

Bản án số: 1559/2025/DS-PT

Ngày: 09/12/2025

V/v tranh chấp tài sản chung là quyền sử dụng đất, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên hủy văn bản công chứng, tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất, tranh chấp về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

**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: Ông Nguyễn Khắc Vương

Các Thẩm phán : Ông Đào Hồng Cảnh.

Ông Trần Đức Nam.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Yến – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Như Khương- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 11 năm 2025 và ngày 09 tháng 12 năm 2025 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 873/DSPT ngày 03 tháng 10 năm 2025 về việc: “Tranh chấp tài sản chung là quyền sử dụng đất, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên hủy văn bản công chứng, tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất, tranh chấp về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 456/2025/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6549/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 22005/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2025 giữa:

- Nguyên đơn: Ông Đào Văn H - sinh năm 1961

Địa chỉ: 54 Lê Hoàng Phái, Phường 17, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh
(Nay là 54 Lê Hoàng Phái, Phường G, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trương Thị M - sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: 101/1174A Lê Đức Thọ, Phường 17, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 101/1174A Lê Đức Thọ, Phường G, Thành phố Hồ Chí Minh);

- Bị đơn:

1. Ông Đỗ Công T - Sinh năm 1965

Địa chỉ: 153/34 Lê Hoàng Phái, Phường 17, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 153/34 Lê Hoàng Phái, Phường G, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thế Linh - sinh năm 1988 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: 2/4D Lê Đức Thọ, Phường 17, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 2/4D Lê Đức Thọ, Phường G, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bà Nguyễn Thị Thanh N - sinh năm 1965 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 139/26/1B đường 28, Phường 6, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 139/26/1B đường 28, Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn N2 - sinh năm: 1979 (có mặt).

Địa chỉ: 853 Phạm Văn Bạch, Phường 12, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 853 Phạm Văn Bạch, Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bà Đoàn Thị Thúy N1 - sinh năm: 1963 (có mặt).

Địa chỉ: 42 Phan Sào Nam, Phường 11, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 42 Phan Sào Nam, Phường Bảy Hiền, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H).

Địa chỉ: 63 Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 63 Lý Tự Trọng, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trần Thanh Phong (có đơn xin vắng mặt) và ông Phan Phước Nguyên (có đơn xin vắng mặt)

4. Văn phòng Công chứng Nhà R.

Địa chỉ: 79 Lê Thị Riêng, phường Thới An, Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 79 Lê Thị Riêng, phường Thới An, Thành phố Hồ Chí Minh).

Đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Đức C (có đơn xin vắng mặt)

5. Phòng Công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 278 Nguyễn Văn Nghi, Phường 7, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 278 Nguyễn Văn Nghi, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: ông Hồ Phạm Quốc T1 - sinh năm 1993 (có đơn xin vắng mặt).

6. Phòng Công chứng số c, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 388 Nguyễn Văn Luông, Phường 12, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 388 Nguyễn Văn Luông, Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Bình Q - sinh năm 1970 (có đơn xin vắng mặt).

- *Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Thúy N2:* Ông Phạm Xuân Đ- sinh năm 1987, Luật sư của Công ty luật TNHH Hoàng K (có mặt).

Địa chỉ liên hệ: 710/36 Lũy Bán Bích, phường T, quận Tân P, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 710/36 Lũy Bán Bích, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N2:* Ông Trần Văn C - sinh năm 1976, Luật sư của Công ty luật TNHH Hải N- Chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Địa chỉ liên hệ: 1398 Phạm Văn Đồng, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát khu vực 7, thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: ông Nguyễn Văn N2, bà Đoàn Thị Thúy N1.

NHẬN THẤY:

- Trong đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Đào Văn H có bà Trương Thị Mười là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Phần đất thuộc thửa đất số 4090, tờ bản đồ số 8, có diện tích 400m² tại phường Thạnh X, Quận M2, TPHCM do ông Đào Văn H và vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh N, ông Đỗ Công T góp vốn mua của bà Nguyễn Thị G theo Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/1/2008 với giá chuyển nhượng là 640.000.000 đồng, trong đó vợ chồng bà N, ông T bỏ ra số tiền là 320.000.000 đồng và ông Đỗ Văn H bỏ ra số tiền là 320.000.000 đồng. Tại Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/1/2008 (giấy tay không công chứng) thì ông H và bà N cùng đứng tên bên mua và giao tiền cho bà Gái. Các bên gồm ông Đào Văn H và vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh N, ông Đỗ Công T thống nhất để bà Nguyễn Thị Thanh N đứng tên chủ sở hữu sử dụng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03072 QSDĐ/Q12/2003 do UBND Quận M2 cấp ngày 04/3/2003 nên để cho bà N ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số B8 ngày 29/01/2008 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường Thạnh X, Quận M2 với bên bán là bà G và ông Th, đến ngày 20/02/2008 đã đăng ký thay đổi chủ sử dụng do Chi nhánh đăng ký Quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M2) xác nhận đứng tên bà Nguyễn Thị Thanh N – sinh năm 1965 là chủ sở hữu sử dụng hợp pháp.

Tại Giấy xác nhận ngày 29/01/2008 do bà Nguyễn Thị Thanh N ký trong đó có nội dung bà N xác nhận ông H có góp vốn với số tiền là 320.000.000 đồng (ba trăm hai mươi triệu) và vợ chồng bà N, ông T góp vốn với số tiền là 320.000.000 đồng mua phần đất thuộc thửa đất số 4090, tờ bản đồ số 8, có diện tích 400m² tại phường Thạnh X, Quận M2, TPHCM, xác nhận ông H được quyền sở hữu 200m² đất tương đương 50% giá trị quyền sử dụng đất. Khi ông H có yêu cầu chuyển nhượng lại phần đất này, thì vợ chồng bà N, ông T sẽ chuyển nhượng lại cho ông H. Chúng tôi nhìn nhận đây là tài sản chung của ba người, trong đó: ông H được hưởng quyền sở hữu $\frac{1}{2}$ (tương đương 200m² đất), bà N và chồng ông Đỗ Công T được hưởng quyền sở hữu $\frac{1}{2}$ (tương đương 200m² đất).

