

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 131/2026/DS-PT

Ngày: 22 – 01 – 2026

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

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng.

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Ông Phan Trí Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 22 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1322/2025/TLPT-DS ngày 28/11/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền; yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 05/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 7239/2025/QĐXXPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Trần Hữu T, sinh năm 1990, địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là Ấp Đ, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn L, sinh năm 1994; địa chỉ: Khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh) là người đại diện theo ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền ngày 27/02/2025.

- *Bị đơn*: Ông Phan Khắc T1, sinh năm 1990, địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là Ấp Đ, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

1. Văn phòng C; địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp Đ, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bà Phạm Ngọc V, sinh năm 1993; địa chỉ: Số C khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là Số C khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Ông Lê Quang K, sinh năm 1988; địa chỉ: 3 khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là Số C khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Bà Võ Kim P, sinh năm 1991; hộ khẩu thường trú: Ấp C, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp C, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh); chỗ ở hiện nay: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là Ấp Đ, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người kháng cáo: nguyên đơn ông Trần Hữu T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc V và ông Lê Quang K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

* *Theo đơn khởi kiện; đơn khởi kiện bổ sung; bản tự khai; quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn (ông T) và đại diện hợp pháp của nguyên đơn (ông L) trình bày*:

Ông T là chủ sử dụng đối với quyền sử dụng đất có số phát hành CO478996, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03861 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp vào ngày 13/12/2018, thuộc thửa đất số 2428, tờ bản đồ số 31, địa chỉ thửa đất ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, nay là ấp Đ, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là thửa đất số 2428). Vào ngày 30/11/2022 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương ông T có ký hợp đồng ủy quyền toàn phần có số công chứng 8722, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD cho ông Phan Khắc T1, nội dung ủy quyền cụ thể được nêu tại Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền đã được Văn phòng C, tỉnh Bình

Dương, chứng thực vào ngày 30/11/2022. Tuy nhiên, mục đích chính mà ông T ủy quyền cho ông T1 là do ông T1 nói cần tiền, nên hỏi mượn sổ ông T để vay chỗ khác nhằm xoay sở trong việc làm ăn, kinh doanh của ông T1, do tin tưởng nên ông T có ký ủy quyền và cho ông T1 mượn sổ gốc, cũng do tin tưởng nên ông T không lập giấy tờ mượn sổ. Tuy nhiên hiện tại thì ông T được biết ông T1 có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nêu trên cho người khác, ông T có liên hệ ông T1 để hủy hợp đồng ủy quyền nhưng ông T1 không hợp tác, hứa hẹn hết lần này đến lần khác cố tình lẩn tránh nhằm chiếm đoạt tài sản của ông T. Nhận thấy việc này là trực tiếp xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình nên ông T khởi kiện yêu cầu:

Tuyên hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông T với ông Phan Khắc T1 vào ngày 30/11/2022 được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương, công chứng số 8722, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 2428 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CO478996, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03861 vào ngày 13/12/2018 cho ông Trần Hữu T.

Buộc ông Phan Khắc T1 phải có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CO478996, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03861 vào ngày 13/12/2018 cho ông Trần Hữu T đối với thửa đất số 2428.

Ngày 24/3/2025, ông T khởi kiện bổ sung yêu cầu:

Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Lê Quang K với bà Phạm Ngọc V vào ngày 12/12/2023 đối với thửa đất số 2428.

Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành DN 583286, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN09614 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương cấp vào ngày 26/03/2024 cho bà Phạm Ngọc V đối với thửa đất số 2428.

Ngày 14/7/2025, ông Trần Hữu T khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa ông Phan Khắc T1 và ông Lê Quang K được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng số 9141, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/12/2022 đối với thửa đất số 2428.

Tại buổi hòa giải ngày 17/7/2025, ông T có thay đổi các yêu cầu khởi kiện như sau:

Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng ủy quyền giữa ông T với ông Phan Khắc T1 được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương, công chứng số 8722, quyền số 01/2022

TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/11/2022 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 2428 bị vô hiệu do bị lừa dối.

Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa ông Phan Khắc T1 và ông Lê Quang K được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng số 9141, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/12/2022 đối với thửa đất số 2428 bị vô hiệu do giả tạo.

Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Lê Quang K với bà Phạm Ngọc V vào ngày 12/12/2023 đối với thửa đất số 2428 bị vô hiệu do giả tạo.

