

**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: 384/2025/DS-PT

Ngày: 21/4/2025

V/v Tranh chấp hợp đồng ủy
quyền và hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Bà Doãn Thị Kim Thúy

Bà Nguyễn Thị Thoa.

- Thư ký phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Lưu

Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Ông Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 21 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 55/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 02 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 385/2024/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 759/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 3461/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phan Thị Thanh H, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: 1203/1/1 N, tổ I, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/4/2022): Ông Võ Văn S, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: 3 Cách mạng T, khu phố G, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

2. *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: A B, tổ F, ấp G, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Lê Thanh H1, sinh năm 1974.

Địa chỉ: 1203/1/1 N, tổ I, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09/12/2022): Ông Võ Văn S, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: 3 Cách mạng T, khu phố G, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

3.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1994 (vắng mặt).

Địa chỉ: A B, tổ F, ấp G, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Đỗ Xuân D1, sinh năm 1950.

3.4. Bà Lê Thị Hồng B, sinh năm 1950.

Người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/3/2023): Ông Đỗ Lê H2, sinh năm 1978 (có mặt).

Cùng địa chỉ: 8 Hồ V, Phường I, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1983 (đề nghị giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: C Tỉnh lộ 2, ấp C, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Trần Thị N, sinh năm 1935 (đề nghị giải quyết vắng mặt).

3.7. Bà Lê Thị Thanh T1, sinh năm 2000 (đề nghị giải quyết vắng mặt).

3.8. Bà Lê Phương L, sinh năm 2002 (đề nghị giải quyết vắng mặt).

3.9. Ông Lê Quang V, sinh năm 2005 (đề nghị giải quyết vắng mặt).

3.10. Trẻ Lê Ngọc Phương T2, sinh ngày 30/12/2007.

3.11. Trẻ Lê Ngọc Đan T3, sinh ngày 28/6/2018.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Phương T2 và trẻ Đan Thanh: Bà Phan Thị Thanh H, sinh năm 1978 (có mặt) và ông Lê Thanh H1, sinh năm 1974 (đề nghị giải quyết vắng mặt).

3.12. Trẻ Lê Trọng N1, sinh ngày 27/4/2018.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Thanh T1, sinh năm 2000 (đề nghị giải quyết vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 1203/1/1 N, tổ I, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.13. Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: 119 Tỉnh lộ 8, ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/01/2024): Bà Ngô Lam T4, sinh năm 1999 (đề nghị giải quyết vắng mặt).

3.14. Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: 494 Tỉnh lộ 8, ấp C, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị N2 (đề nghị giải quyết vắng mặt).

Người kháng cáo: Bà Phan Thị Thanh H - Nguyên đơn.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 17/02/2022, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 13/4/2023, bản tự khai và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Phan Thị Thanh H là ông Võ Văn S trình bày:

Do hoàn cảnh gặp khó khăn, bà Phan Thị Thanh H (sau đây gọi tắt là bà H hoặc nguyên đơn) và ông Lê Thanh H1 (sau đây gọi tắt là ông H1) có vay của bà Nguyễn Thị D (sau đây gọi tắt là bà D hoặc bị đơn) số tiền 150.000.000 đồng. Trước đó, bà D có cho bà H, ông H1 vay tiền hai lần với số tiền 80.000.000 đồng để giải quyết việc cá nhân. Ngày 22/02/2019, bà H, ông H1 và bà D có lập Hợp đồng vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 70.000.000 đồng; đối tượng thế chấp là quyền sử dụng 1122,8m² thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 18, bộ địa chính xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là Thửa đất số 51) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 765093, sổ vào sổ cấp GCN: CHOS565 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lê Thanh H1 ngày 28/5/2018.

Ngày 22/6/2019, bà H, ông H1 và bà D có ký Hợp đồng chấm dứt hợp đồng vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ

Chí Minh. Sau đó, do cần tiền nên bà H, ông H1 có vay thêm bà D số tiền là 50.000.000 đồng. Lợi dụng sự thiếu hiểu biết của bà H, ông H1 nên bà D đề nghị ông, bà ký văn bản chấm dứt Hợp đồng vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất để chuyển sang Hợp đồng ủy quyền Thừa đất số 51 mới được vay thêm tiền.

Ngày 25/6/2019, bà H, ông H1 và bà D ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00007997/HĐGD-HĐUQ tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là Hợp đồng ủy quyền ngày 25/6/2019); đối tượng ủy quyền là phần đất có diện tích là 1122,8m² thuộc Thừa đất số 51 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông H1 đứng tên. Sau đó, bà H và ông H1 đã nhiều lần yêu cầu bà D trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông, bà trả lại cho bà D số tiền là 200.000.000 đồng đã vay nhưng bà D không đồng ý mà đã chuyển nhượng Thừa đất số 51 cho bà Nguyễn Thị Ngọc T (sau đây gọi tắt là bà T) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00003081/HĐGD-HĐCN ngày 26/3/2021 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/3/2021) và bà T đã chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông Đỗ Xuân D1, bà Lê Thị Hồng B (sau đây gọi tắt là ông D1, bà B) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003208/HĐGD-HĐCN ngày 20/10/2021 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2021).

Nhận thấy quyền, lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 25/6/2019; nguyên đơn trả lại cho bị đơn số tiền 200.000.000 đồng đã vay, buộc bị đơn trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 765093 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lê Thanh H1 ngày 28/01/2018; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00003081/HĐGD-HĐCN ngày 26/3/2021 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003208/HĐGD-HĐCN ngày 20/10/2021 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu: Tuyên Hợp đồng ủy quyền ngày 25/6/2019 vô hiệu, nguyên đơn trả lại cho bị đơn số tiền 200.000.000 đồng đã vay, buộc bị đơn trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 765093 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lê Thanh H1 ngày 28/01/2018; tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/3/2021 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2021 vô hiệu.

Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D1, bà B; thống nhất với hiện trạng phần đất tranh chấp theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH MTV T7 lập ngày 06/6/2023 (sau đây gọi tắt là Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 06/6/2023), Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/5/2023 và giá trị tài sản tranh chấp theo Biên bản định giá tài sản ngày 25/8/2023. Đối với chi phí tố tụng, nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai, các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị D trình bày:

Ngày 22/02/2019, bà H, ông H1 và bà D có ký Hợp đồng vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh, số tiền vay là 70.000.000 đồng, đối tượng thế chấp là Thửa đất số 51. Đến ngày 22/6/2019, bà H, ông H1 và bà D ký Hợp đồng chấm dứt hợp đồng vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên do bà H, ông H1 đã trả tiền và nhận lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông H1 ngày 28/5/2018. Do bà H, ông H1 nợ nần nhiều người phải đi trốn, không còn uy tín nên nhờ bà D chuyển nhượng Thửa đất số 51. Ngày 25/6/2019, tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh, bà H, ông H1 đã ký Hợp đồng ủy quyền cho bà D chuyển nhượng Thửa đất số 51 để bà H, ông H1 có tiền trả nợ cho người khác.