Vì bà Nguyễn Thị Thanh N đứng tên chủ sở hữu sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03072 QSDĐ/Q12/2003 cấp ngày 04/3/2003, nên ông H yêu cầu vợ chồng bà N, ông T giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông H cất giữ, để khi có giao dịch thì các bên cùng thống nhất. Bà N, ông T đã đồng ý giao lại giấy chứng nhận này cho ông H cất giữ. Khi giao giấy bản chính này cho ông H, bà N có làm biên nhận, 2 bên có ký tên vào ngày 29/4/2008.

Năm 2017, bà N và ông T tiến hành thủ tục tranh chấp chia tài sản chung sau khi ly hôn tại Tòa án, ông Đào Văn H được tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tại bản án số 840/2018/-ST ngày 27/6/2018 về việc tranh chấp chia tài sản sau ly hôn của Tòa án nhân dân quận G và bản án số 951/2018/HNGĐ-PT ngày 22/10/2018 về việc tranh chấp chia tài sản sau ly hôn của Tòa án nhân dân TPHCM; Lời khai của ông Đào Văn H, bà N và ông T được ghi trong 02 bản án trên đều thừa nhận thửa đất số 4090, tờ bản đồ số 08, địa chỉ tại phường Thạnh X, Quận M2, TPHCM là do ông H, ông T và bà N hùn vốn mua, trong đó: ông H hùn $\frac{1}{2}$ và $\frac{1}{2}$ là sở hữu của ông T, bà N. Ông T và bà N đã lập một Giấy thỏa thuận chia tài sản ngày 07/9/2017 trong đó có nội dung phân chia một phần trong khối tài sản chung quyền sử dụng đất có diện tích 400m², thuộc thửa đất số 4090, tờ bản đồ số 08, địa chỉ tại phường Thạnh X, Quận M2, TPHCM của 03 người; ba Nga chia cho ông T được sở hữu sử dụng $\frac{1}{2}$, còn $\frac{1}{2}$ là phần của ông H.

Sau đó để tạo điều kiện cho ông T được giao dịch dễ dàng, bà N đã ký Hợp đồng ủy quyền ngày 07/9/2017 do Phòng Công Chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận cho ông T được quyền mua bán chuyển nhượng cho thuê, sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích 400m², thuộc thửa đất số 4090, tờ bản đồ số 08, địa chỉ tại phường Thạnh X, Quận M2, TPHCM. Lúc này bà N, ông T vẫn đồng ý cho ông H tiếp tục giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý luôn mảnh đất này thường xuyên. Sau đó ông T đã có ý đồ lừa đảo nên ông T đã đi làm có mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

03072.QSĐĐ/Q12/2003 ngày 04/3/2003 và giả chữ viết của bà Nguyễn Thị Thanh N để nộp hồ sơ xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 17263 ngày 30/8/2018 cho bà Nguyễn Thị Thanh N. Ông T đã sử dụng giấy chứng nhận này và giấy ủy quyền, ông T đã chuyển dịch cho người khác. Sau khi vụ án thụ lý và Tòa án nhân dân Quận M2 xác minh ông H được biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 17263 ngày 30/8/2018 đã cập nhật biến động sang tên cho bà Đoàn Thị Thúy N1 vào ngày 18/9/2018. Đất thì vẫn do ông H đang quản lý sử dụng cho đến nay, năm 2018 ông H và bà Nguyễn Thị Thanh N vẫn đi làm thủ tục gia hạn sử dụng đất theo quy định và đã được chứng nhận tiếp tục sử dụng đất vào ngày 11/5/2021, hơn nữa trong quá trình ông Hải quản lý sử dụng đất thì ông T có đến xây hàng rào quanh đất, ông Hải có hỏi ông T thì ông T nói rằng xây để giữ ranh đất, để không bị người khác lấn chiếm.

Nay nguyên đơn ông Đào Văn H khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết các câu khởi kiện sau:

1. Công nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 394,1m² thuộc thửa đất số c74, tờ bản đồ số 38 (thửa đất số 4090, tờ bản đồ số 08 cũ), địa chỉ tại phường Thạnh X, Quận M2, TPHCM có hiện trạng theo bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 31/5/2024 của Trung T đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ba người là ông Đỗ Công T, bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Đào Văn H; trong đó: ông Đỗ Công T, bà Nguyễn Thị Thanh N được hưởng 50% giá trị quyền sử dụng đất, ông Đào Văn H được hưởng 50% giá trị quyền sử dụng đất.

2. Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 07/9/2017 được giao kết giữa bên ủy quyền bà Nguyễn Thị Thanh N với bên được ủy quyền ông Đỗ Công T do Phòng Công Chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận.

3. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 04/9/2018 được giao kết giữa bên ủy quyền do ông Đỗ Công T nhân danh cá nhân và đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh N với bên được ủy quyền ông Nguyễn Văn N2 do Văn phòng Công chứng Nhà R chứng nhận là giao dịch dân sự vô hiệu.

4. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 05/9/2018 do Văn phòng Công chứng Nhà R chứng nhận số 0018478, quyển số 09/TP/CC- SCC/HĐGD được giao kết giữa Bên chuyển nhượng do ông Nguyễn Văn N2 – sinh năm 1979 làm đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Đỗ Công T với bên nhận chuyển nhượng bà Đoàn Thị Thúy N1 là giao dịch dân sự vô hiệu.

5. Tuyên Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 17263 do Sở Tài nguyên và Môi trường

Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/8/2018 cho bà Nguyễn Thị Thanh N, đã cập nhật biên động sang tên cho bà Đoàn Thị Thúy N1 ngày 18/9/2018.

6. Phía nguyên đơn xin rút lại yêu cầu khởi kiện về việc Hủy hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà Đoàn Thị Thúy N1 và Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – chi nhánh Phú Lâm, phòng giao dịch Trần Đại Nghĩa gồm 2 hợp đồng thế chấp tài sản: Hợp đồng thế chấp số 240/2020/HDTC/TĐN ngày 05/11/2020 số công chứng 16707 và Hợp đồng thế chấp số 241/2020/HDTC/TĐN ngày 05/4/2020 số công chứng 16709 do 02 hợp đồng thế chấp này đã được thanh lý hết hiệu lực và xóa đăng ký thế chấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới.