Các yêu cầu còn lại thì giữ nguyên.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện hợp pháp của nguyên đơn có ý kiến: Do hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CO478996, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03861 vào ngày 13/12/2018 cho ông Trần Hữu T đã bị thu hồi để cấp quyền sử dụng cho bà V nên nguyên đơn xin rút yêu cầu trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CO478996, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03861 vào ngày 13/12/2018 cho ông T.

Ông T, ông L đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tài sản tranh chấp ngày 10/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18-Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T, ông L thống nhất xác định giá trị thửa đất số 2428 có giá là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng), có đơn giá khoảng là 7.000.000 đồng/m², các tài sản trên đất có giá là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), gồm giá trị nhà là 400.000.000 đồng, giá trị hai mái che là 100.000.000 đồng.

Về án phí, các chi phí tố tụng khác: Yêu cầu ông T1 chịu toàn bộ theo quy định.

Ngoài ra, nguyên đơn không có ý kiến nào khác.

** Quá trình tố tụng, tại biên bản lấy lời khai các ngày 20/5/2025, ngày 03/6/2025 phía bị đơn (ông T1) trình bày:*

Ông T1 với ông T có mối quan hệ bạn bè. Ông Thông thống N với lời khai của ông T và đồng ý với các yêu cầu của ông T, như sau:

Ngày 30/11/2022, ông T và ông T1 có ký kết hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng số 8722, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/11/2022 đối với thửa đất số 2428 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CO478996, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03861 do

Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp vào ngày 13/12/2018 cho ông Trần Hữu T với mục đích ông T cho ông T1 mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để ông T1 có quyền thế chấp để vay tiền lấy vốn làm ăn. Thời hạn ủy quyền là trong vòng 01 (một) năm (tính từ ngày 30/11/2022 đến ngày 30/11/2023). Thông qua người quen giới thiệu tên T2, địa chỉ: xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (không nhớ rõ họ tên, địa chỉ cụ thể) giới thiệu thì ông T1 có ký ủy quyền toàn quyền thừa đất số 2428 cho ông Lê Quang K để đảm bảo cho khoản vay gần 2 tỷ đồng. Việc ký ủy quyền để vay số tiền 2.745.000.000 đồng giữa ông T1 với ông K được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương công chứng nhưng không nhớ công chứng ngày nào, do ông T1 không giữ giấy tờ gì. Ông T1 và ông K có ký Giấy thỏa thuận ngày 25/10/2023 (do ông Kim giao N1 cho Tòa án). Giấy thỏa thuận có ghi nội dung là ông T1 và ông K ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền thừa đất số 2428 với số tiền 2.745.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm bốn mươi lăm triệu đồng). Nhưng thực tế số tiền 2.745.000.000 đồng là ông T1 cầm hai thửa đất số 2428 của ông T và thửa số 332 của chú ông T1 tên Nguyễn Văn L1, sinh năm 1971, địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương và tiền lãi của 06 (sáu) tháng, tiền lãi này ông Kim T3 trước, (tức là tiền lãi của 06 tháng tính từ ngày 25/10/2023 đến 25/4/2024). Thực tế ông T1 ký hợp đồng ủy quyền thừa số 2428 để cầm cho ông K với giá khoảng 1.500.000.000 đồng. Ông T1 ký ủy quyền cho ông K với mục đích để đảm bảo khoản vay, chứ không ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông K nên ông T1 không giao nhà, đất cho ông K. Ông K làm thủ tục sang tên cho bà V khi nào thì ông T1 không biết, ông T1 chỉ biết khi cách đây vài tháng ông K có chụp hình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 xem. Ông K là chồng của bà V. Ông T1 đã liên hệ với ông K để xin chuộc lại thửa đất số 2428 với giá 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) nhưng ông K không đồng ý.

Ông Thông đồng Ý với các yêu cầu của ông T.

Ngoài ra, ông T1 không có ý kiến, yêu cầu gì.

** Quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà V (ông Q) trình bày:*

Bà V và ông K là vợ chồng, ngày 12/12/2023, giữa bà V với ông K có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bà V nhận chuyển nhượng thửa đất số 2428 được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng số 5224, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2023. Hiện nay bà V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành DN 583286, số vào sổ cấp giấy chứng nhận

CN09614 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương cấp vào ngày 26/03/2024 cho Phạm Ngọc V.

