

Bản án số: 1390/2025/DS-PT
Ngày: 30 - 9 - 2025
V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Huệ

Bà Nguyễn Thị Ly

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Công Trứ - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở 1), xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 690/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5091/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 16473/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 9 năm 2025, quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đặng Trương Ngọc T, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Thôn T, xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1986 và bà Vũ Thị Ngọc T1, sinh năm 1987;

Địa chỉ: Tổ A, thôn L, xã T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). (Ông Q có mặt, bà T1 vắng mặt).

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

3.1. Ông Phạm Đức H, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Thôn T, xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt).

3.2. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Mỹ (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh);

Địa chỉ: Số I H, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

3.3. Bà Hà Thị T2, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Tổ A, ấp P, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đặng Trương Ngọc T trình bày:

Năm 2022, do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà T đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Q, bà Vũ Thị Ngọc T1 diện tích đất 200m² thuộc thửa đất số 889, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 883786 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp ngày 28/01/2019 cho ông Nguyễn Hữu G, điều chỉnh biến động sang tên cho ông Nguyễn Văn Q, bà Vũ Thị Ngọc T1 vào ngày 31/12/2021.

Giá chuyển nhượng là 1.420.000.000đ (một tỷ bốn trăm hai mươi triệu đồng). Ngày 25/02/2022 bà T đặt cọc cho ông Q, bà T1 số tiền 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất trên, tiền đặt cọc đã chuyển khoản cho ông Q thông qua số tài khoản của ông Q.

Thời hạn đặt cọc là 52 ngày, kể từ 25/02/2022 đến ngày 05/4/2022. Ngày 05/4/2022 bà T đã thanh toán đủ số tiền còn lại là 1.320.000.000 đồng cho vợ chồng ông Q cũng bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của ông Q và bà T1.

Ông Q, bà T1 đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính và bàn giao đất trên thực địa cho bà T quản lý từ đó đến nay và có lập giấy xác nhận viết tay ngày 05/4/2022 xác nhận nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên do thời điểm năm 2022 bà T và chồng là ông Phạm Đức H đang mâu thuẫn và sống ly thân, việc nhận chuyển nhượng đất là tiền của cá nhân bà nên bà không muốn cùng ông H đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó bà T và vợ chồng ông Q đã thỏa thuận ký hợp đồng uỷ quyền, theo nội dung số công chứng 2934 quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trần Văn T3 ký giữa bà Đặng Trương Ngọc T và ông Nguyễn Văn Q, bà Vũ Thị Ngọc T1, cụ thể ông Q, bà T1 uỷ quyền cho bà được toàn quyền quản lý, sử dụng, ...thửa đất trên.

Khoảng tháng 7/2024 khi bà T thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho em gái bà thì Văn phòng công chứng cho bà biết thửa đất bị phong tỏa, qua tìm hiểu bà được biết Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh) có Quyết định số 73/QĐ – CCTHADS ngày 16/7/2024 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu,

sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với 200m² thuộc thửa đất số 889, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) của ông Q, bà T1.

Do đó bà T khởi kiện yêu cầu cụ thể như sau:

- Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy xác nhận ngày 05/4/2022 giữa bà và ông Q, bà T1 đối với thửa đất số 889, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 889, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sử dụng đất của bà Đặng Trương Ngọc T.

* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn Q trình bày:

Ông Q xác nhận ngày 05/4/2022 ông và bà T1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 889, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 883786 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp ngày 28/01/2019 cho ông Nguyễn Hữu G, điều chỉnh biến động sang tên cho ông Nguyễn Văn Q, bà Vũ Thị Ngọc T1 vào ngày 31/12/2021 cho bà T như bà T đã trình bày.

Ông Q và bà T1 đã nhận tiền chuyển nhượng từ bà T tổng cộng là 1.420.000.000 đồng vào ngày 05/4/2022, đồng thời đã bàn giao đất trên thực địa và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà T. Bà T trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất trên từ ngày 05/4/2022 đến nay.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên thoả thuận trên thực tế và thông qua giấy xác nhận viết tay ngày 05/4/2022, các bên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng theo quy định của pháp luật mà thoả thuận chuyển nhượng thông qua hợp đồng uỷ quyền, cụ thể ông Q cùng bà T1 đã uỷ quyền cho bà T toàn quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng...thửa đất trên theo nội dung hợp đồng uỷ quyền số công chứng 2934 quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trần Văn T3 ký giữa bà Đặng Trương Ngọc T, ông Nguyễn Văn Q và bà Vũ Thị Ngọc T1.