- Tại các lời khai có trong hồ sơ và bản tự khai ngày 24/4/2025 phía bị đơn ông Đỗ Công T có ông Nguyễn Thế Linh là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Đất thuộc thửa 4090 tờ bản đồ số 8, diện tích 400m² do ông Đào Văn H và vợ chồng ông T, bà Nguyễn Thị Thanh N cùng góp vốn mua lại của bà Nguyễn Thị G, giá mua miếng đất trên là 640.000.000 đồng, trong đó ông H góp vốn 320.000.000 đồng, vợ chồng ông T bà N góp vốn 320.000.000 đồng. Ông H đã để cho bà N đứng tên lập hợp đồng mua bán công chứng với bà Gái và bà N đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03072 QSDĐ/Q12/2003 cấp ngày 04/3/2003. Vợ chồng ông T, bà Nguyễn Thị Thanh N đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và mảnh đất 400m² này cho ông H quản lý sử dụng cho đến nay. Ngày 7/9/2017 ông T và bà N chia tài sản chung, bà N đã chia 200m² đất này cho ông T được hưởng, còn 200m² đất là phần của ông H. Việc chia đất này có lập 1 giấy tay, ông T và bà N đã ký tên vào giấy thỏa thuận chia tài sản này. Bà N đã lập 1 hợp đồng ủy quyền đề ông T để dàng trong việc giao dịch hoặc sang nhượng đất lại cho ông H. Trong nội dung ủy quyền này, ông T được ủy quyền cho người thứ ba.

Do phần đất không đủ diện tích tách thửa theo quy định của Nhà nước nên ông T không thể tách thửa cho ông H được. Do ông T thừa nhận biết ông Đào Văn H đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03072.QSDĐ/Q12/2003 do UBND Quận M2 cấp ngày 04/3/2003, ông T cần tiền nên đã nhờ anh ruột ông Đỗ Công Chính thuê dịch vụ tên là bà Mai giả chữ ký và chữ viết của bà Nguyễn Thị Thanh N trên các tài liệu Đơn có mất ngày 07/05/2018 và các giấy tờ có tên bà Nguyễn Thị Thanh N và đã được cơ quan nhà nước cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cũng do bà N đứng tên. Hiện nay ông T không biết được nơi ở của bà M. Việc xin cấp lại Giấy chứng nhận lần 2 bà Nguyễn Thị Thanh N hoàn toàn không biết, sau đó ông T tiến hành bán mảnh đất cho ông Nguyễn Văn N2 với giá 1.200.000.000 đồng dưới hình thức ủy quyền lại cho ông N2 được toàn quyền định đoạt bán đổi với phần quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị Thanh N đứng tên chủ sở

hữu sử dụng hợp pháp. Dựa vào tờ ủy quyền trên ông N2 đã bán lại cho người thứ ba. Việc mua bán này là sự giao dịch giữa ông N2 và người mua. Ông T không biết bán giá bao nhiêu và cũng không biết người mua là ai.

- Tại đơn phản tố, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh N trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Đỗ Công T là vợ chồng có đăng ký kết hôn, tháng 01/2008 ông Đào Văn H và vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Đỗ Công T (trước đây ông T và bà N là vợ chồng, ly hôn năm 2017) góp vốn chung nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 4090, tờ bản đồ số 8 diện tích 400m² tại phường Thạnh X, Quận M2 đã được Ủy ban nhân dân Quận M2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03072/QSĐĐ/Q12/2003 cấp ngày 04/3/2003 do bà Nguyễn Thị Gái là chủ sở hữu hợp pháp với giá chuyển nhượng là 640.000.000 đồng, trong đó bà Nguyễn Thị Thanh N và chồng ông Đỗ Công T bỏ ra số tiền là 320.000.000 đồng và ông Đỗ Văn H bỏ ra số tiền là 320.000.000 đồng, cả 03 bên thống nhất để bà Nguyễn Thị Thanh N đứng tên chủ sở hữu sử dụng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03072/QSĐĐ/Q12/2003 do UBND Quận M2 cấp ngày 04/3/2003, sau đó vợ chồng bà thống nhất giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H cất giữ.

Năm 2017, bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Đỗ Công T ly hôn nên có ký kết Giấy thỏa thuận chia tài sản ngày 07/9/2017 trong đó có nội dung phân chia một phần trong khối tài sản chung quyền sử dụng đất có diện tích 400m², thuộc thửa đất số 4090, tờ bản đồ số 08, địa chỉ tại phường Thạnh X, Quận M2, TPHCM của 03 người và có ghi rõ phần ông T được hưởng 200m² đất, ông H được hưởng 200m² đất; Bà N đã lập Hợp đồng ủy quyền số 31652 được Phòng Công Chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 07/9/2017 có nội dung ủy quyền là ông T được quyền chuyển nhượng, xin cấp lại chủ quyền mới “Việc ủy quyền này để thuận lợi cho ông T, tách thửa cho Ông H và mua bán phần đất của ông T sau này”.

Mặc dù vẫn biết rõ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03072.QSĐĐ/Q12/2003 cấp ngày 04/3/2003 vẫn do ông H cất giữ, nhưng ông T vẫn cố tình giả mạo chữ ký, chữ viết của bà Nguyễn Thị Thanh N trên các tài liệu Đơn có mất ngày 07/05/2018; Đơn tường trình và cam kết ngày 04/6/2018; Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 04/6/2018 để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới; dựa vào Hợp đồng ủy quyền ngày 07/9/2017 ông T đã đến Văn phòng đăng ký đất đai Quận M2 xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên với lý do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03072.QSĐĐ/Q12/2003 cấp ngày 04/3/2003 đã bị mất và xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, sau đó đã được Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM cấp lại Giấy chứng

quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 17263 ngày 30/8/2018 (Giấy chứng nhận này cấp lại từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03072.QSĐĐ/Q12/2003 cấp ngày 04/3/2003).