Thực hiện hợp đồng ủy quyền, bà H và ông H1 đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Thửa đất số 51 cho bà D để rao bán đất nhưng không ai mua. Sau đó, bà H và ông H1 có vay của bà D tổng số tiền 200.000.000 đồng để giải quyết khó khăn rồi trốn nợ không trả, bà D phải trả lãi cho số tiền bà H, ông H1 vay. Bà D có kể cho bà Nguyễn Thị Ngọc T (là con gái bà D) biết sự việc. Bà T đề nghị mua Thửa đất trên với giá 1.050.000.000 đồng để giúp bà H, ông H1 có tiền trả nợ. Bà D có cho bà T xuống xem đất và gặp bà N, cùng con bà H và ông H1, đã thông báo về việc chuyển nhượng Thửa đất số 51 cho bà T nhưng không ai có ý kiến gì.

Ngày 26/3/2021, bà D đại diện theo ủy quyền của bà H, ông H1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.050.000.000 đồng, đã nhận đủ số tiền này và giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CL 765093, số vào sổ cấp GCN: CHOS565 ngày 28/5/2018 cho bà T để thực hiện thủ tục cập nhật biến động quyền sử dụng đất. Việc này hoàn toàn đúng với các nội dung ủy quyền của Hợp đồng ủy quyền ngày 25/6/2019. Sau khi nhận số tiền chuyển nhượng, bà D có

thông báo cho bà H, ông H1 biết. Bà H, ông H1 đề nghị chia cho bà D số tiền 800.000.000 đồng để trả nợ cho bà D, trả tiền lãi suất suốt thời gian vay và cho bà D tiền công chuyển nhượng. Bà D đồng ý nhưng chỉ lấy 750.000.000 đồng và mang 300.000.000 đồng đến giao cho bà H, ông H1. Tuy nhiên, do trốn nợ nên bà H, ông H1 không xuất hiện để nhận tiền và bà D vẫn giữ số tiền này cho đến nay. Bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng ý với yêu cầu độc lập của ông D1, bà B. Bị đơn thống nhất với hiện trạng thửa đất tranh chấp theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 06/6/2023; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/5/2023 và giá trị tài sản tranh chấp theo Biên bản định giá tài sản ngày 25/8/2023. Đối với chi phí tố tụng, bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai, các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H1 là ông Võ Văn S trình bày: Ông H1 thống nhất với ý kiến trình bày và toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông D1, bà B; thống nhất với hiện trạng phần đất tranh chấp theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 06/6/2023, Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/5/2023 và giá trị tài sản tranh chấp theo Biên bản định giá tài sản ngày 25/8/2023. Đối với chi phí tố tụng, ông H1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai, các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T trình bày:

Thông qua bà D thì bà T biết sự việc bà H, ông H1 ủy quyền cho bà D chuyển nhượng Thửa đất số 51 do bà H, ông H1 nợ nần nhiều người phải đi trốn, không còn uy tín và chuyển nhượng không ai mua. Ngoài ra, bà D đã cho bà H, ông H1 vay tiền nhiều lần với tổng số tiền 200.000.000 đồng. Sau đó, bà H và ông H1 trốn nợ không trả, bà D phải trả lãi suất thay. Bà T đề nghị nhận chuyển nhượng thửa đất trên với giá 1.050.000.000 đồng để giúp bà H, ông H1 có tiền trả nợ nên có xuống xem đất. Khi đến thửa đất trên, bà T có gặp bà N và con của bà H và ông H1, có thấy bà D thông báo là cho người đến mua đất nhưng không ai có ý kiến gì.

Ngày 26/3/2021, bà D đại diện theo ủy quyền của bà H, ông H1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Thửa đất số 51 với bà T tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh với giá thỏa thuận 1.050.000.000 đồng, đã trả đủ số tiền trên cho bà D và nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để

thực hiện thủ tục cập nhật biến động tên người sử dụng đất. Ngày 19/4/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật chuyển nhượng cho bà T tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 765093 ngày 28/5/2018.

Đầu tháng 5/2021, ông Nguyễn Tuấn A nhận chuyển nhượng Thửa đất số 51 của bà T với giá 1.700.000.000 đồng; đã đặt cọc 700.000.000 đồng. Cuối tháng 5/2021, ông Tuấn A chuyển nhượng lại thửa đất này cho ông Đỗ Xuân D1 và bà Lê Thị Hồng B với giá 2.850.000.000 đồng. Do ông Tuấn A mới đặt cọc, chưa sang tên nên đã cùng ông D1, bà B với bà T thống nhất để bà T ký hợp đồng chuyển nhượng với ông D1, bà B. Ngày 01/6/2021, tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh, ông D1, bà B với bà T đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Thửa đất số 51. Trên hợp đồng chuyển nhượng ghi giá trị chuyển nhượng là 500.000.000 đồng nên hai bên có lập hợp đồng bổ sung ghi nhận giá trị chuyển nhượng thực tế là 2.850.000.000 đồng. Ông Tuấn A đã nhận của ông D1, bà B số tiền 2.750.000.000 đồng, còn giữ lại 100.000.000 đồng để thực hiện nghĩa vụ thuế. Ông Tuấn A đã giao cho bà T tổng số tiền 1.700.000.000 đồng đúng cam kết.

Đến ngày 20/10/2021, tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh, ông D1, bà B với bà T ký Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003207/HĐGD-HĐCN để hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002347/HĐGD-HĐCN ngày 01/6/2021 và giao kết lại bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 003208/HĐGD-HĐCN ngày 20/10/2021 nhằm ghi lại giá chuyển nhượng trên hợp đồng là 1.750.000.000 đồng. Đối với số tiền 100.000.000 đồng ông D1, bà B còn giữ lại để đóng thuế thì ông Tuấn A sẽ tự giải quyết với ông D1, bà B. Ngoài ra, khi ông Tuấn A đặt cọc, chuyển nhượng Thửa đất số 51 với bà T, đã được bà T cho đến xem hiện trạng, có gặp ông H1, bà N nhưng không ai có ý kiến gì. Bà T không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng ý với yêu cầu độc lập của ông D1, bà B; thống nhất với hiện trạng thửa đất tranh chấp theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 06/6/2023, Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/5/2023 và giá trị tài sản tranh chấp theo Biên bản định giá tài sản ngày 25/8/2023. Đối với chi phí tố tụng, bà T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 06/3/2023, bản tự khai, các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan ông Đỗ Xuân D1 và bà Lê Thị Hồng B do ông Đỗ Lê H2 đại diện theo uỷ quyền của trình bày:

Ông D1, bà B có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng Thửa đất số 51 của bà T với giá 2.850.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 002347/HĐGD-HĐCN ngày 01/6/2021 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh. Trên hợp đồng ghi giá trị chuyển nhượng là 500.000.000 đồng nên hai bên có lập hợp đồng bổ sung để ghi nhận giá trị chuyển nhượng thực tế là 2.850.000.000 đồng. Đến ngày 20/10/2021, ông D1, bà B và bà T có ký Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003207/HĐGD-HĐCN để hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002347/HĐGD-HĐCN ngày 01/6/2021 và giao kết lại bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003208/HĐGD-HĐCN ngày 20/10/2021 với giá 1.750.000.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2021, ông D1, bà B đã giao số tiền 2.750.000.000 đồng cho bà T và giữ lại số tiền 100.000.000 đồng để thực hiện nghĩa vụ thuế thu nhập cá nhân thay cho bà T, đã nộp thuế thu nhập cá nhân thay cho bà T số tiền 34.000.000 đồng và được cập nhật biến động chuyển nhượng ngày 07/12/2021 tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 765093 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/5/2018. Sau đó, bà T cùng những người đang cư trú trên Thửa đất số 51 không bàn giao thửa đất trên để ông D1, bà B sử dụng mặc dù đã nhiều lần được yêu cầu nhưng không có kết quả.