Ngày 15/7/2025, bà V khởi kiện độc lập yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lê Quang K và bà Phạm Ngọc V ngày 12/12/2023 được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng số 8722, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 2428 là có hiệu lực. Trường hợp hợp đồng này bị tuyên vô hiệu thì yêu cầu ông T, ông T1 phải liên đới thanh toán lại số tiền theo giá trị hiện nay cho bà V.

Ông Q đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tài sản tranh chấp ngày 10/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Q thống nhất xác định giá trị thửa đất số 2428 có giá là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng), có đơn giá khoảng là 7.000.000 đồng/m² các tài sản trên đất có giá là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), gồm giá trị nhà là 400.000.000 đồng, giá trị hai mái che là 100.000.000 đồng.

** Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông K) trình bày:*

Bà V và ông K là vợ chồng, ngày 26/12/2022, ông K có nhận chuyển nhượng của ông T1 thửa số 2428 với giá 2.745.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm bốn mươi lăm triệu đồng), nhưng giữa ông T1 và ông K không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ký hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa ông Phan Khắc T1 và ông Lê Quang K được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng số 9141, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/12/2022 đối với thửa đất số 2428, ký hợp đồng ủy quyền thời hạn 01 năm, ngay sau khi ký hợp đồng ủy quyền thì ông K đã thanh toán đủ số tiền trên cho ông T1. Lý do hai bên chỉ ký hợp đồng ủy quyền là do ông Kim N2 chuyển nhượng thửa đất này là để kinh doanh kiếm lãi, không phải để ở, nhưng không bán được, sợ hết thời hạn một năm nên ông K mới ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho vợ là Phạm Ngọc V. Giữa bà V với ông K có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2023 để nhận chuyển nhượng thửa đất số 2428 được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng số 5224, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2023. Hiện nay bà V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành DN 583286, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CN09614 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương cấp vào ngày 26/03/2024 đối với thửa đất số 2428.

Ngày 15/7/2025, bà Phạm Ngọc V khởi kiện độc lập yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lê Quang K và bà Phạm Ngọc V ngày 12/12/2023 được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công

chứng số 8722, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 2428 là có hiệu lực thì ông K đồng ý. Trường hợp hợp đồng này bị tuyên vô hiệu thì ông K đồng ý thanh toán lại số tiền theo giá trị ghi trong hợp đồng ký ngày 12/12/2023 cho bà V.

Ông K đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tài sản tranh chấp ngày 10/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh. Ông K thống nhất xác định giá trị thửa đất số 2428 có giá là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng), có đơn giá khoảng là 7.000.000 đồng/m² các tài sản trên đất có giá là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), gồm giá trị nhà là 400.000.000 đồng, giá trị hai mái che là 100.000.000 đồng.

** Quá trình tố tụng, theo văn bản trình bày ý kiến ngày 22/4/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Văn phòng C) trình bày:* Văn phòng C không có ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trước khi ký các hợp đồng, Văn phòng công chứng có giải thích rõ cho các bên đương sự hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng ủy quyền số công chứng 8722, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/11/2022. Các bên đã đọc hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng, ghi rõ “Tôi đã đọc và đồng ý” ký, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt của công chứng viên. Văn phòng C yêu cầu giải quyết vắng mặt.

** Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà P) trình bày:*

Bà P là vợ ông T, quá trình chung sống, ông T và bà P có tạo tập được phần tài sản chung là hai mái che được xây dựng trên đất. Bà P thống nhất và có ý kiến cùng với ý kiến của ông T.

Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của ông T xin rút yêu cầu ông T1 trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CO478996, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03861 vào ngày 13/12/2018 cho ông T đối với thửa đất số 2428, tờ bản đồ số 31, việc rút này là hoàn toàn tự nguyện nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện. Căn cứ vào các chứng cứ của đương sự cung cấp, Tòa án thu thập và quy định định của pháp luật tại Điều 116, 117, 124, 500-503, 562-569 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, 167 Luật Đất đai năm 2013 đề nghị:

Đối với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông T: Không chấp nhận yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng ủy quyền giữa ông T, ông T1 vào ngày 30/11/2022, công chứng số 8722, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 2428 bị vô hiệu do lừa dối. Không chấp nhận yêu cầu tuyên hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông K, bà V, công chứng số 5225, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 12/12/2023 đối với thửa đất số 2428, tờ bản đồ số 31 bị vô hiệu do lừa dối. Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành DN 583286, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CN09614 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương cấp vào ngày 26/03/2024 đối với thửa đất số 2428, tờ bản đồ số 31 cho bà V. Chấp nhận yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa ông T1, ông K, công chứng số 9141, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/12/2022 đối với thửa đất số 2428, tờ bản đồ số 31 bị vô hiệu do lừa dối.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của người liên quan bà V: Chấp nhận yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông K và bà V vào ngày 12/12/2023 được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng số 5225, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 2428, tờ bản đồ số 31 có hiệu lực pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 05/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền; yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” của ông Trần Hữu T đối với ông Phan Khắc T1, ông Lê Quang K và bà Phạm Ngọc V.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu tuyên Hợp đồng ủy quyền ký kết giữa ông Trần Hữu T với ông Phan Khắc T1 được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng số 8722, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/11/2022 đối với thửa đất số 2428, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (hiện nay là ấp Đ, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CO478996, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03861 ngày 13/12/2018 cho ông Trần Hữu T bị vô hiệu.

1.2. Tuyên hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa ông Phan Khắc T1 và ông Lê Quang K được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng số 9141, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/12/2022 đối với thửa đất số 2428, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (hiện nay là ấp Đ, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CO478996, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03861 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/12/2018 cho ông Trần Hữu T và hợp đồng sửa đổi, bổ

sung hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng số 4492, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/10/2023 bị vô hiệu.

1.3. Tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Phan Khắc T1 và ông Lê Quang K ngày 26/12/2022 đối với thửa đất số 2428, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (hiện nay là ấp Đ, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CO478996, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03861 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/12/2018 cho ông Trần Hữu T bị vô hiệu.

1.4. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lê Quang K và bà Phạm Ngọc V được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng số 5225, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2023 đối với thửa đất số 2428, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (hiện nay là ấp Đ, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CO478996, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03861 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/12/2018 cho ông Trần Hữu T bị vô hiệu.

1.5. Về nghĩa vụ thanh toán:

Buộc ông Trần Hữu T và ông Phan Khắc T1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Lê Quang K số tiền 2.745.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm bốn mươi lăm triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

1.6. Đình chỉ yêu cầu của ông Trần Hữu T về việc buộc ông Phan Khắc T1 phải có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CO478996, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03861 vào ngày 13/12/2018 cho ông Trần Hữu T đối với thửa đất số 2428, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (hiện nay là ấp Đ, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh).

1.7. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành DN 583286, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN09614 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/03/2024 cho Phạm Ngọc V để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất có diện tích 413,2 m² thuộc thửa đất số 2428, tờ bản đồ

số 31, tọa lạc tại: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (hiện nay là ấp Đ, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Trần Hữu T.

Đất có tứ cận:

- Phía Bắc giáp Đường ĐT 750 nhựa
- Phía Đông giáp thửa đất số 664
- Phía Nam giáp thửa đất số 313
- Phía Tây giáp thửa đất số 2427

(Có bản vẽ kèm theo)

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có hiệu lực pháp luật” của bà Phạm Ngọc V.

2.1. Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lê Quang K và bà Phạm Ngọc V được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng số 5225, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2023 đối với thửa đất số 2428, tờ bản đồ số 31, địa chỉ thửa đất: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (hiện nay là ấp Đ, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CO478996, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03861 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/12/2018 cho ông Trần Hữu T là có hiệu lực pháp luật.

2.2. Về nghĩa vụ thanh toán:

Buộc ông Lê Quang K có trách nhiệm thanh toán cho bà Phạm Ngọc V số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 12/9/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang K và bà Phạm Ngọc V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp thẩm phúc sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 16/9/2025, nguyên đơn ông Trần Hữu T kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không buộc nguyên đơn liên đới cùng ông Phan Khắc T1 trả lại số tiền 2.745.000.000 đồng cho ông Lê Quang K.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang K và bà Phạm Ngọc V giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về nội dung: Cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá đầy đủ chứng cứ, giải quyết vụ án đúng quy định, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn ông Trần Hữu T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc V, ông Lê Quang K kháng cáo trong thời hạn luật định, đơn kháng cáo có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025 nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn ông Phan Khắc T1 được triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với các giao dịch dân sự mà các đương sự đã thực hiện:

Ngày 30/11/2022, ông T, ông T1 có ký kết hợp đồng ủy quyền toàn quyền, theo số công chứng 8722, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD (sau đây gọi tắt là Hợp đồng ủy quyền 8722) đối với thửa đất số 2428, tờ bản đồ số 31, tọa lại tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp Đ, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) (sau đây gọi tắt là Thửa đất số 2428) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp vào ngày 13/12/2018 cho ông Trần Hữu T.