Sau đó ông T đã ủy quyền lại cho ông Nguyễn Văn N2 bằng Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng Công chứng Nhà R ngày 4/9/2018 số hợp đồng 0018413 nhưng thực chất là ông T bán cho ông N2 phần đất phần đất thuộc thửa đất số 4090, tờ bản đồ số 8, có diện tích 400m² tại phường Thạnh X, Quận M2 thể hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Công T và ông Nguyễn Văn N2 lập ngày 07/05/2018 với giá 1.200.000.000 đồng. Ông N2 đã đem mảnh đất này bán cho bà Đoàn Thị Thúy N1 với giá 3.000.0000.000 đồng thể hiện tại Hợp đồng nhận đặt cọc nhà - đất lập ngày 05/9/2018 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên bán là bà Nguyễn Thị Thanh N, Đỗ Công T (do Nguyễn Văn N2 đại diện ký) và bên mua là bà Đoàn Thị Thúy N1 được Văn phòng Công chứng Nhà R chứng nhận ngày 05/09/2018.

Với yêu cầu của nguyên đơn thì bà Nguyễn Thị Thanh N đồng ý yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền ngày 07/9/2017 được giao kết giữa bên ủy quyền bà Nguyễn Thị Thanh N với bên được ủy quyền ông Đỗ Công T do Phòng Công Chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền ngày 04/9/2018 được giao kết giữa bên ủy quyền do ông Đỗ Công T nhân danh cá nhân và đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh N với bên được ủy quyền ông Nguyễn Văn N2 do Văn phòng Công chứng Nhà R chứng nhận và yêu cầu hủy Giấy chứng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 17263 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/8/2018 cho bà Nguyễn Thị Thanh N, đã cập nhật biến động sang tên cho bà Đoàn Thị Thúy N1 ngày 18/9/2018.

Bà Nguyễn Thị Thanh N đã có đơn phản tố ngày 25/02/2025 đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu phản tố sau đây:

1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Công T và ông Nguyễn Văn N2 lập ngày 07/05/2018; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2018 là vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

2. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên bán là bà Nguyễn Thị Thanh N, Đỗ Công T, Nguyễn Văn N2 và bên mua là bà Đoàn Thị Thúy N1 được phòng công chứng Nhà R chứng nhận ngày 05/09/2018, số chứng thực 0018478; hợp đồng đặt cọc nhà – đất lập ngày 05/9/2018 là vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

3. Công nhận phần đất tọa lạc tại phường Thạnh X, Quận M2 thuộc thửa đất số 4090 bản đồ số 8 là tài sản chung của 3 người gồm: ông Đỗ Công T, bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Đào Văn H và Công nhận giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số U486506, số vào số 03072 được UBND Q12 cấp ngày 4/3/2003 là hợp lệ.

Ngày 17/6/2025, bị đơn Nguyễn Thị Thanh N có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện có nội dung rút lại yêu cầu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V486506, số vào cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03072 QSDĐ/Q12/2003 do UBND Quận M2 cấp ngày 04/3/2003 là hợp lệ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố H có người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Phước Nguyên tham gia phiên tòa trình bày:

Đại diện của Sở Tài nguyên và Môi trường TPHCM thừa nhận trong Quyết định số 906/QĐ-STNMT-HGCN ngày 27/8/2018 của Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố H đã ghi rõ hậu quả pháp lý các giao dịch liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03072.QSDĐ/Q12/2003 ngày 04/3/2003 do UBND Quận M2 cấp, không có giá trị pháp lý kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực; thừa nhận thiếu sót trong việc xem xét hiệu lực của các giao dịch dân sự làm căn cứ việc cập nhật biến động cho bà Đoàn Thị Thúy N1 ngày 18/9/2018, trong đó Hợp đồng ủy quyền số 31652 được Phòng Công Chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 07/9/2017 hết hiệu lực từ ngày 27/8/2018.

Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận số CS17263 ngày 30 tháng 8 năm 2018 là cấp lại từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03072.QSDĐ/Q12/2003 ngày 04/3/2003 do bị mất và cập nhật biến động cho bà Đoàn Thị Thúy N1 ngày 18 tháng 9 năm 2018 là đúng trình tự thủ tục.

Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H không có cơ sở và căn cứ để xác định người sử dụng đất có hành vi giả chữ viết họ tên Nguyễn Thị Thanh N khi lập thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận theo Kết luận giám định số 13350/KL-KTHS ngày 29/12/2023 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H, không có ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện đề nghị hủy Giấy chứng nhận số CS17263 ngày 30 tháng 8 năm 2018, cập nhật biến động cho bà Đoàn Thị Thúy N1 ngày 18 tháng 9 năm 2018. Đồng thời, việc tuyên hủy Giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án,

- Tại bản tự khai ngày 29/8/2022 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N2 và lời khai tại phiên tòa của ông Nguyễn Thế T2 là đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Văn N2 trình bày:

Ông Nguyễn Văn N2 xác nhận có mua của ông Đỗ Công T phần đất thuộc thửa 4090, tờ bản đồ số 8 (theo tài liệu 02/CT-UB) tại phường Thạnh X, Quận M2, TPHCM với diện tích 400m² được Ủy ban nhân dân Quận M2 ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03072.QSDĐ/Q12/2003 ngày 04/3/2003

đứng tên chủ sở hữu sử dụng cho bà Nguyễn Thị Thanh N, cụ thể ông Đỗ Công T dựa vào Hợp đồng ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thanh N cho mình (theo Hợp đồng ủy quyền số 31652 được Phòng Công chứng số B, TPHCM) để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2018 (bằng giấy tay) cho ông Nguyễn Văn N2 với giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Theo đó, ông N2 đã giao tiền cho ông T thành 02 đợt (đợt 1 vào ngày 07/5/2018: 500.000.000 đồng; đợt 2 vào ngày 04/9/2018: 700.000.000 đồng).

