

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 117/2020/DS-PT.

Ngày: 31/7/2020

V/v: “*Tranh chấp HĐCNQSDĐ, tranh chấp HĐ ủy quyền, đòi lại giấy CNQSD đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại*”.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Bùi Kim Rét.

*Các thẩm phán:* Ông Trần Vĩnh Yên

Ông Vũ Hồng Luyến

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Út – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Bà Lê Hồng Thư – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 và 31 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 127/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng ủy quyền, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 123/2020/QĐ-PT ngày 02/6/2020, Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 166/2020/QĐ-PT ngày 23/6/2020 và số 202/2020/QĐ-PT ngày 06/7/2020, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Tăng Thị Hoa M, sinh năm 1981

Địa chỉ: 159/9 đường Ng, Phường 3, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Lê Huy H, sinh năm 1982.

**HKTT:** Tổ 7, ấp 1, xã L, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

(Văn bản ủy quyền ngày 18 tháng 8 năm 2017 – Có mặt).

**- Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Thanh Ph, sinh năm 1954. (Có Mặt)

Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1950

Cùng địa chỉ: Số 24 Hồ Tùng Mậu, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng tạm trú: 618/76 (số mới 31/2/40) đường Ung Văn Khiêm, phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Thái Văn Ch, sinh năm 1979.

Địa chỉ: 70/1E1 đường số 109, phường B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 31/10/2017-Có mặt)

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

1. Ông Nguyễn Văn Ph, sinh năm 1966. (Vắng mặt)

2. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1963. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã L, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

3. Công ty cổ phần F.

Địa chỉ: Căn hộ số L636OT01, tầng 36, tòa nhà L6 Vinhomes Golden River, số 2 Tôn Đức Thắng, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Minh L– Tổng giám đốc. (Vắng mặt)

*Người kháng cáo:* Bị đơn Bà Nguyễn Thị Thanh Ph, Ông Huỳnh Văn N.

*Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo án sơ thẩm nội dung vụ án tóm tắt như sau:

- *Nguyên đơn Bà Tăng Thị Hoa M – do Ông Lê Huy H đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 31/5/2017, Bà Tăng Thị Hoa M với vợ chồng Ông Huỳnh Văn N và Bà Nguyễn Thị Thanh Ph (sau đây viết là vợ chồng ông N ) thỏa thuận và ký “giấy đặt cọc cam kết chuyển nhượng”, với nội dung vợ chồng ông N chuyển nhượng cho bà M các thửa đất, diện tích như sau:

+ Thửa đất số 93 (diện tích 6.699m<sup>2</sup>) tờ bản đồ số 02 xã L, huyện Nh (giấy chứng nhận QSD đất số G895355 do UBND huyện Nh cấp ngày 14/4/1997 cấp cho Ông Nguyễn Văn Ph).

+ Diện tích đất 13.777 m<sup>2</sup> gồm các thửa số 94, 95, 96 tờ bản đồ số 02; thửa số 03, 05, 63, 122, 73 tờ bản đồ số 07 xã L, huyện Nh; trong đó các thửa 94, 95, 96 tờ bản đồ số 02 và thửa số 03, 05 tờ bản đồ số 07 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất đứng tên bà Ph, còn lại các thửa 63, 122, 73 tờ bản đồ số

07 xã Long T bà Ph đã làm thủ tục kê khai nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng các thửa đất trên là 6.961.840.000 đồng; bà M đã đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng cho vợ chồng ông N .

Sau đó, bà M 3 lần chuyển tiền vào tài khoản cho vợ chồng ông N với số tiền 4.000.000.000 đồng, như vậy vợ chồng bà Ph đã nhận của bà M số tiền 5.000.000.000 đồng.

Ngày 11/7/2017, bà M và vợ chồng bà Ph có mặt tại UBND xã Long T để thực hiện thủ tục chuyển nhượng, tại đây bà M được biết diện tích đất 6.699m<sup>2</sup>, thửa 93 do Ông Nguyễn Văn Ph đứng tên giấy chứng nhận. Do đó bà M và ông Ph đã ký “hợp đồng ủy quyền” được UBND xã Long T chứng thực hợp đồng ủy quyền số 304 ngày 17/7/2017.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 724993 cấp cho bà Ph đã được cấp đổi mới một phần đổi với các thửa 94, 95, 96, 03, 05 còn lại các thửa 63, 122, 73 chưa được cấp đổi nên không thể hoàn tất thủ tục sang tên chuyển nhượng cho bà M .

