

Bản án số: 1625/2026/DS-PT

Ngày: 25/8/2026

V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng đặt cọc, tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế

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 Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong các ngày 19 và 25 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1007/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2026 về “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng đặt cọc, tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2026/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4257/2026/QĐXXPT-DS ngày 06 tháng 7 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 12301/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1978; số CCCD: 074178003194; địa chỉ: số A, đường L, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Vũ Thị Kim T, sinh năm 1975; số CCCD: 066175002869; địa chỉ: số H, Hồ T, tổ dân phố C, phường B,

tỉnh Đắk Lắk, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09/12/2024); có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1988; số CCCD: 074088000559; địa chỉ: số C, đường L, tổ C, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số A, đường L, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trịnh Văn S, sinh năm 1983; số CCCD: 038083020118; địa chỉ: số E, đường L, khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số D, đại lộ B, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/5/2025); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Doãn H1; địa chỉ liên hệ: số D, đại lộ B, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; là Luật sư thuộc Công ty L2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B (nay là Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

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

1. Văn phòng C1; địa chỉ: số F, đường L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Văn phòng C1; địa chỉ: số F, đường L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Hồng T1, sinh năm 1986; số CCCD: 091186004788; địa chỉ: số A, ấp B, xã T, tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: số A, đường L, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà T1: Ông Trịnh Văn S, sinh năm 1983; số CCCD: 038083020118; địa chỉ: số E, đường L, khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số D, đại lộ B, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/7/2025); có mặt.

3. Ông Nguyễn Thanh L1, sinh ngày 18/01/2007; số CCCD: 091207016386; địa chỉ: số A, ấp B, xã T, tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: số A, đường L, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Huỳnh Thị H2, sinh năm 1936; số CCCD: 074136000174; địa chỉ: số A (số cũ A), đường L, tổ I, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Huỳnh Thị H2: Bà Phạm Thị Hồng N, sinh năm 2003; số CCCD: 066303013556; địa chỉ: số D, T, phường B, tỉnh Đắk Lắk, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 26/9/2025); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Ông Trần Văn N1, sinh năm 1957; số CCCD: 074057005265; địa chỉ: số A, đường L, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Bà Trần Mỹ T2, sinh năm 1962; số CCCD: 074162003785; địa chỉ: số A, đường L, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Bà Trần Thị B, sinh năm 1965; số CCCD: 074165001266; địa chỉ: số I, tổ A, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Ông Trần Văn N2, sinh năm 1967; số CCCD: 074067003825; địa chỉ: số A, tổ I, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

9. Bà Trần Thị Kim C, sinh năm 1969; số CCCD: 074169002678; địa chỉ: số A, đường L, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

10. Ông Trần Hoàng M, sinh năm 1971; số CCCD: 074071002515; địa chỉ: số A, tổ I, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

11. Ông Trần Đông H3, sinh năm 1999; số CCCD: 074099002204; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

12. Bà Trần Đông Sơn U, sinh năm 2001; số CCCD: 074301002340; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

13. Văn phòng C1; địa chỉ: đường Đ, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Ngọc H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hồng T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà Trần Thị Kim L là chủ sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 309m² thuộc thửa số 1224, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA659991, sổ vào sổ cấp GCN: CS08481.

Do có mối quan hệ họ hàng nên vào cuối năm 2021, ông Nguyễn Ngọc H có hỏi mượn bà L một phần đất có chiều ngang 5,5m và chiều dài 20m thuộc thửa số 1224 để kinh doanh hải sản. Ông H đề nghị bà L ký hợp đồng ủy quyền để ông H được quản lý sử dụng đất thuận tiện, hợp pháp.

Ngày 11/11/2021, bà Trần Thị Kim L và ông Nguyễn Ngọc H ký Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C1. Ngày 12/01/2022, bà Trần Thị Kim L và ông Nguyễn Ngọc H ký giấy thỏa thuận về việc cho mượn đất để kinh doanh mua bán hải sản có nội dung: Bà Trần Thị Kim L cho ông Nguyễn Ngọc H mượn diện tích đất 110m² thuộc thửa số 1224, tờ bản đồ số 48; thời gian mượn 05 năm;

mục đích sử dụng: ông Nguyễn Ngọc H sử dụng đất cất nhà tiền chế mua bán hải sản tươi sống các loại; ông Nguyễn Ngọc H đảm bảo chịu trách nhiệm mọi vấn đề liên quan đến kinh doanh của mình, đảm bảo không gây ảnh hưởng hay làm mất trật tự tại địa điểm kinh doanh. Sau khi ký giấy thỏa thuận, ông Nguyễn Ngọc H đã xây dựng 01 nhà tạm diện tích khoảng 100m² và trực tiếp quản lý sử dụng diện tích đất bà L cho mượn.

