

**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: 132/2026/DS-ST

Ngày: 26-5-2026

V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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 Hồ Thị Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Xuân Tạo
2. Bà Trương Ngọc Bích

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Hoàng Trung Tính – 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: Ông Nguyễn Văn Trung – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 415/2025/TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2025 về: “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 192/2026/QĐXXST-DS, ngày 12 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Phạm Thị T**, sinh năm 1975; địa chỉ: **Số nhà E, đường A, tổ H, khu phố L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh**. Có mặt.

Bị đơn: Bà **Trần Minh T1**, sinh năm 1997; địa chỉ: **Đường A, tổ F, khu phố A, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh**. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà **Lê Thị Ngọc T2**, sinh năm 1999; địa chỉ: **Số C, đường số A, khu phố B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh**. Là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/3/2026). Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Nguyễn Văn T3**, sinh năm 1982; địa chỉ: **Khu phố L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh**. Có mặt.

- Văn phòng C: địa chỉ: Đường H, khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

- Sở Nông Nghiệp và Môi trường Thành phố H; địa chỉ: Số F, L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 13/6/2025, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 11/03/2026 và ngày 31/03/2026, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà, nguyên đơn bà Phạm Thị T trình bày:

Vào ngày 14/12/2023, do cần tiền để trả khoản vay cho Ngân hàng nên bà T có mượn của bà Trần Minh T1 số tiền 300.000.000 đồng, bà T1 đồng ý cho bà T vay với điều kiện bà T phải ký hợp đồng uỷ quyền cho bà T1 đối với thửa đất số 753, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN15593 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B cấp ngày 21/6/2023 cho bà Phạm Thị T.

Thực hiện theo thoả thuận trên, ngày 14/12/2023, bà T và bà T1 ký hợp đồng uỷ quyền có số công chứng 112223, quyển số 12/2023 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 14/12/2023 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 753 đứng tên bà T. Vì bà T1 yêu cầu bà T giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 nên bà T đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1.

Sau khi ký hợp đồng uỷ quyền, ngày 15/12/2023, bà T với bà T1 ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vào ngày 15/12/2023 với mục đích xác nhận số tiền vay là 300.000.000 đồng dựa trên hợp đồng uỷ quyền các bên đã ký kết vào ngày 14/12/2023, thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày 15/12/2023 đến ngày 15/12/2024 đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 753.

Đến thời hạn trả nợ theo thoả thuận, bà T đưa tiền vay đã vay đến nhà bà T1 trả cho bà T1 và yêu cầu bà T1 trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T nhưng bà T1 không đồng ý.

Do đó, nay nguyên đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung yêu cầu Toà án giải quyết:

Yêu cầu huỷ hợp đồng uỷ quyền có số công chứng 112223, quyển số 12/2023 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 14/12/2023 tại Văn phòng C được ký kết giữa bà Phạm Thị T và bà Trần Thị T4 đồng thời yêu cầu bà T4 phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Minh T1 và ông Nguyễn Văn T3 được ký kết ngày 15/11/2024 tại Văn phòng C vô hiệu.

Yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 00908580, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CN1830 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thành phố B cấp ngày 19/3/2025 cho ông Nguyễn Văn T3.

Về số tiền vay, ngày 09/3/2026, bà T đã trả đủ số tiền vay 300.000.000 đồng cho bà T1 do đó bà T không có nghĩa vụ gì đối với số tiền vay mà bà T đã vay của bà T1.

Tại phiên toà, nguyên đơn đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Tại Bản tự khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Lê Thị Ngọc T2 trình bày:

Bà T2 thống nhất với lời trình bày của bà nguyên đơn bà T. Đối với yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, bị đơn đề nghị Toà án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết. Về số tiền bà T1 cho bà T vay, bà T1 đã nhận đủ số tiền vay từ bà T nên bà T1 không có yêu cầu gì thêm về số tiền vay.

Về bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà T1 giữ của bà T. Do tại thời điểm bà T1 vay tiền của ông Nguyễn Văn T3 số tiền 500.000.000 đồng, ông T3 yêu cầu bà T1 phải giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T cho ông T3 nên bà T1 đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T3 do đó đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu buộc bà T1 trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Biên bản lấy lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3 trình bày:

Ông T3 thừa nhận và xác định rõ ý kiến của ông T3 là ông T3 đã được Toà án giải thích về giao dịch dân sự vô hiệu và hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, bản thân ông T3 xác nhận có cho bà T1 vay số tiền vay 500.000.000 đồng, các bên có thoả thuận lãi suất cho vay bằng miệng chứ không thoả thuận cụ thể mức lãi suất cho vay. Giữa bà T1 và ông T3 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số thửa đất số 753, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN15593 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B cấp ngày 21/6/2023 cho bà Phạm Thị T tại Văn phòng C với mục đích đảm bảo cho khoản vay mà ông T3 cho bà T1 vay.

