

Bản án số: 1157/2023/DS-PT

Ngày: 08-12-2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, chia tài sản chung, yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*”.

**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 Uông Văn Tuấn

*Các Thẩm phán:* Bà Phạm Thị Kim

Bà Nguyễn Thị Lan Hương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:** Bà Nguyễn Thị Kim Tiền – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong hai ngày 01 và 08 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 435/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng ủy quyền, chia tài sản chung, yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1954/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, bị kháng nghị và kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4781/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 10 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 14830/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Phương V, sinh năm 1983.

*Địa chỉ:* F T, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1995 (có mặt).

*Địa chỉ:* F T, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1972 (có mặt).

*Địa chỉ:* 2 đường B, khu phố B, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Bà Lê Thị H1, sinh năm 1974.

Địa chỉ: 2 đường B, khu phố B, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị Xuân K, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: A khu phố D, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Trương Văn Á, sinh năm 1964 (vắng mặt).

- Bà Đỗ Thị N, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số A tổ A, khu phố T, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Lê Đức L, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Địa chỉ: E Bưng Ô, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Văn phòng C.

Địa chỉ: B L, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Hồ Thụy V1 (vắng mặt).

Địa chỉ: B L, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ủy ban nhân dân thành phố T.

Địa chỉ: A T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trịnh Lê Đ1 – chức vụ: chuyên viên phòng T (vắng mặt).

Địa chỉ: A T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người làm chứng:*

- Bà Trương Thị N1, sinh năm 1950 (vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị Mỹ H2, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: B đường B, khu phố B, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Phương V và người đại diện ủy quyền bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Phương V và ông Nguyễn Văn Đ là hai thành viên hộ gia đình tại nhà số D ấp P, phường L, Quận I (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Tháng 8/2004, bà V góp tài sản cùng với ông Đ nhận chuyển nhượng diện tích 2.102m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 19 và 1049, Tờ bản đồ số A, phường L, thành phố T (trong các đơn kiện ban đầu và lời khai đầu, bà V có trình bày nguồn gốc đất khai hoang). Đến tháng 10/2004, Ủy ban nhân dân Quận I cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02037 QSDĐ/LT ngày 20/10/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn Đ. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà V và ông Đ cùng quản lý, sử dụng.

Tháng 5/2011, bà V chuyển về nhà chồng sinh sống, sau đó ông Đ yêu cầu bà V ủy quyền cho ông Đ đại diện làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và liên hệ cơ quan nhà nước khi cần. Vì thiếu hiểu biết và tin tưởng ông Đ nên bà V ký hợp đồng ủy quyền.

Đến tháng 9/2020, bà V biết ông Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà V cho vợ ông Đ là bà Lê Thị H1, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000009654 do Văn phòng C chứng nhận ngày 18/07/2018. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo, bởi lẽ:

*Thứ nhất*, bà H1 là chị dâu của bà V, biết rõ quyền sử dụng đất là của bà V, biết rõ bà V ủy quyền cho ông Đ (chồng bà H1) chỉ để tiện thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất nhưng vẫn nhận chuyển nhượng là không ngay tình.

*Thứ hai*, bà V và ông Đ nhận chuyển nhượng phần đất trên vào tháng 8/2004 với giá 35 lượng vàng SJC/1000m<sup>2</sup> (tương đương 266.000.000 đồng/1000m<sup>2</sup>). Năm 2018 (14 năm sau), ông Đ chuyển nhượng cho bà H1 chỉ với giá 50.000.000 đồng/1000m<sup>2</sup>, thấp hơn 5 lần so với giá của 18 năm trước, thấp hơn 140 lần so với giá trị hiện nay là giả tạo về giá.

*Thứ ba*, Theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng ủy quyền thì ông Đ có nghĩa vụ thông báo cho bà V biết các công việc thực hiện nhưng khi chuyển nhượng đất ông Đ không thông báo cho bà V.