Nhận thấy quyền, lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, ông D1, bà B có yêu cầu độc lập: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003208/HĐGD-HĐCN ngày 20/10/2021 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh; công nhận quyền sử dụng của ông D1, bà B đối với phần đất diện tích 1122,8m² thuộc Thửa đất số 51, tờ bản đồ số 18, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 765093 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/5/2018 (cập nhật chuyển nhượng ngày 07/12/2021); buộc bà T và những người đang quản lý, sử dụng Thửa đất số 51 giao thửa đất trên cho ông D1, bà B ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông D1, bà B trả cho bà T số tiền chuyển nhượng còn giữ là 66.000.000 đồng. Ông D1, bà B thống nhất với hiện trạng phần đất tranh chấp theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 06/6/2023; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/5/2023 và giá trị tài sản tranh chấp theo Biên bản định giá tài sản

ngày 25/8/2023. Đối với chi phí tố tụng, ông D1 và bà B đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn A thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Đỗ Xuân D1 và bà Lê Thị Hồng B. Khi ông Tuấn A đặt cọc, chuyển nhượng Thửa đất số 51 với bà T, ông đã được bà T cho đến xem hiện trạng thửa đất, có gặp ông H1, bà N nhưng không ai có ý kiến gì. Đối với số tiền 100.000.000 đồng ông D1 và bà B còn giữ lại để thực hiện nghĩa vụ thuế, ông sẽ tự giải quyết với ông D1 và bà B.

Tại bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N trình bày: Phần đất có diện tích 1122,8m² thuộc Thửa đất số 51 trước đây là tài sản của ba chồng bà N, sau đó cho lại chồng bà N là ông Nguyễn Văn X (sinh năm 1930, chết năm 2004). Sau khi ông X chết, bà N đã làm thủ tục đề cho con trai là ông Lê Thanh H1 đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 230/QSDĐ/CQTP do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/5/2014, đến ngày 28/5/2018 thì đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 05565. Do bà N đã lớn tuổi nên để cho con trai đứng tên trong giấy chứng nhận với mục đích vay vốn ngân hàng, có vốn làm ăn nhưng sau đó nghe con trai nói lại là vay không được vì lý do đất không có đường giao thông, chỉ có một phần phía trước rất nhỏ giáp đường nên ngân hàng không đồng ý cho vay vốn. Đến khoảng tháng 11/2022, có khoảng 4 - 5 người đến yêu cầu bà N và hai cháu nhỏ di dời tài sản trả đất cho họ, bà N không rõ thì họ nói là đã mua đất này và đã được cấp giấy đất, bà N không đồng ý, gia đình có cự cãi với họ. Trong thời gian này, họ dùng hơi cay xịt vào mặt cháu bé làm các cháu bị ngất một lúc sau mới tỉnh lại, vụ việc được trình báo đến Công an xã đến giải quyết thì họ đi về. Sau khi bà H về, bà N biết được bà H nợ người ta khoảng 200.000.000 đồng, thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bây giờ bị bán cho người khác. Hiện bà H đang khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà N đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản tự khai và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh T1 trình bày: Phần đất có diện tích 1122,8m² thuộc Thửa đất số 51 trước đây là tài sản của ông nội bà là ông Nguyễn Văn X. Sau khi ông X chết, bà N đã làm thủ tục đề cho cha bà là ông Lê Thanh H1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số 230/QSDĐ/CQTP do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/5/2014, đến ngày 28/5/2018 thì đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 05565. Do bà N đã lớn tuổi nên để cho con trai đứng tên trong giấy chứng nhận với mục đích vay vốn ngân hàng, có vốn làm ăn nhưng sau đó nghe con trai nói lại là vay không được vì lý do đất không có đường giao thông, chỉ có một phần phía trước rất nhỏ giáp đường nên ngân hàng không đồng ý cho vay vốn. Đến khoảng tháng 11/2022, có khoảng 4 - 5 người đến yêu cầu bà N và hai cháu nhỏ di dời tài sản trả đất cho họ, bà N không rõ thì họ nói là đã mua đất này và đã được cấp giấy đất, bà N không đồng ý, gia đình có cự cãi với họ. Trong thời gian này, họ dùng hơi cay xịt vào mặt cháu bé làm các cháu bị ngất một lúc sau mới tỉnh lại, vụ việc được trình báo đến Công an xã đến giải quyết thì họ đi về. Sau khi bà H về, bà N biết được bà H nợ người ta khoảng 200.000.000 đồng, thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bây giờ bị bán cho người khác. Hiện bà H đang khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà N đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Minh cấp ngày 14/5/2014, đến ngày 28/5/2018 thì đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 05565. Do bà H vay khoảng 200.000.000 đồng nên thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không bán đất cho người khác. Bà T1 đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản tự khai và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Phương L, ông Lê Quang V thống nhất với lời trình bày của bà Lê Thị Phương T5.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trẻ Lê Ngọc Phương T2 và trẻ Lê Ngọc Đan T3 do bà Phan Thị Thanh H và ông Lê Thanh H1 đại diện theo pháp luật; trẻ Lê Trọng N1 do bà Lê Thị Thanh T1 đại diện theo pháp luật đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản tự khai và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Ngô Lam T4 đại diện theo uỷ quyền trình bày: Từ cơ sở pháp lý đến trình tự thủ tục chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Thửa đất số 51 đã được Công chứng viên Nguyễn Hà S1 và Công chứng viên Trần Văn C thực hiện đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên giao kết hợp đồng đã hoàn toàn tự nguyện và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật; có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật; nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do vậy, các Công chứng viên đã đảm bảo tính xác thực, hợp pháp của các hợp đồng này nên không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản tự khai và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Thị N2 đại diện theo pháp luật trình bày: Ngày 20/10/2021, Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh có tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tại Thửa đất số 51 với nội dung: Bà T chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho ông D1, bà B. Sau khi kiểm tra hồ sơ, Công chứng viên đã thực hiện đúng, đầy đủ quy trình tiếp nhận và giải quyết công chứng hợp đồng như sau: Tiếp nhận phiếu yêu cầu công chứng, yêu cầu các bên cung cấp giấy tờ về nhân thân, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi xem xét kỹ, thấy hồ sơ hợp lệ và đầy đủ các giấy tờ cần thiết theo quy định của pháp luật, Công chứng viên tiến hành cho nhân viên soạn thảo hợp đồng. Trước khi tiến hành công chứng hợp đồng, Công chứng viên đã giải thích toàn bộ nội dung, quyền lợi, nghĩa vụ cũng như trách nhiệm trước pháp luật các bên khi tham gia ký kết hợp đồng này và cũng