Ông Nguyễn Ngọc H đã lợi dụng Hợp đồng ủy quyền ngày 11/11/2021 để sử dụng toàn bộ diện tích đất 309m² thuộc thửa số 1224, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA659991, số vào sổ cấp GCN: CS08481 cấp cho bà Trần Thị Kim L. Thời gian gần đây, ông H còn đổ đất, đào móng dự định xây thêm 01 căn nhà ngay phía sau phần đất làm nhà tạm nhưng không thông báo cho bà L. Bà Trần Thị Kim L kiểm tra lại Hợp đồng ủy quyền ngày 11/11/2021 thì phát hiện nội dung Hợp đồng có nhiều điều khoản vượt quá ý chí, nguyện vọng của bà L khi giao kết hợp đồng. Bà L yêu cầu ông H đến văn phòng C1 để làm thủ tục hủy hợp đồng ủy quyền nhưng ông H không đồng ý.

Bà Trần Thị Kim L yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số 9525, quyền số 11/2021/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Trần Thị Kim L với ông Nguyễn Ngọc H ngày 11/11/2021 tại Văn phòng C1. Bà L không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng.

Bà Trần Thị Kim L không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc H và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Hồng T1.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Ngọc H trình bày:

Ông Nguyễn Ngọc H là cháu ngoại của ông Trần Phùng S1 và bà Huỳnh Thị H2 và là con ruột bà Trần Mỹ T2. Khi còn sống ông Trần Phùng S1 và bà Huỳnh Thị H2 đã tạo lập được khối di sản như sau: Quyền sử dụng đất diện tích 2.506,7m², thuộc thửa số 832, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BD275343, số vào sổ cấp GCN: CH00604 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 28/10/2010 cho ông Trần Phùng S1 và bà Huỳnh Thị H2.

Ông Trần Phùng S1, sinh năm 1927, chứng minh nhân dân số 280024528 do Công an tỉnh B cấp. Ông S1 chết ngày 25/9/2019, được đăng ký khai tử theo Trích lục khai tử số 53/TLKT do Ủy ban nhân dân phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 25/9/2019.

Di sản do ông Trần Phùng S1 để lại gồm có: Phần quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên trong khối tài sản chung với vợ là bà Huỳnh Thị H2.

Sau khi ông Trần Phùng S1 chết, bà Huỳnh Thị H2 và tất cả các đồng thừa kế của ông S1 đều thống nhất, đồng ý cho ông Nguyễn Ngọc H một phần đất có

diện tích 200m² là một phần của thửa đất số 832, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là một phần thửa đất số 1224, tờ bản đồ số 48, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA659991, số vào sổ cấp GCN: CS08481, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/7/2021 cho bà Trần Thị Kim L). Phần đất mà ông Nguyễn Ngọc H được cho có tứ cận: Hướng đông giáp với phần đất bà Trần Thị B; hướng tây giáp đất bà Trần Đông Sơn U; hướng bắc giáp với phần đất còn lại của thửa đất 1224; hướng nam giáp với rãnh nước; chính là phần đất thuộc khu B trên sơ đồ giải quyết tranh chấp mà Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đo đạc ngày 13/3/2025. Khi cho đất không lập văn bản thỏa thuận gì.

Mặt khác, ngày 14/12/2020, bà Huỳnh Thị H2 đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho bà Nguyễn Hồng T1 là vợ chưa đăng ký kết hôn với ông Nguyễn Ngọc H phần đất có diện tích 100m² là một phần của thửa đất số 832, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là một phần thửa đất số 1224, tờ bản đồ số 48 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA659991, số vào sổ cấp GCN: CS08481 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/7/2021 cho bà Trần Thị Kim L). Phần đất mà bà H2 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Hồng T1 có tứ cận: Hướng đông giáp với phần đất bà Trần Thị B; hướng tây giáp đất bà Trần Đông Sơn U; hướng nam giáp với phần đất còn lại của thửa đất 1224; hướng bắc giáp với đường bê tông; chính là phần đất thuộc khu A trên sơ đồ giải quyết tranh chấp mà Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đo đạc ngày 13/3/2025. Phần đất chuyển nhượng này đã được bà T1 trả cho bà H2 số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Tuy nhiên, phần đất bà T1 nhận chuyển nhượng chưa được tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do không đủ diện tích.

Do vậy, trước khi lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế thì bà H2 và các đồng thừa kế đều thống nhất và đồng ý phần đất đã cho ông Nguyễn Ngọc H có diện tích 200m² và phần đất bà H2 bán cho bà T1 sẽ để cho bà Trần Thị Kim L (một trong các đồng thừa kế của ông Trần Phùng S1) đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giùm, sau đó sẽ trả lại cho ông H và bà T1 bằng hình thức ủy quyền hoặc chuyển nhượng.

Ngày 29/5/2021, bà Huỳnh Thị H2 và các đồng thừa kế của ông Trần Phùng S1 lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương, địa chỉ đường Đ, khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) với nội dung như sau:

Các đồng thừa kế thỏa thuận phân di sản của ông Trần Phùng S1 là phần tài sản trong khối tài sản chung của vợ chồng nêu trên, đồng thời bà Huỳnh Thị H2 cũng đồng ý nhập phần tài sản của bà H2 trong khối tài sản chung của vợ chồng để tặng cho và phân chia như sau:

- Ông Trần Đông H3 được hưởng phần quyền sử dụng đất có diện tích 1629,7m², thửa đất mới 1222 được tách ra từ thửa 832, tờ bản đồ số 48.

