được giấy nợ nhưng theo

sự thừa nhận của nguyên đơn và bị đơn thì bị đơn và Ông H, bà C có quan hệ quen biết từ trước nên việc bị đơn có thể vay tiền của nguyên đơn là hợp lý. Hơn nữa số tiền này bị đơn chuyển khoản cho nguyên đơn sau khi bị đơn và bà C đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất cũng như giao nhận tiền theo Biên nhận tiền đề ngày 31/5/2022. Hơn nữa, không thể xác định vì bị đơn chuyển khoản cho nguyên đơn 900.000.000 đồng để phủ nhận việc bà C đã nhận tiền chuyển nhượng đất là 5.700.000.000 đồng của bị đơn theo Biên nhận ngày 31/5/2022.

Xét Biên nhận tiền đề ngày 31/05/2022 giữa Bà Phạm Bá Song N và bà Võ Thị Ngọc C thể hiện: Bà C đã nhận toàn bộ số tiền chuyển nhượng từ Bà N vào ngày 31/05/2022. Tại biên nhận tiền này, bà Võ Thị Ngọc C đã ký tên và xác nhận rằng “Tôi đã nhận đủ số tiền trên”.

Căn cứ Kết luận giám định số 13351/KL-KTHS ngày 27/12/2023 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện: Chữ ký, chữ viết đứng tên Võ Thị Ngọc Châu; dấu vân tay bên trái, dấu vân tay bên phải đứng tên Võ Thị Ngọc C trên các tài liệu cần giám định so với chữ ký, chữ viết đứng tên Võ Thị Ngọc Châu; dấu vân tay bên trái, dấu vân tay bên phải đứng tên Võ Thị Ngọc C trên các tài liệu mẫu so là do cùng một người viết ra và là dấu vân tay của cùng một người.

Tại Kết luận giám định số 3304/KL-KTHS ngày 20/06/2024 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận: “Chữ ký, chữ viết đứng tên Võ Thị Ngọc Châu dưới mục “Bên nhận tiền”, “Bên chuyển nhượng” trên các tài liệu cần giám định ký hiệu A1, A2 so với chữ ký, chữ viết đứng tên Võ Thị Ngọc Châu trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 là do cùng một người viết ra”.

Căn cứ Kết luận giám định số 3304-1/KL-KTHS ngày 21/06/2024 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện: “Dấu vân tay bên trái đứng tên Võ Thị Ngọc Châu dưới mục “Bên chuyển nhượng” trên tài liệu ký hiệu A với dấu vân tay bên trái của Võ Thị Ngọc Châu trên tài liệu ký hiệu M1, M2 và tài liệu ký hiệu M3 là do vân tay cùng một người để lại”; “Dấu vân tay bên phải đứng tên Võ Thị Ngọc Châu dưới mục “Bên chuyển nhượng” trên tài liệu ký hiệu A với dấu vân tay bên phải của Võ Thị Ngọc Châu trên tài liệu ký hiệu M1, M2 và tài liệu ký hiệu M3 là do vân tay cùng một người để lại”.

Qua các tài liệu, chứng cứ nêu trên, có cơ sở xác định bà C đã nhận đủ tiền chuyển nhượng của Bà N với số tiền là 5.700.000.000 đồng. Do đó, lời trình bày của nguyên đơn là không có căn cứ.

[2.3] Xét yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn do không được Tòa cấp sơ thẩm cho tiếp cận chứng cứ và không được công khai chứng cứ là Kết luận giám định lần hai:

Tại phiên tòa phúc thẩm, Bà Lê Hoài G là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm công khai nội dung Kết luận giám định số 3304/KL-KTHS ngày 20/06/2024 và Kết luận giám định số 3304-

1/KL-KTHS ngày 21/06/2024 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh. Bà G không có ý kiến gì đối với kết quả giám định.

Xét thấy, Tòa cấp sơ thẩm không công khai 02 kết luận giám định nêu trên để Bà G biết là thiếu sót, cần rút kinh nghiệm. Tuy nhiên, Kết luận giám định lần thứ hai có kết quả không khác với lần thứ nhất, không làm thay đổi bản chất của kết quả giám định nên yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là không có căn cứ.