Ngày 12/7/2017 bà M cùng ông N , bà Ph ký biên bản cam kết nội dung thể hiện trong thời gian 37 ngày (từ ngày 13/7/2017 đến ngày 18/8/2017) ông N , bà Ph phải hoàn tất thủ tục ủy quyền cho bà M có công chứng chứng thực. Ngày 18/8/2017 bà M đến UBND xã Long T nhưng ông N , bà Ph không đến, bà M liên hệ thì bà Ph nói không bán mà sẽ trả lại tiền. Hiện nay toàn bộ đất trên nhà nước đã thu hồi, cưỡng chế giao cho chủ đầu tư thực hiện dự án.

Bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và bà Ph, ông N đối với diện tích đất 13.777m<sup>2</sup> gồm các thửa đất số 94, 95, 96 tờ bản đồ số 02 tọa lạc xã Long T và các thửa 03, 05, 63, 122, 73, tờ bản đồ số 07 tọa lạc xã L, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai, hủy hợp đồng ủy quyền được UBND xã Long T chứng thực số 304 ngày 17/7/2017 đối với diện tích đất 6.699m<sup>2</sup>, thửa đất số 93, tờ bản đồ số 02 tại xã L, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai ký giữa bà M và Ông Nguyễn Văn Ph. Buộc ông N , bà Ph trả cho bà M số tiền 5.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông H là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hoa M xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu ông N , bà Ph về bồi thường 1.000.000.000 đồng do lỗi làm hợp đồng vô hiệu.

Đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn, ông H đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền. Riêng yêu cầu trả lại hiện trạng đất Bà Tăng Thị Hoa M không làm thay đổi hiện trạng và đất nhà nước đã thu hồi giao chủ đầu tư thực hiện dự án khu dân cư nên không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Bị đơn Bà Nguyễn Thị Thanh Ph, Ông Huỳnh Văn N và đại diện theo ủy quyền Ông Thái Văn Ch trình bày:

Ngày 31/5/2017, vợ chồng bà Ph với bà M ký giấy đặt cọc cam kết chuyển nhượng đất; bà Hoa M đã đặt cọc 1.000.000.000đồng, sau đó thanh toán thêm cho vợ chồng bà Ph số tiền 4.000.000.000đồng như bà M đã trình bày là đúng.

Vợ chồng bà Ph đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 895355 do UBND huyện Nh cấp ngày 14/4/1997 cho bà M. Sau đó, bà M liên hệ với Ông Nguyễn Văn Ph để lập hợp đồng ủy quyền được UBND xã L, huyện Nh chứng thực, nội dung ông Ph ủy quyền cho bà M được toàn quyền định đoạt diện tích đất 6699m<sup>2</sup> thửa đất số 93 tờ bản đồ 02 xã Long T đến năm 2067.

Do hai bên chưa ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng bà Ph chưa nhận đủ tiền chuyển nhượng từ bà M nên chưa bàn giao các thửa đất số 94, 95, 96 cùng tờ bản đồ số 02 và các thửa 03, 05, 63, 122, 73 cùng tờ bản đồ số 07 xã Long T. Nhưng bà M đã tiến hành bơm cát, sang lấp mặt bằng toàn bộ diện tích đất. Trong đó, bà M sang lấp luôn cả tài sản trên đất là hệ thống ao nuôi tôm.

Ngoài ra, tại thời điểm chuyển nhượng hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thêm ba thửa đất 39, 53, 54 tờ bản đồ địa chính số 07 xã Long T có diện tích 10.023m<sup>2</sup>, diện tích đất này vợ chồng bà Ph chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đã đăng ký kê khai và có biên nhận của cơ quan quản lý đất đai). Giá chuyển nhượng chung giá với 02 phần đất đã được cấp giấy 340.000 đồng/ m<sup>2</sup>. Tuy nhiên khi giao kết hợp đồng bà M tự ý lập riêng giấy cam kết chuyển nhượng đối với 03 thửa đất trên không lập chung hợp đồng. Khi hai bên đến xã Long T để hoàn thiện hợp đồng thì bà M không đồng ý nhận chuyển nhượng đối với 03 thửa đất nói trên mặc dù lúc đặt cọc 02 bên đã thống nhất chuyển nhượng hết cả đất được cấp giấy và đất chưa được cấp giấy chứng nhận, sau đó bà M thay đổi như vậy nên vợ chồng bà Ph không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Bị đơn có ý kiến và yêu cầu:

-Hủy hợp đồng ủy quyền được UBND xã Long T công chứng số 304 quyền số 02/2017-SCT/HĐ.GD ngày 17/7/2017 ký giữa Ông Nguyễn Văn Ph và Bà Tăng Thị Hoa M. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà M và bà Ph, ông N đối với diện tích đất 13.777m<sup>2</sup> gồm các thửa đất số 94, 95, 96 tờ bản đồ số 02 tọa lạc xã Long T và các thửa 03, 05, 63, 122, 73, tờ bản đồ số 07 tọa lạc xã L, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai vô hiệu và tuyên hủy.

+ Buộc bà M phải trả lại cho ông N, bà Ph bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G895353 do UBND huyện Nh cấp ngày 14/4/1997 cho Ông Nguyễn Văn Ph đối với diện tích 6.699m<sup>2</sup>, thửa đất số 93, tờ bản đồ số 02 tại xã Long T.

Buộc bà Hoa M khôi phục trả lại nguyên trạng đất nông nghiệp ban đầu thì ông N, bà Ph đồng ý trả lại tiền đã nhận 5.000.000.000đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thống nhất rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tuyên Giấy cam kết chuyển nhượng ngày 31/5/2017 ký

giữa ông N, bà Ph và bà Hoa M đối với thửa đất số 39, 53, 54 tờ bản đồ số 07, diện tích 10.023m<sup>2</sup> tại xã Long Tà giao dịch vô hiệu. Bị đơn rút yêu cầu buộc bà Hoa M bồi thường thiệt hại cho bị đơn số tiền 379.126.457 đồng, lý do bà Hoa M tự ý sang lấp, hủy hoại tài sản trên đất của ông bà bao gồm: Chòi, công đào đắp, ao tôm, giếng khoa Pi90, trụ điện bê tông, công hộp, ống PVC Pi 300mm và cây trồng trên đất gồm: cây bình bát, dừa, bần, lá dừa nước.

*- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn Ph và Bà Phạm Thị H trình bày:*

Khoảng cách đây hơn 20 năm trước không nhớ chính xác thời gian, vợ chồng ông Ph và Bà Phạm Thị H chuyển nhượng diện tích đất 6699m<sup>2</sup> thửa 93 tờ bản đồ số 02 tại xã Long T cho ông Tư Ng (hiện ông Ng đã chết) với giá 9 chỉ vàng/1000m<sup>2</sup>. Ông Ng đã giao đủ tiền chuyển nhượng. Thời gian sau ông Ph được biết ông Tư Ng nhận chuyển nhượng thay cho Ông Huỳnh Văn N nên ông Ph đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N.

Ngày 17/7/2017, bà M cùng đại diện Ủy ban nhân dân xã Long T đến nhà yêu cầu vợ chồng ông Ph, bà H ký ủy quyền diện tích 6699m<sup>2</sup> thửa 93 cho bà Hoa M vì bà M cho biết bà đã nhận chuyển nhượng lại từ ông N và có mang theo bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do bà M chỉ yêu cầu vợ chồng ông Ph ký ủy quyền đối với diện tích 6699m<sup>2</sup> nên vợ chồng ông đồng ý ký.

Bà Tăng Thị Hoa M, Bà Nguyễn Thị Thanh Ph và Ông Huỳnh Văn N khởi kiện và khởi kiện phản tố liên quan đến diện tích đất 6699m<sup>2</sup> thửa 93 tờ bản đồ số 02 tại xã Long T, vợ chồng ông Ph đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ông Ph, bà H đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông bà.

*- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần F trình bày:*

Theo Quyết định số 23/QĐ-UBND ngày 05/01/2018 của UBND huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do thu hồi đất để thực hiện dự án khu dân sự 125 ha tại xã Long Tdo Công ty cổ phần F làm chủ đầu tư.

Trong dự án khu dân cư 125 ha có diện tích 13.777m<sup>2</sup> thuộc các thửa đất số 94, 95, 96 tờ bản đồ số 02 và các thửa 03, 05, 63, 122, 73 tờ bản đồ số 07 và diện tích 6.699m<sup>2</sup> thửa 93, tờ bản đồ 02 cùng tọa lạc tại xã L, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai đang tranh chấp tại Tòa án.

Bà Tăng Thị Hoa M đã cho san lấp mặt bằng và bàn giao diện tích 13.777m<sup>2</sup> thuộc các thửa đất số 94, 95, 96 tờ bản đồ số 02 và các thửa 03, 05, 63, 122, 73 tờ bản đồ số 07 và diện tích 6.699m<sup>2</sup> thửa 93, tờ bản đồ 02 cùng tọa lạc tại xã L, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai để Công ty cổ phần F thực hiện dự án.

Công ty cổ phần F đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Tại bản án sơ thẩm số 42/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đã căn cứ vào các Điều 26, 35, 147, 220, 228, 266, 267 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào các Điều 122, 123, 124, 131, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Căn

cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016, Luật người cao tuổi năm 2009.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Tăng Thị Hoa M đối với bị đơn Bà Nguyễn Thị Thanh Ph và Ông Huỳnh Văn N về tranh chấp bồi thường thiệt hại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền 1.000.000.000 đồng.

- Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Bà Nguyễn Thị Thanh Ph và Ông Huỳnh Văn N đối với nguyên đơn Bà Tăng Thị Hoa M về tranh chấp bồi thường thiệt hại tài sản 379.214.500 đồng và hủy tờ giấy viết tay bản cam kết chuyển nhượng diện tích đất 10.023m<sup>2</sup> thửa 53, 54, 39 tờ bản đồ số 7 xã Long Tập tháng 12/5/2017.

- Ghi nhận sự thỏa thuận của bà M, ông N, bà Ph về việc bà M đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 93 bản đồ 02 xã Long Tấp ngày 14 tháng 4 năm 1997 mang tên Nguyễn Văn Phương cho bà Ph, ông N.

Tuyên xử:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy viết tay ghi giấy đặt cọc cam kết chuyển nhượng đề ngày 31 tháng 5 năm 2017 đối với diện tích đất 13.777m<sup>2</sup> thuộc các thửa đất 03, 05, 63, 73, 122 tờ bản đồ địa chính số 7 và các thửa 94.95.96 tờ bản đồ địa chính số 02 và 6699m<sup>2</sup> thửa 93 tờ bản đồ 02 xã L, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

Hủy hợp đồng ủy quyền đối với diện tích đất 6699m<sup>2</sup> thửa 93 bản đồ 02 Long Tân ký giữa Bà Tăng Thị Hoa M và Ông Nguyễn Văn Ph, Bà Phạm Thị H được ủy ban nhân dân xã Long Tấp chứng thực số 304 ngày 17 tháng 7 năm 2017.

Buộc Ông Huỳnh Văn N, Bà Nguyễn Thị Thanh Ph trả lại cho Bà Tăng Thị Hoa M số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của Ông Huỳnh Văn N, Bà Nguyễn Thị Thanh Ph buộc Bà Tăng Thị Hoa M trả lại nguyên trạng đất ban đầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng, thời hạn thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 15/11/2019, bị đơn Bà Nguyễn Thị Thanh Ph, Ông Huỳnh Văn N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm số 42/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch theo hướng buộc nguyên đơn bà M trả lại nguyên trạng đất ban đầu.

- Ngày 26/6/2020, vợ chồng ông N kháng cáo bổ sung, nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm.

- Ngày 03/12/2019, Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch có quyết định kháng nghị số 877 kháng nghị đối với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch theo hướng hủy bản án để cấp sơ thẩm xét xử lại.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:*

- Về chấp hành pháp luật tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của các bên đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Xét kháng cáo của bị đơn: Bà Ph và ông Nkhánh cáo cho rằng án sơ thẩm không buộc Bà Tăng Thị Hoa M phải có trách nhiệm, nghĩa vụ trả lại nguyên trạng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông bà là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông bà. Do bà Hoa đã có hành vi tự ý san lấp mặt bằng, huỷ hoại tài sản trên đất, thay đổi hiện trạng quyền sử dụng đất mặc dù 13.777m<sup>2</sup> ông bà chưa bàn giao cho bà Hoa. Yêu cầu bà Hoa phải trả nguyên hiện trạng 20.476m<sup>2</sup> đất lúa cho ông bà. Xét yêu cầu kháng cáo này không có cơ sở chấp nhận bởi lẽ:

+ Hiện nay toàn bộ 6.699m<sup>2</sup> bà M không quản lý, sử dụng, hiện Công ty cổ phần F đang làm dự án khu dân cư theo Thông báo thu hồi đất số 691 ngày 24/5/2016 (BL 266) và quyết định thu hồi đất số 75 ngày 05/01/2018 (BL 294) của UBND huyện Nhvà lời trình bày của Công ty cổ phần F tại BL 179.

+ Đất và toàn bộ tài sản trên diện tích đất 6.699m<sup>2</sup> và 13.777m<sup>2</sup> khi Toà án cấp sơ thẩm xem xét thẩm định tại chỗ vào các ngày 05/6/2018 (BL 193, 194), ngày 24/8/2018 (BL 200, 201) thể hiện đã được đổ đất san lấp, đất trồng, một phần đổ đá lát gạch làm vỉa hè, có một phần biền lá dừa, không có tài sản gì trên đất. Trước khi đất được giao cho Công ty cổ phần F để làm dự án thì đã được Trung tâm phát triển quỹ đất chi nhánh Nhơn Trạch lập biên bản kiểm đếm đất và tài sản trên đất, có bà M ký tên vào biên bản ngày 09/6/2017 đối với 6.699m<sup>2</sup> và bà Ph ký tên vào biên bản ngày 04/11/2016 đối với 13.777m<sup>2</sup>, và đã được lập bảng chiết tính giá trị tài sản làm căn cứ bồi thường tại các bút lục 262, 269, 291, 293.

Tại phiên tòa bà Ph khai hiện bà đang khiếu kiện hành chính Ủy ban nhân dân huyện Nh để yêu cầu bồi thường đối với diện tích trên.

Vì vậy, tài sản trên đất của vợ chồng ông Ph không bị huỷ hoại, không bị mất đi mà sẽ được bồi thường theo quy định pháp luật. Nếu bà M không san lấp thì Công ty cổ phần F cũng sẽ san lấp mặt bằng để làm dự án nhà ở khu dân cư. Trung tâm phát triển quỹ đất chi nhánh Nhơn Trạch cho biết là chưa có quyết định phê duyệt nên chưa thông báo cho ông Ph (ủy quyền bà M ) nhận tiền bồi thường đối với 6.699m<sup>2</sup> (BL 267); và do bà M đang tranh chấp nên chưa chi trả tiền bồi thường cho bà Ph đối với 13.777m<sup>2</sup> (BL295).

- Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch nhận thấy: việc đề nghị huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể là vi phạm 4 nội dung thì chỉ có căn cứ 2 nội dung sau:

+ Về việc chưa thu thập ai là đại diện pháp nhân của Công ty cổ phần F: đối với vi phạm này Toà án cấp phúc thẩm đã thu thập bổ sung giấy chứng nhận

đăng ký doanh nghiệp, trong đó Ông Vũ Minh L chức vụ Chủ tịch HĐQT là đại diện theo pháp luật. Như vậy, ý kiến của Ông Vũ Minh L tại văn bản số 01 ngày 08/10/2018 (BL 179) là hợp lệ.

+ Về việc Tòa án tiến hành hoà giải vào các ngày 09/3/2018 (BL 302, 303), ngày 25/12/2018 (BL 309-311) trước khi mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 28/10/2019 (BL 319-322) là vi phạm Điều 208, 210 BLTTDS. Xét thấy vi phạm này không phải là vi phạm nghiêm trọng đến mức phải huỷ án, chỉ cần kiến nghị yêu cầu Thẩm phán rút kinh nghiệm.

Vì các lẽ trên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai rút toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch, tuyên xử không chấp nhận kháng cáo của ông N, bà Ph giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn Bà Nguyễn Thị Thanh Ph, Ông Huỳnh Văn N làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát rút toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch, căn cứ điểm b Điều 289, Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch.

[1.3] Về việc xét xử vắng mặt: Ông Vũ Minh L là người đại diện theo pháp luật của công ty F ; Bà Phạm Thị H; Ông Nguyễn Văn Ph có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ điều 227, 228 BLTTDS Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự.

#### **[2] Về tư cách đương sự:**

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ tư cách tố tụng của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

-Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan công ty F : Tòa án cấp sơ thẩm có thu thập ý kiến của Ông Vũ Minh L – Tổng giám đốc công ty nhưng trong bản án không ghi tên người đại diện theo pháp luật là thiếu sót. Tại cấp phúc thẩm, công ty F đã bổ sung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, như vậy thiếu sót này đã được khắc phục.

#### **[3] Về quan hệ pháp luật: Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.**

#### **[4] Về nội dung vụ án:**

Ngày 31/5/2017, vợ chồng bà Ph thỏa thuận với bà M và cùng ký “giấy đặt cọc cam kết chuyển nhượng đất” (BL 43, 44). Theo đó, vợ chồng bà Ph đồng ý chuyển nhượng cho ba Mai 09 thửa đất gồm:



+ Thừa đất số 93 (diện tích 6.699m<sup>2</sup>) tờ bản đồ số 02 xã L, huyện Nh (theo giấy chứng nhận QSD đất số G895355 do UBND huyện Nh cấp ngày 14/4/1997 đứng tên Ông Nguyễn Văn Ph; thừa đất số 94, 95, 96 tờ bản đồ số 02; thừa số 03, 05, 63, 122, 73 tờ bản đồ số 07 xã L, huyện Nh có tổng diện tích đất 13.777 m<sup>2</sup>. Giá chuyển nhượng các thửa đất trên là 6.961.840.000 đồng; bà M đã đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng cho vợ chồng ông N . Sau đó, bà M 3 lần chuyển tiền vào tài khoản cho vợ chồng ông N với số tiền 4.000.000.000 đồng. Tổng cộng Bà M đã giao số tiền 5.000.000.000 đồng cho vợ chồng bà Ph. Vợ chồng bà Ph đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 895355 do UBND huyện Nh cấp ngày 14/4/1997 cho bà M (đối với thửa 93).

Do thửa đất số 93 đứng tên Ông Nguyễn Văn Ph nên ngày 17/7/2017, bà M với Ông Nguyễn Văn Ph có mặt tại UBND xã L, huyện Nh để lập hợp đồng ủy quyền được UBND xã Long T chứng thực số 304 quyền số 02/2017-SCT/HĐ.GD. Nội dung ông Ph ủy quyền cho bà M được toàn quyền định đoạt diện tích đất 6699m<sup>2</sup> thửa đất số 93 tờ bản đồ 02 xã Long T đến năm 2067.

Ngoài ra hai bên còn ký một cam kết (bằng giấy tay) để thỏa thuận chuyển nhượng phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, hai bên phát sinh tranh chấp, bà M khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với vợ chồng bà Ph đối với diện tích đất 13.777m<sup>2</sup> gồm các thửa đất số 94, 95, 96 tờ bản đồ số 02 tọa lạc xã Long T và các thửa 03, 05, 63, 122, 73, tờ bản đồ số 07 tọa lạc xã L, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai; hủy hợp đồng ủy quyền được UBND xã Long T chứng thực số 304 ngày 17/7/2017 đối với diện tích đất 6.699m<sup>2</sup>, thửa đất số 93, tờ bản đồ số 02 tại xã L, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai ký kết giữa bà M và Ông Nguyễn Văn Ph; Buộc ông N , bà Ph trả cho bà M số tiền 5.000.000.000 đồng.

Vợ chồng bà Ph không đồng ý và có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu Hủy hợp đồng ủy quyền được UBND xã Long T công chứng số 304 quyền số 02/2017-SCT/HĐ.GD ngày 17/7/2017 ký giữa Ông Nguyễn Văn Ph và Bà Tăng Thị Hoa M; Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà M và bà Ph, ông N vô hiệu; Buộc bà M phải trả lại cho vợ chồng bà Ph bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G895353 do UBND huyện Nh cấp ngày 14/4/1997 cho Ông Nguyễn Văn Ph đối với thửa đất số 93, tờ bản đồ số 02 tại xã Long T; Buộc bà Hoa M phải bồi thường tiền do san lấp tài sản trên đất, khôi phục trả lại nguyên trạng đất nông nghiệp ban đầu thì vợ chồng bà Ph đồng ý trả lại tiền đã nhận 5.000.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G895353 cho bị đơn nên được tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự thỏa thuận. Bị đơn rút yêu cầu bồi thường và yêu cầu hủy giấy cam kết của bị đơn nên Tòa án đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu này.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn:

Tại phiên tòa, bà Ph và người đại diện của bà Ph đề nghị Tòa án buộc bà M phải trả lại hiện trạng đất ban đầu, nếu không đề nghị hủy án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng.

Qua các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, bà Ph thừa nhận trước khi ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất cho bà M, bà Ph có biết việc đất có thông báo thu hồi, khi hai bên lập hợp đồng bà Ph cũng thông báo cho bà M biết việc này nhưng bà M vẫn đồng ý. Bà Ph thừa nhận cả hai bên đều có lỗi khi ký hợp đồng nên chấp nhận tuyên vô hiệu. Tuy nhiên bà vẫn giữ nguyên yêu cầu đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định của pháp luật về việc hợp đồng vô hiệu, buộc bà M phải khôi phục hiện trạng đất ban đầu tức trả lại đất ruộng và ao tôm cho bà; vì đất đã bị san lấp làm mất bằng thì bà sẽ hoàn trả lại số tiền 5.000.000.000 đồng cho bà M.

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận toàn bộ 6.699m<sup>2</sup> bà M không quản lý, sử dụng mà hiện Công ty cổ phần F đang làm dự án khu dân cư. Lý do đất này đã có Thông báo thu hồi đất số 691 ngày 24/5/2016 (BL 266) và quyết định thu hồi đất số 75 ngày 05/01/2018 (BL 294) của UBND huyện Nh và lời trình bày của Công ty cổ phần F tại BL 179.

- Đất và toàn bộ tài sản trên diện tích đất 6.699m<sup>2</sup> và 13.777m<sup>2</sup> khi Tòa án cấp sơ thẩm xem xét thẩm định tại chỗ vào các ngày 05/6/2018 (BL 193, 194), ngày 24/8/2018 (BL 200, 201) thể hiện đã được đổ đất san lấp, đất trống, một phần đổ đá lát gạch làm vỉa hè, có một phần biền lá dừa, không có tài sản gì trên đất.

Toàn bộ các thửa đất trên trước khi giao cho Công ty cổ phần F để làm dự án, đã được Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Nhơn Trạch lập biên bản kiểm đếm đất và tài sản trên đất; bà M ký tên vào biên bản ngày 09/6/2017 đối với 6.699m<sup>2</sup> còn bà Ph ký tên vào biên bản ngày 04/11/2016 đối với 13.777m<sup>2</sup>; đã được lập bảng chiết tính giá trị tài sản làm căn cứ bồi thường (bút lục 262, 269, 291, 293).

Như vậy, tuy hiện trạng đất có thay đổi sau khi ký hợp đồng đặt cọc nhưng là do công ty F đổ đất làm mất bằng theo thông báo và quyết định thu hồi của Ủy ban nhân dân huyện Nh.

Vì vậy, tài sản trên đất của vợ chồng bà Ph do cơ quan chức năng đang tiến hành bồi thường, đất của bà Ph được thể hiện trong biên bản kiểm tra hiện trạng của trung tâm phát triển quỹ đất. Trung tâm phát triển quỹ đất chi nhánh Nhơn Trạch cho biết chưa có quyết định phê duyệt nên chưa thông báo cho ông Ph (ủy quyền bà M) nhận tiền bồi thường đối với 6.699m<sup>2</sup> (BL 267). Mặt khác đất đang tranh chấp nên chưa chi trả tiền bồi thường cho bà Ph đối với 13.777m<sup>2</sup> (BL295). Tại phiên tòa bà Ph thừa nhận đất đã được kiểm đếm hiện trạng và bà có ký vào biên bản, nhưng bà không đồng ý giá bồi thường. Như vậy đất đã được cơ quan có thẩm quyền thu hồi, nếu bà Ph không đồng ý thì có thể thực hiện quyền của người sử dụng đất, việc bà yêu cầu bà M phải trả lại hiện trạng ban đầu là không có cơ sở chấp nhận. Do vậy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Ph, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí

[5.1] Án phí sơ thẩm:

- Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên ông N , bà Ph là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, do vậy miễn án phí cho ông N , bà Ph.

- Do yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận một phần nên bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm phần yêu cầu của bị đơn được chấp nhận.

[5.2] Án phí phúc thẩm:

Miễn án phí phúc thẩm cho Ông Huỳnh Văn N và Bà Nguyễn Thị Thanh Ph.

[6] Về chi phí tố tụng:

Bà Tăng Thị Hoa M phải có trách nhiệm thanh toán lại cho ông N , bà Ph số tiền chi phí tố tụng là 20.126.926 đồng

[7] Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[8] Tòa án cấp sơ thẩm thiếu sót về việc chưa thu thập ai là đại diện pháp nhân của Công ty cổ phần F; về việc Tòa án tiến hành hoà giải trước khi mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ nên cần rút kinh nghiệm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, điểm b điều 298, điều 312. Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng các Điều 122, 123, 124, 131, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị số 877 ngày 03/12/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông N và bà Ph, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 42/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Tăng Thị Hoa M đối với bị đơn Bà Nguyễn Thị Thanh Ph và Ông Huỳnh Văn N về yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng với số tiền 1.000.000.000 đồng.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Bà Nguyễn Thị Thanh Ph và Ông Huỳnh Văn N đối với nguyên đơn Bà Tăng Thị Hoa M về yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản 379.214.500 đồng và yêu cầu hủy “cam kết chuyển nhượng” lập ngày 12/5/2017 đối với diện tích đất 10.023m<sup>2</sup> thửa 53, 54, 39 tờ bản đồ số 7 xã Long Thuyền Nhơn Trạch.

3. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa Bà Tăng Thị Hoa M với vợ chồng Bà Nguyễn Thị Thanh Ph và Ông Huỳnh Văn N: bà M có trách nhiệm trả lại cho bà Ph, ông N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) số ngày 14 tháng 4 năm 1997 do UBND huyện Nhicáp cho Ông Nguyễn Văn Ph (đối với thửa đất số 93 bản đồ 02 xã L, huyện Nh).

*Phần tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

1. Tuyên bố giao dịch “đặt cọc cam kết chuyển nhượng” ký ngày 31 tháng 5 năm 2017 giữa Bà Tăng Thị Hoa M với Ông Huỳnh Văn N và Bà Nguyễn Thị Thanh Ph đối với các thửa đất 03, 05, 63, 73, 122 tờ bản đồ địa chính số 7 và các thửa 93, 94, 95, 96 tờ bản đồ địa chính số 02 xã L, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai là giao dịch vô hiệu.

2. Hủy hợp đồng ủy quyền ký kết giữa Bà Tăng Thị Hoa M và Ông Nguyễn Văn Ph, Bà Phạm Thị H được ủy ban nhân dân xã Long T chứng thực số 304 ngày 17 tháng 7 năm 2017 đối với diện tích đất 6699m<sup>2</sup> thửa 93 bản đồ 02 Long tân, huyện Nhơn Trạch.

3. Buộc Ông Huỳnh Văn N và Bà Nguyễn Thị Thanh Ph phải thanh toán trả cho Bà Tăng Thị Hoa M số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu của Ông Huỳnh Văn N, Bà Nguyễn Thị Thanh Ph buộc Bà Tăng Thị Hoa M trả lại nguyên trạng đất ban đầu.

5. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Miễn án phí sơ thẩm cho Ông Huỳnh Văn N, Bà Nguyễn Thị Thanh Ph. Ông N và bà Ph được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí gồm: 12.000.000đồng (mười hai triệu đồng) theo biên lai thu số 003522 ngày 02/4/2018; 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 004357 ngày 09/11/2018; 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000421 ngày 14/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

+ Bà Tăng Thị Hoa M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 56.343.000đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 001798 ngày 04 tháng 10 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, bà M được nhận lại số tiền 56.043.000 đồng (năm mươi sáu triệu không trăm bốn mươi ba nghìn đồng).

- Án phí phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho Ông Huỳnh Văn N và Bà Nguyễn Thị Thanh Ph

6. Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Văn N và Bà Nguyễn Thị Thanh Ph phải chịu 20.126.926 đồng (đã nộp xong). Bà Tăng Thị Hoa M phải thanh toán lại số tiền 20.126.926 đồng (Hai mươi triệu một trăm hai mươi sáu ngàn chín trăm hai sáu đồng) cho Ông Huỳnh Văn N, Bà Nguyễn Thị Thanh Ph.

7. Về nghĩa vụ chậm thi hành án:

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ

ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Trường hợp bản án, quyết định 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 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Nhơn Trạch;
- TAND huyện Nhơn Trạch;
- Đương sự;
- Lưu.

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

**Bùi Kim Rết**