- Bà Trần Đông Sơn U được hưởng phần quyền sử dụng đất có diện tích 568m², thửa đất mới 1223 được tách ra từ thửa 832, tờ bản đồ số 48.

- Bà Trần Thị Kim L được hưởng phần quyền sử dụng đất có diện tích 309m², thửa đất mới 1224 được tách ra từ thửa 832, tờ bản đồ số 48.

Trên thực tế, để thuận tiện cho việc phân chia di sản thừa kế do ông Trần Phùng S1 để lại và phần đất của bà Huỳnh Thị H2 sáp nhập để phân chia. Bà H2 và các đồng thừa kế thống nhất để cho bà Trần Thị Kim L là một người thừa kế của ông Trần Phùng S1 đứng ra nhận phần đất 200m² đã đồng ý cho ông H và phần đất 100m² đã chuyển nhượng cho bà T1. Khi thỏa thuận bà L đứng tên giùm không có lập văn bản.

Ngày 01/7/2021, bà Trần Thị Kim L được cấp quyền sử dụng đối với diện tích đất 309m² thuộc thửa số 1224, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA659991, số vào sổ cấp GCN: CS08481. Đến ngày 11/11/2021, bà L thực hiện Hợp đồng ủy quyền toàn bộ thửa đất số 1224 cho ông H để sau này ông H và bà T1 sẽ tự quyết định.

Trên thực tế, việc ký hợp đồng ủy quyền nêu trên là để bà L trả lại phần đất đứng tên nhận giùm cho ông H và bà T1. Trước đó, ông H, bà T1 đã nhận phần đất nêu trên để quản lý, sử dụng, xây dựng hàng rào bảo vệ đất và xây dựng nhà làm quán bán hải sản trên đất này từ cuối năm 2021 đến nay.

Nay, bà Trần Thị Kim L khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp giữa ông Nguyễn Ngọc H với bà L nên ông H phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị Kim L.

- Xác định phần đất có diện tích 200m² là một phần của thửa đất số 1224, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Ngọc H. Đồng thời, ông H được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt phần đất này. Phần đất ông H yêu cầu công nhận có tứ cận: Hướng đông giáp với phần đất bà Trần Thị B; hướng tây giáp đất bà Trần Đông Sơn U; hướng bắc giáp với phần đất còn lại của thửa đất số 1224; hướng nam giáp với rãnh nước. Phần đất ông H tranh chấp chính là khu B nhưng do khi đo đạc ông H đo bằng thước dây nên diện tích chưa chính xác.

- Buộc bà Trần Thị Kim L giao trả phần đất có diện tích 200m² trong phần đất có diện tích 309m² thuộc thửa đất số 1224, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông Nguyễn Ngọc H.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA659991, số vào sổ cấp GCN: CS08481 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Trần Thị Kim L ngày 01/7/2021.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hồng T1 trình bày:

Bà Nguyễn Hồng T1 và ông Nguyễn Ngọc H là vợ chồng có 01 con chung là cháu Nguyễn Thanh L1, sinh năm 2007 nhưng không đăng ký kết hôn.

Ngày 14/12/2020, bà Huỳnh Thị H2 đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho bà Nguyễn Hồng T1 phần đất có diện tích 100m² là một phần của thửa đất số 832, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là một phần thửa đất số 1224, tờ bản đồ số 48 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA659991, số vào sổ cấp GCN: CS08481, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/7/2021 cho bà Trần Thị Kim L). Phần đất bà H2 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Hồng T1 có tứ cận: Hướng đông giáp với phần đất bà Trần Thị B; hướng tây giáp đất bà Trần Đông Sơn U; hướng nam giáp với phần đất còn lại của thửa đất số 1224; hướng bắc giáp với đường bê tông; chính là phần đất thuộc khu A trên sơ đồ giải quyết tranh chấp mà Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đo đạc ngày 13/3/2025. Giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng. Bà T1 đã trả cho bà H2 số tiền 1.000.000.000 đồng (trong đó ngày 14/12/2020 đặt cọc 500.000.000 đồng, ngày 28/10/2021 thanh toán 500.000.000 đồng), còn lại 400.000.000 đồng khi nào làm thủ tục chuyển nhượng, tách thửa cho bà T1 sẽ giao. Tuy nhiên, phần đất bà T1 nhận chuyển nhượng chưa được tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do không đủ diện tích.

Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng thì đất còn thuộc thửa số 832, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Trần Phùng S1 và bà Huỳnh Thị H2.