Đại diện bị đơn cung cấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 15/11/2024, tại mục đại diện bên B có ký tên điểm chỉ Nguyễn Văn T3, ông T3 xác nhận không có ký tên điểm chỉ vào hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nhưng không yêu cầu Toà án tiến hành trưng cầu giám định đối với chữ ký, chữ viết và dấu vân tay đối với hợp đồng này.

Trong vụ án này, bản thân bà T1 và bà T là người làm sai quy định pháp luật nên phải chịu hậu quả pháp lý, ông T3 xác định không có làm đơn hay yêu cầu độc lập gì trong vụ án. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn đề nghị Toà án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

Tại Văn bản trình bày ý kiến số 267/2025/VB – VPCC ngày 08/11/2025 và số 89/2026/VB – VPCC ngày 17/3/2026 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L trình bày:

Về hợp đồng ủy quyền số 11223, quyền số 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2023.

Về trình tự thủ tục tại thời điểm Công chứng viên Văn phòng C thực hiện chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số 11223, quyền số 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2023:

Vào ngày 14/12/2023, Văn phòng C có tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là bà Phạm Thị T, bên nhận ủy quyền là bà Trần Minh T1, đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành DL112372, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN15593, nơi cấp: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B; ngày cấp 21/06/2023, thửa đất số 753, tờ bản đồ số 36, diện tích 616,4 toạ lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Đối chiếu với quy định trình tự thủ tục công chứng chứng tại Điều 40, 41 Luật Công Chứng năm 2014, người yêu cầu công chứng: Thông tin ghi nhận trên phiếu yêu cầu công chứng là bà Phạm Thị T đầy đủ thông tin theo quy định. Người yêu cầu công chứng không cung cấp dự thảo và đề nghị công chứng viên soạn thảo hợp đồng. Tại thời điểm công chứng chủ thể tham gia giao dịch cụ thể: Các bên đều có đầy đủ năng lực, hành vi dân sự, tinh thần minh mẫn, sáng suốt và không bị ai ép buộc. Các bên tham gia giao dịch đều tự đọc lại toàn bộ dự thảo của hợp đồng và đồng ý toàn bộ nội dung ghi nhận trong hợp đồng đã phản ánh đúng ý chí, nguyện vọng của các bên tham gia. Người yêu cầu công chứng đã cung cấp đầy đủ thành phần hồ sơ giấy tờ theo quy định. Trước khi ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng, các bên đã được nghe Công chứng viên đọc và giải thích và hiểu rõ nội dung rõ nội dung, quyền lợi, nghĩa vụ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc lập hợp đồng. Nội dung ghi nhận trong hợp đồng đã phản ánh đúng ý chí, nguyện vọng của các bên tham gia thông qua việc mỗi bên xác nhận “Tôi đã đọc và đồng ý” sau đó ký từng trang đồng thời ký tên và điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng giao dịch. Tại thời điểm tiếp nhận thụ lý hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất nêu trên, Công chứng viên không được biết bất kỳ thông tin nào khác về các vấn đề, các giao dịch thỏa thuận dân sự khác của các đương sự. Văn phòng C không nhận được bất kỳ thông tin, văn bản khiếu nại, khiếu kiện hoặc văn bản ngăn chặn tài sản nào của cơ quan có thẩm quyền liên quan đến tài sản giao dịch. Thực hiện việc tra cứu thông tin ngăn chặn đương sự, thông tin ngăn chặn tài sản trên phần mềm quản lý công chứng tỉnh B đầy đủ (có lưu tại hồ sơ lưu) để làm cơ sở trước khi công chứng viên thực hiện ký công chứng. Công chứng viên Văn phòng C đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 40, 41 Luật công chứng năm 2014 khi chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số 11223, quyền số 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2023. Do đó, hợp đồng ủy quyền nêu trên có đầy đủ giá trị pháp lý theo quy định tại Điều 5 của Luật công chứng năm 2014. Tổng kết những căn cứ, cơ sở về trình tự thủ tục công chứng Hợp đồng giao dịch nêu trên, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Phạm Thị T, Văn phòng C không có ý kiến đối với yêu cầu: Buộc bà Trần Minh T1 hủy Hợp đồng ủy quyền số 11223,

quyển số 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2023 tại Văn phòng C và yêu cầu buộc bà Trần Minh T1 trả lại cho bà T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CN15593 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/06/2023 của nguyên đơn.

