

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 1711/2026/DS-PT

Ngày: 10-9-2026

V/v Tranh chấp kiện đòi tài sản
và tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng ủy quyền và yêu cầu công
nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Trương Hoài Như – 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 08 và 10 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành
phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
904/2026/TLPT-DS ngày 28 tháng 5 năm 2026 về việc “Tranh chấp kiện đòi tài sản
và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền và
yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 152/2026/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2026
của Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4797/2026/QĐ-PT ngày
28 tháng 7 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 12982/2026/QĐ-PT
ngày 18 tháng 8 năm 2026 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các
đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu V, sinh năm 1965; địa chỉ: số D, khu phố B,
phường D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

**- Bà Phan Thị Mỹ L, sinh năm 2002; địa chỉ: xóm A, thôn T, xã T, tỉnh Quảng
Trị; có mặt.**

- Bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1997; địa chỉ: số C N, khu phố N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 17/7/2026).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Thúc Đ, là Luật sư Công ty L4 – Chi nhánh B1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1957; địa chỉ: số E, khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Võ Tấn Đ1, sinh năm 1979; địa chỉ: số A, đường B, khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 17/12/2024); có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1975; địa chỉ thường trú: số B, khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

2. Ông Trần Quang N1, sinh năm 1976; vắng mặt

3. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1976; vắng mặt

Cùng địa chỉ thường trú: số D, đường T, khu phố B, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1961; địa chỉ thường trú: số C, khu phố N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn X: Ông Ngô N3 – Luật sư Văn phòng L5, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

5. Văn phòng C4; địa chỉ: đường T, khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh V1 - Chức vụ: Phó Trưởng Văn phòng, theo Văn bản ủy quyền số 145b/2017/GUQ ngày 01/6/2017; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Văn phòng C5; địa chỉ: số A đường số I, Khu T, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Mỹ L2 - Chức vụ: Trưởng Văn phòng; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Ông Huỳnh Tấn C, sinh năm 1981; địa chỉ thường trú: số E, khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Bà Huỳnh Ngọc B, sinh năm 1984; (chết ngày 29/4/2026)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Ngọc B:

8.1. Bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1957; địa chỉ: số E, khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

8.2. Ông Nguyễn Trung N4, sinh năm 1983; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8.3. Cháu Nguyễn Hồng Â, sinh năm 2014;

Người đại diện hợp pháp của cháu Á: Ông Nguyễn Trung N4, sinh năm 1983 (cha ruột); có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số B, Quốc lộ A, khu phố A, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Ông Huỳnh Tấn C1, sinh năm 1986; địa chỉ thường trú: số E, khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện theo hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Hữu V là chủ sở hữu phần đất có diện tích đất 66,1m² và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 8151, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU258913, số vào sổ cấp GCN: CS17523 cấp ngày 24/7/2020 đứng tên ông Nguyễn Hữu V.

Nguồn gốc do ông Nguyễn Hữu V nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Quang N1, bà Nguyễn Thị N2 (do ông Nguyễn Văn X đại diện ủy quyền) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 29/6/2020 được Văn phòng C6.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, trên đất có một căn nhà cấp 4 do gia đình bà Nguyễn Thị Kim L1 quản lý và sử dụng. Ông Nguyễn Văn X (là người đại diện của ông N1 và bà N2) có thông báo cho ông V biết là chủ đất trước đây cho bà L1 và gia đình bà L1 ở nhờ nên nói với ông V là tiếp tục cho gia đình bà L1 ở nhờ trên đất. Đến năm 2024, ông V cần lấy lại nhà và đất để xử lý công việc nên ông V nhiều lần yêu cầu bà L1 và gia đình bà L1 trả lại nhà, đất cho ông V nhưng bà L1 và gia đình bà L1 không đồng ý.

Do đó, ông V đơn khởi kiện bà L1, yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim L1 dời đi và bàn giao toàn bộ nhà và đất có diện tích đất 66,1m² và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 8151, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn

liên với đất số CU258913, sổ vào sổ cấp GCN: CS17523 cấp ngày 24/7/2020 đứng tên ông Nguyễn Hữu V cho ông V.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim L1 thì ông V không đồng ý vì thửa đất trên ông V nhận chuyển nhượng là hoàn toàn hợp pháp và quy trình chuyển nhượng đều phù hợp với các quy định của pháp luật.

Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn trình bày: Ông V cũng xác định giữa ông V với ông X là chuyển nhượng đất, không có việc ông V với ông Xương C2 hùn vốn mua nợ từ ông N1, bà N2 như lời trình bày của ông X. Ông V đã thanh toán cho ông X tiền mặt 600.000.000 đồng, nhưng do trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi 400.000.000 đồng. Do đó, ông V chỉ yêu cầu ông X trả lại cho ông V số tiền 400.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại.

Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông Nguyễn Thành N (em ruột bà L1). Ngày 22/10/2003, ông N làm giấy tờ thỏa thuận tặng cho đất cho bà L1 với diện tích đất là 60m² đối với thửa đất số 8151, tờ bản đồ số 1DH.1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U888429, sổ vào sổ cấp GCN số: 3860/QSĐĐ/CN.DDH do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 11/3/2002. Việc tặng cho đất được thực hiện bằng giấy tay, có chứng thực Ủy ban nhân dân xã Đ vào ngày 23/10/2003. Sau đó, bà L1 và gia đình xây nhà và ở trên đất từ năm 2003 đến nay mà không có bất kỳ tranh chấp nào khác.

Qua quá trình tìm hiểu thì bà L1 được biết ông Nguyễn Thành N đã tách phần đất của ông N thành thửa mới và đã chuyển nhượng cho người khác. Riêng phần đất của bà L1 đang ở thì bà L1 vẫn còn trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ. Sau đó, ông N đã chuyển nhượng phần đất còn lại (là phần đất đã tặng cho bà L1) cho nhiều người. Việc chuyển nhượng đất giữa ông N với ông N1 và bà N2 thì bà L1 không hề biết, ông N cũng không thông báo cho bà L1 về việc chuyển nhượng này. Do đó, nhận thấy quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm nên bà L1 có đơn phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C5 chứng thực có số chứng thực 369, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/01/2014 giữa ông Nguyễn Thành N và ông Trần Quang N1.

- Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng ủy quyền do Văn phòng C4 chứng thực có số chứng thực 002349, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/02/2018 giữa bà Nguyễn Thị N2 và ông Trần Quang N1 ủy quyền cho ông Nguyễn Văn X.

- Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C4 chứng thực có số chứng thực 008585, quyền số 19TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2020, giữa bà Nguyễn Thị N2 và ông Trần Quang N1 ủy quyền cho ông Nguyễn Văn X với ông Nguyễn Hữu V.

- Công nhận Tờ thỏa thuận cho đất ngày 22/10/2003 giữa ông Nguyễn Thành N với bà Nguyễn Thị Kim L1 được Ủy ban nhân dân xã Đ (nay là phường Đ) chứng thực là hợp pháp. Công nhận cho bà L1 được quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất diện tích 66,1m² loại đất ODT thuộc thửa đất mới số 8151, tờ bản đồ số 1, địa chỉ tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn X trình bày:

Ông V là người đề nghị ông X hùn vốn cùng nhận chuyển nhượng diện tích đất do ông N đứng tên với tổng giá trị 600.000.000 đồng, mỗi người hùn 300.000.000 đồng để thanh toán lại cho vợ chồng N1, bà N2 tại Văn phòng C4, lúc chuyển nhượng cũng có mặt ông N. Về hình thức là hợp đồng uỷ quyền nhưng bản chất là nhận chuyển nhượng đất, khi các bên ký hợp đồng công chứng thì vợ chồng N1, bà N2 có xuất trình giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Đ xác định đất không có tranh chấp.

Một tháng sau kể từ ngày công chứng, ông V liên lạc với ông N để nhận lãi và chia lại cho ông X số tiền 6.000.000 đồng/tháng, còn V cũng giữ lại tiền lãi suất mà ông N đưa 6.000.000 đồng/tháng. Ông V và ông X nhận lãi từ ông N đưa đến ngày 29/6/2020 thì ông X rút lại vốn 300.000.000 đồng trước đây đã hùn với ông V và đồng thời chuyển nhượng đất lại cho ông V. Việc chuyển nhượng giữa ông X và ông V có đến Văn phòng C6. Kể từ ngày công chứng chuyển nhượng đất lại cho ông V thì ông X không còn nhận tiền lãi nữa. Do nhà trên đất chưa có được nhà nước công nhận trên giấy tờ đất nên khi uỷ quyền và khi chuyển nhượng chỉ ghi chuyển nhượng đất.

Ông X xác định bản chất của hợp đồng uỷ quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là cho vay và cầm cố tài sản, quan hệ giữa ông V và ông X là hùn tiền để hứng nợ. Do đó, ông V khởi kiện bà L1 là không đúng vì bà L1 đã có giấy tặng cho của Ủy ban nhân dân xã Đ và giấy tờ nhà hợp pháp, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Đ. Còn yêu cầu phản tố của bà L1 là đúng. Trường hợp, Tòa án huỷ tất cả các hợp đồng chuyển nhượng đất, hợp đồng uỷ quyền thì ông X không có ý kiến. Đối với tiền vay thì ông N có trách nhiệm trả lại cho ông V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tấn C, bà Huỳnh Ngọc B và ông Huỳnh Tấn C1 thống nhất trình bày:

Ông C, bà B và ông C1 thống nhất với lời trình bày của bà L1 về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng từ năm 2003 cho đến nay. Vào tháng 8/2025, ông Huỳnh Văn N5 (chồng bà L1) chết, không để lại di chúc. Ông C, bà B và ông C1 đều xác định đất và nhà tranh chấp là tài sản của cha mẹ và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, vì bận công việc nên ông C, bà B và ông C1 có đơn xin giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành N, ông Trần Quang N1 và bà Nguyễn Thị N2: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng cho ông N, ông N1 và bà N2 biết để ông N, ông N1 và bà N2 đến Tòa án làm việc, hòa giải, xét xử về các vấn đề

có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng ông N, ông N1 và bà N2 không đến Tòa án và cũng không có ý kiến gửi Tòa án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C5 trình bày:

Vào ngày 20/01/2014, Công chứng viên của Văn phòng C5 đã thực hiện chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 369, quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Thành N và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Quang N1 đối với thửa đất số 8151, tờ bản đồ số 1DH.1, diện tích 66,1m² tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số U888429, vào sổ cấp GCN: 3860 QSDĐ/CN.ĐH do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/3/2002.

Về trình tự thủ tục, quá trình thực hiện việc công chứng là đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về công chứng tại thời điểm đó. Các bên tham gia giao dịch cũng đã cam kết việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, không có sự gian dối hay nhằm che giấu một giao dịch dân sự nào khác. Ngoài ra, ông Nguyễn Thành N cam đoan chưa thực hiện hoặc cam kết thực hiện bất cứ một giao dịch dân sự nào khác dưới bất kỳ hình thức nào đối với thửa đất chuyển nhượng trên.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C4 trình bày:

Ngày 23/02/2018, Văn phòng C4 đã tiếp nhận yêu cầu và thực hiện chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số công chứng 002349, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên ủy quyền là bà Nguyễn Thị N2 và ông Trần Quang N1 và bên nhận ủy quyền là ông Nguyễn Văn X, nội dung ủy quyền thực hiện các công việc liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 8151, tờ bản đồ số 1DH.1, diện tích 66,1m² tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX908451, vào sổ cấp GCN: CH08895 do Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/12/2014.

Ngày 29/6/2020, ông Nguyễn Văn X (đại diện cho bên chuyển nhượng là bà N2 và ông N1) đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hữu V, số công chứng 008585, quyền số 19TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 8151, tờ bản đồ số 1DH.1, diện tích 66,1m² tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).

Việc chứng nhận Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện đúng quy định pháp luật, đúng trình tự và thủ tục công chứng. Văn phòng C4 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 152/2026/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu V đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L1 về việc tranh chấp kiện đòi tài sản.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L1 đối với nguyên đơn ông Nguyễn Hữu V về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất.

- Công nhận Tờ Thoả thuận cho đất ngày 22/10/2003 có chứng thực của UBND xã Đ số chứng thực 416, quyển số 01 TP/CT-SCT/CK ngày 23/10/2003 giữa ông Nguyễn Thành N với bà Nguyễn Thị Kim L1 là có hiệu lực pháp luật;

- Công nhận cho bà Nguyễn Thị Kim L1 được quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế 66,1m² (đất ODT), thuộc thửa đất số 8151, tờ bản đồ số 1, toạ lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU258913, số vào sổ cấp GCN: CS17523 cấp ngày 24/7/2020 đứng tên ông Nguyễn Hữu V. Có kèm theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 180 – 2025 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C5, tỉnh Bình Dương (nay Chi nhánh Văn phòng Đ2 – Thành phố Hồ Chí Minh) đo đạc ngày 17/01/2025.

Kiến nghị tổ chức đăng ký đất đai có thẩm quyền chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận đã cấp theo nội dung bản án, quyết định của Tòa án.

- Tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2014 được Văn phòng C5 công chứng giữa ông Nguyễn Thành N với ông Trần Quang N1; Hợp đồng uỷ quyền ngày 23/02/2018 được Văn phòng C6 giữa ông Trần Quang N1, bà Nguyễn Thị N2 với ông Nguyễn Văn X; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2020 được Văn phòng C6 giữa ông Trần Quang N1, bà Nguyễn Thị N2 (uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn X) với ông Nguyễn Hữu V vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Văn X có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Hữu V số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Hữu V được miễn án phí. Thi hành án dân sự Thành phố H hoàn trả lại cho ông V số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001988 ngày 02/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Nguyễn Văn X được miễn án phí.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Ông Nguyễn Hữu V phải chịu số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền mà ông V đã nộp tạm ứng, ông V đã thực hiện xong.

6. Lệ phí đăng báo: Bà Nguyễn Thị Kim L1 phải chịu số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp, bà L1 đã thực hiện xong.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án của đương sự.

Ngày 13 tháng 4 năm 2026, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 15 tháng 4 năm 2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn X kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông X trả cho ông V số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu V giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn X không rút yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát có đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu gồm số tiền 600.000.000 đồng, xác định yếu tố lỗi giải quyết hậu quả mỗi bên 50/50 và buộc ông X phải bồi thường cho phía nguyên đơn là 50% theo giá trị định giá, nhưng Bản án sơ thẩm chỉ ghi nhận giải quyết hậu quả theo quy định của pháp luật.

