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: 175/2025/DS-PT
Ngày: 27/02/2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng ủy quyền; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy cập nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận 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

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Đình Đức

2. Bà Trần Thị Kim Quy

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Vũ Xuân Hương – 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 Hoàng Thị Hoài Phương - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 14/02/2025 và 27/02/2025, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1055/2024/TLPT-DS ngày 10/12/2024, về việc: "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy cập nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 766/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6714/2024/QĐ-PT ngày 23/12/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 611/2025/QĐ-PT ngày 16/01/2025, giữa các đương sự:

1. Đồng nguyên đơn:

1.1. **Bà Nguyễn Thị P,** sinh năm 1963 (có mặt);

1.2. **Ông Nguyễn Văn Đ,** sinh năm 1960 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số B Đường số A, Tổ I, Ấp E, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Minh S, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số C N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng ủy quyền lập ngày 31/12/2024 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh; số 006652, quyển số 12/2024), (có mặt).

2. Đồng bị đơn:

2.1. **Ông Nguyễn Quốc T,** sinh năm 1978, (vắng mặt);

Địa chỉ: Số D, Đường A, Khu phố D, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Hồ Minh T1, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số I đường V, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền lập ngày 06/3/2023 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh; số 001896, quyển số 1), (có mặt).

2.2. **Ông Nguyễn Hoàng T2,** sinh năm 1993, (có mặt);

Địa chỉ: Ấp V, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

2.3. **Ông Lưu Đức V,** sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: 4 Hẻm D T, Tổ B, ấp H, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.4. **Ông Nguyễn Văn M,** sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B Đường G, ấp Đ, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.5. **Ông Nguyễn Việt T3,** sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: Số C B, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T3:

- Ông Nguyễn Hoàng C, sinh năm 1985; Địa chỉ: Số D, Lầu B L, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 23/3/2023 tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh; số 002493, quyển số 03), (có mặt);

- Bà Bùi Thị Kim Q, sinh năm 1996; Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (Giấy ủy quyền lập ngày 26/02/2025 tại Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh, số C, quyển số 02), (nộp giấy ủy quyền ngày 27/02/2025 và có mặt tại phiên tòa này).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Văn phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh;

Trụ sở: Số 144A Tỉnh lộ 8, Khu phố 2, thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Thái H – Trưởng Văn phòng, (có đơn xin vắng mặt).

3.2. Văn phòng C6, Thành phố Hồ Chí Minh;

Trụ sở: Số A Tỉnh lộ 8, ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Lê Phú T4 (Giấy ủy quyền lập ngày 11/02/2025), (có đơn xin vắng mặt).

3.3. Văn phòng C7 (tên cũ: Văn phòng C8), Thành phố Hồ Chí Minh;

Trụ sở: Số 72-72/2A Phan Huy Ích, Phường 15, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Hoài Á – Trưởng Văn phòng, (vắng mặt).

3.4. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H

Trụ sở: Số A P, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thanh T5 và ông Đoàn Quang V1; Cùng địa chỉ: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Số B N, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền số 6243/GUQ-VPĐK-HC ngày 23/9/2024), (có đơn xin vắng mặt).

3.5. Bà Phan Thị T6, sinh năm 1983, (vắng mặt);

3.6. Trẻ Nguyễn Phan Gia H1, sinh năm 2007; Người đại diện theo pháp luật của trẻ H1: Bà Phan Thị T6, sinh năm 1983, (vắng mặt).

3.7. Bà Nguyễn Phan Gia N, sinh năm 2005;

3.8. Bà Nguyễn Thị Thanh N1, sinh năm 1987;

3.9. Trẻ Nguyễn Hoàng M1, sinh năm 2018;

3.10. Trẻ Nguyễn Hoàng V2, sinh năm 2021;

Người đại diện theo pháp luật của trẻ M1 và trẻ V2: Bà Nguyễn Thị Thanh N1, sinh năm 1987, (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số B Đường số A, Tổ I, Ấp E, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.11. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1979, (có mặt);

3.12. Bà Nguyễn Ngọc Gia H3, sinh năm 2004;

3.13. Trẻ Nguyễn Trung H4, sinh năm 2007;

3.14. Trẻ Nguyễn Ngọc Gia H5, sinh năm 2009;

Người đại diện theo pháp luật của trẻ H4 và trẻ H5: Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1979, (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số B Đường số A, Tổ I, Ấp E, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.15. Ông Nguyễn Thành N2, (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ A, Ấp T, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.16. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1944, (vắng mặt);

3.17. Ông Nguyễn Thanh H6, sinh năm 1968, (vắng mặt);

3.18. Bà Nguyễn Thị H7, sinh năm 1965, (vắng mặt);

3.19. Bà Nguyễn Thị Ngọc H8, sinh năm 1971, (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số B Đường số A, Tổ A, Ấp E, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.20. Ủy ban nhân dân xã T, huyện C;

Địa chỉ: Số D, Tỉnh lộ 15, Ấp H, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Văn T7 – Chủ tịch, (vắng mặt).

3.21. Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh P1 – Phó Chủ tịch.

Cùng địa chỉ: Khu phố G, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền số 13851/GUQ-UBND ngày 23/10/2023), (có đơn xin vắng mặt).

3.22. Ông Huỳnh Ngọc T8, sinh năm 1994, (vắng mặt).

Địa chỉ: Số F N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Quốc T và ông Nguyễn Việt T3 (đồng bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Tại đơn khởi kiện, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị P và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 26/7/2022, tại Văn phòng C9 (nay là Văn phòng C6), vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị P do thiếu vốn kinh doanh nên có ký Văn bản thỏa thuận mượn của ông Nguyễn Văn M số tiền là 900.000.000 đồng với lãi suất là 1.5%/tháng, thời hạn vay là 12 tháng, bên A không đóng lãi cho bên B thì bên B có quyền bán tài sản để thu hồi vốn. Để làm tin, ông M yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà P ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00010482 lập ngày 26/7/2022 để thế chấp Thửa đất số 202, Tờ bản đồ số 25, bộ địa chính xã T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC 853739, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01835/13 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn Đ (nay viết tắt là Thửa đất số 202). Ông M cam kết sẽ không bán tài sản của ông Đ, bà P và có văn bản thỏa thuận xác nhận việc này. Sau khi ký hợp đồng với ông M, ông Đ, bà P liên lạc với ông M đóng lãi nhưng không liên lạc được, sau tìm hiểu được biết ông M đã bán phần đất của vợ chồng ông Đ, bà P cho ông Lưu Đức V bằng hình thức hợp đồng ủy quyền và ông V lại bán sang cho ông Nguyễn Hoàng T2 bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/10/2022.

Nay, ông Đ và bà P đề nghị Tòa án hủy các hợp đồng như sau:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007329, lập ngày 19/10/2022 tại Văn phòng C8, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Hủy hợp đồng ủy quyền số: 025139, lập ngày 26/7/2022, tại Văn phòng C5;

3. Hủy hợp đồng ủy quyền công chứng số: 00010482, lập ngày 26/7/2022 tại Văn phòng C6;

4. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 006040, lập ngày 25/8/2022, tại Văn phòng C8, Thành phố Hồ Chí Minh;

5. Hủy cập nhật trang 4 theo giấy theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC853739, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01835/13 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn Đ ngày 01/9/2005, cập nhật biến động ngày 12/10/2022, 26/10/2022;

6. Hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 006042, quyển số 3 lập ngày 25/8/2022, tại Văn phòng công chúng Đỗ Trí T9, Thành phố Hồ Chí Minh.

* Đối với hậu quả giải quyết của việc hủy các hợp đồng nói trên, ông Đ, bà P có ý kiến như sau:

- Thứ nhất: Các hợp đồng trên là vô hiệu do giả tạo, vi phạm điều cấm của luật theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác. Thực tế giao dịch của ông Đ, bà P là vay tiền theo văn bản thỏa thuận ngày 26/7/2022 nên ông Đ, bà P đồng ý hoàn trả số tiền gốc đã vay của ông Nguyễn Văn M là 900.000.000 (Chín trăm triệu) đồng. Đối với số tiền lãi ông Đ, bà P không chấp nhận chi trả vì ông Nguyễn Văn M đã vi phạm nội dung cam kết ngay sau khi ký văn bản thỏa thuận, từ đó gây ra rất nhiều thiệt hại cho ông Đ, bà P.