*Thứ tư*, Ông Đ2 và bà H1 là vợ chồng. Theo quy định của pháp luật thì tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân là tài sản chung của vợ chồng. Vợ ông Đ2 nhận chuyển nhượng tài sản trong thời kỳ hôn nhân đương nhiên là tài sản chung của ông Đ2 và bà H1. Điều đó đồng nghĩa với việc ông Đ2 chuyển nhượng cho vợ cũng là thực hiện giao dịch với chính ông Đ2, vi phạm khoản 3 Điều 141 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó, bà V yêu cầu Tòa án xem xét: Hủy Hợp đồng ủy quyền số 000006377 ngày 12/10/2011 giữa bà V và ông Đ2; Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000009654 ngày 18/07/2018 giữa ông Đ2 và bà H1; Hủy đăng ký biến động chủ sở hữu cho bà Lê Thị H1 ngày 20/8/2018; Yêu cầu Tòa án chia cho bà V 1/2 diện tích 2.102m<sup>2</sup> đất, bà V yêu cầu được quyền sử dụng toàn bộ đất, bà V sẽ hoàn trả cho ông Đ2 giá trị diện tích đất  $2.102\text{m}^2 : 2 = 1.056\text{m}^2$ ; Bà V được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp đổi, điều chỉnh giấy chứng nhận theo quy định; yêu cầu tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo việc thi hành án.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn – ông Đ2, bà V không đồng ý, vì: Sau khi biết ông Đ2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1, bà V thuê ông Lê Hoàng N2 đến thửa đất đóng bảng “Đất tranh chấp” ngày 22/9/2020. Bên cạnh đó, ngày 21/9/2020 và ngày 01/10/2020 bà V đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân Quận I, Công an Q, Phòng T, Văn phòng C Chi nhánh Q1 để trình báo sự việc và yêu cầu ngăn chặn chuyển dịch quyền sử dụng đất.

Ông Lê Đức L là em ruột bà Lê Thị H1, biết rõ đất đang tranh chấp

nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc là không ngay tình, là hành vi tẩu tán tài sản đang tranh chấp, cố tình gây khó khăn cho việc xét xử.

Do đó, yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Đ2 là không có căn cứ. Mặt khác, yêu cầu bồi thường thiệt hại của bị đơn chưa có điều kiện để chứng minh, xác định thiệt hại. Căn cứ tiểu mục 11 Mục IV Giải đáp 01/2017/GĐ-TANDTC của Tòa án nhân dân Tối Cao, đề nghị tách yêu cầu phản tố của bị đơn ra thành một vụ án khác.

*- Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:*

Ngày 12/8/2004, ông có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 2.102m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 19 và 1049, Tờ bản đồ số 11 tại phường L, Quận I của vợ chồng ông Trương Văn Á và bà Đỗ Thị N với giá 73 lượng 5 chỉ 7 phân vàng SJC (tương đương 35 lượng vàng/1000m<sup>2</sup>). Hợp đồng chuyển nhượng có chứng nhận của Ủy ban nhân dân phường L. Toàn bộ số vàng là của vợ chồng ông Đ, bà V không đóng góp. Khi phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Đ, ông có khiếu nại về việc cá nhân ông nhận chuyển nhượng đất nhưng cấp cho hộ thì được cán bộ Ủy ban nhân dân Quận I cho biết trình tự, thủ tục chỉnh sửa tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rất lâu và hướng dẫn ông yêu cầu bà V làm hợp đồng ủy quyền cho ông được trọn quyền mua bán - chuyển nhượng đất. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 02/10/2020, ông ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất cho ông Lê Đức L với giá là 3.000.000.000 đồng. Ông đã nhận cọc 1.000.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 02/12/2020 ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do Tòa án đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đang tranh chấp” nên ông không thể ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông L. Chính vì vậy, ông phải trả tiền cọc 1.000.000.000 đồng và bồi thường cọc cho ông L 1.000.000.000 đồng. Do đó, ông yêu cầu bà Nguyễn Thị Phương V bồi thường thiệt hại số tiền 1.000.000.000 đồng.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn Á và bà Đỗ Thị N trình bày:*

Năm 2004, ông Trương Văn Á và bà Đỗ Thị N chuyển nhượng đất cho ông Đ như lời trình bày của ông Đ. Ngoài ra, ông Trương Văn Á và bà Đỗ Thị N còn chuyển nhượng phần đất biên lá 174m<sup>2</sup> tiếp giáp thửa 19 để làm đường thoát nước cho thửa đất trên. Ông Đ đã giao đủ vàng và ông Á và bà N đã làm thủ tục tách thửa đất cho ông Đ. Ông Á và bà N xin vắng mặt.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Đức L trình bày:*

Ngày 02/10/2020, ông thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên của ông Đ với giá 3.000.000.000 đồng. Ông đã đặt cọc cho ông Đ 1.000.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 02/12/2020 thực hiện công chứng hợp đồng. Tuy nhiên, đất đang có tranh chấp nên không ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng như thỏa thuận. Ông Đ và bà Lê Thị H1 đã trả cho ông 1.000.000.000 đồng tiền cọc và bồi thường cho ông 1.000.000.000 đồng.

