

**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: 768/2025/DS-PT

Ngày 17-7-2025

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc,
hợp đồng ủy quyền, hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - 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 Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2025/TLPT-DS ngày 02/01/2025 về việc “Tranh chấp tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là 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 31/2025/QĐ-PT ngày 23/01/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 153/2025/QĐ-PT ngày 21/02/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 23/2025/QĐ-PT ngày 20/3/2025, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 44/TB-TA ngày 17/6/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 379/2025/QĐ-PT ngày 27/6/2025 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 47/TB-TA ngày 30/6/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân N, sinh năm 1973; địa chỉ: N, xã T, huyện T, tỉnh Thái Bình (nay là xã T, tỉnh Hưng Yên); địa chỉ liên hệ: số A, khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Khánh L, sinh năm 1978; địa chỉ: số A (H), DS10, khu J, đường số A, khu phố B, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: nhà số I, đường số A, khu phố E, phường A, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/6/2018).

- *Bị đơn:* Bà Đặng Thị H, sinh năm 1986; địa chỉ thường trú: số B, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ tạm trú: tổ E, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

1. Văn phòng C6; địa chỉ: đường Đ, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn N1, sinh năm 1970; địa chỉ: số E, đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 02/7/2018).

2. Ông Vũ Phạm Đức A, sinh năm 1981 và bà Lý Ngọc P, sinh năm 1982; cùng địa chỉ: số B, đường B, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1977; địa chỉ: số A, khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Ông Hoàng Ngọc C, sinh năm 1977 và bà Trần Thị A1, sinh năm 1984; cùng địa chỉ: số A, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Ông Nguyễn Khánh T1, sinh năm 1979 và bà Đỗ Thị H1, sinh năm 1982; cùng địa chỉ: xã H, huyện H, tỉnh Nghệ An (nay là xã Y, tỉnh Nghệ An); địa chỉ liên hệ: tổ D, khu phố M, thị trấn T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

6. Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1975; địa chỉ: xóm E, xã T, huyện T, tỉnh Thái Bình (nay là xã T, tỉnh Hưng Yên).

.

7. Ông Đặng Đình D, sinh năm 1962; địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thái Bình (nay là xã Đ, tỉnh Hưng Yên).

8. Công ty TNHH S; địa chỉ: số A, tổ B, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Bùi H2; chức vụ: Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật.

9. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H); địa chỉ: số F L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Đỗ Thị Hồng N2; chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T (Công văn số 4422/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 25/9/2018).

10. Bà Trần Thanh T2, sinh năm 1994; địa chỉ: ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long); địa chỉ liên hệ: tổ E, khu phố P, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

11. Ông Nguyễn Xuân K, sinh năm 1971; địa chỉ: thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Thái Bình (nay là xã T, tỉnh Hưng Yên); địa chỉ liên hệ: số A B khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1955; địa chỉ: số B, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Đặng Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 04/8/2017, tại Văn phòng C6, ông Vũ Phạm Đức A và bà Lý Ngọc P ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 9427 cho ông Nguyễn Xuân N, có nội dung: Ông N được quyền chuyển nhượng diện tích đất 209m² (trong đó có 60m² đất ở tại nông thôn; 149m² đất trồng cây hàng năm khác) thuộc thửa số 434, 462, tờ bản đồ D3 (DC 14-2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số AM006835, số vào sổ H02001/BC do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 31/3/2008 cho ông Vũ Phạm Đức A. Hợp đồng ủy quyền có thời hạn kể từ ngày ký cho đến hết ngày 31/3/2018. Thực tế, hợp đồng ủy quyền này để đảm bảo quyền lợi cho ông N, vì ngày 07/8/2017 ông N có ký hợp đồng đặt cọc với ông A để chuyển nhượng diện tích đất 96m² (trên đất đã có nhà cấp 4 do ông A, bà P xây dựng năm 2007, không có giấy phép xây dựng) nằm trong tổng diện tích 209m² nêu trên với giá 745.000.000 đồng, ông N đã trả cho ông A 710.000.000 đồng và nhận nhà đất, số tiền còn lại sẽ giao khi làm xong thủ tục tách sổ. Do diện tích đất 209m² trên vào ngày 03/6/2007 ông A đã chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Nguyễn Khánh T1 diện tích 72,8m²; năm 2008 ông T1 đã xây dựng 01 căn ki ốt, 03 phòng trọ trên toàn bộ diện tích đất và sử dụng ổn định từ năm 2008; ngày 31/01/2010, ông A chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Hoàng Ngọc C diện tích 52m², ông C đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên toàn bộ diện tích đất và sử dụng ổn định từ năm 2010. Do đó, ông A, bà P mới ký hợp đồng ủy quyền số 9427 ngày 04/8/2017 cho ông N để ông N làm thủ tục tách thửa.