Thông qua Hợp đồng ủy quyền 8722, ngày 26/12/2022, ông Phan Khắc T1 tiếp tục ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền đối với Thửa đất số 2428 cho ông Lê Quang K tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng số 9141, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD (sau đây gọi tắt là Hợp đồng ủy quyền 9141).

Ngày 25/10/2023, ông T1, ông K ký hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng ủy quyền 8722 được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng số 4492, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. Cùng ngày 25/10/2023, ông T1 và ông K tiếp tục xác lập văn bản viết tay thể hiện nội dung các bên đồng ý với nội dung tại Hợp đồng ủy quyền 8722 đối với thửa đất số 2428, tờ bản đồ số 31 với số tiền 2.745.000.000 đồng (BL95).

Ngày 12/12/2023, ông K thông qua Hợp đồng ủy quyền 8722 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà bà Phạm Ngọc V (vợ ông K) tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương theo số công chứng 5225, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD với giá 400.000.000 đồng và bà V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với T4 đất 2428, có số phát hành DN 583286, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CN09614 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/03/2024.

Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Đối với Hợp đồng ủy quyền 8722 giữa ông Trần Hữu T và ông Phan Khắc T1.

Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất trình bày: Việc ký kết Hợp đồng ủy quyền 8722 mục đích chính là do ông T1 nói cần tiền nên hỏi mượn sổ ông T để vay chỗ khác nhằm xoay sở trong việc làm ăn, kinh doanh của ông T1 nhưng các bên không lập thành biên bản cho việc thỏa thuận trên.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V1 trình bày: Văn phòng công chứng đã có giải thích rõ cho các bên đương sự hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình,

ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng ủy quyền số công chứng 8722 ngày 30/11/2022. Các bên đã đọc hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng, ghi rõ “Tôi đã đọc và đồng ý”, đã ký, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt của công chứng viên.

Xét thấy, nguyên đơn, bị đơn xác nhận việc ký kết Hợp đồng ủy quyền 8722 mục đích là để bị đơn vay vốn làm ăn nhưng tại sơ cấp sơ thẩm và phúc thẩm, các đương sự không cung cấp chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Mặt khác, Hợp đồng ủy quyền 8722 được ký kết tại Văn phòng C được đảm bảo về mặt nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các Điều 562 đến 569, Điều 117, Điều 119 Bộ luật Dân sự nên phát sinh hiệu lực. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc tuyên Hợp đồng ủy quyền 8722 bị vô hiệu là có cơ sở.

[2.3] Đối với Hợp đồng ủy quyền 9141 giữa ông Phan Khắc T1 và ông Lê Quang K.

Ông T1 trình bày: Việc ký ủy quyền toàn quyền thừa đất số 2428 cho ông Lê Quang K là để đảm bảo cho khoản vay 1.500.000.000 đồng, còn số tiền 2.745.000.000 đồng là ông T1 cầm thêm thừa số 332 của chú ông T1 tên Nguyễn Văn L1, do đó ông T1 đã không ký hợp đồng chuyển nhượng đất và không giao nhà, đất cho ông K.

Ông K không thừa nhận lời trình bày của ông T1 và xác định: Sau khi ký hợp đồng ủy quyền 9141 thì ông K đã thanh toán đủ số tiền 2.745.000.000 cho ông T1. Lý do hai bên chỉ ký hợp đồng ủy quyền là do ông Kim N2 chuyển nhượng thừa đất này là để kinh doanh kiếm lãi, không phải để ở, nhưng sau đó không bán được, sợ hết thời hạn một năm nên ông K mới ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho vợ là bà Phạm Ngọc V.