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, ông Đỗ Công T và ông Nguyễn Văn N2 tiến hành ký kết Hợp đồng ủy quyền số 0018413 quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/9/2018 tại Văn phòng Công Chứng Nhà R có nội dung ông Đỗ Công T nhân danh cá nhân và nhân danh bà Nguyễn Thị Thanh N ủy quyền lại cho ông Nguyễn Văn N2 thực hiện công việc nhân danh bên ủy quyền ban đầu là bà Nguyễn Thị Thanh N thực hiện tất cả quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất của Nguyễn Thị Thanh N. Như vậy ông N2 hoàn toàn có tư cách đại diện theo ủy quyền cho ông T và bà Nguyễn Thị Nga để định đoạt đối với phần quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị Thanh N đứng tên chủ sở hữu sử dụng hợp pháp.

Sau đó ông Nguyễn Văn N2 bán lại phần đất trên cho bà Đoàn Thị Thúy N1 với giá 3.000.000.000 đồng thể hiện Hợp đồng nhận đặt cọc nhà - đất lập ngày 05/9/2018 giữa ông N2 và bà Đoàn Thị Thúy N1. Khi ông N2 đã nhận đủ số tiền trên của bà N thì cùng ngày 05/9/2018, ông Nguyễn Văn N2 (nhân danh ông Đỗ Công T, bà Nguyễn Thị Thanh N) và bà Đoàn Thị Thúy N1 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0018478, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD nhằm chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 4090, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại phường Thạnh X, Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh giá chuyển nhượng tại hợp đồng là 50.000.000 đồng.

Nay phía ông Nguyễn Văn N2 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Văn H và yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị Thanh N.

Ông Nguyễn Văn N2 yêu cầu công nhận Hợp đồng ủy quyền đã được ký tại Văn phòng công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 07/9/2017 giữa bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Đỗ Công T và Hợp đồng ủy quyền ngày 04/9/2018 được giao kết giữa bên ủy quyền do ông Đỗ Công T nhân danh cá nhân và đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh N với bên được ủy quyền ông Nguyễn Văn N2 do Văn phòng Công chứng Nhà R chứng nhận điều hợp pháp và có giá trị pháp lý.

Ông Nguyễn Văn N2 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Công T và ông Nguyễn Văn N2 lập ngày 07/05/2018 hợp pháp.

Ông Nguyễn Văn N2 yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Công T, bà Nguyễn Thị Thanh N (do ông Nguyễn Văn N2 đại theo ủy quyền) và bà Đoàn Thị Thúy N1, số công chứng 0018478, quyền số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nhà R chứng nhận 05/9/2018 là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật do ông N2 hoàn toàn có tư cách đại diện theo ủy quyền cho ông T và bà Nguyễn Thị Nga để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đoàn Thị Thúy N1.

Phía ông Nguyễn Văn N2 yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng nhận đặt cọc nhà - đất lập ngày 05/9/2018 ký giữa ông Nguyễn Văn N2 và bà Đoàn Thị Thúy N1 là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật vì hợp đồng này ghi nhận giá trị chuyển nhượng thực tế các bên giao nhận và bà Đoàn Thị Thúy N1 cũng đồng ý đề nghị công nhận hợp đồng, Ông N2 là bên nhận chuyển nhượng và thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.2000.000.000 đồng cho ông Đỗ Công T, nên ông N2 sẽ được hưởng số tiền 3.000.000.000 đồng khi chuyển nhượng lại phần đất cho bà Đoàn Thị Thúy N1.

- *Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Thúy N1 trình bày:*

Vào đầu tháng 9/2018, bà Đoàn Thị Thúy N1 được biết ông Nguyễn Văn N2 có thửa đất số c74, tờ bản đồ số 38 địa chỉ tại phường Thạnh X, Quận M2, TPHCM có diện tích 392,1m² muốn bán, bà N muốn mua thửa đất này vì nó liền kề với khu đất của gia đình bà. Ông N2 bán phần đất trên với giá 3.000.000.000 đồng, ngày 05/9/2018 cả hai bên đến Văn phòng công chứng Nhà R ký 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 05/9/2018 do Văn phòng Công chứng Nhà R chứng nhận số 0018478, quyền số 09/TP/CC- SCC/HĐGD và Hợp đồng nhận đặt cọc nhà - đất lập ngày 05/9/2018, bà N đã mua của ông Nguyễn Văn N2 với số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng), bà N đã giao đủ số tiền trên cho ông N2 nhưng theo ý của ông N2 đề nghị chỉ ghi trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng với số tiền 50.000.000 đồng. Việc bà Đoàn Thị Thúy N1 mua ngay tình và được luật pháp công nhận và đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận M2 công nhận cho bà Đoàn Thị Thúy N1 là chủ sở hữu quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 17263 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/8/2018, đã cập nhật biến động sang tên cho bà Đoàn Thị Thúy N1 ngày 18/9/2018. Sau đó bà N đã mang đi thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín, chi nhánh Phú Lâm – Phòng giao dịch Trần Đại Nghĩa ký ngày 06/11/2020 và sau đó đã xóa thế chấp ngày 08/9/2023 theo hồ sơ số 015502.XC.003 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai ký xác nhận ngày 08/9/2023. Bà Đoàn Thị Thúy N1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn ông Đào Văn H và yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị Thanh N.

Bà Đoàn Thị Thúy N1 cho rằng hợp đồng ủy quyền đã được ký tại Văn phòng công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 07/9/2017 giữa bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Đỗ Công T và hợp đồng ủy quyền ngày 04/9/2018 được giao kết giữa bên ủy quyền do ông Đỗ Công T nhân danh cá nhân và đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh N với bên được ủy quyền ông Nguyễn Văn N2 do Văn phòng Công chứng Nhà R chứng nhận đều hợp pháp và có giá trị pháp lý.

Bà Đoàn Thị Thúy N1 yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Công T, bà Nguyễn Thị Thanh N (do ông Nguyễn Văn N2 đại diện theo ủy quyền) và bà Đoàn Thị Thúy N1, số công chứng 0018478, quyền số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nhà R chứng nhận 05/9/2018 là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật do ông N2 hoàn toàn có tư cách đại diện theo ủy quyền cho ông T và bà Nguyễn Thị Nga để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đoàn Thị Thúy N1.