Đồng thời ông Nguyễn Ngọc H cũng được gia đình bà Huỳnh Thị H2 thỏa thuận cho 200m² là một phần của thửa đất số 832, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Phần đất mà ông Nguyễn Ngọc H được cho có tứ cận: Hướng đông giáp với phần đất bà Trần Thị B; hướng tây giáp đất bà Trần Đông Sơn U; hướng bắc giáp với phần đất còn lại của thửa đất số 1224; hướng nam giáp với rãnh nước; chính là phần đất thuộc khu B trên sơ đồ giải quyết tranh chấp mà Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đo đạc ngày 13/3/2025. Phần đất này nằm liền sau phần đất mà bà T1 nhận chuyển nhượng của bà H2.

Do bà T1 và ông H là vợ chồng và cần làm thủ tục chia thừa kế phần của ông Trần Phùng S1 nên đã thống nhất nhờ bà Trần Thị Kim L là di ruột của ông H đứng tên giữ trên giấy chứng nhận, sau khi ra tên bà L thì bà L sẽ làm ủy quyền hoặc chuyển nhượng sang tên cho ông H, bà T1.

Ngày 01/7/2021, bà Trần Thị Kim L được cấp quyền sử dụng đối với diện tích đất 309m² thuộc thửa số 1224, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA659991, số vào sổ cấp GCN: CS08481. Đến ngày 11/11/2021, bà L thực hiện Hợp đồng ủy quyền toàn bộ thửa đất số 1224 cho ông H để sau này ông H và bà T1 sẽ tự quyết định. Ông H, bà T1 đã nhận phần đất nêu trên để quản lý, sử dụng, xây dựng hàng rào bảo vệ phần đất và xây dựng nhà làm quán bán hải sản trên phần đất này từ cuối năm 2021 đến nay.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp thì bà Nguyễn Hồng T1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy một phần Văn bản thỏa thuận chia di sản số công chứng 7084, quyền số: 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 29/5/2021 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương liên quan đến phần quyền sử dụng đất có diện tích 309m² thuộc thửa đất số 1224 (được tách ra từ thửa đất số 832), tờ bản đồ số 48 cấp cho bà Trần Thị Kim L ngày 01/7/2021.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA659991, số vào sổ cấp GCN: CS08481 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Trần Thị Kim L ngày 01/7/2021.

- Buộc bà Huỳnh Thị H2 tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 14/12/2020 giữa bà Nguyễn Hồng T1 với bà Huỳnh Thị H2.

- Công nhận phần đất có diện tích 100m² thuộc thửa đất số 832 cũ (nay là thửa đất số 1224), tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại số A, đường L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Hồng T1. Sau khi được công nhận bà T1 sẽ thanh toán số tiền còn lại theo Hợp đồng đặt cọc cho bà Huỳnh Thị H2. Phần đất bà Nguyễn Hồng T1 yêu cầu có tứ cận: Hướng đông giáp với phần đất bà Trần Thị B; hướng tây giáp đất bà Trần Đông Sơn U; hướng nam giáp với phần đất còn lại của thửa đất 1224; hướng bắc giáp với đường bê tông (thuộc khu A trên sơ đồ giải quyết tranh chấp).

Trường hợp giao dịch giữa bà Nguyễn Hồng T1 với bà Huỳnh Thị H2 vô hiệu thì bà T1 yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà Huỳnh Thị H2 trả lại cho bà Nguyễn Hồng T1 số tiền đã nhận là 1.000.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H2 và người đại diện hợp pháp của bà H2 trình bày:

Bà Huỳnh Thị H2 là mẹ ruột của bà Trần Thị Kim L, là bà ngoại của ông Nguyễn Ngọc H, là vợ ông Trần Phùng Sĩ .

Ngày 25/9/2019, ông Trần Phùng Sĩ chết. Bà Huỳnh Thị H2 và ông Trần Phùng Sĩ có tài sản chung là quyền sử dụng đất diện tích 2.506,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD275343, số vào sổ cấp GCN: CH00604 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 28/10/2010 cho ông Trần Phùng Sĩ .

Do bà Huỳnh Thị H2 không hiểu rõ về quyền sử dụng đất trong gia đình nên khi gia đình chưa chia di sản thừa kế của ông Trần Phùng Sĩ thì ngày 14/12/2020, bà Huỳnh Thị H2 và bà Nguyễn Hồng T1 đã ký “Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với nội dung bà Huỳnh Thị H2 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Hồng T1 diện tích đất 100m² thuộc thửa 832, tờ bản đồ số 48. Phần đất chuyển nhượng liên ranh với bà Trần Thị B nhưng chưa xác định được vị trí cụ thể. Giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng; ngày 14/12/2020, bà Nguyễn Hồng T1 đã đặt cọc cho bà Huỳnh Thị H2 500.000.000

đồng; ngày 28/10/2021, bà T1 đặt cọc thêm 500.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất chưa thực hiện thủ tục sang tên, đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Ngày 29/5/2021, các đồng thừa kế của ông Trần Phùng S1 đã lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế tại Văn phòng C1. Bà Trần Thị Kim L được hưởng phần quyền sử dụng đất có diện tích 309m² (phần đất bà Nguyễn Hồng T1 đã đặt cọc cho bà Huỳnh Thị H2 nằm trong diện tích đất bà L được thừa kế). Thời điểm làm văn bản thỏa thuận phân chia di sản, bà Nguyễn Hồng T1 không có ý kiến gì.