Vợ chồng ông N có mối quan hệ bạn bè với bà Nguyễn Thị C1, bà C1 đã giới thiệu bà Đặng Thị H (người chuyên cung cấp thực hiện hồ sơ nhà đất) cho

ông N. Ông N có nhờ bà H làm thủ tục tách thửa diện tích đất 96m² cho ông N. Do không hiểu biết pháp luật, tin tưởng bà H nên ông N đã giao toàn bộ bản chính GCNQSDĐ và giao nhiều lần với tổng số tiền 558.000.000 đồng cho bà H (việc giao nhận tiền không làm giấy tờ, chỉ có số tiền 146.000.000 đồng bà Phạm Thị T (vợ ông N) nhờ ông Nguyễn Xuân K chuyển tiền cho bà C1 tại Ngân hàng Q là có giấy xác nhận nộp tiền của ngân hàng và bà C1 chuyển cho bà H, vì bà H yêu cầu bà C1 nhận dùm, để bà H làm thủ tục tách thửa. Trong quá trình thực hiện bà H yêu cầu ông N ký vào 01 tờ giấy ủy quyền để thuận tiện cho việc đi làm hồ sơ tách thửa. Ngày 04/4/2018, bà H gọi điện thoại cho ông N đến Văn phòng C6, tỉnh Bình Dương để ký giấy tờ nhằm thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất sang tên ông N. Lúc đó, ông N không đủ tỉnh táo trước sự gian dối của bà H nên đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà H, thực tế ông N không chuyển nhượng đất cho bà H và không nhận bất cứ khoản tiền nào từ bà H.

Sau đó, ông N chờ bà H hoàn tất thủ tục nhưng không thấy đến khi bà H cho người đến nói nhà, đất ông N nhờ bà H tách thửa là của bà H đã mua thì mọi người mới biết. Do đó, ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4008, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/4/2018 tại Văn phòng C6, tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) giữa ông Nguyễn Xuân N và bà Đặng Thị H là vô hiệu do vi phạm về thời hạn ủy quyền, bản thân ông N hoàn toàn không chuyển nhượng cho bà H và yêu cầu xem xét giải quyết đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 692803, số vào sổ CS14547 ngày 07/5/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Đặng Thị H.

Ngoài yêu cầu trên, ông N không yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Đặng Thị H trình bày:

Bà Đặng Thị H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lý do: nguyên đơn trình bày, yêu cầu không đúng sự thật của vụ án. Sự thật là bà H nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 209m² thuộc thửa số 434, 462, tờ bản đồ D3 (DC14-2) cấp cho ông Vũ Phạm Đức A ngày 31/3/2008 trong đó có 60m² đất thổ cư, 149m² đất trồng cây hàng năm khác hết hạn tháng 4/2018. Việc chuyển nhượng đất trên từ ông Nguyễn Xuân N theo hợp đồng ủy quyền của ông A, bà P. Hợp đồng ủy quyền số 9427 ngày 04/8/2017 tại Văn phòng C6, thời hạn ủy quyền đến ngày 31/3/2018 hoặc cho đến khi hợp đồng này chấm dứt theo các trường hợp luật định. Ngày 04/4/2018, bà H, ông N đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C6, sau đó bà H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 692803, số vào sổ CS14547 ngày 07/5/2018. Sau khi chuyển nhượng bà H chuyển thổ cư 101,4m², số tiền chuyển thổ cư khoảng 140.000.000 đồng. Việc nguyên đơn cho rằng đây là dịch vụ tách thửa là không đúng bởi vì bà H không làm dịch vụ tách thửa. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ngày 22/3/2018 giữa bà H và ông N có ký kết đặt cọc, tổng số

tiền đặt cọc cho đến ngày 22/3/2018 là 850.000.000 đồng, giá chuyển nhượng diện tích đất 1.300.000.000 đồng, sau đó bà H đã giao đầy đủ số tiền chuyển nhượng cho ông N, việc giao nhận tiền không có giấy tờ. Theo hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng thị xã C6 (nay là thành phố T) thể hiện giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, việc giao tiền các đương sự tự thỏa thuận và Phòng Công chứng không chứng kiến.

Hồ sơ công chứng tại Văn phòng C6 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông N không phải bà H đi nộp. Chiều 25/3/2018, bà H chỉ nghe qua bà C1, ông N nói qua Văn phòng C6 để đưa hồ sơ gốc cho Văn phòng Công chứng vì ông N phải về quê nên bà H cũng không biết ai nộp. Chiều ngày 27/3/2018, bà H đến Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) T (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) để lấy bản trích đo bản vẽ và nộp cho Văn phòng Công chứng thì mới soạn được hợp đồng. Do gia đình ông N về quê nên chiều ngày 04/4/2018 hai bên mới đi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C6. Khi nhận chuyển nhượng đất của ông N, bà H biết trên đất có 03 phòng trọ, 03 căn nhà cấp 4, tuy nhiên hợp đồng công chứng không có thỏa thuận về tài sản trên đất nhưng trên hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2018 có thể hiện.

Bà H quen biết bà Nguyễn Thị C1 qua việc bói toán, bà C1 giới thiệu bà H với vợ chồng ông N nên mới có sự việc chuyển nhượng như trên. Bà C1 có chuyển cho bà H số tiền 133.000.000 đồng qua bà T2 và bà H đã nhận, nhưng đó là bà C1 trả tiền bà C1 đã vay của bà H số tiền 170.000.000 đồng, việc vay mượn không làm giấy tờ. Bà H không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ ông N. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông N, bà H vô hiệu thì bà H yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại, bà H sẽ làm đơn phản tố và yêu cầu khởi tố hình sự đối ông Nguyễn Xuân N, ông Vũ Phạm Đức A, ông Nguyễn Khánh T1, ông Hoàng Ngọc C, bà Trần Thị A1, bà Nguyễn Thị C1.