Nay cơ quan có thẩm quyền đang tạm dừng giao dịch đối với trên để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán nợ của ông Q và bà T1 đối với bà Hà Thị T2 thì ông Q không đồng ý vì thực tế ông Q và bà T1 đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà T, thửa đất trên không còn thuộc quyền sử dụng đất của ông Q và bà T1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T thì ông Q đồng ý.

Việc Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh) ban hành quyết định tạm dừng giao dịch đối với thửa đất số 889, tờ bản đồ số 34, diện tích 200m² tọa lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán nợ của ông Q và bà T1 đối với bà Hà Thị T2 là không phù hợp với quy định của pháp luật vì ông Q và bà T1 không còn là chủ sử dụng đất của thửa đất trên. Do đó đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn bà Vũ Thị Ngọc T1 trình bày:

Năm 2022 bà T1 và chồng là Nguyễn Văn Q đã chuyển nhượng thửa đất số 889, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà Đặng Trương Ngọc T, giá chuyển nhượng là 1.420.000.000 đồng.

Bà T đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho vợ chồng bà, đồng thời vợ chồng bà đã bàn giao đất trên thực địa, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà T giữ từ đó đến nay.

Tuy nhiên giữa vợ chồng bà và bà T không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng theo quy định của pháp luật mà ký Hợp đồng ủy quyền vào ngày 05/4/2022 tại Văn phòng C1, vợ chồng bà đã ủy quyền cho bà T được toàn quyền quản lý sử dụng và quyết định mọi vấn đề liên quan đến thửa đất trên.

Tại thời điểm vợ chồng bà chuyển nhượng thửa đất trên cho bà T thì chưa phát sinh việc vay mượn tiền giữa vợ chồng bà và bà Hà Thị T2.

Bà T1 được biết Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh) ban hành quyết định tạm dừng giao dịch thửa 889, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán nợ của vợ chồng bà và đối với bà T2 là không có căn cứ.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông Q và bà T đối với thửa đất số 889, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) thì bà T1 hoàn toàn đồng ý.

Bà T1 và ông Q đã ly hôn từ năm 2023. Do đó bà T1 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà T theo quy định của pháp luật.

* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đức H trình bày:

Trước đây ông H và bà Đặng Trương Ngọc T là vợ chồng, ngày 27/11/2024 ông và bà T đã ly hôn theo quyết định thuận tình ly hôn số 94/2024/QĐCNTTLH của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ.

Đối với tranh chấp liên quan đến thửa đất số 889, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) giữa bà T và ông Q, bà T1 thì ông H hoàn toàn không biết, bà T nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ ông Q, bà T1 từ khi nào ông H không biết, nguồn tiền chuyển nhượng là của riêng bà T, không liên quan gì đến ông H. Bà T không nói cũng không bàn bạc cho ông H biết về việc chuyển nhượng, hợp đồng ủy quyền ký giữa bà T với ông Q, bà T1 không có tên ông. Do đó nay đối với tranh chấp của bà T và ông Q, bà T1 thì ông H không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị T2 trình bày:

Từ tháng 5/2022 đến tháng 11 năm 2022, ông Q và bà T1 đã vay của bà T2 số tiền là 1.750.000.000 đồng. Do bà T1, ông Q vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 06/10/2023 thì bà T2 đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh) giải quyết việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” với vợ chồng ông Q.

Quá trình giải quyết vụ án, do lo ngại ông Q, bà T1 có hành vi tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ nên bà T2 đã yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, tại Quyết định số 06/2023/QĐ-BPKCTT ngày 10/10/2023 Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh) đã phong tỏa tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 889 (mới là 1218) tờ bản đồ số 34, diện tích là 200m² tọa lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) của ông Q và bà T1. Quyết định nêu trên đã được Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh) thi hành.

