TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC B **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 82/2025/DS-ST
Ngày 28-07- 2025
V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC B – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Tô Văn Mạnh.

Hội thẩm nhân dân:

Ông Đỗ Ngọc Tân.

Bà Nguyễn Thị Huệ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực B – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực B – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Dương– Kiểm sát viên.

Ngày 28/07/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực B – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 45/2025/TLST-DS ngày 03/02/2025 về "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/QĐXXST-DS ngày 07/07/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản L; Địa chỉ: Đường S, KDC C, phường G, Tp. Hồ Chí Minh. Người đại diện hợp pháp: Ông Lâm Hoàng D, là đại diện theo pháp luật (Có mặt)

Bị đơn: Bà Trần Thị Thu T, sinh năm 1955. Địa chỉ: Lê Quang Đ, phường Hạnh T, Tp. Hồ Chí Minh (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trần Thanh Nhân, sinh năm 1960; Địa chỉ: Thống N, phường An Hội Đ, Tp. Hồ Chí Minh (Có mặt)
- Ông Trần Thanh L, sinh năm 1957; Địa chỉ: Lê Quang Đ, phường Hạnh T, Tp. Hồ Chí Minh;
- Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1964; Địa chỉ: Quang T, phường Thông Tây H, Tp. Hồ Chí Minh;

(Người đại diện hợp pháp của ông L, bà H là ông N theo Giấy ủy quyền số 000940 ngày 07/03/2025 và Giấy ủy quyền số 003643 ngày 10/03/2025) (Có mặt)

- Chị Trần Thị Thanh T, sinh năm 1990; Địa chỉ: Nguyễn Văn L, phường G, Tp. Hồ Chí Minh (Có mặt)

- Anh Trần Quang T, sinh năm 2002; bà Trần Thị Thanh Thúy, sinh năm 1970; Cùng địa chỉ: Lê Quang Đ, phường Hạnh T, Tp. Hồ Chí Minh;

(Bà Thúy có mặt; anh Thái vắng mặt, yêu cầu xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 06/01/2025, nguyên đơn Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản L và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đại diện nguyên đơn ông Lâm Hoàng D trình bày:

Vào ngày 03/01/2025, Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản L (sau đây gọi tắt là công ty L) có ký với bà Trần Thị Thu T văn bản thỏa thuận ủy quyền chuyển nhượng. Nội dung bà T ủy quyền cho công ty L chỉ định người mua và hoàn tất việc chuyển nhượng đối với nhà, đất tọa lạc tại địa chỉ 599 Lê Quang Định, Phường 1, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Hạnh Thông, 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 CH 08207, do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 11/04/2018.

Theo thỏa thuận, bà T đã cam kết là thửa đất không thuộc quy hoạch dưới bất kỳ hình thức nào, không có bất cứ ràng buộc nào của pháp luật để hạn chế quyền chuyển nhượng và sử dụng của bên bán và bên mua. Nhưng sau khi ký hợp đồng ủy quyền nói trên, công ty L phát hiện thửa đất trên có một phần đất nằm trong quy hoạch lộ giới. Nếu chuyển nhượng sẽ gây thiệt hại cho bên nhận chuyển nhượng. Như vậy, bà T đã vi phạm giao kết trong văn bản thỏa thuận đối với công ty L. Do đó, công ty L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà T phải chịu phạt vi phạm hợp đồng cho công ty L số tiền là 160.000.000 đồng.

Bị đơn bà Trần Thị Thu T xác nhận có ký văn bản thỏa thuận ủy quyền cho công ty L đứng ra bán căn nhà tại địa chỉ Lê Quang Đ, phường Hạnh T, Tp. Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, việc bàn bạc thỏa thuận đều do em trai bà là ông Trần Thanh Nhân đứng ra thỏa thuận với ông Lâm Hoàng D, giám đốc công ty L. Văn bản thỏa thuận là do công ty L lập sẵn và đưa cho bà ký. Bà tin tưởng vào việc bàn bạc của em bà với công ty L nên bà ký mà không đọc lại vì văn bản dài và bà cũng không rành chữ nghĩa. Trong khi thỏa thuận, ông D đã được cung cấp đầy đủ giấy tờ nhà đất, trên giấy tờ nhà đã thể hiện rõ bị quy hoạch lộ giới, ông biết nhưng vẫn đồng ý ký thỏa thuận ủy quyền chuyển nhượng nhà. Nhưng đến tối ngày hôm đó, ông D nói không mua nữa và nhắn tin đe dọa, tống tiền, nói không đưa tiền sẽ kiện ra Tòa án để nhà bị treo không

bán được. Bà không nhận tiền gì của công ty L, nếu công ty L không mua nữa thì thôi. Do đó, bà T không đồng ý với yêu cầu của công ty L

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh N trình bày:

Vào ngày 01/01/2025 có người hỏi mua nhà tự xưng là Lâm Hoàng D, giám đốc công ty bất động sản L, yêu cầu ông cho xem giấy tờ nhà, ông đã đưa cho ông D xem và nói rõ nhà bị cắt lộ giới còn khoảng 20m^2, ông D nói không sao, công ty ông tự giải quyết được. Sau khi thỏa thuận ông D nói công ty đồng ý mua với giá 19.500.000.000 đồng nhưng giá ông thực nhận sẽ là 18.250.000.000 đồng, còn số tiền chênh lệch 1.250.000.000 đồng ông D sẽ được hưởng. Đến ngày 03/01/2025, ông D mang bản thỏa thuận đến và chị của ông, bà Trần Thị Thu T là người ký văn bản thỏa thuận. Đến 7 giờ tối cùng ngày thì ông D báo không mua nữa và nhắn tin đe dọa tống tiền, nói sẽ kiện ra tòa để nhà không mua bán được. Ông D không mua nữa thì thôi, yêu cầu phạt tiền là không đúng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh L và bà Trần Thị Thu H do ông Trần Thanh N làm đại diện trình bày:

Căn nhà Lê Quang Đ, phường Hạnh T, Tp. Hồ Chí Minh là tài sản chung của những người đồng thừa kế gồm bà Trần Thị Thu T, ông Trần Thanh Liêm, ông Trần Thanh N, bà Trần Thị Thu H, bà Trần Thị Thanh T, anh Trần Quang T và chị Trần Thị Thanh T. Bà T chỉ là người đại diện đứng tên căn nhà. Việc bà T tự ký văn bản ủy quyền bán căn nhà này mà không được sự đồng ý của bà Hà, ông L là không có giá trị. Yêu cầu Tòa án hủy giao dịch này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Thu Th trình bày: Chị Thảo là người đồng sở hữu căn nhà số Lê Quang Đ, phường Hạnh T, Tp. Hồ Chí Minh. Việc bà T bán căn nhà này chị hoàn toàn không biết, cũng không ủy quyền cho ai thay mặt chị bán căn nhà trên. Do đó, việc mua bán trên là vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Quang T, bà Trần Thị Thanh T cũng có ý kiến như ý kiến của chị T. Anh T, bà T có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực B – Thành phố Hồ Chí Minh:

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm xét xử thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên toà sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn thực hiện đúng các Điều 70 và 72 của Bộ luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng các Điều 70, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Giao dịch giữa Công ty L với bà T có nội dung và mục đích vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải chịu phạt vi phạm hợp đồng với số tiền 160.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Tranh chấp giữa Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản L với bà Trần Thị Thu T là "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền". Bà T có địa chỉ cư trú tại phường Hạnh Thông (Phường 1, quận Gò Vấp cũ), Thành phố Hồ Chí Minh, do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực B – Thành phố Hồ Chí Minh, theo khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về người tham gia tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Quang T vắng mặt tại phiên tòa và có đơn xin được vắng mặt trong các buổi xét xử tại Tòa. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh Thái là phù hợp với quy định tại khoản 1 điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu của đương sự:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bà T phải chịu phạt vi phạm hợp đồng số tiền là 160.000.000 đồng, do bà T đã vi phạm cam kết trong văn bản thỏa thuận ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất có thù lao ngày 03/01/2025. Xét văn bản thỏa thuận nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Căn nhà Lê Quang Đ, phường Hạnh T, Tp. Hồ Chí Minh là di sản của ông Trần Văn Nuôi (chết năm 1994) và bà Nguyễn Thị Hai (chết năm 2009) để lại cho các đồng thừa kế gồm: Bà Trần Thị Thu T, ông Trần Thanh L, ông Trần Thanh N, bà Trần Thị Thu H, bà Trần Thị Thanh T, anh Trần Quang T và chị Trần Thị Thanh T. Bà T là người đại diện của những người được thừa kế đứng tên trên giấy chứng nhận, theo giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 08207, do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 11/04/2018. Theo điểm b khoản 2 Điều 27 Luật đất đai năm 2024 quy định: "*Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm người sử dụng đất không phân chia được theo phần thì các thành viên cùng nhau thực hiện hoặc ủy quyền cho người đại diện thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người cùng sử dụng đất*". Như vậy, việc bà T tự đứng ra ký văn bản thỏa thuận ủy quyền cho công ty L chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mà không được sự đồng ý (ủy quyền của các đồng sở hữu khác) là vi phạm điều cấm của pháp luật. Vì vậy, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 27 Luật đất đai năm 2024, các điều 117, 122 và 123 của Bộ luật dân sự, thì giao dịch ủy quyền chuyển nhượng nhà, đất tại Lê Quang Đ, phường Hạnh T, Tp. Hồ Chí Minh là vi phạm điều cấm của pháp luật, nên vô hiệu. Do đó, các đồng sở hữu khác cho rằng giao dịch này vô hiệu là có cơ sở.

Về hậu quả của giao dịch vô hiệu, theo Điều 131 của Bộ luận dân sự 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*". Như vậy, do giao dịch ủy quyền chuyển nhượng căn nhà số Lê Quang Đ, phường Hạnh T, Tp. Hồ Chí Minh giữa Công ty L với bà T bị vô hiệu, do đó công ty L yêu cầu Tòa án buộc bà T phải bị phạt vi phạm theo thỏa thuận là không có cơ sở. Các bên đều xác nhận chưa giao nhận gì cho nhau nên cũng không phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Về lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu, phía bà T chưa được sự đồng ý của các đồng sở hữu nhưng đã tự ký giao dịch ủy quyền cho Công ty L chuyển nhượng căn nhà là bà T có lỗi. Về phía công ty L không tìm hiểu về pháp lý căn nhà hoặc biết bà T không có ủy quyền của các đồng sở hữu mà vẫn ký giao dịch là công ty L cũng có lỗi dân đến giao dịch vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu, các đương sự xác định không có thiệt hại gì xảy ra nên không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Về ý kiến của đại diện nguyên đơn cho rằng không có quy định nào của pháp luật buộc ông phải biết giấy tờ nhà đó có bị quy hoạch hay không, nên ông không cần biết, chỉ dựa vào cam kết của chủ nhà. Hội đồng xét xử thấy rằng: Bản thân ông là người soạn sẵn hợp đồng mang đến, trong hợp đồng ghi

rõ và chính xác các chi tiết về nhà, đất như: số thửa đất, số tờ bản đồ, địa chỉ, diện tích, số giấy chứng nhận, nơi cấp, ngày cấp. Nếu ông D không được cung cấp giấy tờ nhà thì làm sao ông biết được chính xác các thông tin để ghi vào hợp đồng.

Trên thực tế giao dịch, nhất là đối với các giao dịch về bất động sản, các bên đều có quyền và nghĩa vụ tìm hiểu về pháp lý của tài sản mà mình giao dịch trước khi ký giao dịch. Trên bản vẽ của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 08207, đã thể hiện rõ nhà nằm trong lộ giới quy hoạch. Bản thân ông D là giám đốc Công ty bất động sản mà cho rằng pháp luật không buộc ông phải biết giấy tờ nhà đó có bị quy hoạch hay không, nên ông không cần biết, chỉ dựa vào cam kết của chủ nhà và ông cũng không xem giấy tờ nhà trước khi ký. Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày của ông D là không trung thực và không thuyết phục.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công ty L về việc yêu cầu bị đơn bà T phải chịu phạt vi phạm hợp đồng cho công ty L số tiền là 160.000.000 đồng.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 8.000.000 đồng.

Bị đơn bà T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm b khoản 2 Điều 27 Luật đất đai năm 2024; Điều 562, Điều 117, Điều 122, Điều 123 và Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản L đối với bị đơn bà Trần Thị Thu T về việc yêu cầu bà T phải chịu phạt vi phạm hợp đồng với số tiền là 160.000.000 đồng.

Tuyên bố văn bản thỏa thuận ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất có thù lao ngày 03/01/2025,

giữa Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản L với bà Trần Thị Thu T là vô hiệu.

2. Án phí dân sự sơ thẩm

Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản L phải chịu 8.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được cấn trừ vào tiền 4.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai tạm nộp án phí số 0057234 ngày 23/01/2025 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp. Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản L còn phải nộp thêm số tiền 4.000.000 đồng.

3. Về nghĩa vụ thi hành án

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 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.

4. Về quyền kháng cáo

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND TPHCM;
- VKSND KV7-TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HS vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Đã ký

Tô Văn Mạnh