Ngày 10/5/2018, bà H ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 209m² trên cho ông Đặng Đình D (bà H khai trên giấy tờ thì ông D là cha ruột của bà H nhưng thực tế ông D không phải cha ruột của bà H) với giá 4.800.000.000 đồng (bốn tỷ tám trăm triệu đồng). Bà H đã nhận của ông D số tiền cọc 2.250.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng). Ông Đặng Đình D yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 10/5/2018, bà H đồng ý. Trường hợp hợp đồng đặt cọc giữa bà H và ông D vô hiệu thì bà H không đồng ý trả lại số tiền đã nhận cho ông D, mà ông N phải trả cho ông D vì bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc chuyển nhượng là hoàn toàn hợp pháp nên bà H không vi phạm hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T trình bày:

Thống nhất trình bày của nguyên đơn, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý trình bày của bị đơn, lời trình bày của bị đơn không đúng vì vợ chồng bà T không chuyển nhượng đất cho bà

H mà chỉ là nhờ tách thửa. Ngoài ra, bà T không còn ý kiến gì khác và cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Phạm Đức A và bà Lý Ngọc P trình bày:

Thống nhất trình bày, yêu cầu khởi kiện của ông N. Ông A, bà P xác định việc ký hợp đồng ủy quyền cho ông N để ông N làm thủ tục tách thửa, vì thực tế ông A, bà P chỉ chuyển nhượng cho ông N diện tích 96m² gắn liền căn nhà cấp 4 do vợ chồng ông bà xây dựng năm 2007. Diện tích đất còn lại ông A, bà P đã chuyển nhượng cho ông T1, ông C xây dựng nhà ở vào năm 2008 và năm 2010 đến nay. Ông A, bà P xác định đã chuyển nhượng phần đất 96m² gắn liền căn nhà cấp 4 cho ông N, bà T, đã nhận tiền và giao đất nên không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với phần đất thuộc thửa số 434, 462, tờ bản đồ D3(DC 14-2) theo GCNQSDĐ số AM006835, sổ vào sổ H02001/BC do UBND huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/3/2008 cho ông Vũ Phạm Đức A. Ông A, bà P không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khánh T1 và bà Đỗ Thị H1 thống nhất trình bày:

Ngày 03/6/2007, ông A chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông T1, bà H1 diện tích đất 72,8m² với giá 76.000.000 đồng, ông bà đã giao đủ tiền cho ông A và nhận đất, xây dựng nhà ổn định. Năm 2008, ông T1 xây dựng 01 căn kiốt, 03 phòng trọ trên toàn bộ diện tích đất và sử dụng ổn định từ năm 2008. Nay ông N khởi kiện đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N. Ông T1, bà H1 thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông N. Ông T1, bà H1 không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Ngọc C và bà Trần Thị A1 thống nhất trình bày:

Ngày 31/01/2010, ông A1 đã chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông C, bà A1 diện tích 52m² với giá 119.000.000 đồng, ông bà đã giao đủ tiền cho ông A1 và nhận đất, ông C đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên toàn bộ diện tích đất và sử dụng ổn định từ năm 2010. Nay ông N khởi kiện, ông C, bà A1 thống nhất trình bày, yêu cầu của nguyên đơn. Ông C, bà A1 không có yêu cầu độc lập.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 28/9/2018; đơn bổ sung thay đổi yêu cầu độc lập; quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Đình D trình bày:

Ngày 10/5/2018, do có nhu cầu về đất tại thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương, ông D được bà H chuyển nhượng cho ông D phần đất diện tích 209m², tờ bản đồ số 142, tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, sau khi hai bên thống nhất giá chuyển nhượng, ông D, bà H có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Theo nội dung thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc ông D phải thanh toán cho bà H tổng số tiền chia làm 03 đợt: Đợt 1 là 1.500.000.000 đồng sau khi hai bên ký kết hợp đồng; đợt 2 là 750.000.000 đồng vào ngày ngày 24/5/2018; đợt 3 là

2.550.000.000 đồng sau khi bên A hoàn thiện thủ tục sang tên thửa đất của bên A và được chấp nhận chuyển mục đích sử dụng phần diện tích khoảng 100m² và hai bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng tại Phòng Công chứng theo quy định của pháp luật.

Tổng số tiền ông D đã giao cho bà Đặng Thị H là 2.250.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi đến thời điểm ông D phải thanh toán số tiền còn lại theo thỏa thuận để làm thủ tục sang tên thửa đất thì bà H không thực hiện, mặc dù ông D được bà H thông báo và gửi cho ông D bản công chứng GCNQSDĐ đã mang tên bà Đặng Thị H, một số giấy tờ chứng minh quyền sở hữu thửa đất là của bà H như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Xuân N với bà Đặng Thị H tại Văn phòng C6, tỉnh Bình Dương; Giấy xác nhận nhà ở hợp pháp của bà H; Quyết định số 2815 của U (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) cho phép chuyển mục đích và điều chỉnh vị trí sử dụng đất ở tại đô thị; đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất.... Ông D đã gửi đầy đủ hồ sơ thông tin cá nhân cho bà H để hoàn thiện thủ tục nhưng bà H vẫn không thực hiện theo thỏa thuận hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Sau khi bị hối thúc việc hoàn thiện hồ sơ sang tên thửa đất cho ông D để ông D thanh toán số tiền còn lại thì ông D được bà H thông báo cho biết là thửa đất hiện đang có tranh chấp và Tòa án đang giải quyết nên không thực hiện sang tên cho ông D được.