tiến hành tra cứu ngăn chặn trên trang thông tin ngăn chặn của Sở Tư pháp và không có dấu hiệu tài sản bị ngăn chặn. Các bên tham gia giao kết hợp đồng đã đọc, nghe Công chứng viên giải thích toàn bộ bản thảo và đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng. Các bên khẳng định việc giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Trước khi các bên ký và điểm chỉ vào 03 (ba) bản hợp đồng chính thức, Công chứng viên đã hỏi kỹ các bên một lần nữa và các bên trả lời là đã hiểu rõ nội dung hợp đồng, hiểu rõ quyền lợi, nghĩa vụ cũng như trách nhiệm trước pháp luật của các bên. Như vậy, Công chứng viên đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về công chứng hợp đồng giao dịch, đã tận tình giải thích lại toàn bộ nội dung, quyền lợi, nghĩa vụ cũng như trách nhiệm trước pháp luật các bên khi tham gia ký kết hợp đồng này. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của ông D1, bà B, Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa giữ nguyên các ý kiến đã trình bày. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D1, bà B giữ nguyên yêu cầu độc lập; tự nguyện hoàn trả giá trị các tài sản gắn liền với Thửa đất số 51 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 06/6/2023, Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/5/2023, theo giá trị được định giá tại Biên bản định giá tài sản ngày 25/8/2023 và tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời với số tiền 30.000.000 đồng cho bà H, ông H1 và những người đang quản lý, sử dụng Thửa đất số 51 một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 385/2024/DS-ST ngày 03/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00007997/HĐGD-HĐUQ ngày 25/6/2019 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu; nguyên đơn trả lại cho bị đơn số tiền 200.000.000 đồng và buộc bị đơn trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 765093 ngày 28/01/2018 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lê Thanh H1; tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00003081/HĐGD-HĐCN ngày 26/3/2021 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003208/HĐGD-HĐCN ngày 20/10/2021 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Xuân D1 và bà Lê Thị Hồng B.

2.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003208/HĐGD-HĐCN ngày 20/10/2021, quyển số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị Ngọc T với ông Đỗ Xuân D1, bà Lê Thị Hồng B có hiệu lực pháp luật.

2.2. Ông D1, bà B có quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 1122,8m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 06/6/2023 thuộc Thửa đất số 51, tờ bản đồ số 18, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 765093 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/5/2018 cho ông Lê Thanh H1 (cập nhật chuyển nhượng ngày 07/12/2021 cho ông D1, bà B).

2.3. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Lê Thanh H1, bà Phan Thị Thanh H, bà Trần Thị N, bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Phương L, ông Lê Quang V, trẻ Lê Ngọc Phương T2, trẻ Lê Ngọc Đan T3, trẻ Lê Trọng N1 giao cho ông Đỗ Xuân D1 và bà Lê Thị Hồng B phần đất diện tích 1122,8m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 06/6/2023 thuộc Thửa đất số 51, tờ bản đồ số 18 tọa lạc xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, trên đất có hiện trạng: 01 nhà cấp 4 kết cấu tường gạch, mái tôn, nền gạch bông (đánh số 3, diện tích 57,7m² và đánh số 4, diện tích 53m²); 01 sân gạch tàu, mái tôn, cột bê tông và tràm (đánh số 1, diện tích 25m² và đánh số 2, diện tích 12,7m²); 01 chuồng heo kết cấu mái tôn, nền xi măng, cột bê tông, tường gạch (đánh số 7, diện tích 23,6m²); 01 chuồng gà kết cấu mái tôn, nền đất, cột bê tông, rào lưới B40 (đánh số 5, diện tích 8,7m²); 01 nhà kho kết cấu mái lá, nền xi măng, cột bê tông (đánh số 6, diện tích 34,9m²); 01 trụ bồn nước kết cấu cột bê tông (đánh số 8, diện tích 1,5m²); 01 giếng nước có thành giếng xây gạch cao 40cm (đánh số 10, diện tích 1,1m²); 01 bể nước kết cấu tường xây gạch cao 40cm, nền gạch bông (đánh số 9, diện tích 4m²); hàng rào kết cấu trụ bê tông, lưới B40; 07 cây cau; 01 cây bưởi; 04 cây lồng mứt; 03 cây mít; 01 cây me; 02 cây quýt; 03 cây xoài; 01 cây ổi; 03 cây tràm; 01 bụi trúc; 05 bụi tầm vông (khoảng 500 cây); còn lại là đất trống theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.4. Ông Đỗ Xuân D1, bà Lê Thị Hồng B có trách nhiệm: Trả cho ông H1, bà H, bà N, bà T1, bà L, ông V, trẻ Phương T2, trẻ Đ, trẻ Trọng Nhân số tiền là 248.496.084 đồng; trả cho bà T số tiền chuyển nhượng là 66.000.000 đồng.

2.5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đỗ Xuân D1, bà Lê Thị Hồng B hỗ trợ chi phí di dời với số tiền 30.000.000 đồng cho ông H1, bà H, bà N, bà T1, bà L, ông V, trẻ Phương T2, trẻ Đ, trẻ Trọng Nhân.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, thời hạn thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án.

Ngày 11/7/2024, nguyên đơn nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 385/2024/DS-ST ngày 03/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 16/7/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm số 385/2024/DS-ST ngày 03/7/2024, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Xuân D1, bà Lê Thị Hồng B và kháng nghị phần án phí dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được cách giải quyết toàn bộ vụ án.

Nguyên đơn bà Phan Thị Thanh H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H1 do ông Võ Văn S đại diện theo uỷ quyền và bị đơn bà Nguyễn Thị D xác định sau khi ký Hợp đồng uỷ quyền ngày 25/6/2019 đến khi nguyên đơn khởi kiện, bà H và ông H1 chỉ nợ bà D tổng số tiền 200.000.000 đồng, không thoả thuận thời hạn vay, không thoả thuận lãi suất. Hiện nay, bà H và ông H1 chưa trả cho bà D số tiền đã vay.

Nguyên đơn do ông Võ Văn S đại diện theo uỷ quyền giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông D1, bà B; không yêu cầu huỷ nội dung cập nhật biến động quyền sử dụng đất ngày 19/4/2021 cho bà T và ngày 07/12/2021 cho ông D1, bà B.

Bị đơn bà Nguyễn Thị D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Xuân D1, bà Lê Thị Hồng B do ông Đỗ Lê H2 đại diện theo uỷ quyền không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, xác định không

yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H1 do ông Lê Văn S2 đại diện theo ủy quyền, trẻ Lê Ngọc Phương T2 và trẻ Lê Ngọc Phương Đ do bà H đại diện theo pháp luật thống nhất lời trình bày của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông D1, bà B.