Ông Đ xin vắng mặt.

*Đại diện Văn phòng C trình bày:*

Văn phòng C đã công chứng Hợp đồng ủy quyền số 000006377 ngày 12/10/2011 do bà Nguyễn Thị Phương V với ông Nguyễn Văn Đ và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất số 000009654 ngày 18/7/2018 giữa bà V do ông Đ đại diện với bà H1 được Công chứng viên ký chứng nhận là có cơ sở pháp lý theo quy định của pháp luật. Văn phòng C xin vắng mặt.

*Người làm chứng bà Trương Thị N1 trình bày:*

Bà là mẹ ông Nguyễn Văn Đ. Cách đây khoảng 2 đến 3 năm (do già nên không nhớ rõ năm nào), bà có cho ông Đ mượn số tiền 900.000.000 đồng và mượn thêm của con gái là Nguyễn Thị Mỹ H2 số tiền 100.000.000 đồng để cho ông Đ bồi thường cho ông Lê Đức L 1.000.000.000 đồng. Do là mẹ con nên không có lập giấy tờ mượn tiền. Bà N1 xin vắng mặt.

*Người làm chứng bà Nguyễn Thị Mỹ H2 trình bày:*

Bà con bà Trương Thị N1, và là em ông Nguyễn Văn Đ. Khoảng 12/12/2020, bà có cho bà N1 mượn 100.000.000 đồng tiền mặt để đưa cho ông Đ mượn để trả tiền đền bù đất cho ông Lê Đức L. Việc cho mượn 100.000.000 đồng không lập giấy tờ. Bà H2 xin vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1954/DS-PT ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 000006377 do Văn phòng C chứng nhận ngày 12/10/2011 giữa bà Nguyễn Thị Phương V với ông Nguyễn Văn Đ.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000009654 do Văn phòng C chứng nhận ngày 18/07/2018 giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị H1 vô hiệu.

Hủy đăng ký biến động chủ sở hữu cho bà Lê Thị H1 ngày 20/8/2018 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02037 QSDĐ/LT do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 20/10/2004.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Phương V về việc chia tài sản chung là quyền sử dụng đất diện tích 2.102m<sup>2</sup> tại thửa đất số 19, 1049; tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02037 QSDĐ/LT do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 20/10/2004, theo hướng bà Nguyễn Thị Phương V được nhận toàn bộ quyền sử dụng phần đất này và hoàn trả 1/2 giá trị quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Đ.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Phương V về việc yêu cầu được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp đổi, điều chỉnh giấy chứng nhận theo quy định.

4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T thu hồi và điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02037 QSDĐ/LT do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 20/10/2004 theo hướng ghi tên ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị H1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02037 QSDĐ/LT do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 20/10/2004, để đảm bảo thuận tiện cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị H1 khi thực hiện các quyền đối với phần đất này.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Đ buộc bà Nguyễn Thị Phương V bồi thường thiệt hại số tiền 1.000.000.000 đồng.

6. Chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Phương V phải chịu và đã nộp đủ.

7. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đang tranh chấp” tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 34/2020/QĐ-BPKCTT ngày 28/10/2020 của Tòa án nhân dân Quận 9 (nay là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức)

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/7/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án sơ thẩm về phần án phí, đề nghị sửa về án phí theo hướng buộc nguyên đơn phải chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu chia tài sản chung.