- Đề nghị hủy cập nhật trang 04 theo giấy theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC 853739, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01835/13 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn Đ ngày 01/9/2005, cập nhật biến động ngày 12/10/2022, 26/10/2022. Công nhận chủ quyền cho ông Đ, bà P đối với Giấy chứng nhận nêu trên.

Ngoài các ý kiến trên, hậu quả việc hủy các hợp đồng giữa các bị đơn khác: Đề nghị Quý Tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

Thứ hai, đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quốc T:

1. Do cần một khoản tiền để cho con làm ăn, ngày 26/7/2022, ông Đ, bà P và ông Nguyễn Văn M, lập Văn bản thỏa thuận, có nội dung: Ông M đồng ý cho tôi vay số tiền 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng, lãi suất 1,5%/tháng, thời gian vay là 12 tháng. Để được vay số tiền trên, ông Đ, bà P phải thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H01835/13 do UBND huyện C cấp ngày 1/9/2005, diện tích 3.112,5m^2 thuộc Thửa đất số 202, tờ bản đồ Số 25, thuộc bộ địa chính xã T, huyện C.

2. Trong Văn bản thỏa thuận ngày 26/7/2022, quy định: Bên A có trách nhiệm đóng lãi hàng tháng vào ngày 26 cho bên B. Nếu trong thời gian 12 tháng, bên A không đóng lãi cho bên B thì bên B có quyền thanh lý hoặc xử lý tài sản trên để thu hồi vốn cho bên B.

Phần cuối Văn bản thỏa thuận, ông M có ghi rõ bằng viết mực: "Tôi không bán tài sản trên với điều kiện trả đủ số tiền thế chấp". Tuy nhiên, ông M đã cố ý làm trái với nội dung Văn bản thỏa thuận.

3. Nhằm hợp thức hóa việc vay tiền, ông Nguyễn Văn M nói với ông Đ, bà P là đến Văn phòng công chứng lập Hợp đồng ủy quyền một cách giả tạo để che giấu Văn bản thỏa thuận vay tiền. Vì nhẹ dạ cả tin nên ngày 26/7/2022, ông Đ, bà P đã đến Văn phòng C6, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, để làm ủy quyền cho ông Nguyễn Văn M, đối với Thửa đất số 202. Thời gian ủy quyền là 20 năm.

4. Tuy nhiên, hợp đồng ủy quyền của chúng tôi cho ông M chưa ráo mực thì cùng ngày 26/7/2022, ông M đến Văn phòng C5, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, lập Hợp đồng ủy quyền cho ông Lưu Đức V, sinh năm 1972, CMND số 024833453, địa chỉ: F Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, đối với Thửa đất số 202. Thời hạn ủy quyền là 19 năm.

5. Tiếp đó, ngày 25/8/2022, ông Lưu Đức V đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C8, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, đối với Thửa đất số 202 cho ông Nguyễn Hoàng T2, sinh năm 1993, CCCD số 080093001492, địa chỉ ấp V, xã M, huyện C, tỉnh Long An, với giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng, nhưng chúng tôi hoàn toàn không được biết, là trái với Văn bản thỏa thuận ngày 26/7/2022.

6. Cùng ngày 25/8/2022, tại Văn phòng C8, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, ông T2 làm Hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Việt T3, làm các thủ tục pháp lý liên quan và ông T3 được toàn quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, cầm cố, thế chấp Thửa đất số 202.

Tiếp đó, ngày 19/10/2022, tại Văn phòng C8, ông T3 lại ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Quốc T, phường A, quận B, với giá 5.500.000.000 đồng.

7. Phần đất thuộc Thửa 202 trong đó là đất nghĩa trang, đất nghĩa địa hiện có hơn 100 ngôi mộ thuộc 5 đời dòng họ Nguyễn, hiện gia đình ông Đ, bà P đang trông giữ, chăm sóc, thờ cũng... nhưng ông M lại tự ý chuyển nhượng, cho người khác và được Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện C, lập thủ tục cho ông Nguyễn Văn M chuyển nhượng, mua bán, là trái với quy định tại Điều 54 Luật Đất đai năm 2013.

Như vậy, đây là vụ việc trái quy định pháp luật, hoạt động có tổ chức, có chủ mưu, được sắp xếp, dàn dựng rất bài bản, thông qua các hành vi viết giấy Văn bản Thỏa thuận vay tiền, hợp đồng ủy quyền, ủy quyền lại, nhờ người đứng tên trên các hợp đồng chuyển nhượng, chuyển nhượng nhiều lần, cho nhiều người ... nhằm chiếm đoạt tài sản của gia đình ông Đ, bà P và né tránh pháp luật.

Do đó, việc ông Nguyễn Quốc T có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 007329 ngày 19/10/2022 do Văn phòng C8 chứng nhận giao dịch giữa Nguyễn Hoàng T2 cho Nguyễn Việt T3, làm đại diện, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc T là không

có căn cứ, trái quy định pháp luật, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình chúng tôi. Do đó, ông Đ, bà P đề nghị Tòa án nhân dân huyện Củ Chi không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quốc T.

* Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn xin rút một phần khởi kiện đối với số tiền 900.000.000 đồng, vì ông M không nhận lại số tiền này, nếu sau này ông M có tranh chấp trong vụ án khác.

2. Bị đơn.

2.1. Ông Nguyễn Văn M trình bày tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết như sau:

Trước đây, ông Nguyễn Văn M có quen biết ông Nguyễn Thành N2 (Thường trú: Tổ 10, ấp T, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông N2 có nhờ ông M đứng tên trên Văn bản thỏa thuận ngày 26/7/2022 và Hợp đồng ủy quyền số: 00010482 lập ngày 26/7/2022 tại Văn phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh, để cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị P vay số tiền là 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng.

Lúc này, ông N2 nói là chiều ngày 26/7/2022, ông M phải ủy quyền lại cho người nhà ông N2 tại Văn phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông N2 có trả tiền thù lao cho ông là 5.000.000 (năm triệu) đồng.

Chiều ngày 26/7/2022, ông M có ký hợp đồng ủy quyền lại cho người nhà ông N2 là ông Lưu Đức V (sinh năm: 1972; CMND số: 024 833 453, cấp tại: Công an Thành phố H; thường trú: số F Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh) tại Văn phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, ông V được toàn quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 202; Tờ bản đồ số 25; tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC 853739, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số: H01833/13 do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/9/2005.

Khoảng 15 ngày sau, ông Đ có báo cho ông M muốn trả tiền vay và nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc này, ông M liên hệ để báo cho ông N2 biết là phía ông Đ, bà P muốn thanh toán tiền và nhận lại Giấy chứng nhận. Sau đó, phía ông N2, ông V có liên hệ với bên ông Đ, bà P để trao đổi về việc vay mượn nói trên nhưng không thành. Tại thời điểm này thì ông Đ, bà P vẫn là người đứng tên trên Giấy chứng nhận.

Đến đầu tháng 8 năm 2022, ông M bị bệnh ung thư và phải nằm điều trị tại bệnh viện U để mổ. Thời điểm chờ dịch vụ mổ là cuối tháng 8 năm 2022 và xạ trị đến tháng 12 năm 2022, nên ông M hoàn toàn không biết được việc mua bán, chuyển nhượng đối với thửa đất nói trên.

Ông M chỉ được ông N2 nhờ đứng tên trên Thỏa thuận vay tiền và Hợp đồng ủy quyền với vợ chồng ông Đ, bà P có số công chứng 00010482 lập ngày 26/7/2022 tại Văn phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh. Thực tế, số tiền vay 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng, vợ chồng ông Đ, bà P nhận từ ông N2.

Ông M không cung được địa chỉ mới nào của ông N2 và cũng không đồng ý nhận lại số tiền 900.000.000 đồng của ông Đ và bà P trả.