Xét thấy, tại Giấy thỏa thuận ngày 25/10/2023 giữa ông Phan Khắc T1 và ông Lê Quang K có ghi nội dung là ông T1 và ông K ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền đối với Thừa đất số 2428, tờ bản đồ 31 với số tiền 2.745.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm bốn mươi lăm triệu đồng). Giấy thỏa thuận này đã được ông T1, ông K ký tên, lần tay và ông T1 xác định cũng đã nhận được số tiền 2.745.000.000 đồng từ ông K. Ông T1 cho rằng việc nhận số tiền 2.745.000.000 đồng xuất phát từ việc vay tiền của ông K là để đảm bảo cho khoản vay nên mới ký Hợp đồng ủy quyền thừa 2428 và thừa đất số 332 của chú ông T1 tên Nguyễn Văn L1 nhưng trong suốt quá trình tố tụng ông T1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc ký kết Hợp đồng ủy quyền 9194

giữa ông Phan Khắc T1 và ông Lê Quang K là nhằm để che dấu cho giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Thửa đất 2428 được quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự và tuyên Hợp đồng ủy quyền 9194 bị vô hiệu do giả tạo là phù hợp với quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự. Ngoài ra, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng ủy quyền số 4492 là dựa trên chính là Hợp đồng ủy quyền 9194 được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 25/10/2023 nên Hợp đồng ủy quyền 4492 cũng bị vô hiệu theo.

Tuy nhiên, việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Khắc T1 và ông Lê Quang K đối với Thửa đất 2428 không được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định tại Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 và khoản 2 Điều 117, Điều 119, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên giao dịch trên bị vô hiệu do vi phạm điều kiện về hình thức. Mặt khác, tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 10/7/2025 thể hiện có tài sản trên đất gồm: Căn nhà cấp 4 do bà Đỗ Thị P1 xây dựng năm 1996; một mái che có diện tích 40 m² và một mái che có diện tích 60 m², mái che có tổng giá trị 100.000.000 đồng, một dãy hàng rào có diện tích 200 m² là tài sản do vợ chồng ông T, bà P xây dựng năm 2021, đất và tài sản trên đất hiện đang do ông T, bà P quản lý, sử dụng nhưng ông T1 và ông K không có thỏa thuận nào về việc chuyển nhượng các tài sản trên đất. Do đó, giao dịch chuyển nhượng giữa ông T1 và ông Kim T5 trường hợp bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự.

Như đã phân tích tại mục [2.2] thì Hợp đồng ủy quyền 8722 giữa ông Trần Hữu T và ông Phan Khắc T1 phát sinh hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông K bị vô hiệu, buộc ông Trần Hữu T và ông Phan Khắc T1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Lê Quang K số tiền 2.745.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm bốn mươi lăm triệu đồng) là chưa phù hợp vì trong quá trình thực hiện ủy quyền thì ông T1 có toàn quyền quyết định đối với Thửa đất 2428, ông T1 cũng xác nhận là người trực tiếp nhận số tiền 2.745.000.000 đồng từ ông K và số tiền này ông T không nhận được. Do đó, cần buộc ông Phan Khắc T1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Quang K số tiền 2.745.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm bốn mươi lăm triệu đồng).

[2.4] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lê Quang K và bà Phạm Ngọc V.

Sau khi ký Hợp đồng ủy quyền 9194 giữa ông Phan Khắc T1 cho ông Lê Quang K, ngày 12/12/2023 ông K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

cho bà Phạm Ngọc V. Xét thấy, tại Điều 1 Hợp đồng chuyển nhượng có nội dung: “....*Đặc điểm thửa đất theo hợp đồng này đã được bên A thông báo cho Bên B biết. Bên B đã xem xét cẩn thận, biết rõ tình trạng hiện hữu thửa đất và đồng ý nhận chuyển nhượng*”. Tuy nhiên, bên A là ông Trần Hữu T không hay biết gì về việc chuyển nhượng giữa ông K cho bà V và trên thửa đất còn có rất nhiều tài sản của gia đình nguyên đơn nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng lại không có thỏa thuận gì về việc nhận chuyển nhượng đối với các tài sản trên đất. Mặt khác, theo Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K và bà V ghi nhận giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng là không đúng với giá trị thực tế trên thị trường. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K trình bày, do ông K và bà V là vợ chồng nên việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng trên thực tế không có việc giao nhận tiền. Xét thấy, đây là giao dịch giả tạo do các bên không thực hiện nghĩa vụ đối với nhau. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông K phải trả lại cho bà V số tiền 400.000.000 đồng là chưa phù hợp.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Hữu T. Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang K, bà Phạm Ngọc V.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc giữ nguyên bản án sơ thẩm là chưa phù hợp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 92, Điều 244, Điều 273, Điều 276, Điều 296, Khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 124, Điều 131, Điều 133, Điều 408, Điều 500-503, Điều 562-569 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 166, 167 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang K, bà Phạm Ngọc V.

2. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Hữu T.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 05/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền; yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” của ông Trần Hữu T đối với ông Phan Khắc T1, ông Lê Quang K và bà Phạm Ngọc V về việc:

3.1.1. Tuyên hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa ông Phan Khắc T1 và ông Lê Quang K được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng số 9141, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/12/2022 đối với thửa đất số 2428, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (hiện nay là ấp Đ, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CO478996, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03861 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/12/2018 cho ông Trần Hữu T và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng số 4492, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/10/2023 bị vô hiệu.

3.1.2. Tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Phan Khắc T1 và ông Lê Quang K ngày 26/12/2022 đối với thửa đất số 2428, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (hiện nay là ấp Đ, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CO478996, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03861 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/12/2018 cho ông Trần Hữu T bị vô hiệu.

3.1.3. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lê Quang K và bà Phạm Ngọc V được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng số 5225, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2023 đối với thửa đất số 2428, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (hiện nay là ấp Đ, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CO478996, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03861 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/12/2018 cho ông Trần Hữu T bị vô hiệu.

3.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Tuyên Hợp đồng ủy quyền ký kết giữa ông Trần Hữu T với ông Phan Khắc T1 được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng số 8722, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/11/2022 đối với thửa đất số 2428, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (hiện nay là ấp Đ, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CO478996, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03861 ngày 13/12/2018 cho ông Trần Hữu T bị vô hiệu.

3.3. Về nghĩa vụ thanh toán:

Buộc ông Phan Khắc T1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Quang K số tiền 2.745.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm bốn mươi lăm triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3.4. Đình chỉ yêu cầu của ông Trần Hữu T về việc buộc ông Phan Khắc T1 phải có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CO478996, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03861 vào ngày 13/12/2018 cho ông Trần Hữu T đối với thửa đất số 2428, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (hiện nay là ấp Đ, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.5. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành DN 583286, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN09614 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/03/2024 cho Phạm Ngọc V để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất có diện tích 413,2 m² thuộc thửa đất số 2428, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (hiện nay là ấp Đ, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Trần Hữu T.

Đất có tứ cận:

- Phía Bắc giáp Đường ĐT 750 nhựa
- Phía Đông giáp thửa đất số 664
- Phía Nam giáp thửa đất số 313
- Phía Tây giáp thửa đất số 2427

(Có bản vẽ kèm theo)

3.6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Ngọc V về việc: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lê Quang K và bà Phạm Ngọc V được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng số 5225, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2023 đối với thửa đất số 2428, tờ bản đồ số 31, địa chỉ thửa đất: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (hiện nay là ấp Đ, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CO478996, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03861 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/12/2018 cho ông Trần Hữu T là có hiệu lực pháp luật.

4. Chi phí tố tụng khác: Ông Phan Khắc T1 phải nộp 1.000.000 đồng (một triệu đồng) để hoàn trả cho ông Trần Hữu T.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Trần Hữu T phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), sau khi khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007374 ngày 20 tháng 3 năm 2025 và 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007379 ngày 24 tháng 3 năm 2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh) và 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0016874 ngày 11 tháng 9 năm 2025 (trích tiền từ biên lai 0000788 ngày 21/7/2025) tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, hoàn trả cho ông Trần Hữu T 900.000 đồng (chín trăm ngàn đồng).

5.2. Ông Phan Khắc T1 phải nộp 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm ngàn đồng).

5.3. Ông Phan Khắc T1 phải nộp số tiền 86.900.000 đồng (tám mươi sáu triệu chín trăm ngàn đồng).

5.4. Bà Phạm Ngọc V phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), sau khi khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003679 ngày 16 tháng 7 năm 2025 tại Thi hành án dân sự Thành phố H, bà Phạm Ngọc V đã nộp xong.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

6.1. Ông Trần Hữu T không phải chịu. Hoàn trả cho ông Trần Hữu T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án

số 0018130 ngày 17/9/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh.

6.2. Ông Lê Quang K phải chịu số tiền 300.000 đồng được khấu trừ toàn bộ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017569 ngày 16/9/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh.

6.3. Bà Phạm Ngọc V phải chịu số tiền 300.000 đồng được khấu trừ toàn bộ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017572 ngày 16/9/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành án 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, 7a, 7b và Điều 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:

- TAND Tối cao;
- VKSND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Khu vực 18 - TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực 18 - TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Trung Dũng