Ngày 20/6/2023, bà V kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V chia tài sản chung là quyền sử dụng diện tích đất 2.102m<sup>2</sup>, hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 12/10/2011 giữa bà V với ông Đ, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/07/2018 giữa ông Đ và bà H1 vô hiệu, hủy đăng ký biến động chủ sở hữu cho bà Lê Thị H1 ngày 20/8/2018 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 27/6/2023, ông Đ kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đ, buộc bà V phải bồi thường cho ông Đ số tiền 1.000.000.000 đồng.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Bà V đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V chia tài sản chung là quyền sử dụng diện tích đất 2.102m<sup>2</sup>; hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 12/10/2011 giữa bà V với ông Đ; tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/07/2018 giữa ông Đ và bà H1; hủy đăng ký biến động chủ sở hữu cho bà Lê Thị H1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ông Đ đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đ, buộc bà V phải bồi thường cho ông Đ số tiền 1.000.000.000 đồng.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng

xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng.

Về nội dung:

- Diện tích 2.102m<sup>2</sup> do ông Đ và bà H1 nhận chuyển nhượng của ông Á và bà N. Sau đó ông Đ và bà H1 xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ngày 20/10/2004 Ủy ban nhân dân Quận I cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đ (tại thời điểm cấp giấy thành viên trong hộ gia đình có ông Đ và bà V). Như vậy, nguồn gốc đất không phải do hộ ông Đ khai phá và được Nhà nước giao quản lý, sử dụng. Bà V không thực tế cư trú tại địa chỉ số D P, phường L. Do đó, bà V không phải là thành viên hộ gia đình được cấp đất. Không có tài liệu, chứng cứ chứng minh bà V đã góp tiền, vàng để cùng ông Đ nhận chuyển nhượng đất và cùng ông Đ quản lý, sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V về việc chia tài sản chung là quyền sử dụng diện tích 2.102m<sup>2</sup> là có căn cứ.

- Lời trình bày của ông Đ về việc bà V ký hợp đồng ủy quyền cho ông Đ toàn quyền định đoạt diện tích 2.102m<sup>2</sup> nhằm trả lại cho chủ sử dụng thực sự là có cơ sở. Hiện nay ông Đ và bà H1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 12/10/2011 giữa bà V với ông Đ; tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/07/2018 giữa ông Đ với bà H1 không làm thay đổi nội dung chủ sử dụng đất cũng như để ổn định trong quản lý nhà nước về đất đai nên không cần thiết phải hủy hợp đồng ủy quyền, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy đăng ký biến động chủ sử dụng cho bà Lê Thị H1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận cho ông Đ và bà H1 như bản án sơ thẩm.

- Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại, nhận thấy: Hợp đồng đặt cọc giữa ông Đ với ông L là viết tay, hai bên có quan hệ là anh rể và em vợ. Giữa bà N1, ông Đ và bà H2 có mối quan hệ là mẹ con, anh em ruột. Do đó, lời trình bày của ông Đ, ông L, bà N1 và bà H2 không khách quan.

Trước khi ông Đ ký hợp đồng đặt cọc với ông L, giữa bà V với ông Đ đã có tranh chấp quyền sử dụng đất, bà V có gửi đơn trình báo sự việc cho Ủy ban nhân dân Quận I, Công an Q, Phòng T, Văn phòng C Chi nhánh Q1. Tuy nhiên, ông Đ vẫn tiến hành giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền cọc của ông L. Do đó, thiệt hại của ông Đ phát sinh từ giao dịch đặt cọc không phải là lỗi của bà V. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đ là có căn cứ.

- Về án phí: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà V về việc chia tài sản chung, nhưng lại buộc bà V chịu án phí có giá ngạch là không đúng với quy định tại điểm a khoản 7 Điều 27 của Nghị quyết 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.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà V, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Đ bác toàn bộ yêu cầu

khởi kiện của bà V; không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đ; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, buộc bà V chịu án phí không có giá ngạch đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện do không được chấp nhận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân thành phố T do ông Trịnh Lê Đ1 là đại diện ủy quyền, Văn phòng C do bà Hồ Thụy V1 là đại diện ủy quyền, ông Trương Văn Á, bà Đỗ Thị N và ông Lê Đức L; Người làm chứng bà Trương Thị N1, bà Nguyễn Thị Mỹ H2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 228 và khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nguồn gốc đất: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự có cơ sở xác định phần đất có diện tích 2.102m<sup>2</sup> thuộc thửa 19 và 1049, tờ bản đồ 11, phường L, Quận I (nay là thành phố T) có nguồn gốc là của ông Á và bà N.