Đối với thỏa thuận tặng cho giữa ông N và bà L1 là không phù hợp với quy định của pháp luật vì đối tượng tặng cho là bất động sản, theo quy định tại khoản 1 Điều 463 Bộ luật Dân sự phải đăng ký mới có hiệu lực pháp luật. Thửa đất chưa được thực hiện việc đăng ký quyền sở hữu, chưa chuyển quyền sang cho bà L1 nên không đáp ứng điều kiện có hiệu lực.

Lời khai của ông X cho rằng bản chất của hợp đồng chuyển nhượng là gán khoản nợ của ông Nhân từ ông N1, bà N2 sang cho ông X và ông V, hàng tháng ông N trả tiền lãi cho ông V và ông X là không đúng vì ông X không có chứng cứ chứng minh.

Thực tế, ông V không biết thửa đất này trước đó là đã được tặng cho bà L1. Do đó, ông V đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về người thứ ba ngay tình. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đối với trường hợp bảo vệ người thứ ba ngay tình. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ dựa vào việc bà L1 đang ở trên đất mà cho rằng ông V không phải là người thứ ba ngay tình là chưa thuyết phục và chưa đúng với quy định của pháp luật.

Trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V vô hiệu, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và xác định yếu tố lỗi của các bên. Ông V hoàn toàn ngay tình, không biết thửa đất đang thuộc quyền sở hữu của bà L1. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét ông X phải có trách nhiệm trả lại số tiền 600.000.000 đồng cho ông V, giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là giá trị chênh lệch đến thời điểm xét xử sơ thẩm theo biên bản thẩm định giá.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Thứ nhất, về người thứ ba ngay tình. Trong trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà biết rằng trên đất đã có tài sản của người khác nhưng vẫn tiến hành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không xác định người ở trên đất thì không thể là người thứ ba ngay tình. Từ đầu phía nguyên đơn đã biết trên đất đã có chị của ông N ở nên không được xem là người thứ ba ngay tình.

Thứ hai, bà L1 là người ít học và các thủ tục này bà đều phụ thuộc vào ông N vì ông N là người giữ sổ, là người tặng cho. Do đó, khi bà L1 yêu cầu làm thủ tục để được sang tên thì ông N viện lý do vướng mắc thủ tục nên không thể tiến hành được. Đồng thời, bà L1 và ông N là chị em, bà L1 đã nhận đất và đã xây dựng nhà ở trên đất, đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận là có căn nhà ở hợp pháp nên dẫn đến việc bà L1 chưa đăng ký sang tên theo quy định.

Thứ ba, phần đất 60m² tại Tờ thỏa thuận cho đất chỉ là ước lượng phần đất còn lại của ông N sau khi trừ diện tích căn nhà của ông N, không có đo đạc thực tế, khi làm thủ tục chuyển nhượng cho ông N1, đổi sổ mới xác định diện tích đo đạc thực tế là 66,1m².

Lời khai của ông X là hoàn toàn có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn X trình bày:

Lời trình bày của ông X là đúng sự thật. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng bản chất giao dịch giữa các bên nhưng quyết định lại ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông X.

Hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng đã bị tuyên vô hiệu do giả tạo nhưng lại dùng chính giá trị trên hợp đồng chuyển nhượng để buộc ông X trả lại số tiền thì không có căn cứ. Nếu cho rằng ông V nhận chuyển nhượng từ ông X với giá 600.000.000 đồng thì hoàn toàn không có căn cứ, vì thông thường nếu mua bán tài sản thì ngoài hợp đồng công chứng phải có hợp đồng đặt cọc thỏa thuận với nhau về phương thức thanh toán. Hiện tại chỉ có một hợp đồng chuyển nhượng thì có thể hiểu rằng đây là việc ông X rút vốn và chuyển hẳn tài sản này cho ông V.

Nếu buộc ông X trả lại số tiền 400.000.000 đồng thì không đúng. Thứ nhất, theo ông X trình bày số tiền 400.000.000 đồng trên hợp đồng sau này ông mới biết, chỉ ghi số tiền tượng trưng chứ thật sự số tiền chuyển nhượng không phải là 400.000.000 đồng. Thứ hai, ông X là người đại diện theo ủy quyền cho bà N2 và ông N1, ông X thực hiện quyền của mình, nhân danh ông N1 và bà N2. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết buộc ông X trả lại cho ông V 400.000.000 đồng là không có căn cứ, nếu giải quyết buộc trả 600.000.000 đồng cũng không có căn cứ. Giải quyết theo hướng buộc ông N1 và bà N2 trả lại cho ông V số tiền nhận chuyển nhượng thì hợp lý hơn. Căn cứ theo Điều 365 của Bộ luật Dân sự về chuyển giao quyền yêu cầu, ông V đang có quyền yêu cầu ông N trả tiền.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của ông X.

