TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 18** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **131**/2025/DS-ST
Ngày: 23 – 9 – 2025
"Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 18 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Nga

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Minh Thuận

2. Ông Lê Đức Chung

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hương Giang – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh B – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 23 tháng 9 năm 2025, tại phòng xử án, Tòa án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 114/2024/TLST – DS ngày 05 tháng 3 năm 2024, về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 117/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 62/2025/QĐST – DS ngày 27 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Bà Lê Thị N, sinh năm: 1992; địa chỉ thường trú: 0310, khối B, chung cư giá thấp H, đường số A, khu phố G, phường P, thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- Bà Lê Thu N1, sinh năm: 1988; địa chỉ thường trú: Nhà T, khu phố A, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt tại phiên tòa ngày 18/9/2025, có mặt tại phiên tòa ngày 23/9/2025.

- Ông Huỳnh Huy H, sinh năm: 1988; địa chỉ thường trú: Ấp H, xã P, tỉnh An Giang; có mặt tại phiên tòa ngày 18/9/2025, vắng mặt tại phiên tòa ngày 23/9/2025.

Người đại diện của bà N, bà N1, ông H: Ông Lê Hữu T, sinh năm: 1983; địa chỉ: Số nhà D, khu phố B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo các văn bản ủy quyền số 673, 674, quyển số 03/2024-TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 06/3/2024 của Văn phòng C); có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng N2, sinh năm: 1994; địa chỉ thường trú: Thôn Q, xã C, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ tạm trú: đường số N, khu phố A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện: Bà Phạm Thị L, sinh năm: 1962; địa chỉ: Số H đường số B, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (theo giấy ủy quyền được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 31/10/2024); có mặt tại phiên tòa ngày 18/9/2025, vắng mặt tại phiên tòa ngày 23/9/2025.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng C2; địa chỉ: E, Đại lộ B, phường T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

- Văn phòng C3; địa chỉ: I, đường H, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

- Bà Lê Thị D, sinh năm 1968; địa chỉ: Nhà T, khu phố A, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

- Ông Phan Văn M; địa chỉ: số B, tổ G, khu phố E, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 03 tháng 02 năm 2024, lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn gồm các ông, bà Huỳnh Huy H, Lê Thị N, Lê Thu N1 – Do ông Lê Hữu T đại diện trình bày:

Bà N, bà N1 và mẹ là bà D cùng là chủ sử dụng thửa đất 1345, tờ bản đồ địa chính số 19 tọa lạc tại phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh), do bà N đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tháng 8/2023, gia đình bà N ủy quyền cho ông Nguyễn Hoàng N2 để ông N2 thay mặt bà N, bà N1, bà D thực hiện những công việc sau: Tách thửa đất 1345 thành hai thửa, một thửa chiều ngang 06m đứng tên bà N và thửa còn lại chiều ngang 10m đứng tên bà D; xin giấy phép xây dựng; chuyển mục đích sử dụng đất lên đất thổ cư…Các bên thỏa thuận chi phí thực hiện cho nội dung trên là 53.000.000 đồng. Trong đó 43.000.000 đồng là thuế, phí trước bạ; 10.000.000 đồng là thù lao của ông N2.

Ngày 01/11/2023, thửa đất 1345 được tách thành hai thửa là thửa 1623, 1624 cùng cấp cho bà N. Do ông N2 vi phạm nội dung ủy quyền (tách diện tích từng thửa và diện tích thổ cư cũng như người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng theo thỏa thuận) nên ông N2 đã hoàn lại cho gia đình bà N 10.000.000 đồng.

Sau khi nhận hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, gia đình bà N có nhu cầu chuyển mục đích thổ cư thêm và xây dựng nhà ở nên tiếp tục ủy quyền cho ông N2 để ông N2 thay bà N, bà N1, bà D thực hiện các nội dung sau: Chuyển mục đích sử dụng đất lên đất thổ cư đối với thửa 1624 tổng cộng là 100m^2 (trước đó đã có 75m^2); chuyển mục đích thổ cư đối với thửa 1623 tổng cộng là 315m^2 (trước đó đã có 85m^2), xin giấy phép xây dựng.

Thực tế, bà N chỉ ký hợp đồng ủy quyền cho ông N2 thực hiện các công việc nêu trên, không ủy quyền các nội dung như hợp đồng Văn phòng công chứng thể hiện gồm: ủy quyền thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho, nhận đặt cọc, cho thuê, góp vốn…Nhưng ông N2 lợi dụng thời điểm này bà N mới sinh con, làm bà N phân tâm nên không đọc qua hợp đồng, sau khi ký hợp đồng cũng không giao hợp đồng cho bà N. Bên cạnh đó, ông N2 còn tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1624 cho ông Phan Văn M.

Đối với thửa 1623, ông N2 thông báo cho gia đình bà N khoản tiền thuế để chuyển mục đích thổ cư thêm 230m^2 số tiền là 334.000.000 đồng. Bà N đã chuyển đủ nhưng ông N2 chỉ chuyển được diện tích 75m^2. Việc xin phép xây dựng thửa 1623 ông N2 cũng không thực hiện.

Nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Tuyên bố vô hiệu và hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 2685, quyển số 11/2023TP/CC-SCC/HĐGD ký kết giữa bà Lê Thị N và ông Nguyễn Hoàng N2, được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 02/11/2023;

2. Tuyên bố vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng số 00003826, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD ký kết giữa ông Nguyễn Hoàng N2 và ông Phan Văn M, được Văn phòng C3 chứng nhận ngày 29/11/2023.

3. Buộc ông N2 trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 100805, số vào sổ cấp GCN: CN18011, cấp ngày 01/11/2023 cho bà Lê Thị N.

4. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 270.000.000 đồng ông N2 đã nhận để đóng thuế chuyển mục đích thổ cư nhưng không thực hiện.

5. Bồi thường thiệt hại do không xin phép xây dựng theo đúng thỏa thuận số tiền 200.000.000 đồng (do phía gia đình bà N phải bồi thường cho chủ thầu xây dựng).

Tại bản tự khai đề ngày 12/12/2024, lời khai trong quá trình tố tụng bị đơn ông Nguyễn Hoàng N2 – Do bà Phạm Thị L đại diện trình bày:

Khoảng tháng 8/2023 gia đình bà N, bà N1, ông H có nhờ ông N2 liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa đối với thửa đất 1345 thành hai thửa đứng tên bà N. Hai bên thỏa thuận tiền thù lao là 53.000.000 đồng. Ngày 01/11/2023 ông N2 hoàn thành thủ tục nhưng gia đình bà N không có tiền thanh toán. Do đó, hai bên thỏa thuận ủy quyền cho ông N2 hai thửa đất mới tách để ông N2 thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhằm mục đích chuyển nhượng hai thửa đất này giúp cho gia đình bà N, đồng thời có nguồn tiền thanh toán dịch vụ

cho ông N2. Hợp đồng ủy quyền được lập vào ngày 02/11/2023 tại Văn phòng C2, được công chứng số 2685 và 2686.

Quá trình thực hiện hợp đồng ủy quyền, gia đình bà N tiếp tục nhờ ông N2 chuyển mục đích sử dụng đất lên đất ở thêm 75m^2 đối với thửa 1623 (trước đó đã có 85m^2). Ông N2 đã thực hiện xong, và tự bỏ tiền để thực hiện nghĩa vụ đóng thuế khi chuyển mục đích sử dụng đất số tiền 160.000.000 đồng. Đến nay gia đình bà N chưa thanh toán cho ông N2 khoản tiền này.

+ Ngày 08/11/2023 vợ chồng bà N1, ông H hỏi vay ông N2 số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi thỏa thuận 3%/tháng. Do ông N2 đang được ủy quyền đứng tên trên hai thửa đất nên ông N2 đồng ý cho vay và chuyển vào tài khoản bà N số tiền 500.000.000 đồng, giao tiền mặt cho bà N 500.000.000 đồng;

+ Ngày 09/11/2023 vợ chồng bà N1, ông H tiếp tục vay thêm số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi suất 0,9%, thời hạn vay 6 tháng, có ký hợp đồng vay tại phòng công công chứng H, ông N2 đã giao tiền mặt cho bà N1, ông H; ngày 20/11/2023 ông H, bà N1 vay thêm 500.000.000 đồng, lãi 3%/tháng. Ông N2 lấy lãi trước 15.000.000 đồng, chuyển khoản cho bà N1 306.727.000 đồng, đưa tiền mặt 178.273.000 đồng.

Do đất không chuyển nhượng được, nên toàn bộ khoản tiền thù lao, tiền thuế phí ông N2 ứng trước và tiền mượn không trả được cho ông N2 nên ông N2 yêu cầu các bên hủy hợp đồng ủy quyền để ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông N2. Ngày 29/01/2024 tại phòng C4, gia đình bà N không những không ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông N2 mà còn giật một bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 1623 và bỏ đi. Đến khoảng 15h chiều cùng ngày, bà N có chuyển khoản trả cho ông N2 1.470.000.000 đồng. Hiện ông N2 còn giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 1624.

Như vậy, ông H, bà N, bà N1 còn thiếu của ông N2 tổng cộng các khoản nên trên số tiền 1.999.900.000 đồng. Bị đơn không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có nộp đơn yêu cầu phản tố trực tiếp tại Tòa án vào ngày 16/5/2025.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn M trình bày:

Ông M đã trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà N cho ông Nguyễn Hoàng N2. Ông không còn liên quan đến các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất cấp cho bà N. Đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị D trình bày:

Bà D thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện, phần trình bày của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày:

Hợp đồng ủy quyền giữa bà Lê Thị N, ông Nguyễn Hoàng N2 được Văn

phòng C2 thực hiện đúng trình tự, thủ tục của luật công chứng và các văn bản pháp luật có liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C5 (trước đây là phòng công chứng Phạm Văn Đ) trình bày:

Văn phòng C5 (trước đây là Phạm Văn Đ) có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1624 giữa ông N2 và ông Phan Văn M vào ngày 29/11/2023. Ngày 16/5/2024 ông N2 và ông M đến Văn phòng công chứng Phạm Văn Đ hủy hợp đồng nêu trên.

Quá trình thực hiện công chứng đối với hợp đồng chuyển nhượng và văn bản hủy bỏ hợp đồng nêu trên, Văn phòng C3 thực hiện đúng và đầy đủ trình tự thủ tục theo quy định của Luật công chứng.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà N, bà N1, ông H và người đại diện của nguyên đơn thống nhất rút một phần và thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện. Cụ thể, rút yêu về việc buộc bị đơn hoàn trả số tiền 270.000.000 đồng là số tiền ông N2 đã nhận để đóng thuế chuyển mục đích thổ cư nhưng không thực hiện được và yêu cầu buộc bị đơn bồi thường thiệt hại do không xin phép xây dựng theo đúng thỏa thuận số tiền 200.000.000 đồng (do phía gia đình bà N phải bồi thường cho chủ thầu xây dựng); thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu tuyên bố vô hiệu và hủy hợp đồng ủy quyền số 2685, ký ngày 02/11/2023 tại Văn phòng C2 thành yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền 2685, ký ngày 02/11/2023; các yêu cầu khác giữ nguyên.

Tại văn bản trình bày ý kiến tranh luận đề ngày 23 tháng 9 năm 2025, người đại diện của bị đơn trình bày: Không đồng ý đối với yêu cầu của nguyên đơn theo đơn khởi kiện, không yêu cầu giải quyết những yêu cầu thể hiện trong đơn phản tố và sẽ tranh chấp bằng vụ việc khác khi có yêu cầu.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền sử dụng đất số 2685, quyển số 11/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2023 theo quy định tại Điều 569 Bộ luật dân sự; không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3826/2023 ngày 29/11/2023; các yêu cầu nguyên đơn rút tại phiên tòa cần đình chỉ xét xử; đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, do không nộp tạm ứng án phí nên đề nghị không thụ lý, xem xét giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về tư cách người tham gia tố tụng: Các thửa đất 1623, 1624, tờ bản đồ địa chính số 19 tọa lạc tại phường H cấp quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị N. Bà N xác nhận đây là tài sản chung của bà N, em gái là bà N1, mẹ ruột là bà D. Bà N và ông H là vợ chồng, xác định phần tài sản của bà N trong khối tài sản tranh chấp là tài sản chung vợ chồng. Do đó, ông H có quyền khởi kiện với tư cách nguyên đơn. Bà D xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa ngày 18/9/2025 người đại diện của bị đơn là bà L có mặt, phiên tòa ngày 23/9/2025 bị đơn và người đại diện vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2, Văn phòng C5, ông Phạm Văn M1, bà Lê Thị D vắng mặt. Tuy nhiên những người này đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiếp tục xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu hủy và tuyên bố vô hiệu đối hợp đồng ủy quyền số 2685, được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 02/11/2023, xác lập giữa bà Lê Thị N và ông Lê Hoàng N3, yêu cầu trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 100805, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN18011, ngày 01/11/2023; yêu cầu bị đơn ông N3 có nghĩa vụ hoàn lại số tiền 270.000.000 đồng là số tiền ông N3 đã nhận để đóng thuế chuyển mục đích thổ cư nhưng không thực hiện được; bồi thường thiệt hại do không xin phép xây dựng theo đúng thỏa thuận số tiền 200.000.000 đồng; Tuyên bố vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng số 3826 ký ngày 29/11/2023 tại Văn phòng C3.

Tại phiên tòa, nguyên đơn gồm bà N, bà N1, ông H và người đại diện của nguyên đơn thống nhất thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện. Cụ thể: Rút yêu về việc buộc bị đơn hoàn trả số tiền 270.000.000 đồng và yêu cầu buộc bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 200.000.000 đồng; thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu tuyên bố vô hiệu và hủy hợp đồng ủy quyền số 2685, ký ngày 02/11/2023 tại Văn phòng C2 thành yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền 2685, ký ngày 02/11/2023; các yêu cầu khác giữ nguyên.

Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không làm phát sinh quan hệ pháp luật mới, không vượt quá phạm vi khởi kiện nên chấp nhận. Việc nguyên đơn, người đại diện của nguyên đơn rút yêu cầu là tự nguyện, không trái pháp luật nên cần đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu đã rút.

[2.2] Xét hợp đồng ủy quyền số công chứng 2685, quyển số 11/2023TP/CC-SCC/HĐGD ký kết giữa bà Lê Thị N và ông Nguyễn Hoàng N2, được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 02/11/2023:

Về hình thức: Hợp đồng có nội dung, hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng đúng quy định tại Điều 501, 502 Bộ luật dân sự và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật

đất đai năm 2013;

Về nội dung: Nguyên đơn xác định tại thời điểm ký kết hợp đồng, bà N tinh thần không minh mẫn, bị lừa dối, không tự đọc tuy nhiên không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh; Văn phòng C2, Văn phòng C3 là tổ chức thực hiện công chứng xác nhận tại thời điểm xác lập giao dịch, các bên tham gia giao có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, bản thân bà N là người lập Phiếu yêu cầu công chứng, văn bản, trong phiếu đề rõ nội dung: "Yêu cầu công chứng về hợp đồng ủy quyền toàn quyền định đoạt quyền sử dụng đất". Do đó, lời khai của nguyên đơn là không có cơ sở. Như vậy hợp đồng nêu trên đáp ứng đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự. Thời hạn các bên ủy quyền sử dụng thửa đất 1624 là 05 (năm) năm kể từ ngày công chứng (là ngày 02/11/2023). Do ông N2 vi phạm hợp đồng, tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phan Văn M, không thông báo cho bà N nên bà N đã nhiều lần yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền nhưng ông N2 trốn tránh không thực hiện. Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền vì không muốn tiếp tục ủy quyền cho ông N2. Xét thấy, hợp đồng ủy quyền công chứng số 2685, quyển số 11/2023TP/CC-SCC/HĐGD ký kết giữa bà Lê Thị N và ông Nguyễn Hoàng N2, được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 02/11/2023 là hợp đồng ủy quyền không có thù lao, nguyên đơn và bị đơn đã cùng thống nhất đến Văn phòng công chứng để chấm dứt ủy quyền nhưng xảy ra mâu thuẫn dẫn đến chưa thực hiện được. Sau đó nguyên đơn đã nhiều lần thông báo về việc chấm dứt ủy quyền nhưng bị đơn không hợp tác thực hiện. Mặt khác thời gian từ khi Tòa án thụ lý vụ án cho đến khi mở phiên tòa, bị đơn đã được thông báo đối với yêu cầu của nguyên đơn, hiện hợp đồng ủy quyền không phát sinh đối với người thứ ba. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 569 Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[2.3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng số 00003826, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD ký kết giữa ông Nguyễn Hoàng N2 và ông Phan Văn M, được Văn phòng C3 chứng nhận ngày 29/11/2023:

Về hình thức, nội dung, thủ tục thực hiện hợp đồng đúng quy định tại Điều 501, 502 Bộ luật dân sự và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013, đáp ứng đủ các điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự. Mặt khác, sau khi Tòa án thụ lý vụ án thì ngày 16/5/2024, ông N2 và ông M đã lập văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng số 00003826, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD ký kết giữa ông Nguyễn Hoàng N2 và ông Phan Văn M tại Văn phòng C3 là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Nguyên đơn xin rút yêu cầu buộc bị đơn hoàn trả số tiền 270.000.000 đồng và yêu cầu buộc bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 200.000.000 đồng nên cần đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đã rút.

[2.5] Như đã nhận định tại mục [2.2], hợp đồng ủy quyền số công chứng 2685, quyển số 11/2023TP/CC-SCC/HĐGD ký kết giữa bà Lê Thị N và ông Nguyễn Hoàng N2, được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 02/11/2023 chấm dứt

nên bị đơn ông N2 có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 100805, số vào sổ cấp GCN: CN18011, cấp ngày 01/11/2023 cho bà N Lê Thị N.

[2.6] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Do bị đơn không thực hiện nghĩa vụ nộp tạm ứng án phí theo quy định pháp luật và tại phiên tòa người đại diện của bị đơn cũng xác định không yêu cầu giải quyết những yêu cầu thể hiện trong đơn phản tố và sẽ tranh chấp bằng vụ việc khác khi có yêu cầu. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, khoản 1 Điều 238; 147; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; điểm đ khoản 1 Điều 192; Điều 244; Điều 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 117, Điều 501, 502, Điều 562; 563; 565; 566; 567; 568; khoản 1 Điều 569 Bộ luật dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Huy H, bà Lê Thu N1, bà Lê Thị N, về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", với bị đơn ông Nguyễn Hoàng N2.

Chấm dứt hợp đồng ủy quyền số công chứng 2685, quyển số 11/2023TP/CC-SCC/HĐGD ký kết giữa bà Lê Thị N và ông Nguyễn Hoàng N2, được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 02/11/2023.

Buộc ông Nguyễn Hoàng N2 phải trả cho bà Lê Thị N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 100805, số vào sổ cấp GCN: CN18011, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B cấp ngày 01/11/2023 cho bà Lê Thị N đối với thửa đất 1624, tờ bản đồ địa chính số 19 tọa lạc tại phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông Nguyễn Hoàng N2 không thực hiện việc giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên thì bà Lê Thị N được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất

1624, tờ bản đồ địa chính số 19 tọa lạc tại phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tòa án tuyên bố vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng số 00003826, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD ký kết giữa ông Nguyễn Hoàng N2 và ông Phan Văn M, được Văn phòng C3 chứng nhận ngày 29/11/2023.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu buộc bị đơn hoàn trả số tiền 270.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 200.000.000 đồng;

4. Về án phí: Nguyên đơn bà Lê Thu N1, ông Huỳnh Huy H, bà Lê Thị N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp. H1 lại cho các ông bà Lê Thu N1, Huỳnh Huy H, Lê Thị N tổng số tiền 5.901.000 đồng (năm triệu chín trăm lẻ một nghìn đồng), theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000681, 0000682, 0000680 cùng ngày 01/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Ông Nguyễn Hoàng N2 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 482 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự (Văn bản hợp nhất số: 32/VBHN-VPQH ngày 07/12/2020).

Nơi nhận:
- TANDTp.HCM;
- VKSNDTp.HCM;
- VKSND KV.18, Tp.HCM;
- Phòng THADS KV.18, TP.HCM;
- Các đương sự
- Lưu: HSVA, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thúy Nga