Khi ông D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của bà H, giữa ông D và bà Đặng Thị H có lập văn bản giao kết, tại thời điểm giao kết do thửa đất bà H chuyển nhượng cho ông D chưa được sang tên bà H nhưng bà H có cung cấp cho ông bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông N do Văn phòng C6 lập ngày 04/4/2018, GCNQSDĐ của ông Vũ Phạm Đức A và các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản là của bà H nên ông D chấp nhận việc bà H sau khi hoàn thiện thủ tục thửa đất sang tên bà H, thì bà H sẽ sang tên cho ông. Quá trình thực hiện các thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà H, ông D được bà H cung cấp đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định của pháp luật, các cơ quan Nhà nước cũng đã cấp GCNQSDĐ cho bà H. Đến nay, bà H đã vi phạm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 10/5/2018 và không thực hiện các thủ tục sang tên cho ông D diện tích đất 209m² thuộc thửa số 1980, tờ bản đồ số 142, tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) nên ông D đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà H phải thanh toán trả lại ông D 2.250.000.000 đồng tiền cọc, tiền phạt cọc 4.500.000.000 đồng, tổng cộng 6.750.000.000 đồng. Ngày 20/9/2018, ông D có đơn thay đổi yêu cầu độc lập, ông D yêu cầu buộc bà H thực hiện nội dung của hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 10/5/2018 và hoàn thiện thủ tục sang tên quyền sử dụng thửa đất cho ông theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, ông D không còn yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH S (người đại diện theo pháp luật ông Trần Bùi H2) trình bày:

Ông H2, ông Huỳnh Ngọc C2 là cậu cháu ruột nên ông H2 có mượn địa chỉ của gia đình ông C2 để mở Công ty TNHH S, tuy nhiên ông H2 mở Công ty tại địa chỉ này nhưng không hoạt động tại địa chỉ trên. Ông xác định không liên quan đến việc tranh chấp và việc tranh chấp không ảnh hưởng đến Công ty của ông H2. Công ty không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân K trình bày:

Ông K với ông N, bà T có quan hệ là con chú bác ruột. Ông K là anh, em họ của ông N. Ngày 18/3/2018, do bà T - vợ ông N nhờ ông K chở đi chuyển tiền. Do bà T không mang theo giấy chứng minh nhân dân nên có nhờ ông K chuyển số tiền 146.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị C1 tại Ngân hàng Q và có giấy xác nhận nộp tiền của Ngân hàng. Ông K có nghe bà T nói là chuyển tiền cho bà C1 để nhờ người làm thủ tục tách thửa đất. Ngoài ra, ông K không biết gì khác và không liên quan đến số tiền trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thanh T2 trình bày:

Bà T2 không quen biết với bà C1 mà là bạn làm chung Công ty với bà H. Do đến nhà bà H chơi và gặp bà C1 tới vay tiền bà H nên bà C1 có nói bà làm chứng việc vay tiền giữa bà H, bà C1. Ngày 18/3/2018, bà T2 có nhận số tiền 133.000.000 đồng do bà C1 chuyển cho bà T2 để trả tiền vay cho bà H, bà T2 đã chuyển cho bà H và không liên quan đến số tiền trên. Ngoài ra, bà T2 không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C6 trình bày:

Ngày 28/3/2018, Văn phòng C6 tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Xuân N và bà Đặng Thị H hồ sơ gồm: Đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản do UBND phường B xác nhận ngày 15/3/2018; mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý do Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) thực hiện ngày 22/3/2018, người yêu cầu đo đạc là bà Đặng Thị H (người nhận chuyển nhượng); Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C6 ký công chứng 9427 quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/8/2017, có hiệu lực hết ngày 31/3/2018; GCNQSDĐ số AM006835, số vào sổ H02001/BC do UBND huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 31/3/2008 cho ông Vũ Phạm Đức A; giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu các bên. Sau khi tiếp nhận thì Công chứng viên kiểm tra, đối chiếu hồ sơ với quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiểm tra trên phần mềm ngăn chặn chuyển dịch tài sản của cơ quan Nhà nước. Nhận thấy hồ sơ đầy đủ, đúng quy định, đủ điều kiện chuyển nhượng, thời hạn có hiệu lực của hợp đồng ủy quyền còn nên đã nhập dữ liệu và soạn thảo hợp đồng trên phần mềm master do Bộ Tư pháp cấp cho tất cả các tổ chức hành nghề công chứng, in hợp đồng cho các bên đọc, kiểm tra thông tin. Tuy nhiên các bên chưa có mặt đủ để ký nên để hồ sơ lại và một tuần sau các bên trở lại Văn phòng C6 để ký hợp đồng. Khi đó, Công chứng viên cho các bên xem lại, ký, điểm chỉ vào hợp đồng thì hồ sơ đã kiểm tra, hợp đồng đã được soạn ngày 28/3/2018. Hiện nay, khi rà soát lại thì phát hiện tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Xuân N qua bà Đặng Thị H thì hiệu lực của hợp đồng ủy quyền của ông A cho ông N không còn. Đối với hồ sơ công chứng ngày 04/4/2018 giữa ông N và bà H thì do không có sổ thụ lý nên không xác định được ai là người đi nộp hồ sơ trên.