2.2. Ông Nguyễn Hoàng T2 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Vào năm 2021, ông Nguyễn Hoàng T2 có quen biết với ông Huỳnh Ngọc Thông S1 điện thoại 0943373797, căn cước số 079094012263, địa chỉ số F N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ tạm trú: số E, Tổ G, ấp C, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do ông Nguyễn Hoàng T2 làm môi giới địa bàn C và ông T8 có mở văn phòng nhà đất Ngọc T8, tại xã T, huyện C, tỉnh Long An. Ông T2 và ông T8 có hợp tác môi giới và chơi chung từ năm 2021-2022. Ngày 20/08/2022, ông T8 có nhờ ông T2 đứng tên giùm lô đất với hoa hồng 200.000.000 đồng và lúc đó chưa ra phòng công chứng. Ngày 25/8/2022, ông T2 có đến Văn phòng C8 ký hợp đồng nhận chuyển nhượng Thửa đất số 202. Cùng ngày, ông T8 kêu ông T2 làm Giấy ủy quyền lại cho ông Nguyễn Việt T3.

Lý do ông T8 nhờ ông T2 đứng tên miếng đất, là vì ông T2 độc thân đứng tên được đất lúa, đất vườn và hồ sơ pháp nhân sạch để vay ngân hàng mua đất. Sáng ngày 25/08/2022, ông T8 kêu ông T2 lên ngân hàng V3 để thẩm định lô đất vì ông T8 nhờ ông T2 đứng tên có Thửa đất số 202.

Ngày 25/8/2022, ông T2 và ông T8 và ông Nguyễn Việt T3 gặp giám đốc ngân hàng V3 để thẩm định Thửa đất số 202. Hôm đó ông Nguyễn Việt T3 có vai trò là người cho ông T2 mượn tiền để mua lô đất trên và ngân hàng ra quyết định cho vay 8.000.000.000 đồng, giấy giám định ông T3 giữ. Chiều ngày 25/08/2022, ông T2 có nhận ủy quyền từ ông Lưu Đức V, sinh năm: 1972; tại địa chỉ: A P, phường A, quận T, lô đất số tờ 25, thửa 202, diện tích 3232,1m², địa chỉ xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Và tại văn phòng công chứng: Số A P, Phường A, quận T, ông T2 chuyển nhượng lại cho ông T3 thửa đất 202 nói trên. Sau đó ông T3 kêu ông T2 viết giấy nợ 6.000.000.000 đồng.

2.3. Ông Nguyễn Việt T3 (ủy quyền cho ông Nguyễn Hoàng C đại diện) trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Ông Nguyễn Việt T3 mua thửa đất 202 từ ông Nguyễn Hoàng T2 với giá chuyển nhượng là 5.200.000.000 đồng bằng hình thức hợp đồng ủy quyền, sau khi ông T3 giao đủ tiền cho ông T2. Ông T3 xác định có đi xem đất vào buổi chiều tối nên khi xuống đất thì chỉ thấy phía sau có nhiều mái tôn, ông T3 không nghĩ đó là mộ, ông T3 có gặp được ông Đ chủ đất cũ và kể từ đó ông T3 chưa nhận được đất và phát sinh tranh chấp. Do cần tiền nên ông T3 mới bán lại cho ông Nguyễn Quốc T với giá 5.500.000.000 đồng. Sau khi ông T2 ra sổ thì lại ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T.

2.4. Ông Nguyễn Quốc T (ủy quyền cho ông Hồ Minh T1 đại diện) trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại Đơn yêu cầu phản tố như sau:

Ông Nguyễn Quốc T không chấp nhận bất cứ yêu cầu khởi kiện nào của bà P và ông Đ, bởi ông T không có giao dịch nào với bà P và ông Đ. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà P thì hậu quả ông T không yêu cầu tòa án giải quyết.

Ông Nguyễn Quốc T yêu cầu Tòa án tiếp tục công nhận quyền sử dụng Thửa đất số 202, Tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã T, huyện C, vì ông T đã chuyển nhượng ngay tình và hợp pháp, tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất không bị tranh chấp.

Ông T yêu cầu công nhận tất cả các công trình, tài sản gắn liền với thửa đất nói trên.

Do ông Nguyễn Quốc T chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Hoàng T2 (do ông Nguyễn Việt T3 làm đại diện theo ủy quyền), nhà và đất đã được cập nhật qua tên ông Nguyễn Hoàng T2 vào ngày 12/10/2022. Việc chuyển nhượng từ ông Nguyễn Hoàng T2 sang ông Nguyễn Quốc T đã hoàn thành, ông Nguyễn Quốc T đã giao đủ số tiền chuyển nhượng là 5.500.000.000 đồng cho ông T3 (kèm biên nhận nhận tiền). Do đó ông Nguyễn Quốc T có Đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án các vấn đề sau:

1/ Yêu cầu Tòa án tiếp tục công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 007329 ngày 19/10/2022, do Văn phòng C8, chứng nhận giao dịch giữa ông Nguyễn Hoàng T2 (do ông Nguyễn Việt T3 làm đại diện) chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc T.

2/ Yêu cầu Tòa án tiếp tục công nhận quyền sử dụng thửa đất số 202, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Quốc T, vì ông đã chuyển nhượng ngay tình và hợp pháp, tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất không bị tranh chấp.

Nếu được Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T, ông T tự nguyện trừ phần thổ mộ ra để gia đình và thân tộc ông Đ cứ tiếp tục quản lý sử dụng.

2.5. Ông Lưu Đức V: Ông V không có bản tự khai nộp cho Tòa án và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Văn phòng C6 trình bày: Ngày 26/07/2022, Công chứng viên Nguyễn Hưng P2 thuộc Văn phòng C6 đã chứng nhận hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất số công chứng 00010482, quyển số: 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, giữa: Bên ủy quyền là ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị P với bên nhận ủy quyền là ông Nguyễn Văn M. Đối tượng của hợp đồng ủy quyền là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 202, tờ bản đồ số 25 (BĐKTS) tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 853739, số vào sổ cấp GCN: H01835/13 do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/9/2005. Cập nhật thay đổi các ngày 05/4/2007, 26/02/2021.

Đến nay, đã xảy ra tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị P với ông Nguyễn Văn M. Văn phòng C6 cung cấp hồ sơ về đương sự và giải trình về

việc chứng nhận, cung cấp toàn bộ hồ sơ, văn bản hợp đồng số: 00010482, quyển số: 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD cho Tòa án.

Văn phòng C6 xin giải trình về việc chứng nhận hợp đồng số 00010482, quyển số: 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD căn cứ khoản 1 Điều 47 của Luật công chứng năm 2014: "Người yêu cầu công chứng phải xuất trình đầy đủ giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đó".

Từ cơ sở pháp lý đến trình tự thủ tục đã được Công chứng viên thực hiện đúng quy định của pháp luật tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng.

Các bên giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định pháp luật. Do đó, theo yêu cầu của nguyên đơn hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Văn M, là không có cơ sở nên không đồng ý yêu cầu trên.

3.2. Văn phòng C7 (tên cũ Văn phòng C8) trình bày:

Văn phòng C7 (tên cũ Văn phòng C8), Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án số: 62/TB-TLVA ngày 15/02/2023 của Tòa án nhân dân Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 007329, lập ngày 19/10/2022; hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 006040 lập ngày 25/08/2022; hủy Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất ở số công chứng 006042 lập ngày 25/8/2022 do Văn phòng C7 (tên cũ Văn phòng C8), Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận.

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ, Văn phòng C7 (tên cũ Văn phòng C8, Thành phố Hồ Chí Minh), số G P, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã tiếp nhận và công chứng các hồ sơ sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 007329, ngày 19/10/2022 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Hoàng T2 có người đại diện là ông Nguyễn Việt T3 với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Quốc T;

- Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 006040, ngày 25/8/2022 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị P có người đại diện là ông Lưu Đức V (sau khi đã được ông Nguyễn Văn M ủy quyền lại) với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoàng T2;

- Hợp đồng ủy quyền số công chứng 006042, ngày 25/8/2022 giữa bên ủy quyền là ông Nguyễn Hoàng T2 với bên được ủy quyền là ông Nguyễn Việt T3.