Bà Đoàn Thị Thúy N1 yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng nhận đặt cọc nhà - đất lập ngày 05/9/2018 ký giữa ông Nguyễn Văn N2 và bà Đoàn Thị Thúy N1 là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật vì hợp đồng này ghi giá trị chuyển nhượng thực tế các bên đã thỏa thuận và ông Nguyễn Văn N2 cũng đồng ý đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng này.

- Tại bản tự khai ngày 07/3/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số B Thành phố Hồ Chí Minh do ông Hồ Phạm Quốc T3 là đại diện theo ủy quyền trình bày ý kiến như sau:

Công chứng viên của Phòng công chứng số B Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện việc chứng Hợp đồng ủy quyền ngày 07/9/2017 giữa bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Đỗ Công T theo quy định của pháp luật nên có giá trị thi hành đối với các bên; việc yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền nêu trên được công chứng là không có cơ sở pháp lý.

- Tại bản tự khai ngày 28/5/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số c Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Bình Q là đại diện theo ủy quyền trình bày ý kiến như sau:

Công chứng viên của Phòng công chứng số c Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng thế chấp số 1607 giữa bà Đoàn Thị Thúy N1 với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Phú Lâm - Phòng giao dịch Trần Đại Nghĩa do Phòng Công Chứng số c, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng 16709 theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

- Văn phòng công chứng Nhà R vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án và không có ý kiến đối với nội dung yêu cầu của các đương sự khác

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 456/2025/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 14, khoản 3, Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 70, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 244, Điều 254, 263, 264, 265, 266, 267, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 119, Điều 120; Điều 122; 123, 124, 132, 133, 134, 135, 138, điểm g Khoản 3 Điều 140, 142, 149, 150, 154, 155, 158, 163, 168, 207, 209, 213, Điều 351; 357, 401, 407, 423, 429, 468, 500, 501, 502, 503, 668 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 6, 12, 95, 98, 99, 105, 106, 166, 167, 170, 168, 179, 188 và 203 của Luật Đất đai 2013;

Căn cứ vào Điều 77, Theo khoản 1, khoản 2 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính Phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Đất Đai 2013;

Căn cứ vào Điều 24, 27, 33, 34, 35, 37, 38, 40, 60 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ vào điểm đ, khoản 1, Điều 12, Điều 13, Điều 24 và Điều 26 điểm b, khoản 3, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009

Căn cứ vào các Điều 2, Điều 6, Điều 7, Điều 9, Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Đào Văn H.

1.1 Tuyên Hủy Giấy chứng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 17263 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/8/2018 cho bà Nguyễn Thị Thanh N, đã cập nhật biến động sang tên cho bà Đoàn Thị Thúy N1 ngày 18/9/2018.

1.2 Công nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 394,1m² thuộc thửa đất số c74, tờ bản đồ số 38 (thửa đất số 4090, tờ bản đồ số 08 cũ), địa chỉ tại phường Thạnh X, Quận M2, TPHCM có hiện trạng theo bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 31/5/2024 của Trung T đo đạc bản đồ Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ba người là ông Đỗ Công T, bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Đào Văn H; trong đó: ông Đỗ Công T, bà Nguyễn Thị Thanh N được hưởng 50% giá trị quyền sử dụng đất, ông Đào Văn H được hưởng 50% giá trị quyền sử dụng đất.

Ông Đỗ Công T, bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Đào Văn H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục

cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên ba người theo quy định của pháp luật về đất đai.

1.3 Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 07/9/2017 được giao kết giữa bên ủy quyền bà Nguyễn Thị Thanh N với bên được ủy quyền ông Đỗ Công T do Phòng Công Chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận.

1.4 Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 04/9/2018 được giao kết giữa bên ủy quyền do ông Đỗ Công T nhân danh cá nhân và đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh N với bên được ủy quyền ông Nguyễn Văn N2 do Văn phòng Công chứng Nhà R chứng nhận là giao dịch dân sự vô hiệu.

1.5 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 05/9/2018 do Văn phòng Công chứng Nhà R chứng nhận số 0018478, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD được giao kết giữa Bên chuyển nhượng do ông Nguyễn Văn N2 - sinh năm 1979 làm đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Đỗ Công T với bên nhận chuyển nhượng bà Đoàn Thị Thúy N1 là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị Thanh N.

2.1 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/05/2018 được giao kết giữa ông Đỗ Công T và ông Nguyễn Văn N2 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc ông Đỗ Công T trả lại cho ông Nguyễn Văn N2 số tiền đã nhận là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Việc thi hành án được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2.2 Tuyên bố Hợp đồng nhận đặt cọc nhà - đất lập ngày 05/9/2018 ký giữa ông Nguyễn Văn N2 và bà Đoàn Thị Thúy N1 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn N2 trả lại cho bà Đoàn Thị Thúy N1 số tiền đã nhận là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Việc thi hành án được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Văn Hải về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng thế chấp số

240/2020/HĐTC/TĐN ngày 05/11/2020 giữa bà Đoàn Thị Thúy N1 với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Phú Lâm - Phòng giao dịch Trần Đại Nghĩa do Phòng Công Chứng số c, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số công chứng 16707 và Hợp đồng thế chấp số 241/2020/HĐTC/TĐN ngày 05/4/2020 giữa bà Đoàn Thị Thúy N1 với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Phú Lâm - Phòng giao dịch Trần Đại Nghĩa do Phòng Công Chứng số c, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng 16709.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị Thanh N về việc Công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03072.QSDĐ/Q12/2003 do UBND Quận M2 cấp ngày 04/3/2003 là hợp lệ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 04/7/2025 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 ban hành Quyết định Kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm theo hướng sửa Bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: Tòa án nhân dân Quận M2 tuyên công nhận thửa đất số 4090, tờ bản đồ số 8, tại phường Thạnh X, Quận M2, thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Thanh N là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đỗ Công T, không đúng với văn bản thỏa thuận ngày 07/9/2017, trái với bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Tòa án tuyên phần án phí không đúng với quy định pháp luật cụ thể:

Tòa án tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 04/9/2018 giữa ông Đỗ Công T và ông Nguyễn Văn N2 là giao dịch dân sự vô hiệu nên bị đơn ông T phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng là không phù hợp. Ông T và ông N2 là người cùng ký hợp đồng ủy quyền nêu trên nhưng Tòa chỉ buộc ông T chịu án phí là không phù hợp.