Văn phòng C6 không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập của các đương sự, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) có ý kiến:

Tại Văn bản số 1251/CNVPĐKĐĐ ngày 08/10/2018 thể hiện: Bà Đặng Thị H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 692803 số vào sổ CS14547 ngày 07/5/2018 đối với diện tích 209m², thửa đất số 1980, tờ bản đồ số 142, (trong đó có 161,4m² ODT; 47,6m² HNK), tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Việc cấp GCNQSDĐ cho bà H được thực hiện theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T9; Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 30/8/2017 của UBND tỉnh B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C1 trình bày:

Bà C1 là bạn của vợ chồng ông N, bà T. Năm 2017, bà C1 có nghe bà T nói là vợ chồng bà nhận chuyển nhượng diện tích đất 96m² của ông A nhưng chưa làm thủ tục tách thửa được. Bà C1 xem tử vi và bà H thường tới chỗ bà C1 xem nên bà C1 quen biết bà H làm nghề môi giới hồ sơ giấy tờ đất. Bà C1 đã giới thiệu bà H với vợ chồng ông N và ông N có nhờ bà H làm hồ sơ tách thửa đất nêu trên. Bà C1 biết ông N đã đưa toàn bộ giấy tờ đất và giao cho bà H số tiền 413.000.000 đồng để làm thủ tục tách thửa. Số tiền 413.000.000 đồng là do ông N, bà T chuyển cho bà C1 để bà C1 chuyển cho bà H. Bà C1 đã chuyển cho bà H số tiền 413.000.000 đồng thay cho vợ chồng ông N nhưng việc chuyển tiền không làm giấy tờ, chỉ có số tiền 146.000.000 đồng bà T nhờ ông K chuyển cho bà C1 vào ngày 18/3/2018 tại Ngân hàng Q thì có giấy xác nhận nộp tiền của Ngân hàng. Sau đó, bà C1 đã chuyển số tiền 133.000.000 đồng cho bà T2 nhận, vì bà H nhờ bà T2 nhận dùm, sau đó bà T2 đưa bà H, còn số tiền 13.000.000 đồng bà H cho bà C1 để sắm lễ. Đối với hợp đồng đặt cọc do bà H cung cấp ngày 22/3/2018 bà C1 không biết, bà C1 chỉ có ký làm chứng một tờ giấy đề ông N nhờ sang tên, tách sổ. Nay ông N khởi kiện, bà thống nhất yêu cầu của ông N, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị T3 trình bày:

Bà H có nhờ bà T3 làm hồ sơ nộp tại Văn phòng C6 về việc chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Xuân N và bà Đặng Thị H thửa đất số 434, 462 tờ bản đồ số D3 (DC14-2) theo GCNQSDĐ số H02001/BC do UBND huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 31/3/2008 cho ông Vũ Phạm Đức A. Bà Trương C3 nghe bà H

kể lại là có nhận chuyển nhượng đất rất rẻ nhờ bà T3 làm hồ sơ giấy tờ giùm. Bà T3 có quen Văn phòng C6 và Chi nhánh V Đăng ký đất đai nên có đi cùng với bà H, mọi giao dịch đều do bà H làm. Ngày 25/3/2018, bà T3 và bà H nộp hồ sơ tại Văn phòng C6. Tuy nhiên, đến ngày 04/4/2018 mới ký hợp đồng chuyển nhượng là do ông N về Hà Nội. Thực ra Văn phòng C6 gọi đến ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 28/3/2018 khi hồ sơ đã đầy đủ nhưng do bên phía ông N không vào kịp nên xin dời ngày 04/4/2018 mới ký hợp đồng. Bà T3 không biết giao dịch giữa ông N và bà H như thế nào chỉ nghe bà H nhờ sang tên đất thì bà T3 giúp đỡ chứ bà không rõ. Trên đất khi xuống đo đạc thực tế có rất nhiều nhà ở nhưng do thỏa thuận giữa ông N và bà H như thế nào bà T3 cũng không để ý. Vì vậy, hiện nay các đương sự tranh chấp về việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà T3 không biết, không liên quan. Bà T3 không có chứng kiến việc giao nhận tiền chuyển nhượng giữa ông N và bà H.

- Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tài sản thể hiện trên đất tranh chấp có: 01 nhà cấp 4, kết cấu móng cột, bê tông, nền gạch men, mái tole, gác bê tông của ông C2, bà A đang quản lý sử dụng; 01 nhà cấp 4, kết cấu móng cột, bê tông, nền gạch men, mái tole, gác bê tông do ông N, bà T quản lý sử dụng; 01 nhà cấp 4, kết cấu móng cột, bê tông, nền gạch men, mái tole, gác gỗ do ông T1 đang quản lý sử dụng.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến, yêu cầu khởi kiện, không đồng ý yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Đình D.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đặng Đình D có đơn xin vắng mặt, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án có gửi bản luận cứ với nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông N và bà H tại Văn phòng C6 ngày 04/4/2018 là hoàn toàn phù hợp pháp luật, phù hợp ý chí của các bên tham gia giao dịch. Trong hợp đồng ủy quyền ngày 04/8/2017 giữa ông A, bà P với ông N có thời hạn ủy quyền tại Điều 2 là đến hết ngày 31/3/2018 nhưng cũng tại điều này còn có nội dung hoặc cho đến khi hợp đồng này chấm dứt theo các trường hợp luật định. Mặt khác, trong hợp đồng còn thể hiện bên A (ông N) cam kết tại thời điểm công chứng văn bản ủy quyền vẫn còn giá trị pháp lý. Như vậy, ý chí của các bên trong hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn phù hợp và hợp đồng này được thực hiện đúng quy định của pháp luật nên có hiệu lực. Việc ông N cho rằng có nhờ bà H thực hiện thủ tục tách thửa, xin cấp GCNQSDĐ cho ông N là hoàn toàn không có, ông N không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ. Lời khai của ông A, bà P cho rằng đã chuyển nhượng cho ông T1, ông C2 một phần đất trước khi chuyển nhượng cho ông N nhưng ông A, bà P lại ủy quyền toàn quyền toàn bộ thửa đất cho ông N là hoàn toàn không đúng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Đối với yêu cầu độc lập của ông D là hoàn toàn có căn cứ, bởi thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho bà H là hợp pháp, bà H thống nhất ý kiến, yêu cầu của ông D nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông D.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh), đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, các điều 92, 128, 147, 163, 164, 165, 227, 228, 229, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 117, 122, 123, 131, 139, 140, 328, 407, 408, 501, 502 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn bà Đặng Thị H.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Xuân N (người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Phạm Đức A và bà Lý Ngọc P) và bà Đặng Thị H, số công chứng 4008, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/4/2018 tại Văn phòng C6, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền trong lĩnh vực quản lý đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 692803, số vào sổ CS14547 ngày 07/5/2018 đối với thửa đất số 1980, tờ bản đồ số 142, diện tích 209m² (trong đó có 161,4m² ODT; 47,6m² HNK), tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) cấp cho bà Đặng Thị H, để thực hiện điều chỉnh lại tên ông Vũ Phạm Đức A theo quy định của pháp luật.

- Ông Nguyễn Xuân N, bà Phạm Thị T có trách nhiệm trả số tiền chuyển mục đích sử dụng đất (thổ cư) còn lại 13.827.200 đồng (mười ba triệu tám trăm hai mươi bảy nghìn hai trăm đồng) cho bà Đặng Thị H.

- Dương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về đất đai để thực hiện các thủ tục điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1980, tờ bản đồ số 142, diện tích 209m² (trong đó có 161,4m² ODT; 47,6m² HNK), tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Vũ Phạm Đức A theo đúng quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Đình D về việc buộc bà Đặng Thị H thực hiện nội dung của hợp đồng đặt cọc ký kết với bà Đặng Thị H ngày 10/5/2018 và hoàn thiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông D.

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2018 được ký kết giữa ông Đặng Đình D và bà Đặng Thị H đối với thửa đất số 1980, tờ bản đồ số 142, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bà Đặng Thị H có trách nhiệm trả lại cho ông Đặng Đình D số tiền 2.250.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng).

3. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá:

Số tiền 4.810.652 đồng (bốn triệu tám trăm mười nghìn sáu trăm năm mươi hai đồng) bà Đặng Thị H phải chịu và có trách nhiệm nộp số tiền này để hoàn trả cho ông Nguyễn Xuân N do ông N đã nộp tạm ứng trước đây.

4. Về án phí:

- Bà Đặng Thị H phải chịu số tiền 77.300.000 đồng (bảy mươi bảy triệu ba trăm nghìn đồng).

- Ông Đặng Đình D phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0024272 ngày 03/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập Phòng Thi hành án khu vực số A - Thành phố Hồ Chí Minh).

- Trả lại cho ông N 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0023706 ngày 22/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập Phòng Thi hành án khu vực số A - Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 02/10/2024, bị đơn bà Đặng Thị H kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung:

Ngày 26/02/2021, bà H bị Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh) tuyên bố là người mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định giải quyết việc dân sự sơ thẩm số 05 ngày 26/02/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên Uyên (nay là Tòa án nhân dân

khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh) và Quyết định phúc thẩm giải quyết việc dân sự số 01 ngày 16/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh), (bút lục số 767 – 770).

Ngày 13/4/2023, Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh) xác minh tại UBND phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), thể hiện: Địa phương không có thông tin về tình trạng sức khỏe, kết quả điều trị bệnh của bà Đặng Thị H (bút lục số 829).

Tại Công văn số 142/VPYTW ngày 29/6/2023 của Viện Pháp y tâm thần Trung ương B, Công văn số 622/VPCQCSĐT ngày 08/4/2024 (bút lục số 517, 808) thể hiện: Ngày 03/6/2022, Viện Pháp y tâm thần Trung ương B đã tiến hành bàn giao bệnh nhân sau thời gian bắt buộc chữa bệnh đã ổn định cho Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an tỉnh B, cùng ngày Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B đã giao bệnh nhân Đặng Thị H cho đại diện người thân của bệnh nhân là ông Ngô Minh Đ.

Biên bản xác minh ngày 14/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh), thể hiện: Từ năm 2021 đến nay, Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh) không thụ lý giải quyết vụ việc yêu cầu hủy bỏ Quyết định giải quyết việc dân sự sơ thẩm số 05 ngày 26/02/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Như vậy, có cơ sở xác định Quyết định giải quyết việc dân sự sơ thẩm số 05 ngày 26/02/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh) vẫn đang có hiệu lực pháp luật. Hay nói cách khác, hiện nay bà Đặng Thị H vẫn đang là người mất năng lực hành vi dân sự, không đủ tư cách tham gia tố tụng trong vụ án dân sự nên trong vụ án này Tòa án nhân dân thành phố Thuận An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh) giải quyết vụ án dân sự mà không có người giám hộ cho bà H là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục 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, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông A, bà P, bà A, ông T1, bà H1, bà C1, Công ty TNHH S, bà T2, ông K, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) có yêu cầu giải quyết vắng mặt; ông D đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét

xử vắng mặt họ.