Căn cứ quy định Luật công chứng và các văn bản pháp luật có liên quan, vào thời điểm công chứng các hợp đồng nêu trên, các bên đã cung cấp đầy đủ hồ sơ, Công chứng viên tiến hành kiểm tra, đối chiếu hồ sơ và các giấy tờ liên quan, kiểm tra nhân thân và năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu công chứng và

xác định người tham gia giao dịch là tự nguyện, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, kiểm tra tài sản, đương sự không có bất cứ thông tin ngăn chặn nào. Các bên giao kết đã đọc lại nội dung hợp đồng và đồng ý với nội dung hợp đồng công chứng viên tiến hành ký công chứng hợp đồng nêu trên theo Thỏa thuận của các bên đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định.

3.3. Văn phòng C5 trình bày:

Ngày 26/7/2022, ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1964, CCCD số 079064013248 ngụ tại số B đường G, Ấp Đ, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đại diện ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1960, CCCD số 079060014929 và bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1963, CCCD số 079163019499 cùng ngụ tại Ấp E, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng ủy quyền số 000110482 ngày 26/07/2022 tại văn phòng C6 phát hành và ông Lưu Đức V, sinh năm: 1972, CMND số 024833453, ngụ tại: số F Q, Phường A, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh đã đến trụ sở Văn phòng C5, yêu cầu công chứng viên Văn phòng C5 chứng nhận hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất đối với toàn bộ quyền sử dụng đất, tại thửa đất số: 202, tờ bản đồ số: 25(BĐKTS), địa chỉ: xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 025139.

Tại thời điểm công chứng, ông Nguyễn Văn M, ông Lưu Đức V đã xuất trình đầy đủ giấy tờ pháp lý liên quan, đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tinh thần hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt. Các bên hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận và giao kết hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất, đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng này trước sự chứng kiến của Công chứng viên Văn phòng C5. Công chứng viên Văn phòng C5 đã chứng nhận hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất nêu trên theo đúng trình tự thủ tục luật định.

3.4. Bà Nguyễn Ngọc Gia H3, trẻ Nguyễn Trung H4, trẻ Nguyễn Ngọc Gia H5 (ông Nguyễn Văn H2 đại diện theo pháp luật của trẻ H5 và trẻ H4), bà Nguyễn Thị Thanh N1, trẻ Nguyễn Hoàng M1, trẻ Nguyễn Hoàng V2 (bà N1 là đại diện theo pháp luật của trẻ M1 và trẻ V2), bà Phan Thị T6, bà Nguyễn Phan Gia N và trẻ Nguyễn Phan Gia H1 cùng thống nhất trình bày:

Thống nhất nội dung trình bày của bà P, ông Đ và đều không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quốc T.

3.5. Bà Nguyễn Thị Ngọc H8, ông Nguyễn Thanh H6, bà Nguyễn Thị H7, bà Nguyễn Thị L thống nhất trình bày:

Thống nhất ý kiến của ông Đ, bà P và không yêu cầu giải quyết gì trong vụ án này.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 766/2024/DS-ST ngày 23/9/2024, Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:***

[1.] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị P. Tuyên bố các hợp đồng sau đây là hợp đồng vô hiệu:

[1.1] Hợp đồng ủy quyền công chứng số 00010482 lập ngày 26/7/2022 tại Văn phòng C6 giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Văn M.

[1.2] Hợp đồng ủy quyền số 025139 lập ngày 26/7/2022 tại Văn phòng C5 giữa ông Nguyễn Văn M và ông Lưu Đức V.

[1.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng quyền sử dụng đất số 007329, lập ngày 19/10/2022 tại Văn phòng C7 (tên cũ Đỗ Trí T9) quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị P (do ông Nguyễn Văn M và ông Lưu Đức V uỷ quyền) với ông Nguyễn Hoàng T2.

[1.4] Hợp đồng uỷ quyền số công chứng số 006042 lập ngày 25/8/2022 tại Văn phòng C7 (tên cũ Đỗ Trí T9), quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Hoàng T2 và ông Nguyễn Việt T3.

[1.5] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 006040, lập ngày 25/8/2022 tại Văn phòng C7 (tên cũ Đỗ Trí T9), quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Hoàng T2 (do ông Nguyễn Việt T3 là người đại diện theo uỷ quyền) với ông Nguyễn Quốc T.

[2] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Quốc T về việc:

[2.1] Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007329 ngày 19/10/2022, do Văn phòng C7 (tên cũ Đỗ Trí T9), quận T, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận giao dịch giữa Nguyễn Hoàng T2 do Nguyễn Việt T3 làm đại diện chuyển nhượng cho Nguyễn Quốc T.

[2.2] Công nhận quyền sử dụng thửa đất số 202, Tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã T, huyện C, Tp . cho ông Nguyễn Quốc T.

[3] Tuyên Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm huỷ cập nhật ngày 12/10/2022 mang tên ông Nguyễn Hoàng T2 và huỷ cập nhật ngày 26/10/2022, mang tên ông Nguyễn Quốc T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC853739, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01835/13 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn Đ ngày 01/9/2005.

[4]. Buộc ông Nguyễn Quốc T phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC853739, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01835/13 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn Đ ngày 01/9/2005.

[5] Trong trường hợp ông Nguyễn Quốc T không giao cho cơ quan chức năng bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC853739, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01835/13 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn Đ ngày 01/9/2005 thì ông Đ được quyền liên hệ cơ quan chức năng để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần theo qui định.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Quốc T phải chịu số tiền tạm ứng án phí 900.000 (chín trăm nghìn) đồng nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 theo biên lai thu tạm ứng ứng án phí, lệ phí số 0018594 ngày 10/11/2023 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng ứng án phí, lệ phí số 0018593 ngày 10/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T phải nộp thêm 300.000 đồng.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn M là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

- Bị đơn Lưu Đức V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng.

- Ông Nguyễn Việt T3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

- Ông Nguyễn Hoàng T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 900.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự và các quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

Ngày 30/9/2024, ông Nguyễn Việt T3 (đồng bị đơn) kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị hủy bản án.

Ngày 02/10/2024, ông Nguyễn Quốc T (đồng bị đơn) kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị hủy bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Bị đơn ông Nguyễn Quốc T không rút đơn phản tố và đơn kháng cáo. Bị đơn ông Nguyễn Việt T3 không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

**** Người kháng cáo là ông Nguyễn Quốc T (có ông Hồ Minh T1 đại diện) trình bày**:* Ông Nguyễn Quốc T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm với các căn cứ sau đây:

- Lời khai của ông M, cho rằng được ông N2 nhờ đứng tên trên hợp đồng ủy quyền. Lời khai của ông T2, cho rằng được ông T8 nhờ đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng ủy quyền. Vì vậy, cần phải triệu tập ông N2 và ông T8 đến Tòa án để lấy lời khai, làm rõ nội dung này.

- Trên đất tranh chấp có nhiều ngôi nhà, các ngôi nhà này do ông Đ xây dựng không có giấy phép và cho người vào ở. Ông Nguyễn Quốc T đã yêu cầu cấp sơ thẩm thu thập tài liệu, chứng cứ, Tòa án đã có công văn xác minh, nhưng chưa có kết quả trả lời thì Tòa án đã đưa vụ án ra xét xử, điều này ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T.

- Theo bản vẽ và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, thì trên đất có khoảng 100 ngôi mộ. Ông Nguyễn Quốc T đã yêu cầu Tòa án xác minh thân nhân của những ngôi mộ này, nhưng cấp sơ thẩm không thực hiện. Nếu yêu cầu của ông Nguyễn Quốc T được chấp nhận, thì sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của thân nhân các ngôi mộ này.

- Ông M có lời khai, rằng ông bị bệnh nan y, không có tiền chữa bệnh, vậy ông M lấy đâu ra 900.000.000 đồng để cho nguyên đơn vay.

- Trước khi mua, ông Nguyễn Quốc T đã xem đất, đồng ý trừ phần thổ mộ ra để gia đình và thân tộc của nguyên đơn cứ tiếp tục quản lý, sử dụng. Bên bán và bên mua đã ký kết hợp đồng công chứng, ông đã giao tiền chuyển nhượng đất 5.500.000.000 đồng cho ông T3, ông T3 đã giao đất cho ông T (không lập văn bản), nên ông T là người ngay tình. Ông T không biết các quan hệ trước đó. Tại phiên tòa, ông T2 cũng thừa nhận có viết giấy nợ 6.000.000.000 đồng cho ông Nguyễn Việt T3.