Hiện nay phần đất tranh chấp với bà Nguyễn Hồng T1, bà Trần Thị Kim L đã đứng tên hợp pháp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thuộc quyền sử dụng của bà Huỳnh Thị H2 nên bà H2 đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Hồng T1 số tiền đã nhận là 1.000.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N1, bà Trần Mỹ T2, bà Trần Thị B, ông Trần Văn N2, bà Trần Thị Kim C, ông Trần Hoàng M, bà Trần Đông Sơn U, ông Trần Đông H3 không đến Tòa án làm việc nhưng có gửi bản tự khai và đơn xin vắng mặt. Tại bản tự khai những người liên quan thông nhất trình bày ý kiến như sau:

Ông Trần Phùng S1 và bà Huỳnh Thị H2 có 09 người con gồm: ông Trần Văn N1, bà Trần Mỹ T2, bà Trần Thị B, ông Trần Văn N2, bà Trần Thị Kim C, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Hoàng M, ông Trần Thái B1 (đã chết năm 2002, không có vợ con), ông Trần Văn Đ (chết năm 2003, có 02 con gồm Trần Đông H3, sinh năm 1999 và Trần Đông Sơn U, sinh năm 2001). Ngoài ra, ông Trần Phùng S1 và bà Huỳnh Thị H2 không có người con nuôi, con riêng nào khác.

Ngày 25/9/2019, ông Trần Phùng S1 chết nhưng không để lại di chúc. Di sản do ông Trần Phùng S1 để lại là phần quyền sử dụng đất trong khối tài sản chung của vợ chồng là thửa đất số 832, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD275343, số vào sổ cấp GCN: CH00604 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 28/10/2010. Toàn bộ tài sản do ông Trần Phùng S1 và bà Huỳnh Thị H2 tạo lập.

Ngày 29/5/2021, những người thừa kế của ông Trần Phùng S1 đã thống nhất phân chia di sản thừa kế do ông Trần Phùng S1 để lại. Bà Huỳnh Thị H2 đồng ý nhập phần quyền của mình trong khối tài sản chung của vợ chồng để tặng cho và phân chia.

Các đồng thừa kế của ông Trần Phùng S1 đồng thuận để cho bà Trần Thị Kim L được hưởng diện tích đất 309m², thửa đất mới 1224 được tách ra từ thửa đất số 832, tờ bản đồ số 48, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm.

Ông Trần Văn N1, bà Trần Mỹ T2, bà Trần Thị B, ông Trần Văn N2, bà Trần Thị Kim C, ông Trần Hoàng M, bà Trần Đông Sơn U, ông Trần Đông H3 không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Hồng T1 về việc yêu cầu hủy

thỏa thuận phân chia di sản liên quan đến diện tích đất 309m², thửa đất mới 1224 được tách ra từ thửa đất số 832, tờ bản đồ số 48 cấp cho bà Trần Thị Kim L ngày 01/7/2021.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh L1 không đến Tòa án làm việc nhưng có gửi bản tự khai và đơn xin vắng mặt. Tại bản tự khai ông L1 trình bày ý kiến như sau:

Ông Nguyễn Thanh L1 là con đẻ của bà Nguyễn Hồng T1. Hiện nay, ông L1 đang sống cùng với ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Hồng T1 tại phần đất tranh chấp địa chỉ số A, đường L, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Thanh L1 không có đóng góp gì đối với tài sản tranh chấp giữa bà Trần Thị Kim L với ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Hồng T1, không có yêu cầu đối với tài sản tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:

Văn phòng C1 có nhận được yêu cầu công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản của bà Trần Đông Sơn U. Theo nội dung văn bản, những người thừa kế của ông Trần Phùng S1 bao gồm: Bà Huỳnh Thị H2, ông Trần Văn N1, bà Trần Mỹ T2, bà Trần Thị B, ông Trần Văn N2, bà Trần Thị Kim C, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Hoàng M, bà Trần Đông Sơn U, ông Trần Đông H3 thỏa thuận đối với phần di sản của ông Trần Phùng S1 là phần tài sản trong khối tài sản chung của vợ chồng, đồng thời bà Huỳnh Thị H2 cũng đồng ý nhập phần tài sản của mình trong khối tài sản chung của vợ chồng để tặng cho và phân chia quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BD275343, số vào sổ cấp GCN: CH00604 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 28/10/2010, cụ thể thửa đất số 832, tờ bản đồ số 48 diện tích 2.506,7m² tọa lạc tại phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Các ông bà Trần Đông H3, Trần Đông Sơn U, Trần Thị Kim L được toàn quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt các tài sản được phân chia theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 10/5/2021.

Khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng nêu trên, Công chứng viên đã tiến hành kiểm tra toàn bộ hồ sơ pháp lý, đối chiếu bản chính và bản sao gồm: tờ tường trình về quan hệ nhân thân, trích lục khai tử, giấy chứng tử, công văn trả lời xác minh, chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu; giấy khai sinh, mảnh trích lục địa chính; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; kiểm tra phần mềm ngăn chặn chuyển dịch tài sản của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Công chứng viên đã niêm yết công khai thông báo về việc thỏa thuận phân chia di sản thừa kế tại Ủy ban nhân dân phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Sau khi niêm yết việc thụ lý công chứng văn bản, Văn phòng C1 không nhận được khiếu nại, tố cáo nào nên Công chứng viên đã tiến hành soạn thảo văn bản thỏa thuận phân chia di sản, cho các bên đọc lại và các bên đồng ý ký tên, điểm chỉ vào văn bản trước sự chứng kiến của Công chứng viên và người làm chứng là bà Phạm Thị Phúc H4. Sau đó, Công chứng viên đã chứng nhận vào văn bản theo đúng quy định của pháp luật: Văn bản thỏa

thuận phân chia di sản số công chứng 7084, quyền số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/5/2021.

Văn phòng C1 không có ý kiến, yêu cầu gì đối với vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:

Ngày 11 tháng 11 năm 2021, theo yêu cầu của bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1978 và ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1988 về việc chứng nhận Hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Thị Kim L ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc H thửa đất số 1224, tờ bản đồ số 48, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA659991, số vào sổ cấp GCN: CS08481 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/7/2021.

Sau khi kiểm tra bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, văn bản xác nhận tình trạng bất động sản, giấy tờ tùy thân của bên ủy quyền và bên được ủy quyền, các giấy tờ chứng minh cho việc thực hiện giao dịch, Công chứng viên xác định các bên đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Việc giao kết hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện và có thật. Mục đích và nội dung giao kết hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Công chứng viên đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của các bên và hậu quả pháp lý của các giao dịch nêu trên, người tham gia hợp đồng đã nghe và hiểu rõ đồng thời cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thực hiện hợp đồng. Bên ủy quyền và bên được ủy quyền đã đọc lại toàn bộ dự thảo của hợp đồng và đồng ý với toàn bộ nội dung dự thảo. Sau đó bên ủy quyền và bên được ủy quyền đã ký tên, điểm chỉ trước mặt Công chứng viên Nguyễn Thị G.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N1, bà Trần Mỹ T2, bà Trần Thị B, ông Trần Văn N2, bà Trần Thị Kim C, ông Trần Hoàng M, bà Trần Đông Sơn U, ông Trần Đông H3, Văn phòng C1, Văn phòng C1 vắng mặt và có đơn xin vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2026/DS-ST ngày 21/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim L đối với bị đơn ông Nguyễn Ngọc H về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền”:

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 9525, quyền số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) lập ngày 11/11/2021 giữa bà Trần Thị Kim L với ông Nguyễn Ngọc H vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Ngọc H đối với nguyên đơn bà Trần Thị Kim L về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hồng T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, yêu cầu hủy

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy văn bản phân chia di sản thừa kế”.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bà Huỳnh Thị H2 và bà Nguyễn Hồng T1 (không đề ngày, tháng, năm) vô hiệu.

- Bà Huỳnh Thị H2 có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Hồng T1 số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, nghĩa vụ chậm trả, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hồng T1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của người kháng cáo ông H và bà T1 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày quan điểm tranh luận: Bị đơn không có chứng cứ chứng minh việc cho tặng cho đất nhưng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bản chất thật của sự việc, ông H là cháu ngoại bà H2, chính ông H là người đi làm thủ tục thỏa thuận phân chia di sản, có việc tặng cho mới có việc ký ủy quyền (ủy quyền toàn quyền định đoạt), nếu không phải được tặng cho thì trên cơ sở hợp đồng ủy quyền ông H đã có thể thực hiện chuyển nhượng nhưng ông H lại đầu tư công trình (chứng minh đất của mình mới đầu tư, xây dựng) và mới có việc ký hợp đồng đặt cọc mua một phần diện tích trong tổng diện tích bà L được cấp giấy, nếu không có việc cho đất thì bà T1 (chung sống như vợ chồng với ông H) không thể nào tiếp tục giao thêm số tiền 500.000.000 đồng cho bà H2, tất cả đều trên cơ sở tin tưởng vì là người trong gia đình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu kháng cáo của ông H cũng như bà T1 để giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc H; chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Hồng T1, sửa một phần bản án sơ thẩm ngoài số tiền 1.000.000.000 đồng trả lại cho bà T1, buộc bà H2 trả tiền lãi của số tiền 500.000.000 đồng từ ngày 28/10/2021 đến ngày xét xử phúc thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1, ông Nguyễn Thanh L1, người đại diện hợp pháp của bà Huỳnh Thị H2 là bà Phạm Thị Hồng N, ông Trần Văn N1, bà Trần Mỹ T2, bà Trần Thị B, ông Trần Văn N2, bà Trần Thị Kim C, ông Trần Đông H3, bà Trần Đông Sơn U, Văn phòng C1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàng M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bà Trần Thị Kim L là chủ sở hữu hợp pháp đối với phần đất diện tích 309m² thuộc thửa đất số 1224, tờ bản đồ số 48 tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA659991, số vào sổ cấp GCN: CS08481 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/7/2021. Nguồn gốc đất, bà L được nhận theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 29/5/2021 của các đồng thừa kế của ông Trần Phùng S1 gồm bà Huỳnh Thị H2, ông Trần Văn N1, bà Trần Mỹ T2, bà Trần Thị B, ông Trần Văn N2, bà Trần Thị Kim C, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Hoàng M, bà Trần Đông Sơn U, ông Trần Đông H3.