Ngày 21/9/2004, Á và bà N ký Hợp đồng chuyển nhượng diện tích 2.102m<sup>2</sup> thuộc thửa 19 và 1049, tờ bản đồ 11, phường L cho ông Đ và bà Lê Thị H1, Hợp đồng được Ủy ban nhân dân Quận I phê duyệt ngày 21/9/2004.

Ngày 20/10/2004, Ủy ban nhân dân Quận I cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02037 QSDĐ/LT cho hộ ông Nguyễn Văn Đ - địa chỉ số D P, L, Quận I, công nhận cho hộ ông Nguyễn Văn Đ được quyền sử dụng phần đất diện tích 2.102m<sup>2</sup> thuộc thửa 19 và 1049, tờ bản đồ 11, phường L; Loại đất trồng cây hàng năm.

[3] Xét yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng diện tích 2.102m<sup>2</sup> thuộc thửa 19 và 1049, tờ bản đồ 11, phường L, Hội đồng xét xử xét thấy:

Mặc dù tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Đ gồm có hai thành viên là ông Đ và bà V (Theo Công văn 15454/CNTPTĐ ngày 13/7/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Đ gồm có ông Đ và bà V).

Tuy nhiên, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp cho Tòa án, gồm có: Đơn xin nhận quyền sử dụng đất của ông Đ (có chữ ký của ông Đ và vợ Lê Thị H1) được Ủy ban nhân dân phường L xác nhận ngày 26/8/2004; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 818/CN ngày 21/9/2004 giữa ông Á, bà N với ông Đ có chữ ký của ông Đ và vợ là bà Lê Thị H1 được Ủy ban nhân dân Quận I phê duyệt ngày 21/9/2004.

Theo kết quả xác minh Công an phường L phúc đáp Công văn số 4608/TATPTĐ ngày 31/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức có

nội dung: “Từ năm 1996 đến năm 2011 bà Phương V không thực tế sinh sống tại địa chỉ D P, L, Quận I”. Bà V khai sinh sống tại địa chỉ D P, L, Quận I từ khi sinh ra cho đến năm 2011 lấy chồng mới chuyển hộ khẩu về Quận G là không đúng với thực tế.

Như vậy, diện tích 2.102m<sup>2</sup> thuộc thửa 19 và 1049, tờ bản đồ 11, phường L do Ủy ban nhân dân Quận I cấp cho hộ ông Đ do vợ chồng ông Đ và bà H1 nhận chuyển nhượng của ông Á và bà N, không phải do hộ ông Đ khai phá được Nhà nước giao quản lý, sử dụng. Bà V không thực tế cư trú tại địa chỉ số D P, phường L. Do đó, bà V không phải là thành viên hộ gia đình được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong Đơn khởi kiện và các lời khai sau đó bà V trình bày nguồn gốc đất là do gia đình khai phá. Đến khi ông Đ giao nộp tài liệu, chứng cứ để chứng minh ông Đ và bà H1 nhận chuyển nhượng đất từ ông Á và bà N thì bà V thay đổi lời khai về nguồn gốc đất và cho rằng bà V góp 35 lượng vàng SJC và 30.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng đất nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh có việc góp tiền, vàng cùng ông Đ nhận chuyển nhượng đất.

Trong khi ông Đ và bà H1 khẳng định diện tích 2.102m<sup>2</sup> thuộc thửa 19 và 1049, tờ bản đồ 11, phường L do vợ chồng ông Đ và bà H1 nhận chuyển nhượng của ông Á và bà N; Ông Á và bà N khai chuyển nhượng đất cho ông Đ và bà H1. Ông Đ và bà H1 đã giao đủ vàng và ông Á và bà N đã làm thủ tục tách thửa đất cho ông Đ.

Từ những căn cứ và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xác định diện tích 2.102m<sup>2</sup> thuộc thửa số 19 và thửa số 1049, tờ bản đồ 11, tọa lạc tại phường L là của vợ chồng ông Đ và bà H1 nhận chuyển nhượng của ông Á và bà N; bà V không có quyền sử dụng đối với diện tích đất 2.102m<sup>2</sup> thuộc thửa 19 và 1049, tờ bản đồ 11, phường L.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà V về việc chia tài sản chung là quyền sử dụng diện tích 2.102m<sup>2</sup> thuộc thửa 19 và 1049, tờ bản đồ 11, phường L là có căn cứ.