**** Người kháng cáo là ông Nguyễn Việt T3 (có ông Nguyễn Hoàng C đại diện) trình bày**:* Ông Nguyễn Việt T3 kháng cáo, yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm với các căn cứ như người đại diện của ông Nguyễn Quốc T đã trình bày. Ông T3 ký hợp đồng ủy quyền từ ông T2 nhưng thực tế là nhận chuyển nhượng đất của ông T2, ông T3 đã giao số tiền nhận chuyển nhượng là 6.000.000.000 đồng cho ông T2 và ông T2 có viết biên nhận; Ông T3 đã nhận số tiền 5.500.000.000 đồng từ ông Nguyễn Quốc T, ông chỉ nghe nói như vậy.

Ông Nguyễn Việt T3 có mặt, bổ sung thêm: Ông không biết ông Lưu Đức V là ai. Ông mua đất của ông Nguyễn Hoàng T2 với giá 5.200.000.000 đồng nhưng cộng thêm tiền thuế và phí thành 6.000.000.000 đồng, ông đã giao số tiền 6.000.000.000 đồng này cho ông T2, ông T2 có viết biên nhận, nhưng văn bản này ghi là giấy mượn tiền. Ông T2 đã giao đất cho ông bằng miệng, không lập văn bản.

**** Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Văn Đ (có ông Phan Minh S đại diện) trình bày***: Nguyên đơn không kháng cáo bản án sơ thẩm, nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Quốc T và ông Nguyễn Việt T3, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Nguyên đơn chỉ vay số tiền 900.000.000 đồng của ông Nguyễn Văn M, lãi suất 1,5%/tháng, thời hạn vay là 12 tháng. Để đảm bảo cho việc trả nợ, nguyên đơn phải ký hợp đồng ủy quyền thửa đất 202 của nguyên đơn cho ông Nguyễn Văn M, nếu trong thời hạn 12 tháng mà nguyên đơn không trả nợ vay và lãi, thì ông M được thực hiện hợp đồng ủy quyền, xử lý tài sản để thu hồi nợ. Nội dung này được hai bên ghi nhận tại Văn bản thỏa thuận ngày 26/7/2022. Trong vụ án này, ông M cũng không đồng ý nhận lại số tiền 900.000.000 đồng từ nguyên đơn và xác định số tiền này là của ông Nguyễn Thành N2 giao cho nguyên đơn; Còn ông Nguyễn Hoàng T2 cũng xác nhận, rằng ông không nhận tiền chuyển nhượng đất mà chỉ viết giấy vay số tiền 6.000.000.000 đồng giao cho ông T3. Ông Việt T3 khai rằng, ông mua đất của ông Nguyễn Hoàng T2, nhưng thực tế ông T2 lại ủy quyền cho ông T3. Toàn bộ các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đều là hợp đồng giả cách, nên vô hiệu. Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**** Ông Nguyễn Hoàng T2 (đồng bị đơn) trình bày***: Ông làm nghề môi giới, nên có quen ông Huỳnh Ngọc T8. Ông T8 nhờ ông đứng tên giùm lô đất với hoa hồng 200.000.000 đồng. Ngày 25/8/2022, ông có ký hợp đồng với ông Lưu Đức V nhưng không biết đó là hợp đồng chuyển nhượng đất, do ông T8 nhờ đứng giùm nên mọi việc ông T8 giải quyết, ông chỉ ký tên. Ông không biết hiện trạng thửa 202 có tài sản gì trên đất, ông không nhận đất từ ông V và cũng không giao tiền

chuyển nhượng đất 5.000.000.000 đồng cho ông V. Ông có nhận thù lao đứng tên giùm từ ông T8 với số tiền là 200.000.000 đồng.

Theo yêu cầu của ông T8, cùng ngày 25/8/2022, ông ký hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất 202 cho ông Nguyễn Việt T3. Ông T8 và ông T3 yêu cầu ông viết giấy vay nợ số tiền 6.000.000.000 đồng, ông có viết giấy này, khi viết ông không nghĩ đến hậu quả nên mới viết. Thực tế, ông không nhận được số tiền 6.000.000.000 đồng từ ông T3, cũng không nhận tiền bán đất hay vay nợ của ông T3. Ông không nhận đất từ ông V nên cũng không giao đất cho ông T3.

Ngoài địa chỉ và số điện thoại của ông T8 mà ông đã cung cấp cho cấp sơ thẩm, thì ông không còn địa chỉ nào khác của ông T8 để cung cấp. Ông có gọi vào số điện thoại của ông T8 nhưng cũng không liên lạc được.

** Bà Nguyễn Thị Thanh N1 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Hoàng M1 và Nguyễn Hoàng V2) trình bày:* Bà là con của nguyên đơn, bà được cha mẹ cho mượn 40m^2 đất nằm trong phần đất mà các bên đang tranh chấp. Năm 2017, bà cho xây dựng 01 kiot trên phần đất mượn này, việc xây dựng không có giấy phép và cũng không bị xử phạt vi phạm hành chính. Bà có cùng ý kiến với người đại diện của nguyên đơn, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà không kháng cáo và cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

**Ông Nguyễn Văn H2 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Trung H4 và trẻ Nguyễn Ngọc Gia H5) trình bày*: Ông là con rể của nguyên đơn, vợ ông là bà Nguyễn Thị Ngọc D đã chết năm 2020. Ông và bà D có 03 người con chung là Gia H3, H4 và H5. Cha mẹ vợ của ông có bảo vợ chồng ông xây nhà trên đất để ở, nên năm 2009 vợ chồng ông có xây dựng một căn nhà trên đất mà hiện nay các đương sự đang tranh chấp. Việc xây dựng không có giấy phép, có quyết định xử phạt vi phạm hành chính nhưng đã bị thất lạc nên không cung cấp được cho Tòa án. Ông có cùng ý kiến với người đại diện của nguyên đơn, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông không kháng cáo và cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Hiện nay, 04 cha con ông vẫn ở trên đất.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm như sau: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật. Kháng cáo của đồng bị đơn ông Nguyễn Quốc T, ông Nguyễn Việt T3 thực hiện trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Về nội dung: Sau khi phân tích các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và quy định của pháp luật có liên quan, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Quốc T và ông Nguyễn Việt T3, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng.

Ngày 23/9/2024, Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số 766/2024/DS-ST. Ngày 30/9/2024, ông Nguyễn Việt T3 (đồng bị đơn) nộp đơn kháng cáo. Ngày 02/10/2024, ông Nguyễn Quốc T (đồng bị đơn) nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Việt T3 và ông Nguyễn Quốc T nộp trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Quốc T và ông Nguyễn Việt T3, về việc kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Các căn cứ mà người kháng cáo trình bày để yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm.

[2.1.1] Người kháng cáo, cho rằng cấp sơ thẩm không triệu tập ông Nguyễn Thành N2 và ông Huỳnh Ngọc T8 đến Tòa án lấy lời khai, để làm rõ lời khai của ông Nguyễn Văn M và ông Nguyễn Hoàng T2.

Xét, theo thông tin do ông Nguyễn Văn M cung cấp, thì ông Nguyễn Thành N2 (không rõ năm sinh), thường trú tại Tổ A, ấp T, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo thông tin ông Nguyễn Hoàng T2 cung cấp, thì ông Huỳnh Ngọc T8 cư trú tại địa chỉ số F N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ tạm trú: số E, Tổ G, ấp C, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tòa án đã tiến hành xác minh nơi cư trú của ông Nguyễn Thành N2 và ông Huỳnh Ngọc T8 tại các địa chỉ mà ông M và ông T2 cung cấp, đồng thời tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông N2 và ông T8, nhưng ông N2 và ông T8 không đến Tòa án, không cung cấp bản khai và các chứng cứ liên quan. Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Hoàng T2 và các đương sự khác trong vụ án cũng không cung cấp được nơi cư trú nào khác của ông Nguyễn Thành N2 và ông Huỳnh Ngọc T8. Vì vậy, cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt ông Nguyễn Thành N2 và ông Huỳnh Ngọc T8, là phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 228 và điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người kháng cáo là ông Nguyễn Quốc T và ông Nguyễn Việt T3, cho rằng cấp sơ thẩm chưa triệu tập ông N2 và ông T8 đến Tòa án để làm rõ lời khai của ông M và ông T2, là không có cơ sở.