[2] Ngày 12/6/2018, nguyên đơn ông N khởi kiện bà H yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2018 giữa ông N với bà H là vô hiệu do vi phạm về thời hạn ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền ngày 04/8/2017 giữa ông N (người được ủy quyền) với ông Vũ Phạm Đức A, bà Lý Ngọc P (người ủy quyền).

Ngày 07/9/2018 và ngày 28/9/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Đình D (cha ruột của bà H) có yêu cầu độc lập, yêu cầu bà H thực hiện nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2018 giữa ông D, bà H và hoàn thiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông D.

[3] Theo mảnh trích lục địa chính số 600-2018 ngày 18/9/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) T, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/8/2018 của Tòa án sơ thẩm, biên bản định giá ngày 05/9/2018 của Hội đồng định giá thị xã (nay là thành phố) T, thể hiện: Diện tích 180m² (có 60m² đất ở đô thị; 120m² đất trồng cây hàng năm khác) thuộc thửa số 434 + 462, tờ bản đồ số D3 (bản đồ mới 142), tại phường B, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương. Tài sản trên đất gồm: Nhà cấp 4, kết cấu: móng cột, bê tông, nền gạch men, mái tole, có trần, gác bê tông của ông Trần Ngọc C4, bà Trần Thị A1; nhà cấp 4 của ông Nguyễn Xuân N, bà Phạm Thị T4; nhà cấp 4 của ông Nguyễn Khánh T1; 03 điện kế chính; 03 đồng hồ nước; 01 cây sung.

Đất có nguồn gốc của ông Vũ Phạm Đức A đứng tên theo GCNQSDĐ số AM 006835, sổ vào sổ H02001/BC ngày 31/3/2008.

Ngày 04/8/2017, ông A, bà P với ông N ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 9427 quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C6 có nội dung: Ông A, bà P ủy quyền cho ông N thay mặt mình thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất.

Ngày 04/4/2018, ông N (đại diện cho ông A, bà P) với bà H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4008 quyền 04TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C6 có nội dung: Ông N chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 434, 463 nêu trên cho bà H. Ngày 07/5/2018, bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 692803, sổ vào sổ CS 14547 đối với thửa đất số 1980 (thửa mới). Ngày 30/5/2018, điều chỉnh vị trí đất ở đô thị 60m² và chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây hàng năm khác thành đất ở đô thị với diện tích 101,4m².

Ngày 10/5/2018, bà H với ông D ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 1980, giá chuyển nhượng 4.800.000.000 đồng.

[4] Ngày 15/5/2019, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B (nay là Công an Thành phố H) ra Quyết định khởi tố vụ án hình sự số 87 và Quyết định định khởi tố bị can số 115 về tội “Lợi dụng các quyền tự do dân chủ xâm phạm lợi ích của Nhà nước, quyền lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân” theo quy định tại khoản 2 Điều 331 của Bộ luật Hình sự đối với bà Đặng Thị H. Ngày

15/8/2019, bà H bị áp dụng biện pháp tạm giam theo Quyết định số 48/QĐ của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh).

Tại Kết luận giám định pháp y tâm thần số 566/KL-VPYTW ngày 08/10/2019 của Viện Pháp y tâm thần Trung ương B kết luận: Trước, trong, sau khi gây án và hiện nay đương sự bị bệnh rối loạn hoang tưởng (F22.0-ICD.10).

Ngày 14/10/2019, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) ra Quyết định áp dụng biện pháp bắt buộc chữa bệnh số 02/QĐ-VKS.P2 đối với Đặng Thị H. Cùng ngày, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B (nay là Công an Thành phố H) ra Quyết định đình chỉ điều tra vụ án hình sự số 06 đối với vụ án trên.

Năm 2020, ông N có đơn yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh) tuyên bố bà H mất năng lực hành vi dân sự. Tại Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 05/2021/QĐST-DS ngày 26/02/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định: Tuyên bố bà Đặng Thị H là người mất năng lực hành vi dân sự.

Sau khi có quyết định, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên (nay là Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh) có Quyết định kháng nghị số 05/QĐKNPT/VKS-DS ngày 04/3/2021 đối với Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 05/2021/QĐST-DS nêu trên, với lý do: Theo lý lịch bị can Đặng Thị H thể hiện mối quan hệ gia đình của bà H có cha là ông Đặng Đình D, mẹ là bà Vũ Thị C5, chồng là ông Dương Văn T5 (đã ly hôn), con là Dương Đăng Thiên L1, sinh ngày 17/01/2012. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ người giám hộ đương nhiên - đại diện theo pháp luật của bà H theo Điều 53, Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để đưa họ vào tham gia tố tụng nhằm bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà H trong việc dân sự, đồng thời đề họ biết và thực hiện quyền, nghĩa vụ của người giám hộ đương nhiên đối với người được giám hộ là bà H, vi phạm khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị, hủy quyết định trên để giải quyết lại theo thủ tục chung. Tại Quyết định phúc thẩm giải quyết việc dân sự số 11/2021/QĐPT-DS ngày 16/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định không chấp nhận kháng nghị, giữ nguyên Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 05/2021/QĐST-DS ngày 26/02/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Công văn số 142/VPYTW ngày 29/6/2023 của Viện Pháp y tâm thần Trung ương B trả lời: Ngày 03/6/2022, thực hiện Quyết định đình chỉ thi hành biện pháp bắt buộc chữa bệnh số 2448/QĐ-VKSBD-P2 ngày 25/5/2022 của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh), Viện Kiểm sát đã tiến hành bàn giao bệnh nhân sau thời gian bắt buộc chữa bệnh đã ổn định (không cần thiết áp dụng biện pháp bắt buộc chữa bệnh nữa) cho Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B (nay là Cơ quan Cảnh

sát điều tra Công an Thành phố H).