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

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là hợp lệ, trong hạn luật định.

Về việc giải quyết vụ án: Sau khi phân tích tình tiết, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nhận thấy, phía bà L1 là người trực tiếp quản lý nhà, đất từ năm 2003. Ông V, ông X, ông N1 không có quá trình quản lý, sử dụng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được. Ông V không phải người thứ ba ngay tình. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V là phù hợp. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông V yêu cầu ông X hoàn trả 600.000.000 đồng, ông X thừa nhận có nhận tiền của ông V nhưng với số tiền là 300.000.000 đồng. Do các bên giao kết hợp đồng có đối tượng không thực hiện được, mỗi bên đều có 50% lỗi, không có thiệt hại thực tế, ông V và ông X không chứng minh được số tiền như lời khai nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông X trả lại ông V số tiền 400.000.000 đồng là phù hợp.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông V và ông X, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn X là hợp lệ, nộp trong hạn luật định, phù hợp theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Thành N, ông Trần Quang N1 và bà Nguyễn Thị N2 đã được Tòa án niêm yết, thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không rõ lý do. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Ngọc B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc tài sản tranh chấp và quá trình biến động:

Ông Nguyễn Thành N được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 3860 QSDĐ/CNĐH ngày 11/3/2002 đối với thửa đất số 576, tờ bản đồ số 01, diện tích 210m², tọa lạc tại ấp T, khu C, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Ngày 22/10/2003, ông Nguyễn Thành N (bên cho) lập Tờ thỏa thuận cho đất bà Nguyễn Thị Kim L1 phần đất diện tích 60m² thuộc thửa đất số 576, tờ bản đồ số 01, diện tích 210m², tọa lạc tại ấp T, khu C, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 3860 QSDĐ/CNĐH ngày 11/3/2002. Bà Nguyễn Thị Kim L1 đã xây dựng nhà ở trên toàn bộ diện tích đất 66,1m² từ năm 2003.

Ngày 04/01/2013, ông Nguyễn Thành N đăng ký biến động và được cập nhật trang bổ sung giấy chứng nhận về việc thửa đất số 576 tách thành thửa 8123 để chuyển quyền cho người khác, diện tích còn lại 71,9m².

Ngày 20/01/2014, ông Nguyễn Thành N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Quang N1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C5 công chứng ngày 20/01/2014 đối với thửa đất số 576, tờ bản đồ số 01, diện tích 71,9m², tọa lạc tại ấp T, khu C, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 3860 QSDĐ/CNĐH ngày 11/3/2002. Giá ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng. Ông Trần Quang N1 đã được Ủy ban nhân dân thị xã D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ: CH 08895 ngày 11/12/2014 đối với thửa đất số 8151, tờ bản đồ số 1DH.1, diện tích 66,1m².

Ngày 23/02/2018, ông Trần Quang N1 và bà Nguyễn Thị N2 ký ủy quyền cho ông Nguyễn Văn X để thực hiện các quyền liên quan đến thửa đất nêu trên theo Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C6 ngày 23/02/2018.

Ngày 29/6/2020, ông Nguyễn Văn X là đại diện theo ủy quyền của ông Trần Quang N1, bà Nguyễn Thị N2 đã chuyển nhượng thửa đất số 8151 nêu trên cho ông Nguyễn Hữu V theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C6 ngày 29/6/2020. Giá ghi trong hợp đồng là 400.000.000 đồng. Ông Nguyễn Hữu V đã được Ủy ban nhân dân thị xã D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ: CS17523 ngày 24/7/2020 đối với thửa đất số 8151, tờ bản đồ số 1, diện tích 66,1m².

[2.2] Xét giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất theo Tờ thỏa thuận cho đất ngày 22/10/2003 giữa ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Thị Kim L1 thấy rằng:

Tờ thỏa thuận cho đất có nội dung: “*BÊN CHO ĐẤT: Ông Nguyễn Thành N... Nguyên tôi là chủ sở hữu lô đất có diện tích 210m². Giấy chứng nhận QSDĐ số 3860/QSDĐ-ĐH do UBND huyện D cấp ngày 11-03-2002. Toa lạc tại ấp T, Xã Đ, D, Bình Dương. Nay tôi làm giấy này cho 1 phần trong tổng diện tích đất trên cho chị tôi có tên sau đây: BÊN NHẬN ĐẤT: Bà Nguyễn Thị Kim L1... Bằng văn bản này tôi là Nguyễn Thành N đồng ý cho chị tôi là Nguyễn Thị Kim L1 1 phần trong tổng diện tích đất trên là: 60m². Tôi xin đảm bảo diện tích đất kể trên không có ai tranh chấp, và thuộc quyền sở hữu hợp pháp của tôi. Chị tôi được trọn quyền sử dụng diện tích đất được cho. Tờ thỏa thuận cho đất này....có giá trị kể từ ngày ký tên lẫn tay và được UBND xã Đ chứng thực*”.