[2.4] Về việc nguyên đơn yêu cầu xác minh làm rõ tình trạng sức khỏe của bà C tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng với Bà N:

Theo hồ sơ do Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân H cung cấp thì vào ngày 15/6/2022 sau khi bà C ký hai hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho Bà N, bà C có ký giấy ủy quyền cho Ông H được quyền nhân danh bà C thực hiện các công việc liên quan đến nền đất (mã nền.R.13) thuộc dự án khu nhà ở cán bộ giảng viên ĐHQG-HCM tại phường Phú H, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm thực hiện hành vi ủy quyền cho Ông H, bà C hoàn toàn minh mẫn, tự nguyện thực hiện giao dịch, có nhân chứng xác định tình trạng bà C hoàn toàn minh mẫn.

Tại Công văn số 34924 ngày 10/7/2024 của Bệnh viện Tim Tâm Đức thể hiện: Bà C nhập viện từ ngày 04/6/2022 đến 30/6/2022, chẩn đoán suy hô hấp – viêm phổi bệnh viện – K phổi trái giai đoạn 4A Tràn dịch khí màng phổi 02 bên đang dẫn lưu – Viêm dạ dày – Suy kiệt; tình trạng lúc ra viện: bệnh nặng xin về.

Xét, sau ngày ký hợp đồng chuyển nhượng với Bà N, tinh thần bà C vẫn hoàn toàn minh mẫn để ký hợp đồng ủy quyền với Ông H dù tình trạng bệnh của bà C nặng hơn. Do vậy, có cơ sở xác định khi giao dịch hợp đồng chuyển nhượng với Bà N, bà C cũng hoàn toàn minh mẫn. Nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc bà C không minh mẫn khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng với Bà N nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[2.5] Về việc Tòa cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng Đặng Văn K vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010093 và 010094 cùng ngày 31/5/2022 được ký kết giữa bà Võ Thị Ngọc C với Bà Phạm Bá Song N do Văn phòng công chứng Đặng Văn K chứng nhận. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm đã có văn bản yêu cầu Văn phòng công chứng Đặng Văn K cung cấp hồ sơ tài liệu liên quan đến việc chứng nhận hai hợp đồng nêu trên. Văn phòng công chứng Đặng Văn K đã cung cấp hồ sơ liên quan đến việc chứng nhận 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010093 và 010094 cùng ngày 31/5/2022 được ký kết giữa bà Võ Thị Ngọc C với Bà Phạm Bá Song N và có ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010093 và

010094 cùng ngày 31/5/2022 được ký kết giữa bà Võ Thị Ngọc C với Bà Phạm Bá Song N do Văn phòng công chứng Đặng Văn K chứng nhận là vô hiệu. Như vậy, Tòa cấp sơ thẩm phải xác định Văn phòng công chứng Đặng Văn K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Xét, quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, Văn phòng công chứng Đặng Văn K đã cung cấp hồ sơ liên quan đến việc chứng nhận 02 Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên và có ý kiến trình bày tại Văn bản số 19 ngày 19/7/2024. Đồng thời việc giải quyết vụ án không làm thay đổi bản chất của sự việc và không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của Văn phòng công chứng Đặng Văn K nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để đưa Văn phòng công chứng Đặng Văn K vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ông Lê Phước H; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị T do Bà Võ Thị Thúy V là người giám hộ hợp pháp. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 431/2024/DSST ngày 26/7/2024 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Phước H và Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên Ông H, Bà T là người cao tuổi, có đơn xin miễn tiền án phí dân sự và thuộc trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nên Ông H, Bà V được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 1 Điều 148, Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

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;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ông Lê Phước H;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị T có Bà Võ Thị Thúy V là người giám hộ hợp pháp.

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “yêu cầu Tòa án tuyên 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010093 và 010094 cùng ngày 31/5/2022 của Văn phòng công chứng Đặng Văn K được ký kết giữa bà Võ Thị Ngọc C với Bà Phạm Bá Song N là vô hiệu; buộc Bà Phạm Bá Song N giao trả toàn bộ 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số vào sổ cấp GCN H 00830/05 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 23/3/2006 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 02695QSĐĐ/Q12/2000 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 28/12/2000”.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Ông Lê Phước H được miễn tiền án phí theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Phước H, Bà Nguyễn Thị T có Bà Võ Thị Thúy V là người giám hộ hợp pháp được miễn án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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 hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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).

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

**Nơi nhận:**

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận H;
- TAND Quận H;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/20).

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

**Nguyễn Thị Huyền**