[4] Xét yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 12/10/2011 giữa bà V và ông Đ.

Theo Hợp đồng ủy quyền, bà V ủy quyền cho ông Đ quản lý, sử dụng, ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền đặt cọc, chuyển nhượng và nhận tiền chuyển nhượng hoặc tặng cho, cho thuê, cho mượn, ký hủy hoặc thanh lý các hợp đồng có liên quan đến quyền sử dụng của bà V trong tổng diện tích 2.102m<sup>2</sup> thuộc Thửa đất số 19 và 1049, Tờ bản đồ số 11. Hợp đồng ủy quyền không có thù lao. Thời hạn ủy quyền 20 năm kể từ ngày 12/10/2011.

Như trên đã nhận định, bà V không có quyền sử dụng đối với diện tích 2.102m<sup>2</sup> thuộc thửa 19, 1049, tờ bản đồ 11, phường L, nên việc ký Hợp đồng ủy quyền là không đúng quy định của pháp luật.

Do đó, bà V yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 000006377

ngày 12/10/2011 giữa bà V và ông Đ là có cơ sở chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 000006377 ngày 12/10/2011 giữa bà V và ông Đ là có căn cứ.

[5] Xét yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2018 giữa ông Đ với bà H1.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đ (đại diện ủy quyền của bà V) chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất của bà V cho bà Lê Thị H1 để bà H1 cùng đứng tên trên giấy chứng nhận với ông Đ. Giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng.

Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 là hình thức để khắc phục việc Ủy ban nhân dân Quận I cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng đối tượng, thực tế không có việc giao nhận tiền giữa ông và bà H1, số tiền ghi trong hợp đồng cũng chỉ là tượng trưng nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2018 giữa ông Đ với bà H1 là có căn cứ.

[6] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu bà V bồi thường thiệt hại với số tiền là 1.000.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo lời khai của ông Đ và ông L (em vợ ông Đ) thì ngày 02/10/2020 hai bên có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất với giá 3.000.000.000 đồng, ông Đ đã nhận 1.000.000.000 đồng tiền cọc. Do đất đang có tranh chấp nên ông Đ đã trả cho ông L 1.000.000.000 đồng tiền cọc và bồi thường cho ông L số tiền 1.000.000.000 đồng.

Xét, Hợp đồng đặt cọc giữa ông Đ với ông L là viết tay, hai bên có quan hệ là anh rể và em vợ. Giữa bà N1, ông Đ và bà H2 có mối quan hệ là mẹ con, anh em ruột. Do đó, lời trình bày của ông Đ, ông L, bà N1 và bà H2 không khách quan. Trước khi ông Đ ký hợp đồng đặt cọc với ông L, giữa bà V với ông Đ đã có tranh chấp quyền sử dụng đất; ngày 21/9/2020 và ngày 01/10/2020 bà V gửi đơn trình báo sự việc tranh chấp đất và yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ủy ban nhân dân Quận I, Công an Q, Phòng T, Văn phòng C Chi nhánh Q1. Tuy nhiên, ông Đ vẫn tiến hành giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền cọc của ông L. Như vậy, thiệt hại của ông Đ phát sinh từ giao dịch đặt cọc không phải là lỗi của bà V. Do đó, ông Đ yêu cầu bà V bồi thường 1.000.000.000 đồng không có cơ sở chấp nhận.

[7] Về các chi phí tố tụng: Bà V đã đóng chi phí đo vẽ, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá. Do yêu cầu chia tài sản là quyền sử dụng đất không được chấp nhận nên bà V phải chịu toàn bộ các chi phí tố tụng.

[8] Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 34/2020/QĐ-BPKCTT ngày 28/10/2020 của Tòa án nhân dân Quận 9 (nay là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức) về việc “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” là quyền sử dụng diện tích 139m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 19 và

1.963m<sup>2</sup> thuộc thửa số 1049, Tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường L, thành phố T.

Giải tỏa số tiền 300.000.000 đồng bà Nguyễn Thị Phương V nộp vào tài khoản số 00400600201 tại Ngân hàng N3 – Chi nhánh 9 theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 1117/2020/QĐ-BPBD ngày 27 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 9 (nay là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức).