Đối chiếu với quy định của pháp luật, xét về hình thức thì Tờ thỏa thuận cho đất nêu trên là đúng quy định tại khoản 1 Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 1995. Mặc dù bị đơn chưa đăng ký giao dịch tặng cho tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 1995, khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 và khoản 19 Điều 4 Luật Đất đai năm 2003, tuy nhiên trên thực tế ông N đã bàn giao quyền sử dụng đất cho bà L1, bà L1 cũng trực tiếp quản lý, sử dụng từ thời điểm tặng cho được thể hiện bằng việc năm 2003 bà L1 xây dựng nhà ở ổn định cho đến nay và làm các thủ tục như Đơn xin xác nhận nhà ở hợp pháp, được Ủy ban nhân dân xã Đ xác nhận (bút lục 95). Bà L1 là người sử dụng đất ngay tình, việc ông N thay đổi ý chí tặng cho quyền sử dụng đất cũng không có căn cứ nào và bà L1 không thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tài sản gắn liền với đất. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 30 Luật Đất đai năm 1993, các Điều 106, 129 Luật Đất đai năm 2003 và điểm a khoản 2.3 Điều 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình công nhận hiệu lực của Tờ Thỏa thuận cho đất ngày 22/10/2003 được chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Đ là hợp pháp và công nhận cho bà L1 quyền quản lý, sử dụng đối với phần diện tích đất 66,1m² là phù hợp.

[2.3] Xét giao dịch chuyển quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C5 công chứng ngày 20/01/2014 giữa ông Nguyễn Thành N với ông Trần Quang N1 thấy rằng:

Căn cứ Đơn xin xác nhận nhà ở hợp pháp ngày 31/10/2007 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Đ về việc bà Nguyễn Thị Kim L1 có một căn nhà cấp 4 tọa lạc tại tổ A, ấp T, xã Đ (bút lục 95) thể hiện căn nhà của bà L1 tồn tại trên đất từ năm 2003, phù hợp với lời khai của bà Nguyễn Thị Kim L1. Tuy nhiên, căn cứ nội dung hợp đồng chuyển nhượng thì đối tượng chuyển nhượng chỉ có thửa đất số 576, tờ bản đồ số 01, diện tích 66,1m², tọa lạc tại ấp T, khu C, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 3860 QSDĐ/CNĐH ngày 11/3/2002, mà không bao gồm căn nhà gắn liền với đất. Đồng thời, nhà gắn

liên với đất là tài sản do bà Nguyễn Thị Kim L1 xây dựng, không phải của ông Nguyễn Thành N, bà L1 là người quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ năm 2003 cho đến nay. Ông N, ông N1 không cung cấp được chứng cứ cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm tài sản gắn liền với đất hay sự đồng ý của bà L1 trong việc chuyển nhượng. Và trên thực tế cũng không chứng minh được việc bàn giao tài sản chuyển nhượng. Điều này cho thấy, khi giao kết hợp đồng các bên đều biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được. Do đó, trong trường hợp này thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2014 nêu trên vô hiệu do đối tượng của hợp đồng không thực hiện được, theo quy định tại khoản 2 Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005, khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.4] Xét hiệu lực của Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C6 ngày 23/02/2018 giữa ông Trần Quang N1, bà Nguyễn Thị N2 với ông Nguyễn Văn X và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C6 ngày 29/6/2020 giữa ông Trần Quang N1, bà Nguyễn Thị N2 (do cho ông Nguyễn Văn X làm người đại diện theo ủy quyền) với ông Nguyễn Hữu V:

Ông Nguyễn Văn X xác định Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C6 ngày 23/02/2018 giữa ông Trần Quang N1, bà Nguyễn Thị N2 với ông Nguyễn Văn X về bản chất là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 600.000.000 đồng. Quá trình tố tụng, ông N1 và bà N2 không tham gia tố tụng, không có ý kiến gì về giao dịch này chỉ có lời khai của ông Nguyễn Văn X là chưa đủ căn cứ vững chắc để xác định đây là hợp đồng giả tạo.