Về hợp đồng chuyển nhượng 10197, quyển 11/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2024:

Về trình tự thủ tục tại thời điểm Công chứng viên Văn phòng C thực hiện chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10197, quyển 11/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2024: Vào ngày 15/11/2024, Văn phòng C có tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị T, sinh năm 1975, số căn cước công dân: 074175005075 cấp ngày 27/12/2021, địa chỉ thường trú: Phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương uỷ quyền cho bà Trần Minh T1, sinh năm 1997, số căn cước: 074197006359 cấp ngày 25/07/2024, địa chỉ thường trú tại: Phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Đại diện theo Hợp đồng uỷ quyền số 11223, quyển số 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 14/12/2023. Bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1982, số căn cước công dân 074082011817, cấp ngày 08/05/2024, địa chỉ thường trú tại: Phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Tài sản giao dịch là Quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL112372, số vào sổ cấp GCN: CN15593 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B cấp ngày 21/06/2023, đối với thửa đất số 753, tờ bản đồ số 36, toạ lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Nội dung thỏa thuận chuyển nhượng tóm gọn là: “Bằng hợp đồng này cùng với những cam kết sau đây bên A đồng ý chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho bên B và bên B đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất của bên A nêu trên”. Đối chiếu với quy định trình tự thủ tục công chứng chứng tại Điều 40, 41 Luật Công Chứng năm 2014, người yêu cầu công chứng: Phiếu yêu cầu công chứng là do bà Trần Minh T1 ký tên người nộp phiếu yêu cầu với đầy đủ thông tin theo quy định. Người yêu cầu công chứng không cung cấp dự thảo và đề nghị công chứng viên soạn thảo hợp đồng. Tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chủ thể tham gia giao dịch cụ thể: các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tinh thần minh mẫn, sáng suốt và không bị ai ép buộc.

Người yêu cầu công chứng đã cung cấp đầy đủ thành phần hồ sơ giấy tờ theo quy định. Trước khi ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng, các bên đã được nghe Công chứng viên đọc và giải thích và hiểu rõ nội dung rõ nội dung, quyền lợi, nghĩa vụ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc lập hợp đồng. Nội dung ghi nhận trong hợp đồng đã phản ánh đúng ý chí, nguyện vọng của các bên tham gia thông qua việc mỗi bên xác nhận “Tôi đã đọc và đồng ý” sau đó ký từng trang đồng thời ký tên và điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng giao dịch. Tại thời điểm tiếp nhận thụ lý hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng trên. Công chứng viên không được biết bất kỳ thông tin nào khác về các vấn đề, các giao dịch thỏa thuận dân sự khác của các đương sự, không nhận được bất kỳ thông tin, văn bản khiếu nại, khiếu kiện hoặc văn bản ngăn chặn tài sản nào của cơ quan có thẩm quyền liên quan đến tài sản giao dịch. Thực hiện

việc tra cứu thông tin ngăn chặn đương sự, thông tin ngăn chặn tài sản đầy đủ để làm cơ sở trước khi công chứng viên thực hiện ký công chứng. Tài sản giao dịch đáp ứng đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188, Luật Đất đai năm 2013, căn cứ theo Đơn xác nhận tình trạng bất động sản do Ủy ban nhân dân phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương xác nhận ngày 14/11/2024 với nội dung: “Sử dụng diện tích 616,4m², thửa đất số 753 tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp”. Công chứng viên Văn phòng C đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 40, 41 Luật công chứng năm 2014 khi công chứng/chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10197, quyền 11/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2024. Văn phòng C, thành phố Hồ Chí Minh thực hiện việc cấp bản sao toàn bộ tài liệu Hồ sơ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10197, quyền 11/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2024 cho Tòa án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10197, quyền 11/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2024 được nêu trong Thông báo về việc thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện số 415/TB-TLVA ngày 11/03/2026 của nguyên đơn với lý do, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 10197, quyền 11/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2024 đã được thực hiện công chứng đúng theo quy định của pháp luật, tại thời điểm công chứng Công chứng viên không biết bất kỳ thông tin giao dịch dân sự nào khác bên ngoài của người yêu cầu công chứng. Văn phòng C kính đề nghị Tòa án xem xét tình tiết vụ án, căn cứ tài liệu chứng cứ thực tế để giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