[3] Ngày 11/11/2021, bà Trần Thị Kim L ký hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc H thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Bà L cho rằng bà cho ông H mượn đất để kinh doanh; để thuận tiện cho hoạt động này, bà L ký hợp đồng ủy quyền nêu trên; do đó, hợp đồng ủy quyền là giả tạo nhằm che giấu cho giao dịch mượn đất. Ngược lại, ông H cho rằng việc ký hợp đồng ủy quyền là để che giấu cho giao dịch tặng cho và chuyển nhượng đất. Như vậy, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận hợp đồng ủy quyền là để che giấu cho giao dịch khác. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

[4] Về hậu quả của giao dịch vô hiệu: Tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”*.

[4.1] Nguyên đơn cho rằng Hợp đồng ủy quyền ngày 11/11/2021 là che giấu cho giao dịch cho mượn đất theo “Giấy thỏa thuận về việc cho mượn đất để kinh doanh mua bán hải sản” ngày 12/01/2022 giữa bà Trần Thị Kim L với ông Nguyễn Ngọc H nhưng nguyên đơn không có yêu cầu Tòa án giải quyết đối với giao dịch cho mượn đất nên không xem xét, giải quyết đối với giao dịch cho mượn đất giữa các bên. Bà L đồng ý để bị đơn tiếp tục mượn đất theo thời hạn trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định nếu các bên có tranh chấp đối với hợp đồng cho mượn đất thì có quyền khởi kiện vụ án khác là phù hợp.

[4.2] Bị đơn ông Nguyễn Ngọc H cho rằng hợp đồng trên là che giấu cho giao dịch tặng cho đất, các đồng thừa kế của ông Trần Phùng Sĩ T3 cho ông H phần đất diện tích 200m² thuộc một phần thửa đất số 1224, tờ bản đồ số

48 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA659991, số vào sổ cấp GCN: CS08481 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/7/2021 cho bà Trần Thị Kim L nên ông H có yêu cầu phản tố công nhận quyền sử dụng đối với phần đất diện tích đất nêu trên. Xét, bà Trần Thị Kim L và các đồng thừa kế của ông S1 không thừa nhận lời trình bày của bị đơn ông H về việc cho ông H phần đất diện tích 200m² và ông H không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh lời trình bày của mình. Ngược lại, chính ông H lại ký “Giấy thỏa thuận về việc cho mượn đất để kinh doanh mua bán hải sản” ngày 12/01/2022 để mượn phần đất ngang 5,5m và dài 20m thuộc thửa đất số 1224, tờ bản đồ số 48, (thửa đất có tổng diện tích 309m²) trong thời hạn 05 năm để ông H cất nhà tiền chế mua bán hải sản. Do đó, ông H cho rằng hợp đồng ủy quyền là che giấu cho giao dịch tặng cho và yêu cầu công nhận diện tích đất được tặng cho là không có căn cứ nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp.

[5] Xét kháng cáo đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Hồng T1.

[5.1] Ngày 14/12/2020, bà Huỳnh Thị H2 và bà Nguyễn Hồng T1 ký kết “Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất” có nội dung: Bà Huỳnh Thị H2 chuyển nhượng phần đất có diện tích 100m² thuộc thửa đất số 832, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), giá chuyển nhượng 1.400.000.000 đồng. Ngày 14/12/2020, bà Nguyễn Hồng T1 đặt cọc cho bà Huỳnh Thị H2 số tiền 500.000.000 đồng; ngày 28/10/2021, bà T1 giao thêm cho bà H2 số tiền 500.000.000 đồng. Như vậy, thời điểm bà H2 ký hợp đồng đặt cọc cho bà T1, ông S1 đã chết, quyền sử dụng đất là tài sản chung của bà H2 và ông S1, diện tích bà H2 ký chuyển nhượng 100m² cho bà T1 trong tổng diện tích 2.506,7m² vẫn đảm bảo phần quyền sở hữu của bà H2 trong khối tài sản chung trên. Hợp đồng đặt cọc giữa bà H2 và bà T1 là để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, khi chưa giao kết hợp đồng chính thức, bà H2 lại đem toàn quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của bà H2 nhập vào phần của ông S1 và phân chia cho các con theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 29/5/2021 nên đối tượng của hợp đồng không còn. Như vậy, lỗi trong trường hợp này hoàn toàn thuộc về bà H2 (xem Án lệ số 79/2025/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua vào ngày 24/12/2025 và được công bố theo Quyết định 339a/QĐ-CA ngày 25/12/2025 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao). Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà H2 chỉ trả lại số tiền cọc là không đảm bảo quyền lợi cho bà T1. Theo hợp đồng các bên thỏa thuận trường hợp bên A (bà H2) thay đổi quyết định của mình (từ chối chuyển nhượng với bất kỳ lý do gì) thì bên A phải bồi thường gấp đôi số tiền mà bên B (bà T1) đã đặt cọc. Do đó, trường hợp này ngoài trả lại số tiền cọc, cần buộc bà H2 bồi thường cho bà T1 số tiền theo thỏa thuận là 500.000.000 đồng.