Tương tự, như phân tích tại mục [2.3] nêu trên thì đối tượng của hợp đồng không thực hiện được. Ông X, ông V đều cho rằng biết nhà do bà L1 quản lý, sử dụng nhưng vẫn không tìm hiểu cụ thể quyền sở hữu mà vẫn giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và không có chứng cứ nào chứng minh bà L1 biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay có sự đồng ý của bà L1 về việc cho ở nhờ. Đồng thời, quá trình giải quyết vụ án, ông X trình bày giao dịch giữa ông X và ông Nghĩa L3 “hứng nợ” và đã mua bán đứt đoạn với ông N1, ông X đã giao cho ông N1, bà N2 số tiền 600.000.000 đồng (trong đó, ông X góp 300.000.000 đồng, ông V góp 300.000.000 đồng), nghĩa là ông X cho rằng giao dịch giữa ông N1 và ông N thực tế là vay tài sản, thế chấp bằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó ông V đề nghị ông X góp vốn để mua lại phần nợ của ông N và thống nhất để ông N1, bà N2 ký ủy quyền lại cho ông X thừa đất số 8151 nêu trên và hàng tháng ông N đóng lãi cho ông V, ông V chia cho ông X tiền lãi, nhưng lời khai của ông X không được ông V thừa nhận, ông X cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho trình bày của mình. Ông V cũng thừa nhận chưa được nhận bàn giao quyền sử dụng đất. Như vậy, căn cứ Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì ông N1, bà N2, ông X, ông V không được xem là người thứ 3 ngay tình do biết rõ quyền sử dụng đất có đối tượng không thực hiện được. Do đó, Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C6 ngày 23/02/2018 giữa ông Trần Quang N1, bà Nguyễn Thị N2 với ông Nguyễn Văn X và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C6 ngày 29/6/2020 giữa ông Trần Quang N1, bà Nguyễn Thị N2

(do cho ông Nguyễn Văn X làm người đại diện theo ủy quyền) với ông Nguyễn Hữu V đều vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.5] Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông N1, Hợp đồng ủy quyền giữa ông N1, bà N2 với ông X, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1, bà N2 (do ông X đại diện) với ông V vô hiệu nên yêu cầu khởi kiện của ông V yêu cầu bà L1 di dời và bàn giao nhà, đất tranh chấp cho ông V là không có căn cứ chấp nhận; yêu cầu phản tố của bà L1 là có căn cứ chấp nhận.

[2.6] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[2.6.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thành N và ông Trần Quang N1:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thành N và ông Trần Quang Nghĩa L3 vô hiệu, nhưng chưa giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Trong vụ án này, ông N, ông N1 và bà N2 đã được Tòa án niêm yết các văn bản tố tụng và thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng theo Điều 180 của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng ông N, ông N1 và bà N2 không tham gia tố tụng, không trình bày ý kiến đối với vụ án, xem như từ bỏ quyền, nghĩa vụ chứng minh của mình. Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án chưa có đủ cơ sở để xác định việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông N1, bà N2. Vì vậy, nhận thấy cần tách việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông N1 để giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu để đảm bảo quyền lợi của đương sự.

[2.6.2] Đối với Hợp đồng ủy quyền giữa ông Trần Quang N1, bà Nguyễn Thị N2 và ông Nguyễn Văn X:

Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C6 ngày 23/02/2018 giữa ông Trần Quang N1, bà Nguyễn Thị N2 với ông Nguyễn Văn X thể hiện thù lao ủy quyền là 500.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông X trình bày nếu Tòa án tuyên các hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu ông N1, bà N2 trả lại cho ông X số tiền 600.000.000 đồng nhưng ông X không có yêu cầu độc lập và ông X đề nghị giải quyết bằng vụ án khác. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tách yêu cầu này của ông X để giải quyết trong 01 vụ án khác là phù hợp. Cho nên, trong vụ án này không giải quyết hậu quả của Hợp đồng ủy quyền vô hiệu, mà tách ra giải quyết bằng vụ án khác khi có tranh chấp.

[2.6.3] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Quang N1, bà Nguyễn Thị N2 (do ông Nguyễn Văn X đại diện) và ông Nguyễn Hữu V:

Ông Nguyễn Hữu V xác định giá chuyển nhượng thực tế là 600.000.000 đồng, ông V đã giao cho ông X số tiền 600.000.000 đồng nhưng ông V không có chứng cứ chứng minh đã giao cho ông X số tiền 600.000.000 đồng như trình bày, mà bản thân ông X cũng không thừa nhận. Do đó, Tòa án căn cứ vào Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C6 ngày 29/6/2020 giữa ông Trần Quang N1, bà Nguyễn Thị N2 (do ông X đại diện) với ông Nguyễn Hữu V xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất có giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng.

Tại khoản 1, khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

...”.

Và tại khoản 2 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được”.*

Đối chiếu các quy định nêu trên, nhận thấy ông N1, bà N2, ông X, ông V đều chưa thực hiện việc bàn giao tài sản trên thực tế, các bên biết rõ trên đất có nhà của bà L1 xây dựng trên toàn diện tích đất 66,1m² từ năm 2003 nhưng vẫn tiến hành giao kết hợp đồng. Do đó, theo quy định các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, không phải bồi thường.

Theo quy định của pháp luật tại khoản 1 Điều 139 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định hậu quả pháp lý của hành vi đại diện: *“Giao dịch dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện với người thứ ba phù hợp với phạm vi đại diện làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với người được đại diện”* và theo quy định tại khoản 2 Điều 567 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định nghĩa vụ của bên ủy quyền *“Chịu trách nhiệm về cam kết do bên được ủy quyền thực hiện trong phạm vi ủy quyền”.*

Ông X nhận khoản tiền 400.000.000 đồng với tư cách là người được ông N1, bà N2 ủy quyền. Theo quy định viện dẫn trên thì người được đại diện ông N1, bà N2 phải chịu trách nhiệm về các giao dịch do người đại diện là ông X thực hiện trong phạm vi ủy quyền. Do đó, ông N1, bà N2 là người phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông V số tiền 400.000.000 đồng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông X trả lại số tiền này là không phù hợp.