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 06/QĐ-VKS-DS ngày 16/7/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh; phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

1. Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 trong quá trình giải quyết vụ án. Thời hạn chuẩn bị xét xử, thời hạn mở phiên tòa đúng theo quy định tại Điều 286 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Quyết định đưa vụ án ra xét xử cũng như thời hạn gửi quyết định cho đương sự và Viện kiểm sát, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định tại Điều 290, 292 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 296 - 298, 301 - 303, 305 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 về thủ tục bắt đầu phiên tòa và tranh tụng tại phiên tòa. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

2. Về nội dung: Căn cứ những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm có cơ sở xác định Hợp đồng ủy quyền ngày 25/6/2019 là giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản giữa bà H, ông H1 với bà D nên vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự 2015 và giao dịch vay tài sản giữa bà H, ông H1 với bà D vẫn có hiệu lực. Do đó, cần dành quyền khởi kiện đối với giao dịch vay tài sản cho bà D trong vụ án khác. Việc bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên Hợp đồng ủy quyền ngày 25/6/2019 vô hiệu là chưa phù hợp. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00003081 ngày 26/3/2021 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003208 ngày 20/10/2021 có đối tượng không thể thực hiện được,

căn cứ Điều 408 của Bộ luật Dân sự 2015 thì hai hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn mà chấp nhận yêu cầu độc lập của ông D1, bà B về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003208 ngày 20/10/2021, công nhận quyền sử dụng của ông D1, bà B đối với T6 đất số 51, yêu cầu bà T và những người cư trú trên thửa đất có nghĩa vụ giao đất cho ông D1, bà B là chưa phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hai hợp đồng chuyển nhượng trên nên chưa xác minh, làm rõ yêu cầu của bị đơn và những người liên quan để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015. Để đảm bảo chế độ xét xử sơ thẩm, phúc thẩm quy định tại Điều 17 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, cần hủy bản án sơ thẩm về nội dung này và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Căn cứ khoản 2 và khoản 3 Điều 308, Điều 309 và 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và Quyết định kháng nghị số 06/QĐ-VKS-DS ngày 16/7/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 385/2024/DS-ST ngày 03/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên Hợp đồng ủy quyền ngày 25/6/2019 vô hiệu; hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 385/2024/DS-ST ngày 03/7/2024 và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của ông D1, bà B về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00003081/HĐGD-HĐCN ngày 26/3/2021 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003208/HĐGD-HĐCN ngày 20/10/2021. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc 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, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và kết luận của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp hành pháp luật tố tụng và nội dung của vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của nguyên đơn và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện trong thời hạn luật định nên được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận.

[1.2]. Việc xác định thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 nên được chấp nhận.

[1.3]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn A, bà Trần Thị N, bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Phương L, ông Lê Quang V, trẻ Lê Trọng N1 do bà Lê Thị Thanh T1 đại diện theo pháp luật, Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Ngô Lam T4 đại diện theo uỷ quyền, Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Thị N2 đại diện theo pháp luật có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; bà Nguyễn Thị Ngọc T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn.

[2.1]. Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 765093 ngày 28/5/2018 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lê Thanh H1 có diện tích 1122,8m² thuộc Thửa đất số 51 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 06/6/2023, có cơ sở xác định ông H1 được quyền sử dụng Thửa đất nêu trên, phù hợp với quy định của các Điều 166, 167 và 168 của Luật Đất đai năm 2013. Đến ngày 25/6/2019, ông H1, bà H ký Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 00007997/HĐGD-HĐUQ cho bà D tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn cho rằng hợp đồng uỷ quyền nêu trên là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tổng số tiền 200.000.000 đồng giữa bà H, ông H1 với bà D. Hội đồng xét xử xét thấy: Trước khi bà H, ông H1 ký Hợp đồng uỷ quyền ngày 25/6/2019 cho bà D, hai bên có giao dịch vay tài sản với tổng số tiền 70.000.000 đồng, có thực hiện giao dịch bảo đảm thế chấp quyền sử dụng Thửa đất số 51 theo Hợp đồng vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất ngày 22/02/2019. Đến ngày 22/6/2019, hai bên đã thoả thuận chấm dứt hợp đồng vay tài sản và thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên, bà D đã nhận lại số tiền vốn 70.000.000 đồng và lãi suất theo thoả thuận; bà H, ông H1 đã nhận lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL765093 ngày 28/5/2018. Do đó, hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà H, ông H1 với bà D đã chấm dứt trước khi hai bên ký Hợp đồng uỷ quyền ngày 25/6/2019.

[2.2]. Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn và ông Võ Văn S là người đại diện theo uỷ quyền của bà H, ông H1 xác nhận: Bà H, ông H1 có uỷ quyền cho bà D chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng Thửa đất số 51 nhưng thực tế chỉ

ủy quyền cho bà D chuyển nhượng 10 mét thuộc thửa đất trên; từ khi vay số tiền 200.000.000 đồng của bà D đến nay, hai bên không thỏa thuận lãi suất; bà H, ông H1 chưa trả bất kỳ khoảng tiền đã vay cho bà D. Bị đơn không thừa nhận nội dung tin nhắn trao đổi qua Zalo do nguyên đơn cung cấp là nội dung trao đổi giữa bà D với bà H, ông H1 và bà L (con của bà H, ông H1). Trên thực tế, bị đơn không thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 51 thuộc quyền sử dụng của mình theo nội dung tin nhắn. Hội đồng xét xử xét thấy, theo Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền ngày 25/6/2019 có nội dung: Bà H, ông H1 (bên A) ủy quyền cho bà D (bên B) được quyền thay mặt bà H, ông H1 ... thế chấp, giải chấp, chuyển nhượng, nhận tiền chuyển nhượng, tặng cho ... đối với quyền sử dụng Thửa đất số 51 của bên A. Như vậy, việc bà H, ông H1 ủy quyền cho bà D chuyển nhượng, nhận tiền chuyển nhượng đối với Thửa đất số 51 là hoàn toàn tự nguyện và đúng ý chí của ông, bà; khi ký hợp đồng ủy quyền, những người tham gia giao dịch có đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của hợp đồng ủy quyền không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật theo quy định tại các Điều 117, 118, 119 của Bộ luật Dân sự 2015. Bà D đã thực hiện chuyển nhượng 1122,8m² thuộc Thửa đất số 51 đúng phạm vi ủy quyền theo Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền ngày 25/6/2019; bà H, ông H1 cho rằng chỉ ủy quyền cho bà D chuyển nhượng một phần Thửa đất số 51 là trái với nội dung đã ủy quyền. Nguyên đơn là người khởi kiện nhưng chưa cung cấp được các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình theo quy định tại khoản 1 Điều 91 của Bộ Luật Tố tụng dân sự nên không có cơ sở xác định Hợp đồng ủy quyền ngày 25/6/2019 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay số tiền 200.000.000 đồng giữa bà H, ông H1 với bà D. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào những chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên Hợp đồng ủy quyền ngày 25/6/2019 vô hiệu, cho nguyên đơn trả lại bị đơn số tiền 200.000.000 đồng đã vay, buộc bị đơn trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 765093 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông H1 ngày 28/01/2018 là phù hợp nên Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[2.3]. Xét kháng cáo tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00003081 ngày 26/3/2021 giữa bà H, ông H1 do bà D đại diện theo ủy quyền với bà T vô hiệu.