Ngày 01/02/2024, Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh) giải quyết vụ án theo Bản án số 06/2024/DS-ST. Ngày 25/6/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) xét xử phúc thẩm theo Bản án số 130/2024/DS-PT, quyết định buộc ông Q, bà T1 trả cho bà T2 số tiền 1.750.000.000 tiền nợ gốc và 4.886.666 đồng tiền lãi.

Ngày 03/7/2024, bà đã làm đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh) thi hành Bản án số 130/2024/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh)

Trong suốt thời gian tranh chấp về việc vay tài sản với ông Q, bà T1, thì bà T không có yêu cầu về việc đã đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất số 889 (mới là 1218), tờ bản đồ số 34, diện tích là 200m² tọa lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) của ông Q và bà T1. Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên thì bà T2 có ý kiến như sau:

Việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà T với ông Q và bà T1 ảnh hưởng trực tiếp tới quyền lợi của bà T2 trong việc thu hồi tài sản. Bà T2 xác định ông Q, bà T1 đã cố tình tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ vay cho bà.

* Ý kiến của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Phú Mỹ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh):

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Mỹ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh) không có ý kiến gì đối với việc tranh chấp nêu trên, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Phú Mỹ xét xử vụ việc theo đúng quy định của pháp luật nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự và đề nghị được vắng mặt trong quá trình xét xử vụ việc.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh), đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Trương Ngọc T đối với ông Nguyễn Văn Q, bà Vũ Thị Ngọc T1 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 2934 quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, ký ngày 05/4/2022 giữa bà Đặng Trương Ngọc T và ông Nguyễn Văn Q, bà Vũ Thị Ngọc T1 vô hiệu.

2. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại giấy xác nhận viết tay đề ngày 05/4/2022 giữa bà Đặng Trương Ngọc T và ông Nguyễn Văn Q, bà Vũ Thị Ngọc T1 đối với diện tích đất 200m² thuộc thửa đất số 889, tờ bản đồ số 34 toạ lạc tại xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật.

3. Công nhận bà Đặng Trương Ngọc T được quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 200m² thuộc thửa đất số 889, tờ bản đồ số 34 toạ lạc tại xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ông Nguyễn Văn Q, bà Vũ Thị Ngọc T1 có nghĩa vụ phối hợp cùng bà Đặng Trương Ngọc T thực hiện thủ tục điều chỉnh biến động chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên tại Cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền. Trường hợp ông Nguyễn Văn Q, bà Vũ Thị Ngọc T1 không phối hợp thì bà Đặng Trương Ngọc T được quyền tự mình liên hệ Cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để thực hiện thủ tục điều chỉnh biến động chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

4. Đề nghị Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Phú Mỹ thu hồi Quyết định số 73/QĐ – CCTHADS ngày 16/7/2024 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với 200m² thuộc thửa đất số 889, tờ bản đồ số 34 toạ lạc tại xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

* Ngày 12/5/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị T2 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết: Hủy bản án sơ thẩm vì có đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hà Thị T2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Xét kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị T2:

Bà T2 cho rằng bà không được tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà, thấy: Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập bà tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng sau đó người đại diện hợp pháp của bà là ông Vũ Tài C đã được sao chụp toàn bộ tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, bà T2 đã thừa nhận nội dung này tại phiên tòa. Bà T2 đã trực tiếp tham gia

phiên tòa, được tự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình tại phiên tòa nên bà kháng cáo cho rằng không được tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà là không có cơ sở.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết phù hợp với quy định pháp luật. Bà T2 cho rằng ông Q, bà T1 có hành vi tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ tuy nhiên bà không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh việc bà cho ông Q, bà T1 vay trước thời điểm chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà T. Tại phiên tòa, bà T2 cũng xác nhận thời điểm bà T2 cho bà T1 vay tiền là từ tháng 5/2022 đến tháng 11/2022, theo hợp đồng ủy quyền và mua bán thì việc chuyển nhượng đất đã hoàn thành từ đầu tháng 4/2022, do đó kháng cáo của bà T2 là không có cơ sở để chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Hà Thị T2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của bị đơn bà T1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông H và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Mỹ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh): Các đương sự đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt, căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của bà Hà Thị T2: Bà T2 kháng cáo toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm, bà T2 cho rằng bản án sơ thẩm giải quyết đã không đánh giá toàn diện chứng cứ, gây thiệt hại cho bà T2, đồng thời bà T2 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập bà tham gia giải quyết vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên bà không có điều kiện bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại. Tại phiên tòa phúc thẩm bà T2 xác nhận yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại toàn bộ nội dung vụ án để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của bà T2, trường hợp không xem xét giải quyết lại nội dung vụ án thì đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại vụ án. Như vậy, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm theo nội dung kháng cáo của bà T2.