[2.7] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn X là có căn cứ chấp nhận.

[2.8] Căn cứ theo hướng dẫn tại khoản 3 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 án

phí sơ thẩm ông N1, bà N2 phải chịu là án phí không có giá ngạch. Do đó, cần điều chỉnh lại án phí sơ thẩm theo quy định.

[2.9] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí thẩm định, đo đạc, định giá: Ông Nguyễn Hữu V phải chịu theo quy định, được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp.

- Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Nguyễn Thị Kim L1 chịu 10.000.000 đồng. Bà L1 không kháng cáo nên phần quyết định này của bản án có hiệu lực pháp luật.

- Chi phí đăng báo tại cấp phúc thẩm để thông báo cho ông Nguyễn Thành N, ông Trần Quang N1, bà Nguyễn Thị N2 tham gia tố tụng là 4.028.500 đồng (bốn triệu không trăm hai mươi tám nghìn năm trăm đồng) do ông Nguyễn Hữu V tạm ứng. Ông N1, bà N2 là người phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả cho ông V. Do đó, cần buộc ông N1 và bà N2 nộp lại số tiền 4.028.500 đồng để hoàn trả cho ông V.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị giữ nguyên bản án là chưa hoàn toàn phù hợp với nhận định nêu trên.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu V là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 147, 148, 157, 161, 165, 180, 296; khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 463 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 467 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ các Điều: 117, 122, 123, 131, 133, 139, 407, 408, 468, 500, 501, 502, 503, 567 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 30 Luật Đất đai năm 1993; các khoản 19 Điều 4, Điều 106, Điều 129 của Luật Đất đai năm 2003; các Điều: 3, 26, 27, 28, 37, 137 của Luật Đất đai năm 2024;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu V; chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn X.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 152/2026/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu V đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L1 về việc tranh chấp kiện đòi tài sản.

2.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L1 đối với nguyên đơn ông Nguyễn Hữu V về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất.

- Công nhận “Tờ Thoả thuận cho đất” ngày 22/10/2003 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Đ số chứng thực 416, quyển số 01 TP/CT-SCT/CK ngày 23/10/2003 giữa ông Nguyễn Thành N với bà Nguyễn Thị Kim L1 là có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận cho bà Nguyễn Thị Kim L1 được quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế 66,1m² (đất ODT), thuộc thửa đất số 8151, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, 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 CU258913, số vào sổ cấp GCN: CS17523 cấp ngày 24/7/2020 đứng tên ông Nguyễn Hữu V. Có kèm theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 180 – 2025 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C5, tỉnh Bình Dương (nay Chi nhánh Văn phòng Đ2 – Thành phố Hồ Chí Minh) đo đạc ngày 17/01/2025.

Kiến nghị tổ chức đăng ký đất đai có thẩm quyền chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận đã cấp theo nội dung bản án, quyết định của Tòa án.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 369, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C5 chứng thực ngày 20/01/2014 giữa ông Nguyễn Thành N và ông Trần Quang N1; Hợp đồng ủy quyền số công chứng 002349, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C4 chứng thực ngày 23/02/2018 giữa bà Nguyễn Thị N2 và ông Trần Quang N1 ủy quyền cho ông Nguyễn Văn X; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 008585, quyển số 19TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C4 chứng thực ngày 29/6/2020 giữa bà Nguyễn Thị N2 và ông Trần Q (do ông Nguyễn Văn X đại diện) và ông Nguyễn Hữu V là vô hiệu.

2.3. Buộc ông Trần Quang N1, bà Nguyễn Thị N2 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu V số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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.

2.4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Hữu V được miễn án phí. Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh trả lại cho ông V số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001988 ngày 02/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Nguyễn Văn X được miễn án phí.

Ông Trần Quang N1, bà Nguyễn Thị N2 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

2.5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Ông Nguyễn Hữu V phải chịu số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền mà ông V đã nộp tạm ứng, ông V đã thực hiện xong.

2.6. Chi phí đăng báo:

Bà Nguyễn Thị Kim L1 phải chịu số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng), được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp, bà L1 đã thực hiện xong.

Ông Trần Quang N1, bà Nguyễn Thị N2 có trách nhiệm nộp lại số tiền 4.028.500 đồng (bốn triệu năm trăm hai mươi tám nghìn năm trăm đồng), để trả lại cho ông Nguyễn Hữu V.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu V, ông Nguyễn Văn X được miễn nộp.

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

5. 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 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS, VP.

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

Trần Thị Thanh Trúc