Tòa án tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Công T và ông Nguyễn Văn N2 lập ngày 07/5/2018 bị vô hiệu nhưng lại buộc ông N2 chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng là không đúng.

- Ngày 20/6/2025 bà Đoàn Thị Thúy N1 nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng.

- Ngày 30/6/2025 ông Nguyễn Văn N2 nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm và tuyên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Văn N2 yêu cầu đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm không khách quan, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Luật sư Trần Văn Chiến bảo vệ quyền lợi cho ông Nguyễn Văn N2 trình bày: Việc mua bán thửa đất số c74, tờ bản đồ số 38 (thửa đất số 4090, tờ bản đồ số 08 cũ), địa chỉ tại phường Thanh X, Quận M2, TPHCM giữa ông T, ông N2 và bà Thúy N1 là đúng quy định pháp luật vì ông N2 chuyển nhượng phần đất trên cho bà Thúy N1 là ngay tình. Cấp sơ thẩm không đưa ông Đỗ Công Chính và bà Mai vào tham gia tố tụng để làm rõ hồ sơ làm giả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Bà Đoàn Thị Thúy N1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo là đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm không khách quan, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Luật sư Phạm Xuân Điện bảo vệ quyền lợi cho bà Đoàn Thị Thúy N1 trình bày: Bà Đoàn Thị Thúy N1 mua đất của ông Nguyễn Văn N2 là ngay tình, việc bà N khai không đúng giá trị mua bán chỉ vi phạm về thuế, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N2 và bà Thúy N1 vẫn có hiệu lực. Việc yêu cầu phản tố của bà Thanh N đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng quy định pháp luật, cấp sơ thẩm không định giá 15 cây chuối, giàn mướp và tường rào là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Quá trình thụ lý và xét xử vụ án, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được pháp luật quy định.

+ Về nội dung:

Rút một phần nội dung kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 04/7/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 về án phí.

Chấp nhận một phần kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 04/7/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 về nội dung công nhận ông H và ông T đồng sở hữu thửa đất số 4090, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại phường Thanh X, Quận M2, mỗi người được hưởng 50% giá trị quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn N2, bà Đoàn Thị Thúy N1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 7, thành phố Hồ Chí Minh là trong hạn luật định.

Ông Nguyễn Văn N2 và bà Đoàn Thị Thúy N1 nộp đơn kháng cáo trong hạn luật định, nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn quy định tại Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo là hợp lệ và được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp, quyền khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng.

[3]. Xét Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 7, thành phố Hồ Chí Minh.

- Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút quyết định kháng nghị về án phí nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm về án phí.

- Đối với Tòa án nhân dân Quận M2 tuyên công nhận thừa đất số 4090, tờ bản đồ số 8, tại phường Thạnh X, Quận M2, thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Thanh N là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đỗ Công T, không đúng với văn bản thỏa thuận ngày 07/9/2017, trái với bản án đã có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử xét, cấp sơ thẩm nhận định bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Đỗ Công T không yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung sau khi ly hôn đối với phần sở hữu chung của bà N ông T trong khối tài sản chung là quyền sử dụng đất có diện tích 400m², thuộc thửa đất số 4090, tờ bản đồ số 08, địa chỉ tại phường Thạnh X, Quận M2, TPHCM theo Giấy thỏa thuận chia tài sản ngày 07/9/2017 nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này, việc phân chia tài sản chung vợ chồng sau ly hôn có thể do các đương sự thỏa thuận nếu các đương sự có tranh chấp có thể yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án khác. Nhận định như trên của cấp sơ thẩm là đúng quy định pháp luật, ngoài ra trong vụ án này ông T và bà Thanh N cũng không kháng cáo nội dung này, ông T có văn bản trình bày ý kiến vào ngày 28/11/2025 yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Do đó, việc kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 7, thành phố Hồ Chí Minh là không cần thiết.

[4]. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn N2 và bà Thúy N1:

Ông N2 và bà Thúy N1 đều yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Hội đồng xét xử xét:

- Đối với yêu cầu đưa ông Chính và bà Mai tham gia tố tụng để làm rõ việc làm giả quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét yêu cầu này là không cần thiết, bởi lẽ việc làm giả này đã có Kết luận giám định số 13350/KL-KTHS ngày 29/12/2023 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an Thành phố Hồ Chí Minh.

- Việc yêu cầu phản tố của bà Thanh N đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng quy định pháp luật. Theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự thì yêu cầu của bà Thanh N (bị đơn) trong vụ án được xác định là yêu cầu phản tố nhằm để giải quyết triệt để của vụ án.

- Do bà Thúy N1 không có yêu cầu bồi thường nên cấp sơ thẩm không định giá 15 cây chuối, giàn mướp và tường rào.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của ông N2 và bà Thúy N1.

Đối với lập luận của các Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N2 và bà Thúy N1 cho rằng việc mua bán phần đất trên giữa ông N2 và bà Thúy N1 là ngay tình. Hội đồng xét xử xét:

-Xét thấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03072.QSĐĐ/Q12/2003 do UBND Quận M2 cấp ngày 04/3/2003 do bà Nguyễn Thị Thanh N đứng tên và ông Đào Văn H đang giữ Giấy chứng nhận trên. Ông Đỗ Công T muốn bán phần đất này nên đã có hành vi gian dối làm đơn có mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03072.QSĐĐ/Q12/2003 do UBND Quận M2 cấp ngày 04/3/2003 để khi nào được cấp Giấy chứng nhận mới rồi chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn N2 bằng cách lập Hợp đồng ủy quyền lại ngày 4/9/2018. Hợp đồng ủy quyền ngày 4/9/2018 là hợp đồng giả cách với mục đích để che giấu một giao dịch dân sự khác là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2018 (không công chứng chứng thực) nhằm trốn tránh nghĩa vụ thuế với Nhà nước. Do đó Hợp đồng ủy quyền ngày 4/9/2018 là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo theo Điều 124 của Bộ luật dân sự 2015 và sẽ không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự đối với các bên từ thời điểm giao dịch được xác lập theo Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015.