[2.3.1]. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông H1 xác định năm 1989, bà Trần Thị N (mẹ ruột của ông H1) được xây tặng một căn nhà tình nghĩa có kết cấu tường gạch, mái tôn tại Thửa đất số 51 nhưng

hiện nay không còn lưu giữ chứng cứ liên quan đến việc xây nhà, không được cập nhật hiện trạng căn nhà này trên giấy chứng nhận. Đồng thời, trong quá trình cư trú tại đây, gia đình ông H1 có xây dựng thêm các công trình trên Thửa đất 51 đúng như hiện trạng được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 06/6/2023 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/5/2023, tuy nhiên không thực hiện thủ tục xin phép xây dựng tại cơ quan có thẩm quyền nên chưa được cập nhật hiện trạng nhà trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc bà H, ông H1 do bà D đại diện theo uỷ quyền ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00003081 ngày 26/3/2021 với bà T là phù hợp với quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.3.2]. Theo bà T trình bày: Bà T có biết việc bà H, ông H1 uỷ quyền cho bà D chuyển nhượng, nhận tiền chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất diện tích 1122,8m² đất thuộc Thửa đất số 51. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà T có đến xem hiện trạng quyền sử dụng đất, có gặp bà N và các con của bà H, ông H1, là những người đang cư trú trên thửa đất chuyển nhượng. Bà T có thấy bà D thông báo là cho người đến xem hiện trạng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nhưng không ai có ý kiến gì. Tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bà H, ông H1 xác nhận bà H, ông H1 có biết việc bà D cho người đến xem Thửa đất số 51 để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung uỷ quyền nhưng do nghĩ rằng bà D chỉ chuyển nhượng 10 mét đất nên không có ý kiến phản đối. Hội đồng xét xử xét thấy: Thời điểm bà T nhận chuyển nhượng Thửa đất số 51, Hợp đồng uỷ quyền ngày 25/6/2019 giữa bà H, ông H1 và bà D vẫn còn hiệu lực; bà H, ông H1 và những người đang cư trú trên thửa đất đã biết việc bà D cho người khác đến xem hiện trạng Thửa đất số 51 để thực hiện các công việc theo phạm vi uỷ quyền được nêu tại Điều 1 của hợp đồng uỷ quyền nhưng không phản đối và không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã phản đối việc bà D thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Tại phiên toà phúc thẩm, bà H và người đại diện theo uỷ quyền của bà H, ông H1 xác định có biết rõ phạm vi đã uỷ quyền được nêu tại Hợp đồng uỷ quyền ngày 25/6/2019, bà D được quyền thay mặt bà H, ông H1 ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ Thửa đất số 51. Do đó, ngày 26/3/2021, bà D đại diện theo uỷ quyền của bà H và ông H1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00003081 với bà T tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.050.000.000 đồng là thực hiện đúng phạm vi uỷ quyền mà bà H, ông H1 và bà D đã thoả thuận. Khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, những người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự, tự nguyện tham gia giao kết hợp đồng dân sự; mục đích và nội

dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng phù hợp theo quy định tại Điều 118, 119 của Bộ luật Dân sự 2015 nên có hiệu lực pháp luật theo Điều 117 của Bộ luật Dân sự 2015. Trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng Thửa đất số 51, bà T là bên thứ ba ngay tình, thực hiện giao dịch chuyển nhượng với bà H, ông H1 là thực hiện trên cơ sở thông qua giao dịch hợp pháp của bà H, ông H1 với bà D.

[2.3.3]. Điều 503 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật Đất đai”. Khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai 2013 quy định: “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”. Xét thấy: Ngày 19/4/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật chuyển nhượng cho bà T tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 765093. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà H, ông H1 do bà D đại diện theo uỷ quyền với nhận chuyển nhượng là bà T đã phát sinh hiệu lực từ ngày 19/4/2021. Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00003081 ngày 26/3/2021 vô hiệu là phù hợp nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[2.4]. Đối với số tiền chuyển nhượng Thửa đất số 51, bị đơn xác nhận đang giữ 1.050.000.000 đồng; đồng thời bà H, ông H1 xác nhận còn nợ bà D số tiền 200.000.000 đồng đã vay. Xét thấy, nguyên đơn và bị đơn không tranh chấp các khoản tiền trên trong vụ án này; Toà án cấp sơ thẩm dành quyền khởi kiện cho các đương sự bằng một vụ kiện khác nếu có yêu cầu là phù hợp.

[2.5]. Xét kháng cáo tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003208/HĐGD-HĐCN ngày 20/10/2021 giữa bà T với ông D1, bà B vô hiệu.

[2.5.1]. Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn bà H và ông D1, bà B do ông H2 đại diện theo uỷ quyền cùng xác nhận: Trước khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, bà T có cho ông D1, bà B đến Thửa đất số 51 xem hiện trạng và có gặp bà H, bà N; đồng thời bà T có thông báo cho bà H, bà N biết cho người đến xem đất và ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không ai có ý kiến phản đối. Như nhận định tại phần trên của bản án, kể từ ngày 19/4/2021, bà

T có quyền sử dụng Thửa đất số 51 theo quy định của pháp luật nên ngày 20/10/2021, bà T có quyền ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003208 với ông D1, bà B. Khi giao kết hợp đồng trên, những người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết hợp đồng; mục đích và nội dung hợp đồng dân sự không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội theo Điều 118 của Bộ luật Dân sự 2015. Như vậy, trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng Thửa đất 51 nêu trên thì ông D1, bà B là người thứ ba ngay tình, thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất với bà T thông qua giao dịch hợp pháp của bà T với bà H, ông H1 do bà D đại diện theo uỷ quyền. Đồng thời, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D1, bà B với bà T đã được công chứng, có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013.

[2.5.2]. Ngày 07/12/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật biến động quyền sử dụng đất cho ông D1, bà B tại trang thứ 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 765093 ngày 28/5/2018. Ông D1, bà B đã trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng như thỏa thuận với bà T nên ông D1, bà B có quyền sử dụng đối với Thửa đất số 51 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 06/6/2023 từ ngày 07/12/2021 nên có quyền yêu cầu bà T và những người đang cư trú trên thửa đất nêu trên gồm: Ông H1, bà H, bà N, bà T1, bà L, ông V, trẻ Phương T2 và trẻ Đan T3 (do bà H, ông H1 đại diện theo pháp luật), trẻ Trọng Nhân (do bà T1 đại diện theo pháp luật) có nghĩa vụ giao lại thửa đất này cho ông D1, bà B khi bản án có hiệu lực pháp luật. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập ông D1, bà B; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003208/HĐGD-HĐCN ngày 20/10/2021 vô hiệu là phù hợp nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[2.6]. Theo Biên bản định giá ngày 25/8/2023, diện tích $1122,8\text{m}^2$ thuộc Thửa đất số 51 có tổng giá trị 2.874.720.000 đồng, gồm: Quyền sử dụng đối với 300m^2 đất ở có giá trị là: $3.000.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 300\text{m}^2 = 900.000.000$ đồng và quyền sử dụng đối với $822,8\text{m}^2$ đất trồng cây lâu năm có giá trị là: $2.400.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 822,8\text{m}^2 = 1.974.720.000$ đồng.