Tại Công văn số 1114/CN29 ngày 23/4/2026 trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H trình bày:

Ngày 19/3/2025, Chi nhánh văn phòng Đ có cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AA 00908580, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CN 1830 cho ông Nguyễn Văn T3 tại thửa đất số 753, tờ bản đồ số 36, đất tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Về trình tự, thủ tục căn cứ thực hiện theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10197, quyền số 11/2024 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 15/11/2024 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L và quy định tại Điều 37 Nghị định số 101/2024/NĐ – CP ngày 29/7/2024 quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị T đối với bị đơn đề nghị Tòa án căn cứ kết quả xác minh trong quá trình xét xử để nhận định và quyết định.

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

- Về thủ tục: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành đúng và đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Tính

đến ngày Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử, vụ án còn trong thời hạn chuẩn bị xét xử theo Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng và đầy đủ về quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Đại diện Viện kiểm sát không kiến nghị khắc phục hay bổ sung gì khác.

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được làm rõ tại phiên tòa, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, qua ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn **Trần Minh T1** có địa chỉ tại **tổ F, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ F, khu phố A, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh)** nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự: Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng **Nguyễn Văn L** và **Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H** có văn bản yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt. Căn cứ vào các Điều 227, Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

[1.3] Tại phiên tòa, nguyên đơn bà **Phạm Thị T** thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu huỷ Hợp đồng uỷ quyền số 11223, quyền số 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2023 tại **Văn phòng C** thành yêu cầu tuyên Hợp đồng uỷ quyền số 11223 vô hiệu. Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc bị đơn phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành DL 112372, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN15593 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai **thị xã B** cấp vào ngày 21/6/2023 cho bà **Phạm Thị T** nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng ủy quyền.

Nguyên đơn bà **Phạm Thị T** và người đại diện hợp pháp của bị đơn bà **Lê Ngọc T2** thống nhất và xác định giữa bà **T** và bà **T1** có ký kết Hợp đồng ủy quyền số 11223, quyền số 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2023 tại **Văn phòng C** với mục đích là che dấu cho giao dịch vay tiền giữa các bên với số tiền 300.000.000 đồng giữa bà **Phạm Thị T** và bà **Trần Minh T1** nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/6/2023, nguyên đơn bà **Phạm Thị T** yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng ủy quyền số 11223, quyền số 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2023 tại **Văn phòng C** giữa bà **Phạm Thị T** và bà **Trần Minh T1**. Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền thành yêu cầu tuyên hợp đồng ủy quyền vô hiệu. Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét tính hợp pháp của hợp đồng ủy quyền giữa bà **Phạm Thị T** và bà **Trần Minh T1**: Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn đều thừa nhận việc bà **T** và bà **T1** có ký kết Hợp đồng ủy quyền số công chứng 11223, quyền số 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2023 tại **Văn phòng C** với mục đích che dấu đảm bảo cho việc thực hiện giao dịch vay mượn tài sản (tiền) giữa các bên, do đó hợp đồng ủy quyền nhằm che dấu hợp đồng vay tiền giữa các bên bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, 118, 122 và 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015, do vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 11223, quyền số 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2023 tại **Văn phòng C** vô hiệu là có căn cứ.

Về giao dịch vay tài sản giữa bà **T** và bà **T1**: Về số tiền vay 300.000.000 đồng giữa bà **T** và bà **T1**. Quá trình giải quyết vụ án, giữa bà **T** và bà **T1** đã thỏa thuận trả số tiền vay 300.000.000 đồng (Bút lục 111) và không có yêu cầu gì đối với giao dịch vay tiền giữa bà **T** và bà **T1** nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà **Lê Ngọc T2** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn T3** thống nhất và xác định giữa bà **T1** và ông **T3** có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10197, quyền số 11/2024 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 15/11/2024 tại **Văn phòng C** với mục đích là che dấu cho giao dịch vay tiền giữa các bên, cụ thể để che dấu cho giao dịch vay số tiền 500.000.000 đồng giữa bà **Trần Minh T1** và ông **Nguyễn Văn T3** nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10197, quyền số 11/2024 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 15/11/2024, được ký kết giữa bà **Trần Minh T1** và ông **Nguyễn Văn T3**: Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **T3** đều thừa nhận việc bà **T1** và ông **T3** có ký kết hợp đồng chuyển nhượng nói trên với mục đích che dấu đảm bảo cho việc thực hiện giao dịch vay mượn tài sản (tiền) giữa các bên, do đó hợp đồng chuyển nhượng nhằm che dấu hợp đồng vay tiền giữa các bên bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, 118, 122 và 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015, do vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10197, quyền số 11/2024 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 15/11/2024 được ký kết giữa bà **Trần Minh T1** và ông **Nguyễn Văn T3** tại **Văn phòng C** vô hiệu là có căn cứ.

Về giao dịch vay tài sản giữa bà **T1** và ông **T3**: Khi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **T1** và ông **T3** vô hiệu, giao dịch vay tài sản (tiền) giữa bà **T1** và ông **T3** sẽ phát sinh hiệu lực. Tuy nhiên, quá trình tham gia tố tụng Tòa án đã làm việc và giải thích cho ông **T3** về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo theo Điều 124 của Bộ luật dân sự, giải thích việc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử cũng giải thích cho ông **T3** về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo theo Điều 124 của Bộ luật dân sự, giải thích việc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Tuy nhiên, ông **T3** xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án đối với số tiền vay 500.000.000 đồng giữa ông **T3** và bà **T1** cũng không có yêu cầu gì khác trong vụ án. Do đó, về số tiền vay này ông **T3** được quyền yêu cầu Tòa án giải quyết bằng 01 vụ án dân sự khác đối với bị đơn bà **Trần Minh T1** khi có yêu cầu.

[2.3] Về yêu cầu của nguyên đơn về việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AA 00908580, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN1830 ngày 19/3/2025 cho ông **Nguyễn Văn T3**. Như đã phân tích ở trên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông **Nguyễn Văn T3** dựa trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà **T1** và ông **T3** bị vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 do đó cần Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AA 00908580, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN1830 ngày 19/3/2025 cho ông **Nguyễn Văn T3** để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất có diện tích 616,4m² thuộc thửa đất số 753, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại: **Phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương** (hiện nay là **phường T, Thành phố Hồ Chí Minh**) cho bà **Phạm Thị T**.

[3] Ý kiến về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và sao lục hồ sơ: Số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng). Số tiền này nguyên đơn đã đóng tạm ứng trước đó bị đơn có trách nhiệm hoàn trả số này cho nguyên đơn.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu án phí dân sự theo quy định

của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 91, 93, 95, 147, 227, 228, 238, 244, 266 và Điều 273 Bộ Luật Tổ tụng dân sự 2015;

- Căn cứ vào Điều 117, 118, 122, 124, 131, 132, 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 133 và Điều 134 của Luật đất đai;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Phạm Thị T** đối với bị đơn bà **Trần Minh T1** về việc: “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Tuyên Hợp đồng ủy quyền có số công chứng 11223, quyền số 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2023 tại **Văn phòng C** được ký kết giữa bà **Phạm Thị T** và bà **Trần Minh T1** vô hiệu.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10197, quyền số 11/2024 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 15/11/2024 tại **Văn phòng C** được ký kết giữa bà **Trần Minh T1** và ông **Nguyễn Văn T3** vô hiệu.

2. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn bà **Phạm Thị T** đối với bị đơn bà **Trần Minh T1** đối với yêu cầu buộc bà **T1** giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DL 112372, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN15593 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai **thị xã B** cấp vào ngày 21/6/2023 cho bà **Phạm Thị T**.

3. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AA 00908580, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN1830 ngày 19/3/2025 cho ông **Nguyễn Văn T3** để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất có diện tích 616,4m² thuộc thửa đất số 753, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại **phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương** (hiện nay là **phường T, Thành phố Hồ Chí Minh**) cho bà **Phạm Thị T**.

4. Về án phí:

- Bà **Trần Minh T1** phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà **Phạm Thị T** không phải chịu án phí. Hoàn trả lại số tiền số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005989 ngày 28/7/2025; số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0015308; số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0019901 tại Thi hành **án dân sự Thành phố H**.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và sao lục hồ sơ: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và sao lục hồ sơ: Số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng). Số tiền này nguyên đơn đã đóng tạm ứng trước đó bị đơn có trách nhiệm hoàn trả số này cho nguyên đơn.

6. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết công khai.

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 năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014)/.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng thi hành án dân sự khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP.

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

Hồ Thị Hoa