[2.1.2] Căn cứ vào lời khai của đương sự và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ các ngày 14/6/2023 và 02/8/2024, thì trên thửa đất số 202 có nhiều ngôi nhà do gia đình nguyên đơn xây dựng. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và các con của nguyên đơn, xác nhận các căn nhà này xây dựng không có giấy phép từ năm 2006 đến 2017. Theo lời khai của ông Nguyễn Văn H2 (con rể ông Đ), thì căn nhà do ông H2 xây dựng có bị xử phạt vi phạm hành chính, nhưng đã bị thất

lạc nên ông không cung cấp được cho Tòa án. Những ngôi nhà còn lại trên thửa đất 202, không bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng.

Tòa án đã có công văn số 1075/TAHCC ngày 11/10/2023 (bút lục 949), yêu cầu Phòng Quản lý đô thị - Ủy ban nhân dân huyện C cung cấp thông tin, tài liệu chứng cứ liên quan đến việc xin phép xây dựng đối với các công trình kiến trúc xây dựng trên thửa đất số 202 theo Bản đồ hiện trạng vị trí kiểm tra nội nghiệp ngày 30/6/2023. Ngày 22/8/2024, Tòa án có văn bản nhắc cơ quan này trả lời nội dung xác minh nói trên, nhưng Ủy ban nhân dân huyện C không có văn bản trả lời. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân huyện C đã tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên, nên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ của đương sự theo quy định tại Điều 70 của Bộ luật Tố tụng dân sự, trong đó có quyền và nghĩa vụ cung cấp tài liệu, chứng cứ. Trường hợp đương sự không cung cấp tài liệu, chứng cứ, thì Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 96 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.1.3] Ông Nguyễn Quốc T, cho rằng Tòa án không xác minh thân nhân của những ngôi mộ trên đất theo yêu cầu của ông, nếu yêu cầu phản tố được chấp nhận thì sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của thân nhân những ngôi mộ này.

Xét, lời trình bày này của ông Nguyễn Quốc T là không có căn cứ, bởi lẽ: Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Quốc T có ý kiến, rằng nếu yêu cầu phản tố của ông được chấp nhận, thì ông tự nguyện trừ phần thổ mộ ra để gia đình và thân tộc ông Đ cứ tiếp tục quản lý, sử dụng. Vì vậy, trong trường hợp yêu cầu phản tố của ông T được chấp nhận, thì quyền lợi của những thân nhân có mộ trên đất không bị ảnh hưởng.

Mặt khác, Tòa án có công văn số 1073/TAHCC ngày 11/10/2023, gửi Ủy ban nhân dân huyện C (bút lục 471), yêu cầu xác minh: Nguồn gốc những ngôi mộ trên đất, phần đất mộ này có được quy hoạch là đất nghĩa địa hay không; Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm, nhưng thực tế có một phần đất thổ mộ, là có đúng theo quy định hay không.

Tại công văn số 16553/UBND-TNMT ngày 08/12/2023, Ủy ban nhân dân huyện C công văn số 1073/TAHCC ngày 11/10/2023 của Tòa án như sau: Về quy hoạch: Vị trí thửa đất 202 có chức năng quy hoạch là đất dân cư hiện hữu, đất ở nông thôn. Nguồn gốc những ngôi mộ trên đất, đề nghị liên hệ Ủy ban nhân dân xã T và yêu cầu các đương sự cung cấp thông tin theo quy định.

Tòa án có công văn số 1074/TAHCC ngày 11/10/2023 gửi Ủy ban nhân dân xã T, yêu cầu cung cấp thông tin về nguồn gốc những ngôi mộ trên đất, phần đất mộ này có được quy hoạch là đất nghĩa địa hay không. Ủy ban nhân dân xã T tham gia tố tụng trong vụ án, nhưng không có văn bản trình bày về nội dung mà Tòa án xác minh. Cấp sơ thẩm căn cứ khoản 1 Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự, để tiếp tục giải quyết vụ án, là đúng quy định.

[2.1.4] Ông Nguyễn Quốc T, cho rằng ông Nguyễn Văn M khai ông M bị bệnh nan y, không có tiền chữa bệnh, vậy ông M làm sao có số tiền 900.000.000 đồng để cho nguyên đơn vay. Nhận thấy, căn cứ văn bản thỏa thuận ngày 26/7/2022 giữa ông Đ và ông M, thì ông M đã giao cho ông Đ số tiền 900.000.000 đồng. Mặc dù lời khai của ông M cho rằng số tiền này do ông N2 giao cho ông Đ, nhưng ông Đ không thừa nhận. Theo ông Đ, thì ông N2 là người đi cùng ông M khi giao nhận tiền, nhưng người giao tiền cho ông Đ là ông M. Mặt khác, theo quy định của pháp luật, thì bên cho vay không có nghĩa vụ phải chứng minh với bên vay về nguồn gốc của số tiền vay, nên trong vụ án này ông M không phải chứng minh về nguồn tiền mà ông đã cho ông Đ vay theo Văn bản thỏa thuận ngày 26/7/2022.

[2.2] Việc giải quyết vụ án của cấp sơ thẩm.

[2.2.1] Về tố tụng.

Các đương sự trong vụ án gồm các trẻ: Nguyễn Phan Gia H1, Nguyễn Hoàng M1, Nguyễn Hoàng V2, Nguyễn Trung H4, Nguyễn Ngọc Gia H5, chưa đủ 18 tuổi. Các đương sự này đang sinh sống cùng cha, mẹ trên thửa đất tranh chấp. Theo quy định tại khoản 6 Điều 69 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì việc thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự của các đương sự này tại Tòa án do người đại diện hợp pháp của họ thực hiện.

Xét, cấp sơ thẩm cho các trẻ làm bản tự khai và tự mình tham gia tố tụng, là vi phạm quy định trích dẫn nói trên. Tuy nhiên, trẻ Nguyễn Phan Gia H1 (do bà Phan Thị T6 đại diện theo pháp luật), trẻ Nguyễn Hoàng M1 và trẻ Nguyễn Hoàng V2 (do bà Nguyễn Thị Thanh N1 đại diện theo pháp luật), trẻ Nguyễn Trung H4 và trẻ Nguyễn Ngọc Gia H5 (do ông Nguyễn Văn H2 đại diện theo pháp luật). Bà Phan Thị T6, bà Nguyễn Thị Thanh N1 và ông Nguyễn Văn H2 là con của nguyên đơn, đã tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Vì vậy, vi phạm này của cấp sơ thẩm không phải là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, nên không phải là căn cứ để hủy bản án sơ thẩm theo quy định tại Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2.2] Về yêu cầu của các bên đương sự.

[2.2.2.1] Ông Nguyễn Văn Đ được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 853739 (số vào sổ H01835/13) ngày 01/9/2005. Diện tích đất được cấp là 3232,1m^2 (đất trồng cây lâu năm), thửa số 202, Tờ bản đồ số 25, bộ địa chính xã T, huyện C (sau đây viết tắt là Thửa đất số 202). Ngày 05/4/2007, cập nhật giảm trừ diện tích 119,6m^2 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc D1, nên diện tích còn lại là 3.112,5m^2. Ngày 26/02/2021, cập nhật chuyển mục đích sử dụng 300m^2 từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở tại nông thôn (theo Quyết định số 905/QĐ-UBND ngày 21/01/2021 của UBND huyện C).

Ngày 26/7/2022, tại Văn phòng C6, ông Nguyễn Văn Đ và vợ là bà Nguyễn Thị P ký Hợp đồng ủy quyền, để ủy quyền thửa đất số 202 cho ông Nguyễn Văn

M, trong đó có quyền chuyển nhượng, nhận tiền chuyển nhượng và ông M được ủy quyền lại cho bên thứ ba; Thời hạn ủy quyền là 20 năm.