[2.6.1]. Hiện trạng Thửa đất số 51 theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/5/2023, Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 06/6/2023 và Biên bản định giá ngày 25/8/2023 như sau:

- 01 sân gạch tàu, mái tôn, cột bê tông và tràm (đánh số 1 diện tích 25m^2 và đánh số 2 diện tích $12,7\text{m}^2$) có giá trị là: $480.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 25\text{m}^2 = 12.000.000$ đồng.

- 01 nhà cấp 4 kết cấu tường gạch, mái tôn, nền gạch bông (đánh số 3 diện tích $57,7\text{m}^2$ và đánh số 4 diện tích 53m^2) có giá trị là: $1.572.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 110,7\text{m}^2 = 174.020.400$ đồng.

- 01 chuồng gà kết cấu mái tôn, nền đất, cột bê tông, rào lưới B40 (đánh số 5 diện tích $8,7\text{m}^2$) có giá trị là: $264.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 8,7\text{m}^2 = 2.296.800$ đồng.

- 01 nhà kho kết cấu mái lá, nền xi măng, cột bê tông (đánh số 6 diện tích $34,9\text{m}^2$) có giá trị là: $400.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 34,9\text{m}^2 = 13.960.000$ đồng.

- 01 chuồng heo kết cấu mái tôn, nền xi măng, cột bê tông, tường gạch (đánh số 7 diện tích $23,6\text{m}^2$) có giá trị là: $600.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 23,6\text{m}^2 = 14.160.000$ đồng.

- 01 trụ bồn nước kết cấu cột bê tông (đánh số 8 diện tích $1,5\text{m}^2$) có giá trị là: $1.200.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 1,5\text{m}^2 = 1.800.000$ đồng.

- 01 bể nước kết cấu tường xây gạch cao 40cm, nền gạch bông (đánh số 9 diện tích 4m^2) có giá trị là: $1.200.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 4\text{m}^2 = 4.800.000$ đồng.

- 01 giếng nước có thành giếng xây gạch cao 40cm (đánh số 10 diện tích $1,1\text{m}^2$) có giá trị là: 2.400.000 đồng.

- Hàng rào kết cấu trụ bê tông, lưới B40 có giá trị là: $104.000\text{đ}/\text{m} \times 33,85\text{m} = 3.520.400$ đồng.

- 07 cây cau có giá trị là: 994.000 đồng.

- 01 cây bưởi có giá trị là: 851.721 đồng.

- 04 cây lồng mứt có giá trị là: 600.000 đồng.

- 03 cây mít có giá trị là: 2.555.163 đồng.

- 01 cây me có giá trị là: 851.721 đồng.

- 02 cây quýt có giá trị là: 1.106.850 đồng.

- 03 cây xoài có giá trị là: 2.555.163 đồng.

- 01 cây ổi có giá trị là: 447.600 đồng.

- 03 cây tràm có giá trị là: 90.000 đồng.

- 01 bụi trúc có giá trị là: 4.000.000 đồng.

- 05 bụi tầm vông (khoảng 500 cây) có giá trị là: 10.000.000 đồng.

- Còn lại là đất trống do ông H1, bà H, bà N, bà T1, bà L, ông V, trẻ Phương T2 và trẻ Đan T3 (do bà H, ông H1 đại diện theo pháp luật), trẻ Trọng Nhân (do bà T1 đại diện theo pháp luật) quản lý sử dụng.

[2.6.2]. Tại phiên toà sơ thẩm, ông D1 và bà B tự nguyện hoàn trả giá trị các tài sản trên Thửa đất số 51 theo Biên bản định giá ngày 25/8/2023 với tổng số tiền 248.496.084 đồng và tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời cho những người đang cư trú trên thửa đất số tiền 30.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi xem xét giá trị các tài sản trên thửa đất trên có tổng giá trị là 253.009.818 đồng, đây là sự nhầm lẫn về số liệu khi tính toán. Tại phiên toà phúc thẩm, ông D1, bà B do ông H1 đại diện theo uỷ quyền tự nguyện hỗ trợ cho bà H, ông H1, bà N, bà T1, bà L, ông V, trẻ Phương T2 và trẻ Đan T3 (do ông H1, bà H đại diện theo pháp luật), trẻ Trọng Nhân (do bà T1 đại diện theo pháp luật) giá trị các tài sản trên Thửa đất số 51 với số tiền 253.009.818 đồng và chi phí di dời với số tiền 30.000.000 đồng một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật. Đây là sự tự nguyện của ông D1, bà B nên Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận.

[2.7]. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông D1, bà B và bà T thống nhất xác nhận hiện ông D1, bà B còn giữ của bà T số tiền chuyển nhượng là 66.000.000 đồng. Ông D1, bà B tự nguyện trả cho bà T số tiền này một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3]. Về kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù hợp đồng vay tài sản và thế chấp quyền sử dụng đất ngày 22/02/2019 giữa bà H, ông H1 với bà D thoả thuận thời hạn vay là hai năm nhưng bốn tháng sau khi vay tiền, các bên tham gia giao dịch có quyền thoả thuận chấm dứt hợp đồng vay và thế chấp tài sản trước hạn do bà H, ông H1 đã trả được nợ cho bà D. Ngày 22/6/2019, bà H, ông H1 và bà D đã ký Hợp đồng chấm dứt hợp đồng vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại phiên toà phúc thẩm, bà H, ông H1 do ông S đại diện theo uỷ quyền và bà D cùng xác nhận sau khi ký Hợp đồng uỷ quyền ngày 25/6/2019, hai bên mới thoả thuận vay tổng số tiền 200.000.000 đồng, không thoả thuận thời hạn và lãi suất vay, đến nay vẫn chưa trả số tiền trên cho bà D. Điều này không mâu thuẫn với giao dịch uỷ quyền của bà H, ông H1 với bà D vào ngày 25/6/2019. Như phân tích tại mục [2]. của bản án, không có cơ sở để xác định Hợp đồng uỷ quyền ngày 25/6/2019 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay số tiền 200.000.000 đồng giữa hai bên nên không có cơ sở để chấp nhận kháng nghị về việc tuyên Hợp đồng uỷ

quyền ngày 25/6/2019 vô hiệu và hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 385/2024/DS-ST ngày 03/7/2024; chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm giải quyết lại đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của ông D1, bà B về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00003081/HĐGD-HĐCN ngày 26/3/2021 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003208/HĐGD-HĐCN ngày 20/10/2021.

[4]. Chi phí tố tụng khác: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã tạm nộp chi phí đo đạc hiện trạng Thửa đất số 51 là 9.703.311 đồng; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 15.000.000 đồng; chi phí định giá tài sản là 10.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng nêu trên là phù hợp với quy định tại các Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã nộp đủ chi phí tố tụng này.