[9] Về án phí: Theo quy định tại điểm a khoản 7 Điều 27 của Nghị quyết 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 thì *“Trường hợp Tòa án xác định tài sản chung, di sản thừa kế mà đương sự yêu cầu chia không phải là tài sản của họ thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch”*. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà V về việc chia tài sản chung là quyền sử dụng diện tích 2.102m<sup>2</sup> tại thửa đất số 19 và 1049, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường L, nhưng lại buộc bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu này là không đúng. Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về án phí, buộc bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà V đã nộp là 17.000.000 đồng, hoàn trả cho bà V số tiền 16.700.000 đồng.

Ông Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch 600.000 đồng và chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu bồi thường 1.000.000.000 đồng không được chấp nhận là (36.000.000 đồng + 3% x 200.000.000 đồng) = 42.000.000 đồng. Cấn trừ vào số tiền 21.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, ông Đ còn phải nộp thêm 21.600.000 đồng.

Bà V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp, bà V đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp, ông Đ đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

[10] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà V về việc chia tài sản chung là quyền sử dụng diện tích 2.102m<sup>2</sup> tại thửa đất số 19 và 1049, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường L; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ về việc yêu cầu bà V bồi thường số tiền 1.000.000.000 đồng; ông Đ và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đề nghị bác yêu cầu yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 12/10/2011 giữa bà V với ông Đ, tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/07/2018 giữa ông Đ và bà H1 và hủy xác nhận thay đổi tên chủ sở hữu cho bà Lê Thị H1 ngày 20/8/2018 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở chấp nhận. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa về phần án phí.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 124, Điều 141 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Phương V và ông Nguyễn Văn Đ, sửa bản án sơ thẩm về án phí.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 000006377 do Văn phòng C chứng nhận ngày 12/10/2011 giữa bà Nguyễn Thị Phương V với ông Nguyễn Văn Đ.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000009654 do Văn phòng C chứng nhận ngày 18/07/2018 giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị H1 vô hiệu.

Hủy đăng ký biến động chủ sở hữu cho bà Lê Thị H1 ngày 20/8/2018 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02037 QSDĐ/LT do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 20/10/2004.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Phương V về việc chia tài sản chung là quyền sử dụng đất diện tích 2.102m<sup>2</sup> tại thửa đất số 19 và 1049, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02037 QSDĐ/LT do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 20/10/2004.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Phương V về việc yêu cầu được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp đổi, điều chỉnh giấy chứng nhận theo quy định.

4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T thu hồi và điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02037 QSDĐ/LT do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 20/10/2004 theo hướng ghi tên ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị H1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02037 QSDĐ/LT do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 20/10/2004, để đảm bảo thuận tiện cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị H1 khi thực hiện các quyền đối với phần đất này.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Đ buộc bà Nguyễn Thị Phương V bồi thường thiệt hại số tiền 1.000.000.000 đồng.

6. Chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Phương V phải chịu và đã nộp đủ.

7. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 34/2020/QĐ-BPKCTT ngày 28/10/2020 của Tòa án nhân dân Quận 9 (nay là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức) về việc “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” là quyền sử dụng diện tích 139m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 19 và 1.963m<sup>2</sup> thuộc thửa số 1049, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường L, thành phố T.

Giải tỏa số tiền 300.000.000 đồng bà Nguyễn Thị Phương V nộp vào tài khoản số 00400600201 tại Ngân hàng N3 – Chi nhánh 9 theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 1117/2020/QĐ-BPBD ngày 27 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 9 (nay là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức).

8. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Phương V phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà V đã nộp là 17.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2019/0046891 ngày 21/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Phương V số tiền 16.700.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn Đ phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 600.000 đồng và án phí có giá ngạch 42.000.000 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Cấn trừ tạm ứng án phí 21.000.000 đồng ông Đ đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0026988 ngày 17/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức. Ông Nguyễn Văn Đ còn phải nộp 21.600.000 đồng án phí.

Bà Nguyễn Thị Phương V phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, trừ vào số tiền bà V đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2023/0004164 ngày 04/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, bà V đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Ông Nguyễn Văn Đ phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, trừ vào số tiền ông Đ đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2023/0004156 ngày 04/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, ông Đ đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

9. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 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.

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

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND thành phố Thủ Đức;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**(Đã ký)**

**Uông Văn Tuấn**