Căn cứ Văn bản thỏa thuận ngày 26/7/2022 giữa ông Đ, bà P (bên A) với ông M (bên B), thì: Bên A thế chấp cho bên B giấy chứng nhận của Thửa đất số 202. Hình thức thế chấp, là bên A ký ủy quyền hoặc chuyển nhượng tài sản cho bên B để vay số tiền 900.000.000 đồng, lãi suất 1,5%/tháng, thời hạn vay là 12 tháng. Nếu trong thời gian 12 tháng, bên A không đóng lãi cho bên B, thì bên B có quyền thanh lý hoặc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi vốn cho bên B. Quá trình giải quyết vụ án, ông M thừa nhận có ký tên vào văn bản thỏa thuận; Kết quả giám định cũng xác định chữ viết, chữ ký trên văn bản này là của ông M.

Lời khai của ông Đ, bà P và ông M, cùng xác nhận việc hai bên ký hợp đồng ủy quyền ngày 26/7/2022, không phải để ông M thực hiện các quyền của người sử dụng đất thay cho ông Đ, bà P, mà là nhằm đảm bảo cho việc ông Đ, bà P vay số tiền 900.000.000 đồng. Lời khai này của hai bên đương sự, phù hợp với Văn bản thỏa thuận ngày 26/7/2022 mà hai bên đã ký kết. Như vậy, hợp đồng ủy quyền ngày 26/7/2022 giữa ông Đ, bà P với ông M, là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu quan hệ vay tiền, nên cấp sơ thẩm xác định hợp đồng này vô hiệu, là đúng quy định.

[2.2.2.2] Cùng ngày 26/7/2022, tại Văn phòng C5, ông Nguyễn Văn M ký hợp đồng ủy quyền lại thửa đất số 202 cho ông Lưu Đức V, nội dung ủy quyền giống với hợp đồng ủy quyền giữa ông Đ, bà P với ông M ngày 26/7/2022, chỉ khác thời hạn ủy quyền là 19 năm. Xét, hợp đồng ủy quyền ngày 26/7/2022 giữa ông Đ, bà P với ông M vô hiệu do giả tạo, nên hợp đồng ủy quyền lại cùng ngày 26/7/2022 giữa ông M với ông V cũng vô hiệu.

* Ngày 25/8/2022, tại Văn phòng C8, ông Lưu Đức V (với tư cách đại diện ông Đ, bà P), ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 202 cho ông Nguyễn Hoàng T2.

Ông Lưu Đức V đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo địa chỉ nơi ông V đang thực tế sinh sống, nhưng ông V không đến Tòa án tham gia tố tụng, không cung cấp lời khai và tài liệu, chứng cứ.

Ông Nguyễn Hoàng T2 có lời khai, xác định ông không nhận chuyển nhượng thửa đất số 202 từ ông V (với tư cách đại diện ông Đ, bà P), mà ông được ông Huỳnh Ngọc T8 nhờ đứng tên giùm thửa đất với thù lao là 200.000.000 đồng và ông đã nhận tiền thù lao này. Ông không biết hiện trạng trên đất có gì, ông không nhận đất từ ông V hay ông Đ, bà P và cũng không giao tiền nhận chuyển nhượng đất cho bên chuyển nhượng. Lời khai này của ông T2, phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, bởi lẽ các bên đương sự không cung cấp được biên bản giao nhận số tiền 5.000.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 25/8/2022, cũng không cung cấp được biên bản giao nhận đất. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 202 giữa ông V (với tư cách đại diện ông Đ, bà P) với ông T2 dựa trên các hợp đồng ủy quyền vô hiệu do giả tạo, nên giao dịch này cũng vô hiệu.

* Cùng ngày 25/8/2022, tại Văn phòng C8, ông Nguyễn Hoàng T2 ký hợp đồng ủy quyền thửa đất số 202 cho ông Nguyễn Việt T3.

Ông Nguyễn Việt T3 khai rằng, ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 202 từ ông Nguyễn Hoàng T2, nhưng thời điểm này ông T2 chưa đứng tên trên giấy chứng nhận nên hai bên ký hợp đồng ủy quyền. Còn phía ông T2 lại khai rằng, ông T2 được ông T8 nhờ đứng tên giùm thửa đất số 202, nên sau khi ký hợp đồng nhận chuyển nhượng từ ông V, ông T8 yêu cầu ông phải ký lại hợp đồng với ông T3, mọi việc do ông T8 thực hiện, ông không đọc nên không biết hợp đồng ông ký với ông T3 là hợp đồng chuyển nhượng hay hợp đồng ủy quyền; Ông T8 và ông T3 có yêu cầu ông viết giấy nợ 6.000.000.000 đồng, do không hiểu biết pháp luật, không nghĩ hậu quả của việc viết giấy nợ này nên ông đã viết, thực tế ông không nhận tiền chuyển nhượng thửa đất, cũng không vay tiền của ông T3 và ông T8; Ông cũng không giao đất cho ông T3. Xét lời khai của hai bên đương sự, nhận thấy:

Ông T3 không cung cấp được văn bản thỏa thuận giữa ông T3 với ông T2, về việc chuyển nhượng đất thông qua hợp đồng ủy quyền. Và nếu đúng như lời khai của ông T3, thì giao dịch ủy quyền này cũng là giả tạo nhằm che giấu cho giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3 và ông T2.

Theo hợp đồng chuyển nhượng (giấy tay) ngày 23/8/2022 giữa ông T2 và ông T3, thì giá chuyển nhượng là 5.200.000.000 đồng. Tại biên bản phiên tòa sơ thẩm (bút lục 1005), người đại diện của ông T3 cũng khai giá chuyển nhượng là 5.200.000.000 đồng, đã giao tiền và có biên nhận. Tuy nhiên, trong suốt quá trình tố tụng, ông T3 không cung cấp được chứng cứ đã giao số tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông T2. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T3 có mặt và khai rằng, ông đã giao cho ông T2 tiền nhận chuyển nhượng đất là 6.000.000.000 đồng. Lời khai này của ông T3, mâu thuẫn với lời khai của người đại diện ông T3 tại phiên tòa sơ thẩm. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án từ giai đoạn sơ thẩm đến phiên tòa phúc thẩm ngày 14/02/2025, ông T3 không cung cấp được chứng cứ giao nhận tiền, giao nhận đất, cũng không giải thích được vì sao có sự chênh lệch giữa giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 5.200.000.000 đồng nhưng ông lại giao 6.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 27/02/2025, sau khi kết thúc phần tranh luận, ông T3 cung cấp văn bản đề ngày 25/8/2022, có nội dung ông T2 vay ông T3 số tiền 6.000.000.000 đồng. Ông T3 cho rằng, đây là tiền nhận chuyển nhượng đất mà ông đã giao cho ông T2. Xét, văn bản này không có nội dung ông T3 giao tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 202 cho ông T2, mà chỉ là quan hệ vay mượn tiền. Mặt khác, ông T2 khẳng định rằng ông T2 không nhận tiền chuyển nhượng đất từ ông T3, cũng không vay tiền ông T3 mà đây là văn bản mà ông T3 và ông T8 yêu cầu ông viết, do không hiểu biết pháp luật, không nghĩ đến hậu quả nên ông đã viết.

Ngoài ra, việc chuyển nhượng đất thông qua ủy quyền theo lời khai của ông T3, không được ông T2 thừa nhận. Tại thời điểm mà ông T3 cho rằng đã nhận

chuyển nhượng thửa đất số 202 từ ông T2 thông qua ủy quyền (ngày 25/8/2022), thì cùng ngày này ông T2 mới ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất này từ ông V, ông T2 chưa được cập nhật tên trên giấy chứng nhận, nên ông T2 chưa có quyền của người sử dụng đất để chuyển nhượng thửa đất 202 cho ông T3. Hơn nữa, ông T3 khai rằng ông nhận chuyển nhượng đất của ông T2 ngày 25/8/2022, nhưng tại hồ sơ vụ án (bút lục 794-795) thể hiện vào ngày 23/8/2022, ông T3 và ông T2 đã lập hợp đồng chuyển nhượng (giấy tay).