[2.1] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đặng Trương Ngọc T với ông Nguyễn Văn Q, bà Vũ Thị Ngọc T1:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày 25/02/2022 ông Q, bà T1 và bà T đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 200m² thửa đất số 889, tờ bản đồ số 34, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh). Giá chuyển nhượng 1.420.000.000 đồng, số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc 52 ngày kể từ ngày 25/2/2022. Ngày 25/02/2022 bà T đã thanh toán cho ông Quân số tiền 100.000.000 đồng. Đến hạn thoả thuận chuyển nhượng ngày 05/4/2022 bà T tiếp tục thanh toán

cho ông Q, bà T1 số tiền còn lại là 1.320.000.000 đồng, việc chuyển tiền thanh toán được thể hiện tại Sao kê tài khoản Ngân hàng của bà T cùng ngày 05/4/2022.

Các bên thỏa thuận chuyển nhượng thông qua giấy xác nhận viết tay đề ngày 05/4/2022 thể hiện nội dung bà T đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng, ông Q bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà T.

Cùng ngày 05/4/2022 ông Q, bà T1 ký hợp đồng ủy quyền cho bà T được toàn quyền quản lý, sử dụng thửa đất trên theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 2934 quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1.

Bà T đã nhận bàn giao đất và quản lý, sử dụng đất từ năm 2022 đến nay. Đến khoảng tháng 7/2024 khi bà T làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho người khác thì Văn phòng công chứng thông báo là thửa đất trên đang bị ngăn chặn. Qua tìm hiểu bà được biết Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh) đã ban hành quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 889, tờ bản đồ số 34 của ông Q, bà T1 theo đơn yêu cầu thi hành án của bà Hà Thị T2.

Như vậy, ngày 05/4/2022 ông Q, bà T giao kết hợp đồng chuyển nhượng thông qua Giấy xác nhận viết tay thể hiện nội dung bà T đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng, ông Q bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà T, các bên đã bàn giao đất trên thực địa, các bên tham gia giao dịch do tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2022 giữa ông Q, bà T1 với bà T đã được ký giấy xác nhận và thực hiện xong nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận. Việc giao nhận tiền được thể hiện tại các sao kê tài khoản của bà T, ông Q, bà T1 đều trùng khớp với nhau, đúng số tiền các bên thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2022 và được các bên thừa nhận. Tại Khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự quy định “Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này các bên không phải thực hiện công chứng, chứng thực”. Do đó cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/4/2022 giữa bà T với ông Q, bà T1 đối với thửa đất số 889, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 883786 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/01/2019 có hiệu lực pháp luật. Bà T được quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

[2.2] Xét hợp đồng ủy quyền công chứng số 2934 quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trần Văn T3 ký giữa bà T, ông Q và bà T1: Quá trình tố tụng bà T, ông Q, bà T1 thừa nhận mục đích xác lập hợp đồng ủy quyền là để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 889, tờ bản đồ số 34 xã C. Do vậy, xác định giao dịch ủy quyền là giả tạo nhằm che dấu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông Q, bà T1. Án sơ thẩm tuyên Hợp đồng ủy quyền này vô hiệu do giả tạo theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự là có căn cứ.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bà T, ông Q và bà T1 đều thừa nhận việc ký hợp đồng ủy quyền chỉ là hình thức mà thực chất là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do vậy hậu quả của Hợp đồng ủy quyền vô hiệu được xem xét theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông Q và bà T1 trong vụ án.

[2.3] Xét ý kiến của bà Hà Thị T2 cho rằng việc ông Q, bà T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T là nhằm mục đích tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thanh toán nợ cho bà T2, thấy:

Tại Bản án số 06/2024/DS-ST ngày 01/02/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh) và Bản án số 130/2024/DS-PT ngày 25/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) buộc ông Q, bà T1 phải có nghĩa vụ trả cho bà T2 số tiền 1.754.866.666 đồng.