[5.2] Sau khi đối tượng của hợp đồng không còn, hợp đồng không thể thực hiện nhưng bà H2 lại tiếp tục nhận thêm 500.000.000 đồng vào ngày 28/10/2021 (thời điểm này bà H2 đã ký thỏa thuận phân chia thừa kế cho các đồng thừa kế và bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được

phân chia. Hơn ai hết, bà H2 biết rõ đã không thực hiện được hợp đồng, bà H2 lại tiếp tục nhận tiền cho thấy bà H2 chiếm hữu số tiền trên đến nay là gây thiệt hại cho quyền lợi của bà T1.

Khoản 2 Điều 581 Bộ luật Dân sự quy định: *“Người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản mà không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình thì phải hoàn trả hoa lợi, lợi tức thu được từ thời điểm người đó biết hoặc phải biết việc chiếm hữu, sử dụng tài sản, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật....”*.

Đối chiếu quy định trên thì bà H2 nhận tiền của bà T1 kể từ thời điểm bà H2 biết việc chiếm hữu không còn ngay tình (thời điểm biết hợp đồng không thực hiện được nhưng tiếp tục nhận tiền ngày 28/10/2021) nhưng bà H2 vẫn nhận và không trả thì việc chiếm hữu lúc này không còn ngay tình nên phải trả lại lợi tức (Điều 109 của Bộ luật Dân sự quy định lợi tức là khoản lợi thu được từ việc khai thác tài sản; tiền lãi chính là lợi tức) trên số tiền mà bà H2 chiếm hữu. Như vậy, bà H2 chiếm hữu số tiền 500.000.000 đồng giao đợt hai vào ngày 28/10/2021. Do đó, ngoài việc buộc bà H2 trả lại số tiền 500.000.000 đồng, cần buộc bà H2 phải trả lãi suất (lợi tức) cho bà T1 như sau:

500.000.000 đồng từ ngày 28/10/2021 đến ngày xét xử phúc thẩm (19/8/2026) với mức lãi suất 10%/năm với số tiền: 500.000.000 đồng x 10%/năm x 04 năm 09 tháng 28 ngày = 241.388.888 đồng.

Như vậy, tổng số tiền phải trả và bồi thường thiệt hại và lãi suất (lợi tức) bà H2 phải trả cho bà T1 là 1.741.388.888 đồng.

[6] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn ông H và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H là không có căn cứ chấp nhận. Kháng cáo của bà T1 là có căn cứ chấp nhận một phần.

[7] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp một phần.

[8] Về chi phí tố tụng: đương sự phải chịu theo quy định.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 296, khoản 2 Điều 309, Điều 319 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều 124, Điều 131, Điều 328, Điều 408, Điều 500, Điều 562, Điều 569, Điều 613, Điều 651 và Điều 652 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc H.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Hồng T1.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2026/DS-ST ngày 21/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh:

3.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim L đối với bị đơn ông Nguyễn Ngọc H về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền”:

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 9525, quyền số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) lập ngày 11/11/2021 giữa bà Trần Thị Kim L với ông Nguyễn Ngọc H vô hiệu.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Ngọc H đối với nguyên đơn bà Trần Thị Kim L về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

3.3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hồng T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy văn bản phân chia di sản thừa kế”.

Hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà Huỳnh Thị H2 và bà Nguyễn Hồng T1 ngày 14/12/2020.

Bà Huỳnh Thị H2 có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Hồng T1 số tiền 1.741.388.888 đồng (một tỷ bảy trăm bốn mươi một triệu ba trăm tám mươi tám nghìn tám trăm tám mươi tám đồng).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3.4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Ngọc H chịu số tiền 4.972.609 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, sao lục hồ sơ, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng ông H đã nộp tại Tòa án.

3.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc H phải chịu số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009191 ngày 17/02/2025. Trả lại cho ông H số tiền tạm ứng án phí còn lại là 11.400.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009191 ngày 17/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H) và 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006092 ngày 29/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Hồng T1 phải chịu số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006127 ngày 29/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Trả lại cho bà Nguyễn Hồng T1 số tiền tạm ứng án phí còn lại 21.000.000 đồng.

Bà Huỳnh Thị H2 thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Trả lại cho bà Trần Thị Kim L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008808 ngày 23/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0029417 ngày 12/5/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lại cho bà Nguyễn Hồng T1 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0029416 ngày 12/5/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 8 và Điều 36 Luật Thi hành án dân sự năm 2025, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Dương sự;
- Lưu: HS, VP (22), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết