

**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: 137/2025/DS-ST
Ngày: 24-9-2025
V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất; Tranh chấp hợp đồng ủy
quyền”.

**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: Ông Phan Xuân N.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đinh Quang M

2. Ông Trương Hữu B

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh T - Thư ký 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 tòa: Bà Đinh Thị Y - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở 1) tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 544/2024/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng ủy quyền” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 245/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 9 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 118/2025/QĐST-DS ngày 20 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Nhật T, sinh năm 1987; hộ khẩu thường trú: Số 322, ấp 1B, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Trần Minh H, sinh năm 1977 và bà Phạm Thùy T, sinh năm 1979; cùng hộ khẩu thường trú: Ấp D, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Nguyên đơn ông Nguyễn Nhật T có mặt.

- Bị đơn ông Trần Minh H và bà Phạm Thùy T vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 03/10/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/9/2025 và tại phiên tòa nguyên đơn (ông Nguyễn Nhật T) trình bày:***

Hiện nay ông T đăng ký hộ khẩu thường trú tại số 322, ấp 1B, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh và làm nghề mua bán bất động sản.

Thông qua sự giới thiệu của bà L (không rõ họ tên, năm sinh) ngụ tại xã Đ, huyện D, tỉnh D trao đổi thông tin phía ông Trần Minh H, bà Phạm Thùy T có nhu cầu chuyển nhượng phần đất diện tích 6.273m², thửa đất 815, tờ bản đồ số 76 tọa lạc tại ấp D xã Đ, huyện D, tỉnh B (nay là ấp D, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh). Giá trị chuyển nhượng là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng). Vì vậy, sau khi hai bên thỏa thuận thống nhất đến ngày 28/01/2022 tại Văn phòng công chứng V, tỉnh B, bên ông H, bà T chuyển nhượng phần đất trên cho ông T bằng hình thức ký hợp đồng ủy quyền được chứng nhận số công chứng 01254, quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Đồng thời cùng ngày 28/01/2022 giữa ông T và bà T, ông H có lập “Văn bản thỏa thuận” và ông T đã thanh toán cho bị đơn số tiền 700.000.000 đồng, nhận tài sản là quyền sử dụng đất trên theo cam kết.

Nguồn gốc số tiền 700.000.000 đồng đây là tiền tích góp do phát sinh lợi trong việc mua bán bất động sản của ông T, hoàn toàn không có liên quan gì đến tài sản giữa ông T và vợ là bà Nguyễn Thị Thu V, sinh năm 1987; hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc bà L giới thiệu việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên thì ông T có cho bà L tiền hoa hồng 5.000.000 đồng. Mục đích hai bên lập “Văn bản thỏa thuận” ngày 28/01/2022 với nội dung là trong thời gian 03 tháng, kể từ ngày lập văn bản này thì ông T không được chuyển nhượng phần đất này và đồng ý bán lại cho ông H, bà T số tiền 700.000.000 đồng (tương đương với giá trị chuyển nhượng). Hàng tháng bên bán phải thanh toán cho ông T số tiền 35.000.000 đồng (đây là số tiền phát sinh lợi nhuận kinh doanh bất động sản) để ông Trường giữ lại phần đất này. Nếu hết thời hạn trên hoặc không tiếp tục thanh toán số tiền 35.000.000 đồng nữa thì ông T có quyền định đoạt phần đất này theo ý chí của mình. Văn bản này được lập tại Văn phòng công chứng V, tỉnh B do ông T soạn đánh máy trên tờ giấy A4 và ghi thêm thông tin của bên bán, thửa đất và thời hạn thực hiện cam kết, sau đó các bên đọc lại, tự nguyện lần tay ký tên xác nhận và chứng cứ này được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản thực hiện. Số tiền 700.000.000 đồng ông T trực tiếp thanh toán bằng tiền mặt cho ông H, bà T tại Văn phòng công chứng V, tỉnh B ngay sau khi lập “Văn bản thỏa thuận” ngày 28/01/2022 thể hiện nội dung bằng số tiền 700.000.000 đồng mà ông T chuyển nhượng lại phần đất trên cho bên bán (ông H, bà T).

Trước khi ký “Hợp đồng ủy quyền” và lập “Văn bản thỏa thuận” ngày 28/01/2022 hai bên cùng với người giới thiệu bất động sản bà L có đi xem xét hiện trạng, vị trí, tứ cận cột mốc rõ ràng nên mới thống nhất ký các văn bản nêu trên. Khi đó tài sản trên đất có trồng khoảng hơn 400 cây cao su (nhỏ có đường kính 20cm, lớn có đường kính 35cm) và 03 cây dầu có đường kính khoảng 60-70cm. Phía ông H, bà T có đưa cho ông T cầm giữ 01 bản chính giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H01349/QĐ-UB do UBND huyện D, tỉnh B ngày 20/5/2009 cho ông Trần Minh H.

Theo thỏa thuận thì ông H, bà T thanh toán cho ông T tổng số tiền lãi phát sinh lợi nhuận kinh doanh bất động sản chỉ thanh toán được 01 lần số tiền 35.000.000 đồng vào tháng 02 năm 2023. Còn tháng 3, 4 năm 2023 không có đưa tiền gì hết. Vì vậy, ông T có quyền quyết định, đoạt phần đất này theo ý chí của mình bằng cách làm thủ tục đo đạc với mục đích chuyển nhượng cho người khác nhưng đang thực hiện thì vào thời điểm tháng 11 năm 2022 ông Trường làm mất bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H01349/QĐ-UB do UBND huyện D, tỉnh B ngày 20/5/2009 cho ông Trần Minh H. Do đó, ông T mới yêu cầu ông H làm đơn có mất sổ và xin đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác. Đến ngày 15/6/2023 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CN08999 cho ông Trần Minh H với diện tích giảm còn lại 6.094,7m². Sau khi ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CN08999 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 15/6/2023 thì có giao lại bản chính cho ông T cất giữ. Ông T không có ý định chuyển nhượng cho người khác nhưng muốn vợ chồng ông H, bà T làm thủ tục sang tên cho ông T bằng hình thức ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử đất, tuy nhiên ông H, bà T không đồng ý và có yêu cầu muốn ký công chứng phải đưa thêm số tiền 200.000.000 đồng nhưng ông T không đồng ý nội dung này.

Từ năm 2022 đến nay thì ông T đang là người quản lý, sử dụng phần đất này bằng hình thức thỉnh thoảng xít cỏ, phát hoang để tránh trường hợp cây cỏ mọc um tùm, tuy nhiên ông Trường không có tiến hành khai thác mủ cao su vì nghĩ rằng đất đang tranh chấp nên giữ nguyên hiện trạng, không canh tác gì.

Vì vậy, nguyên đơn ông Nguyễn Nhật T khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung:

1. Tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cơ sở chứng cứ “Hợp đồng ủy quyền” và “Văn bản thỏa thuận” ký ngày 28/01/2022 đối với diện tích đất thực tế là 6.094,7m², thửa đất 815, tờ bản đồ 76, địa chỉ: Ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh B (nay là ấp D, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CN08999 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng cấp ngày 15/6/2023 cho ông Trần Minh H.

2. Công nhận cho ông Nguyễn Nhật T được quyền quản lý, sử dụng phần đất này theo quy định của Luật đất đai.

Ngoài ra, nguyên đơn không có tranh chấp gì khác.

- Bị đơn (ông Trần Minh Ha và bà Phạm Thùy T) thể hiện:

Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành các thủ tục tố tụng tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy

định của Bộ luật Tố tụng dân sự để bị đơn ông Trần Minh H và bà Phạm Thùy T biết để tham gia giải quyết vụ án nhưng ông Trần Minh H và bà Phạm Thùy T vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Tòa án không thu thập được ý kiến của bị đơn.

- Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ là đúng theo quy định, nguyên đơn và những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn không nhận thông báo hợp lệ để thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình, không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án để hòa giải, xét xử đã vi phạm các quy định tại các Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Ngày 28/01/2022, ông T và ông H, bà T có ký kết hợp đồng ủy quyền số công chứng 01254, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HDGD đối với thửa đất số 815, tờ bản đồ số 76, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số H01349/QĐ-UB ngày 08/3/2020 do UBND huyện D cấp cho ông H, ủy quyền toàn quyền đối với thửa đất số 815, tờ bản đồ số 76. Cùng ngày 28/01/2022, các bên đã lập văn bản thỏa thuận chuyển nhượng đối với thửa đất số 815, tờ bản đồ số 76 bằng hợp đồng ủy quyền, giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng, ông T đã thanh toán đủ số tiền 700.000.000 đồng và quản lý, sử dụng đất cùng tài sản gắn liền đất 422 cây cao su. Do đó, các bên ký kết hợp đồng ủy quyền số công chứng 01254, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HDGD đối với thửa đất số 815, tờ bản đồ số 76 là để che giấu cho việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 815, tờ bản đồ số 76, ông T đã thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền 700.000.000 đồng và nhận quyền sử dụng đất để quản lý, sử dụng nên hợp đồng ủy quyền số công chứng 01254, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HDGD đối với thửa đất số 815, tờ bản đồ số 76 bị vô hiệu toàn bộ, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 815, tờ bản đồ số 76 đã hoàn thành và có hiệu lực pháp luật, các bên đương sự phải có trách nhiệm chịu thuế theo quy định pháp luật thuế tương ứng với giá nhận chuyển nhượng thực tế 700.000.000 đồng. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Căn cứ vào các chứng cứ của đương sự cung cấp, Tòa án thu thập và quy định định của pháp luật tại các Điều 116, 117, 119, 124, 129 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166, 167, 168, 169, 170 Luật đất đai năm 2013, cụ thể như sau:

- Tuyên hợp đồng ủy quyền số công chứng 01254, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HDGD đối với thửa đất số 815, tờ bản đồ số 76 giữa ông T và ông H, bà T vô hiệu.

- Buộc ông H, bà T phải tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 815, tờ bản đồ số 76 để ông T được quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 815, tờ bản đồ số 76.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ. Sau khi nghe lời trình bày của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn ông Nguyễn Nhật T và bị đơn ông Trần Minh H, bà Phạm Thùy T có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 815, tờ bản đồ số 76 tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh B (nay là ấp D, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh). Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2025, Tòa án xác định đây là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng ủy quyền” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn ông Trần Minh H và bà Phạm Thùy T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[1.3] Về chứng cứ: Quá trình tố tụng, bị đơn vắng mặt không có lý do, không cung cấp chứng cứ, không gửi ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên coi như từ chối quyền tự bảo vệ của mình và chịu hậu quả pháp lý theo quy định của pháp luật. Tòa án đã tổ chức phiên họp công khai giao nộp và tiếp cận chứng cứ ngày 29/7/2025, gửi kết quả cho các đương sự nhưng không ai có ý kiến thắc mắc, không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ nào khác, ngoài chứng cứ có trong hồ sơ. Do đó, Tòa án căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập được làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về nguồn gốc diện tích đất 6.273m², thửa đất số 815, tờ bản đồ số 76 tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh B (nay sáp nhập thành ấp D, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) vào năm 2009, ông Trần Minh H được tặng cho quyền sử dụng đất số 00296/QSDĐ/QĐ-UB cấp ngày 22/10/2002. Đến ngày 20/5/2009 ông Trần Minh H được Ủy ban dân nhân huyện D, tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H01349/QĐ-UB. Ngày 22/12/2022, ông Trần Minh H làm đơn có mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D, tỉnh B cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CN08999 ngày 15/6/2023 với diện tích đo đạc thực tế chênh lệch so với diện tích trên Giấy chứng nhận giảm 178,3m², còn lại 6.094,7m².

Ngày 28/01/2022 tại Văn phòng công chứng V, tỉnh B (nay là Văn phòng công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh), bên ông H, bà T đồng ý chuyển nhượng phần đất trên cho ông T bằng hình thức ký “Hợp đồng ủy quyền” được chứng nhận số công chứng 01254, quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Đồng thời cùng ngày 28/01/2022 giữa ông T và bà T có lập “Văn bản thỏa thuận” và ông T đã thanh toán cho bị đơn số tiền 700.000.000 đồng, nhận tài sản là quyền sử dụng đất trên theo cam kết.

Mục đích hai bên lập “Văn bản thỏa thuận” ngày 28/01/2022 với nội dung là trong thời gian 03 tháng, kể từ ngày lập văn bản này thì ông T không được chuyển nhượng phần đất này và đồng ý bán lại cho ông H, bà T số tiền 700.000.000 đồng (tương đương với giá trị mà hai bên chuyển nhượng). Hàng tháng bên bán (ông H, bà T) phải thanh toán cho ông T số tiền 35.000.000 đồng (đây là số tiền phát sinh lợi nhuận kinh doanh bất động sản) để ông T giữ lại phần đất này. Nếu hết thời hạn trên hoặc không tiếp tục thanh toán số tiền 35.000.000 đồng nữa thì ông T có quyền định đoạt phần đất này theo ý chí của mình. Văn bản này được lập tại Văn phòng công chứng V, tỉnh B do ông T soạn đánh máy trên tờ giấy A4 và ghi thêm thông tin của bên bán, thửa đất và thời hạn thực hiện cam kết, sau đó các bên đọc lại, tự nguyện lần tay ký tên xác nhận và chứng cứ này được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản thực hiện. Số tiền 700.000.000 đồng ông T trực tiếp thanh toán bằng tiền mặt cho ông H, bà T tại Văn phòng công chứng V, tỉnh B ngay sau khi lập “Văn bản thỏa thuận” ngày 28/01/2022 thể hiện nội dung bằng số tiền 700.000.000 đồng mà ông T chuyển nhượng lại phần đất trên cho bên bán (ông H, bà T). Vì vậy, phía bị đơn ông H, bà T đã giao cho ông T giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H01349/QĐ-UB do Ủy ban dân nhân huyện D, tỉnh B cấp 20/5/2009 cho ông Trần Minh H. Tuy nhiên sau đó đến tháng 11 năm 2022, ông T làm mất bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên nên ông T đã yêu cầu ông Trần Minh H làm đơn có mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này và đến ngày 15/6/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D, tỉnh B cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CN08999 với diện tích đo đạc thực tế chênh lệch so với diện tích trên Giấy chứng nhận giảm 178,3m², còn lại 6.094,7m² và tiếp tục giao cho ông T giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho đến nay.

Như vậy, trên thực tế giữa ông Nguyễn Nhật T và vợ chồng ông Trần Minh H, bà Phạm Thùy T đã đồng ý tự nguyện xác lập giao dịch dân sự là chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau đối với thửa đất số 815, tờ bản đồ số 76 với giá trị 700.000.000 đồng nhưng hai bên không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà ký “Hợp đồng ủy quyền” ngày 28/01/2022 với mục đích là giả tạo nhằm che giấu sự thật của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía ông T đã thanh toán đủ số tiền 700.000.000 đồng cho bị đơn và bị đơn ông H, bà T đã giao quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất cho ông T quản lý, sử dụng từ ngày 28/01/2022 cho đến nay. Sự việc này được thể hiện rõ tại chứng cứ “Văn bản thỏa thuận” ngày 28/01/2022

giữa các bên đương sự xác lập với nội dung “...bên A nhất trí đồng ý để bên B ký mua bán với bên A dưới hình thức ủy quyền giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bên B cho ông Nguyễn Nhật T...trong thời gian 03 tháng, kể từ ngày lập văn bản này thì ông T không được chuyển nhượng phần đất này và đồng ý bán lại cho ông H, bà T số tiền 700.000.000 đồng tương đương với giá trị chuyển nhượng...”. Do đó, “Hợp đồng ủy quyền” ký ngày 28/01/2022 bị vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn có hiệu lực pháp luật được quy định tại Điều 116, 117, 119, 124 Bộ luật dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, ông Nguyễn Nhật T thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là tuyên bố đối với “Hợp đồng ủy quyền” ký ngày 28/01/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu, đồng thời tự nguyện trả lại cho bị đơn số tiền đã nhận 35.000.000 đồng, xét đây là ý chí tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 20/01/2025 xác định phần đất tranh chấp có diện tích 6.094,7m², thuộc thửa đất số 815, tờ bản đồ số 99 xã T (tờ bản đồ số 76 xã Đ cũ) và tài sản gắn liền với đất gồm có 422 cây cao su (nhỏ có đường kính 20cm, lớn có đường kính 35cm) và 03 cây dầu có đường kính khoảng 70cm và hiện nay tài sản đang do ông Nguyễn Nhật T canh tác, sử dụng, không ai phải đối, ngăn cản gì.

Từ những phân tích nêu trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận cho ông Nguyễn Nhật T được quyền quản lý, sử dụng phần đất này là phù hợp và kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Minh H theo quy định của pháp luật.

[3] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là có căn cứ và phù hợp các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tài sản tranh chấp số tiền 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng). Bị đơn phải chịu toàn bộ do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Do đó, ông ông Trần Minh H, bà Phạm Thùy T phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Nhật T số tiền 2.000.000 đồng mà nguyên đơn đã nộp tạm ứng.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Trần Minh H, bà Phạm Thùy T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Nguyên đơn phải chịu án phí đối với số tiền thanh toán cho bị đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 68, 92, 147, 235, 264, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào các Điều Điều 116, 117, 119, 124 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào các Điều 26, 27, 28, 31 Luật đất đai (sửa đổi, bổ sung năm 2024).

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 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 ông Nguyễn Nhật T đối với ông Trần Minh H và bà Phạm Thùy T về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền”.

Tuyên vô hiệu đối với “Hợp đồng ủy quyền” ký ngày 28/01/2022 giữa ông Trần Minh H, bà Phạm Thùy T và ông Nguyễn Nhật T được Văn phòng công chứng V, tỉnh B (nay là Văn phòng công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh) chứng nhận số công chứng 01254, quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Nhật T đối với ông Trần Minh H và bà Phạm Thùy T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Công nhận “Văn bản thỏa thuận” ký ngày 28/01/2022 giữa ông Nguyễn Nhật T và bà Phạm Thùy T liên quan đến thửa đất 815, tờ bản đồ 76, địa chỉ: Ấp D, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Nhật T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 6.094,7m², thửa đất 815, tờ bản đồ 76, địa chỉ: Ấp D, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh cùng tài sản gắn liền với đất gồm: 422 cây cao su (nhỏ có đường kính 20cm, lớn có đường kính 35cm) và 03 cây dầu có đường kính khoảng 70cm.

Ông Nguyễn Nhật T được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Trích lục bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D thực hiện và cung cấp).

3. Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D, tỉnh B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 101439, sổ vào sổ cấp GCN: CN08999 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D, tỉnh B cấp ngày 15/6/2023 cho ông Trần Minh H để cấp lại quyền sử dụng đất theo Quyết định của Bản án này.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Nhật T về việc thanh toán số tiền 35.000.000 đồng (ba mươi lăm triệu đồng) cho ông Trần Minh H, bà Phạm Thùy T.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Trần Minh H, bà Phạm Thùy T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu ông Nguyễn Nhật T chậm trả tiền thì còn phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm

trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

5. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tài sản số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng). Vì vậy, ông Trần Minh H, bà Phạm Thùy T phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Nhật T số tiền 2.000.000 đồng.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Minh H, bà Phạm Thùy T phải nộp số tiền 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng).

Ông Nguyễn Nhật T phải nộp số tiền 1.750.000 đồng (một triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) và được khấu trừ 900.000 đồng (chín trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000560 ngày 07/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh B (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) và biên lai thu số 0012781 ngày 03/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; vì vậy ông Nguyễn Nhật T tiếp tục nộp số tiền còn lại 850.000 đồng (tám trăm năm mươi ngàn đồng).

7. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án (ngày 24/9/2025).

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có 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 của pháp luật.

8. Về quyền yêu cầu thi hành án:

Bản án này được thi hành theo quy định tại 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 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, 7a 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.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Phan Xuân N