Căn cứ Bản án trên và sự xác nhận của bà Hà Thị T2 tại phiên tòa thể hiện ông Q, bà T1 vay bà T2 số tiền 1.750.000.000 đồng từ tháng 5/2022 đến tháng 11/2022. Tại hợp đồng đặt cọc, giấy xác nhận ngày 05/4/2022, các chứng từ thanh toán giữa bà T và ông Q, bà T1 xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T và vợ chồng ông Q, bà T1 diễn ra từ tháng 02 đến tháng 4/2022 là trước thời điểm ông Q, bà T1 vay tiền của bà T2. Do đó trường hợp này không thuộc trường hợp ông Q, bà T1 cố tình chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm tẩu tán tài sản như ý kiến của bà T2.

[2.4] Bà T2 cho rằng bà T2 không được tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải tại Tòa án cấp sơ thẩm làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, thấy: Mặc dù tại các phiên hòa giải và kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ bà T2 không có mặt, tuy nhiên bà T2 xác nhận đã được tiếp cận chứng cứ vụ án trước khi mở phiên tòa sơ thẩm; tại phiên tòa sơ thẩm bà T2 có mặt và đã được tiếp cận công khai chứng cứ vụ án và thực hiện quyền tố tụng của mình trong việc giải quyết vụ án. Như vậy quyền tố tụng của bà T2 vẫn được bảo đảm theo quy định của pháp luật, không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Do vậy, không chấp nhận nội dung kháng cáo này của bà T2.

[3] Đối với Quyết định số 73/QĐ-CCTHADS ngày 16/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh) về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với diện tích đất 200m² thửa số 889, tờ bản đồ số 34 xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay xã C, Thành phố Hồ Chí Minh): Như nhận định ở phần trên, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 889, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) giữa bà T và ông Q, bà T1 có hiệu lực pháp luật, bà T được quyền sử dụng đất. Do đó đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Mỹ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh) thu hồi Quyết định số 73/QĐ-CCTHADS ngày 16/7/2024 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với diện tích đất 200m² thửa số 889, tờ bản đồ số 34 xã C,

thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) để bà T, ông Q, bà T1 thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4] Từ nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của bà Hà Thị T2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng: Bà Đặng Trương Ngọc T tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Q, bà T1 phải chịu 300.000 đồng.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị T2 không được chấp nhận nên bà T2 phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị T2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 87/2024/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, như sau:

Căn cứ Điều 147, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, 119, 122, 124, 131, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 167, 188 Luật đất đai năm 2013; các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Trương Ngọc T đối với ông Nguyễn Văn Q, bà Vũ Thị Ngọc T1 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 2934 quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, ký ngày 05/4/2022 giữa bà Đặng Trương Ngọc T với ông Nguyễn Văn Q, bà Vũ Thị Ngọc T1 vô hiệu.

2. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại giấy xác nhận viết tay đề ngày 05/4/2022 giữa bà Đặng Trương Ngọc T và ông Nguyễn Văn Q, bà Vũ Thị Ngọc T1 đối với diện tích đất 200m² thửa số 889, tờ bản đồ số 34 tại xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) có hiệu lực pháp luật.

3. Bà Đặng Trương Ngọc T được quyền sử dụng đất diện tích 200m² thửa đất số 889, tờ bản đồ số 34, xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bà Đặng Trương Ngọc T được quyền liên hệ Cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

4. Đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Mỹ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh) thu hồi Quyết định số 73/QĐ-

CCTHADS ngày 16/7/2024 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với 200m² thuộc thửa đất số 889, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng): Bà T tự nguyện chịu và đã nộp xong.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Ông Nguyễn Văn Q, bà Vũ Thị Ngọc T1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

6.2. H1 lại cho bà Đặng Trương Ngọc T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004007 ngày 29/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12, thành phố Hồ Chí Minh).

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hà Thị T2 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0001165 ngày 12/5/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12, thành phố Hồ Chí Minh). Đã nộp đủ.

8. Trường hợp bản án được thi hành án 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

9. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (30/9/2025).

Nơi nhận:

- VKSND TP . Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 12, TP . Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 12, TP . Hồ Chí Minh;
- THADS TP . Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (39).

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

Trương Văn Tâm