- Do hợp đồng ủy quyền ngày 04/9/2018 là vô hiệu nên đương nhiên Hợp đồng nhận đặt cọc nhà - đất lập ngày 05/9/2018 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số hợp đồng 0018478, quyền số 09/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 05/9/2018 giữa ông N2 và bà Thúy N1 cũng vô hiệu.

Về việc giải quyết hậu quả pháp lý của các hợp đồng này cấp sơ thẩm nhận định các bên đều có lỗi ngang nhau nên không bên nào phải bồi thường, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, ông Đỗ Công T phải trả cho ông Nguyễn Văn N2 số tiền đã nhận 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng), ông Nguyễn Văn N2 phải trả cho bên nhận chuyển nhượng bà Đoàn Thị Thúy N1 số tiền đã nhận 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 là phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận lập luận của các Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N2 và bà Thúy N1.

[5]. Những phần khác của bản án sơ thẩm các đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật thi hành.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn N2 và bà Đoàn Thị Thúy N1 mỗi người phải chịu số tiền án phí phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308, điểm c khoản 1 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận phần nội dung kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 04/7/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 về công nhận ông H và ông T đồng sở hữu thửa đất số 4090, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại phường Thạnh X, Quận M2, mỗi người được hưởng 50% giá trị quyền sử dụng đất.

Đình chỉ phần nội dung kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 04/7/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 về án phí.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn N2 và bà Đoàn Thị Thúy N1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 456/2025/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Đào Văn H.

1.1 Tuyên Hủy Giấy chứng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 17263 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/8/2018 cho bà Nguyễn Thị Thanh N, đã cập nhật biến động sang tên cho bà Đoàn Thị Thúy N1 ngày 18/9/2018.

1.2 Công nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất có diện tích 394,1m² thuộc thửa đất số c74, tờ bản đồ số 38 (thửa đất số 4090, tờ bản đồ số 08 cũ), địa chỉ tại phường Thạnh X, Quận M2, TPHCM có hiện trạng theo bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 31/5/2024 của Trung T đo đạc bản đồ Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ba người là ông Đỗ Công T, bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Đào Văn H; trong đó: ông Đỗ Công T, bà Nguyễn Thị Thanh N được hưởng 50% giá trị quyền sử dụng đất, ông Đào Văn H được hưởng 50% giá trị quyền sử dụng đất.

Ông Đỗ Công T, bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Đào Văn H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên ba người theo quy định của pháp luật về đất đai.

1.3 Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 07/9/2017 được giao kết giữa bên ủy quyền bà Nguyễn Thị Thanh N với bên được ủy quyền ông Đỗ Công T do Phòng Công Chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận.

1.4 Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 04/9/2018 được giao kết giữa bên ủy quyền do ông Đỗ Công T nhân danh cá nhân và đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh N với bên được ủy quyền ông Nguyễn Văn N2 do Văn phòng Công chứng Nhà R chứng nhận là giao dịch dân sự vô hiệu.

1.5 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 05/9/2018 do Văn phòng Công chứng Nhà R chứng nhận số 0018478, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD được giao kết giữa Bên chuyển nhượng do ông Nguyễn Văn N2 - sinh năm 1979 làm đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Đỗ Công T với bên nhận chuyển nhượng bà Đoàn Thị Thúy N1 là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị Thanh N.

2.1 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/05/2018 được giao kết giữa ông Đỗ Công T và ông Nguyễn Văn N2 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc ông Đỗ Công T trả lại cho ông Nguyễn Văn N2 số tiền đã nhận là 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Việc thi hành án được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2.2 Tuyên bố Hợp đồng nhận đặt cọc nhà - đất lập ngày 05/9/2018 ký giữa ông Nguyễn Văn N2 và bà Đoàn Thị Thúy N1 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn N2 trả lại cho bà Đoàn Thị Thúy N1 số tiền đã nhận là 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Việc thi hành án được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Văn H về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng thế chấp số 240/2020/HDTC/TĐN ngày 05/11/2020 giữa bà Đoàn Thị Thúy N1 với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Phú Lâm - Phòng giao dịch Trần

Đại Nghĩa do Phòng Công Chứng số c, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số công chứng 16707 và Hợp đồng thế chấp số 241/2020/HĐTC/TĐN ngày 05/4/2020 giữa bà Đoàn Thị Thúy N1 với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Phú Lâm - Phòng giao dịch Trần Đại Nghĩa do Phòng Công Chứng số c, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng 16709.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị Thanh N về việc Công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03072.QSDĐ/Q12/2003 do UBND Quận M2 cấp ngày 04/3/2003 là hợp lệ.

5. Về chi phí tố tụng:

Phía nguyên đơn ông Đào Văn H tự nguyện chịu toàn bộ các chi phí tố tụng do vẽ và xem xét thẩm định tại chỗ, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết, được ghi nhận nên Tòa án không xem xét, giải quyết.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh N tự nguyện chịu toàn bộ các chi phí giám định chữ ký chữ viết, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết, được ghi nhận nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đỗ Công T được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị Thanh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 450.000 đ (bốn trăm năm mươi ngàn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000đ (chín trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0068970 ngày 13/03/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M2. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Thanh N 450.000đ (bốn trăm năm mươi ngàn đồng).

- Ông Nguyễn Văn N2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 92.600.000đ (chín mươi hai triệu sáu trăm ngàn đồng).

- Bà Đoàn Thị Thúy N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

- Ông Đào Văn H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2022/0005840 ngày 23/04/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M2.

Việc nộp án phí được thực hiện tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông N2 phải chịu số tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0001121 ngày 01/7/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M2. Ông N2 đã nộp xong phần án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà Đoàn Thị Thúy N1 chịu số tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0000166 ngày 20/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M2. Bà Thúy N1 đã nộp xong phần án phí dân sự phúc thẩm.

8. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án:

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 9 Luật Thi hành án Dân sự; Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- TAND Khu vực 7, TP.HCM;
- Phòng THA DS Khu vực 7, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

Nguyễn Khắc Vương