Công văn số 662/VPCQCSĐT ngày 08/4/2024 của Văn phòng Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B (nay là Công an Thành phố H) cung cấp thông tin: Ngày 03/6/2022, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B (nay là Công an Thành phố H) tiếp nhận bệnh nhân Đặng Thị H tại Viện Pháp y tâm thần Trung ương B; cùng ngày, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B (nay là Công an Thành phố H) đã bàn giao bệnh nhân Đặng Thị H cho đại diện người thân của bệnh nhân là ông Ngô Minh Đ, sinh năm 1959; địa chỉ: thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thái Bình.

Quá trình tố tụng, bà Vũ Thị C5 (mẹ của bà H) không đồng ý là người giám hộ đương nhiên cho bà H do bị tai nạn giao thông không đi được, hai mắt mù, yêu cầu Tòa án giải quyết trực tiếp với bà H, bà H đã ra Viện từ tháng 5/2022; tại biên bản làm việc ngày 03/6/2024, bà H xác định hiện nay bà H đã bình phục hoàn toàn khỏe mạnh, nhưng sau khi chữa bệnh xong bà H không còn giữ giấy tờ liên quan đến hồ sơ bệnh án (bút lục số 798, 820, 836); ông D là cha bà H thì có quyền lợi đối lập với bà H. Khoản 1 Điều 22 của Bộ luật Dân sự quy định: *“...Khi không còn căn cứ tuyên bố một người mất năng lực hành vi dân sự thì theo yêu cầu của chính người đó hoặc của người có quyền, lợi ích liên quan hoặc của cơ quan, tổ chức hữu quan, Tòa án ra quyết định hủy bỏ quyết định tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự”*.

Theo kết quả xác minh ngày 14/3/2025, tại Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh) thì đến thời điểm hiện nay chưa có thụ lý giải quyết yêu cầu hủy bỏ Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 05/2021/QĐST-DS ngày 26/02/2021 nêu trên.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/3/2025, ông N trình bày chưa yêu cầu hủy bỏ Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 05/2021/QĐST-DS ngày 26/02/2021 này; bà H trình bày đến nay bà H mới biết việc bị tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm bà H có trình bày hiện nay đã bình phục hoàn toàn khỏe mạnh, việc yêu cầu hủy bỏ quyết định trên thì ông N là người yêu cầu nên ông N phải là người thực hiện yêu cầu hủy bỏ quyết định, bà H đang nuôi con nhỏ nên không có thời gian thực hiện.

Tại phiên tòa ngày 20/3/2025, Tòa án cấp phúc thẩm đã quyết định tạm ngừng phiên tòa để ông N, bà H thực hiện việc hủy bỏ quyết định nêu trên. Sau đó, ông N đã nộp đơn yêu cầu hủy bỏ Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 05/2021/QĐST-DS, nhưng đến ngày 11/6/2025, ông N rút yêu cầu giải quyết, Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh) đã ra Quyết định đình chỉ việc xét đơn yêu cầu giải quyết việc dân sự số 10/QĐST-VDS.

Như vậy, đến thời điểm hiện nay, bà H vẫn là người mất năng lực hành vi dân sự do Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 05/2021/QĐST-DS nêu trên chưa bị hủy bỏ, nên khi tiến hành tố tụng thì bà H phải có người giám hộ theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của bà C5, bà H cùng trả lời của UBND phường T là chưa tìm được cá nhân tổ chức phù

hợp để đăng ký giám hộ cho bà H (bút lục số 780) nên để bà H tham gia tố tụng mà không có người giám hộ là chưa đúng quy định tại Điều 47 của Bộ luật Dân sự, chưa đảm bảo quyền lợi của đương sự.

[5] Quá trình tố tụng, Thư ký vụ án được thay đổi từ Thư ký Đặng Thị Thu H3 sang Thư ký Lê Thị N3, từ Thư ký Lê Thị N3 sang Thư ký Bùi Công T6, từ Thư ký Bùi Công T6 sang Thư ký Nguyễn Cảnh K1, từ Thư ký Nguyễn Cảnh K2 sang Thư ký Vương Thái T7 nhưng không có quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng từ Thư ký Nguyễn Cảnh K2 sang Thư ký Vương Thái T7.

Quá trình tố tụng, Kiểm sát viên ban đầu là bà Bùi Thị Xuân T8, tiếp theo là ông Bùi Văn H4, sau cùng là bà Nguyễn Ngọc H5 nhưng không có quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng từ Kiểm sát viên Bùi Thị Xuân T8 sang Kiểm sát viên Bùi Văn H4.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại, kháng cáo của bị đơn bà H là có cơ sở chấp nhận một phần.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp một phần.

Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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,

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thị H.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho bà Đặng Thị H 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002856 ngày 03/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- TAND khu vực 16 - TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực 16 – TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự (17). (80).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Thị Duyên Hằng