[5]. Án phí dân sự sơ thẩm: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không chấp nhận, Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp; tuy nhiên, xác định nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng và buộc bà T, ông H1, bà H, bà N, bà T1, bà L, ông V, trẻ Phương T2, trẻ Đan T3 và trẻ Trọng Nhân phải chịu 89.494.400 đồng án phí dân sự sơ thẩm là chưa phù hợp nên có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 2 Luật Người cao tuổi và Điều 26 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, Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm và xác định nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm như sau:

[5.1]. Nguyên đơn bà H phải chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do ba yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5.2]. Bị đơn bà D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5.3]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[5.4]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D1, bà B được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[5.5]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N, bà T1, bà L, ông V, trẻ Phương T2, trẻ Đan T3 (do bà H, ông H1 đại diện theo pháp luật) và trẻ Trọng Nhân (do bà T1 đại diện theo pháp luật) không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[6]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 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, được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 148, Điều 293, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng:

Các Điều 117, 118, 119, 357, 468, 503, 562, 563, 565, 566, 567 và Điều 568 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Các khoản 10 và 16 Điều 3, khoản 10 Điều 12, các Điều 166, 167, 168, 169, 170, khoản 3 Điều 188 và Điều 191 của Luật Đất đai năm 2013;

Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Điều 2 Luật Người cao tuổi;

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;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị Thanh H và một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 385/2024/DS-ST ngày 03/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Thanh H về việc:

1.1. Tuyên Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00007997/HĐGD-HĐUQ ngày 25/6/2019 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu; bà Phan Thị Thanh H trả lại cho bà Nguyễn Thị D số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và buộc bà Nguyễn Thị D trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 765093 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/01/2018 cho ông Lê Thanh H1.

1.2. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00003081/HĐGD-HĐCN do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 26/3/2021 vô hiệu.

1.3. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003208/HĐGD-HĐCN do Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 20/10/2021 vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Xuân D1 và bà Lê Thị Hồng B.

2.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003208/HĐGD-HĐCN, quyền số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 20/10/2021 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc T với ông Đỗ Xuân D1, bà Lê Thị Hồng B có hiệu lực pháp luật.

2.2. Ông Đỗ Xuân D1, bà Lê Thị Hồng B có quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 1122,8m² thuộc Thửa đất số 51, tờ bản đồ số 18, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 765093 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/5/2018 cho ông Lê Thanh H1, cập nhật chuyển nhượng ngày 07/12/2021 cho ông D1, bà B, theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH MTV T7 lập ngày 06/6/2023.

2.3. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Lê Thanh H1, bà Phan Thị Thanh H, bà Trần Thị N, bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Phương L, ông Lê Quang V, trẻ Lê Ngọc Phương T2 và trẻ Lê Ngọc Đan T3 (do bà H, ông H1 đại diện theo pháp luật), trẻ Lê Trọng N1 (do bà T1 đại diện theo pháp luật) giao cho ông Đỗ Xuân D1 và bà Lê Thị Hồng B phần đất có diện tích 1122,8m² thuộc Thửa đất số 51, tờ bản đồ số 18, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH MTV T7 lập ngày 06/6/2023; trên thửa đất có hiện trạng: 01 nhà cấp 4 kết cấu tường gạch, mái tôn, nền gạch bông (đánh số 3 có diện tích 57,7m² và đánh số 4 có diện tích 53m²); 01 sân gạch tàu, mái tôn, cột bê tông và tràm (đánh số 1 có diện tích 25m² và đánh số 2 có diện tích

12,7m²); 01 chuồng heo kết cấu mái tôn, nền xi măng, cột bê tông, tường gạch (đánh số 7 có diện tích 23,6m²); 01 chuồng gà kết cấu mái tôn, nền đất, cột bê tông, rào lưới B40 (đánh số 5 có diện tích 8,7m²); 01 nhà kho kết cấu mái lá, nền xi măng, cột bê tông (đánh số 6 có diện tích 34,9m²); 01 trụ bồn nước kết cấu cột bê tông (đánh số 8 có diện tích 1,5m²); 01 giếng nước có thành giếng xây gạch cao 40cm (đánh số 10 có diện tích 1,1m²); 01 bể nước kết cấu tường xây gạch cao 40cm, nền gạch bông (đánh số 9 có diện tích 4m²); hàng rào kết cấu trụ bê tông, lưới B40; 07 cây cau; 01 cây bưởi; 04 cây lồng mứt; 03 cây mít; 01 cây me; 02 cây quýt; 03 cây xoài; 01 cây ổi; 03 cây trà; 01 bụi trúc; 05 bụi tầm vông (khoảng 500 cây); còn lại là đất trống theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.4. Ông Đỗ Xuân D1 và bà Lê Thị Hồng B có trách nhiệm liên đới:

2.4.1. Hoàn trả cho ông Lê Thanh H1, bà Phan Thị Thanh H, bà Trần Thị N, bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Phương L, ông Lê Quang V, trẻ Lê Ngọc Phương T2 và trẻ Lê Ngọc Đan T3 (do bà H, ông H1 đại diện theo pháp luật), trẻ Lê Trọng N1 (do bà T1 đại diện theo pháp luật) số tiền 253.009.818 đồng (hai trăm năm mươi ba triệu không trăm lẻ chín nghìn tám trăm mười tám đồng) một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.4.2. Trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc T số tiền 66.000.000 đồng (sáu mươi sáu triệu đồng) một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.5. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì người phải thi hành án còn phải trả lãi suất đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đỗ Xuân D1, bà Lê Thị Hồng B hỗ trợ số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) là chi phí di dời cho ông Lê Thanh H1, bà Phan Thị Thanh H, bà Trần Thị N, bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Phương L, ông Lê Quang V, trẻ Lê Ngọc Phương T2 và trẻ Lê Ngọc Đan T3 (do bà H, ông H1 đại diện theo pháp luật), trẻ Lê Trọng N1 (do bà T1 đại diện theo pháp luật).

4. Chi phí tố tụng khác: Bà Phan Thị Thanh H phải chịu chi phí đo đạc hiện trạng là 9.703.311 đồng (chín triệu bảy trăm lẻ ba nghìn ba trăm mười một đồng); chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu

đồng) và chi phí định giá tài sản là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Bà H đã nộp đủ chi phí tố tụng này nên không phải nộp thêm.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Bà Phan Thị Thanh H phải chịu 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0044085 ngày 11/3/2022 và 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0017159 và AA/2023/0017160 cùng ngày 13/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà H còn được nhận lại số tiền 4.700.000 đồng (bốn triệu bảy trăm nghìn đồng).

5.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5.3. Bà Nguyễn Thị D, bà Trần Thị N, bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Phương L, ông Lê Quang V, trẻ Lê Ngọc Phương T2 và trẻ Lê Ngọc Đan T3 (do bà H, ông H1 đại diện theo pháp luật), trẻ Lê Trọng N1 (do bà T1 đại diện theo pháp luật) không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

5.4. Ông Đỗ Xuân D1 và bà Lê Thị Hồng B được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị Thanh H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015790 ngày 30/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Thời hạn thi hành án: Các đương sự thi hành một lần ngay khi bản án này có hiệu lực pháp luật, tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

9. 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân huyện Củ Chi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi;
- Đương sự;
- Lưu (T21).

**THẨM
THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Thị Thanh Trúc