* Ngày 19/10/2022, tại Văn phòng C8, ông Nguyễn Việt T3 (với tư cách đại diện ông Nguyễn Hoàng T2) ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 202 cho ông Nguyễn Quốc T, giá chuyển nhượng là 5.500.000.000 đồng, hai bên có lập biên nhận giao tiền (bút lục 439). Ngày 26/10/2022, ông Nguyễn Quốc T được cập nhật tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét, việc ủy quyền giữa ông T2 với ông T3, việc chuyển nhượng đất giữa ông T3 (đại diện ông T2) với ông Nguyễn Quốc T liên quan đến thửa đất số 202, đều xuất phát từ hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng ông Đ với ông M, giữa ông M với ông V và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V với ông T2, nhưng các giao dịch này đều vô hiệu. Gia đình của các con ông Đ, bà P và gia đình bà Nguyễn Thị L là người quản lý, sử dụng đất từ đó đến nay, trên đất có nhiều công trình xây dựng, vật kiến trúc và khoảng 100 ngôi mộ của gia tộc ông Đ, bà P. Người nhận chuyển nhượng đất từ ông V là ông Nguyễn Hoàng T2, không thừa nhận việc nhận chuyển nhượng, giao tiền và nhận đất từ ông V, khẳng định không giao đất cho ông T3 hay ông T và không nhận tiền chuyển nhượng đất từ ông T3 và ông T. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T3 và ông T cho rằng đã nhận đất (giao bằng lời nói), nhưng lời khai này mâu thuẫn với lời khai của người đại diện ông T3 và ông T tại phiên tòa sơ thẩm, mâu thuẫn với lời khai của các đương sự khác. Ông T3 và ông T cũng không cung cấp được biên bản giao nhận đất.

Mặt khác, ngày 16/8/2022, nguyên đơn có đơn gửi đơn đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng, đăng bộ đối với phần đất thuộc thửa 202. Theo công văn số 1285/TAHCC ngày 04/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi gửi Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Củ Chi, thì Tòa án đã nhận được đơn khởi kiện của ông Đ. Như vậy, ông Đ đã nộp đơn khởi kiện trước ngày 04/10/2022, nhưng ngày 19/10/2022 ông Nguyễn Hoàng T2 (do ông T3 đại diện) mới ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 202 cho ông Nguyễn Quốc T, nên việc chuyển này thực hiện trong thời điểm đã có tranh chấp. Vì vậy, việc ông Nguyễn Quốc T cho rằng ông là người ngay tình trong giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 202, là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quốc T, là có căn cứ.

[2.2.2.3] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã lập biên bản giải thích cho đương sự về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhưng ông Đ, bà P, ông M, ông T2, ông T3 và ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ông Lưu Đức V (đồng bị đơn) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, không có đơn xin vắng mặt nên cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của các hợp đồng bị

vô hiệu, là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã được Hội đồng xét xử giải thích quy định của pháp luật về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhưng các đương sự có mặt đều không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, các bên có quyền khởi kiện trong vụ án khác để yêu cầu giải quyết về hậu quả giao dịch vô hiệu theo quy định của pháp luật.

[2.2.2.4] Đối với giao dịch vay số tiền 900.000.000 đồng giữa ông Đ, bà P với ông M, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Ông M cũng không đồng ý nhận số tiền 900.000.000 đồng, vì cho rằng tiền này của ông Nguyễn Thành N2. Ông N2 đã được triệu tập theo địa chỉ ông M cung cấp, nhưng không đến Tòa án tham gia tố tụng. Vì vậy, cấp sơ thẩm không giải quyết quan hệ vay tiền giữa các bên và giành quyền khởi kiện cho các bên trong vụ án khác, là đúng quy định.

[2.2.3] Các hộ gia đình bà Nguyễn Thị L, bà Phan Thị T6, bà Nguyễn Thị Thanh N1 và ông Nguyễn Văn H2, đang cư trú và có tài sản trên thửa đất số 202, nhưng các ông bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án, nên theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án không xem xét.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Việt T3 và ông Nguyễn Quốc T, về việc yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm.

[3] Chi phí tố tụng: Nguyên đơn nộp tạm ứng nhưng không yêu cầu, nên Tòa án không giải quyết.

[**4**] Án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn không phải nộp. Các đồng bị đơn phải nộp theo quy định của pháp luật.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Quốc T và ông Nguyễn Việt T3 mỗi người phải nộp 300.000 đồng, nhưng được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí mà ông T và ông T3 đã nộp. Ông T và ông T3 đã nộp đủ.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Quốc T và ông Nguyễn Việt T3, giữ nguyên bản án sơ thẩm, là có căn cứ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 122, 124 và 131 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 26 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Quốc T và ông Nguyễn Việt T3 (đồng bị đơn), về việc yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 766/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, xử:

1.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị P. Tuyên bố các hợp đồng sau đây là hợp đồng vô hiệu:

1.1.1. Hợp đồng ủy quyền công chứng số 00010482 lập ngày 26/7/2022 tại Văn phòng C6 giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Văn M.

1.1.2. Hợp đồng ủy quyền số 025139 lập ngày 26/7/2022 tại Văn phòng C5 giữa ông Nguyễn Văn M và ông Lưu Đức V.

1.1.3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng quyền sử dụng đất số 007329, lập ngày 19/10/2022 tại Văn phòng C7 (tên cũ Đỗ Trí T9) quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị P (do ông Nguyễn Văn M và ông Lưu Đức V uỷ quyền) với ông Nguyễn Hoàng T2.

1.1.4. Hợp đồng uỷ quyền số công chứng số 006042 lập ngày 25/8/2022 tại Văn phòng C7 (tên cũ Đỗ Trí T9), quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Hoàng T2 và ông Nguyễn Việt T3.

1.1.5. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 006040, lập ngày 25/8/2022 tại Văn phòng C7 (tên cũ Đỗ Trí T9), quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Hoàng T2 (do ông Nguyễn Việt T3 là người đại diện theo uỷ quyền) với ông Nguyễn Quốc T.

1.2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Quốc T, về việc:

1.2.1. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007329 ngày 19/10/2022, do Văn phòng C7 (tên cũ Đỗ Trí T9), quận T, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận giao dịch giữa Nguyễn Hoàng T2 do Nguyễn Việt T3 làm đại diện chuyển nhượng cho Nguyễn Quốc T.

1.2.2. Công nhận quyền sử dụng thửa đất số 202, Tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã T, huyện C, Tp . cho ông Nguyễn Quốc T.

1.3. Tuyên Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm huỷ cập nhật ngày 12/10/2022 mang tên ông Nguyễn Hoàng T2 và huỷ cập nhật ngày 26/10/2022, mang tên ông Nguyễn Quốc T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC853739, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01835/13 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn Đ ngày 01/9/2005.

1.4. Buộc ông Nguyễn Quốc T phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC853739, số vào số cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01835/13 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn Đ ngày 01/9/2005.

1.5. Trong trường hợp ông Nguyễn Quốc T không giao cho cơ quan chức năng bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC853739, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01835/13 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn Đ ngày 01/9/2005 thì ông Đ được quyền liên hệ cơ quan chức năng để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần theo qui định.

1.6. Án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Quốc T phải nộp 900.000 (chín trăm nghìn) đồng, nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 theo Biên lai thu số 0018594 ngày 10/11/2023 và số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0018593 ngày 10/11/2023 cùng của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T phải nộp thêm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn M là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

- Bị đơn Lưu Đức V phải nộp 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng.

- Ông Nguyễn Việt T3 phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

- Ông Nguyễn Hoàng T2 phải nộp 900.000 (chín trăm nghìn) đồng.

2. Án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Nguyễn Quốc T phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí mà ông T đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0016043 ngày 02/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T đã nộp đủ.

Ông Nguyễn Việt T3 phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí mà ông T3 đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0015989 ngày 30/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T3 đã nộp đủ.

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

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của 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 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND huyện Củ Chi;
- Chi cục THADS huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án.

2024DSPT39951 1 000130 370218 20.12.2024 11:11
Nguyễn Thị Phĩc

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

Trịnh Thị Ánh