

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN HÓC MÔN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: **115/2021/DS-ST**  
Ngày 23 tháng 3 năm 2021.  
“Tranh chấp hợp đồng ủy  
quyền và hợp đồng chuyển  
nhượng 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 HUYỆN HÓC MÔN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Nguyễn Liên Quân**.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **Phạm Văn Chính**.

2. Bà **Lê Thị Khanh**.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Phạm Thị Thu Huyền** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông **Nguyễn Quang Tuấn** - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 3 năm 2021, tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 111/2018/TLST-DS ngày 12 tháng 02 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 308/2020/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số: 494/2020/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 21/2021/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông **Trần Văn C** - sinh năm: 1940. (có mặt)

Thường trú: ấp Nhị Tân 2, xã Nh, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn C:* Bà **Đỗ Như Thảo D** – sinh năm 1995.(có mặt)

Địa chỉ: Phường 15, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn Quân** - Luật sư của Chi nhánh Công ty Luật hợp danh Quốc Việt thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

**- Bị đơn:** Ông **Hà Văn T** - sinh năm: 1982. (vắng mặt)

Thường trú: Phường 1, thành phố L, tỉnh Lâm Đồng.

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

01. Bà **Lê Kim L** - sinh năm: 1965. (có mặt)

Thường trú: ấp Nhị Tân 2, xã Nh, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

02. Ông **Trần Văn H** - sinh năm: 1976. (có mặt)
03. Bà **Lê Thị Kim H1** - sinh năm: 1977. (vắng mặt)
04. Bà **Trần Thị Ngọc H2** - sinh năm: 2001. (vắng mặt)
- Cùng thường trú: ấp Nhị Tân 2, xã Nh, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.
05. Ông **Nguyễn Văn B** - sinh năm: 1967. (vắng mặt)
- Thường trú: ấp Tân Lập, xã Nh, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.
06. Bà **Phạm Quỳnh Thu Th** - sinh năm: 1966. (vắng mặt)
- Thường trú: Phường 11, quận Th, Thành phố Hồ Chí Minh.
07. Bà **Hoàng Thị Bích Ngọc Như Th1** - sinh năm: 1984. (vắng mặt)
- Thường trú: Phường 1, thành phố L, tỉnh Lâm Đồng.
09. **Văn phòng công chứng Trần Quốc Ph.**
- Địa chỉ: phường Nguyễn Cư Tr, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phạm Văn T** - sinh năm: 1991. (vắng mặt)
- Nơi làm việc: phường Nguyễn Cư Tr, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
10. Ông **Phạm Ngọc B1** – sinh năm 1959.
11. Bà **Trần Thị Th2** – sinh năm 1967.
12. Ông **Phạm Thái H3** – sinh năm 1991.
13. Ông **Phạm Nghĩa T1** – sinh năm 1995.
- Cùng cư trú: ấp Nhị Tân 2, xã Nh, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 22/12/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Văn C, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đỗ Như Thảo D trình bày:*

Ngày 24/9/1998, ông Trần Văn C được Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: 829/QSDĐ/ Đợt 5/1998 đối với phần đất có diện tích 13.073m<sup>2</sup>, trong đó, đăng ký thay đổi ngày 19/10/2007 và ngày 01/9/2008, diện tích đất còn lại là 8.936,9m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Nhị Tân 2, xã Nh, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào khoảng tháng 10/2008, các con trong gia đình có nguyện vọng tách sổ riêng để tiện sử dụng. Ông C giao cho ông Nguyễn Văn B làm dịch vụ, thực hiện việc tách sổ đối với các thửa đất số 193, 195, 238, 313, 321 và đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B. Khoảng 06 tháng sau, ông C nhiều lần hỏi thúc công việc nhưng ông B hứa hẹn hết lần này đến lần khác. Đầu năm 2010, ông C có đến Ủy ban nhân dân xã Nh, huyện H để nhận tiền đền bù đất làm đường, Tư pháp xã Nh, huyện H cho biết nhà, đất của ông C do bà Phạm Quỳnh Thu Th đại diện đã chuyển nhượng cho ông Hà Văn T. Tuy nhiên, ông C và các con hoàn toàn không ký bất kỳ giấy tờ gì cho ông B, ông T và bà Th. Do

đó, ông C đã nộp đơn khởi kiện ra Tòa án để được bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Theo kết luận giám định số 1493/KLGD-TT ngày 20/9/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh xác định: Dấu vân tay đề tên Trần Văn C trên tài liệu cần giám định ký hiệu A (giấy ủy quyền) so với dấu vân tay trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M2 không phải là dấu vân tay của cùng một người.

Từ nội dung trên, đại theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hợp đồng ủy quyền số: 0000001860, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2009 giữa ông Trần Văn C và bà Phạm Quỳnh Thu Th; và hợp đồng chuyển nhượng phần còn lại quyền sử dụng đất số: 0000001993/HĐ-CNQSDĐ, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2009 cùng lập tại Văn phòng công chứng Gia Định (nay là Văn phòng công chứng Trần Quốc Ph) vô hiệu; buộc ông Hà Văn T trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 829/QSDĐ/Đợt 5/1998 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 24/9/1998 cho ông Trần Văn C;

*Bị đơn ông Hà Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Bích Ngọc Như Th1 trình bày:*

Vào khoảng tháng 5/2009, ông Hà Văn T có nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp nêu trên từ ông Trần Văn C do bà Phạm Quỳnh Thu Th làm đại diện theo ủy quyền tại Văn phòng công chứng Gia Định với giá 1.900.000.000 đồng. Trước khi mua đất, ông T có đến xem trực tiếp phần đất và thấy có nhiều nhà cửa trên đất. Do tin tưởng là bà Th đã được chủ đất ủy quyền chuyển nhượng lại, nên ông T đã đồng ý mua và tiến hành lập hợp đồng công chứng theo quy định. Tuy nhiên, khi ông T tiến hành thủ tục sang tên thì đã bị ngăn chặn. Số tiền mua đất là tài sản chung của ông T và vợ là bà Hoàng Thị Bích Ngọc Như Th1. Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến phần đất tranh chấp hiện do ông Hà Văn T đang giữ.

Tại phiên họp hôm nay, sau khi xem Kết luận giám định, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn C, ông Hà Văn T và bà Hoàng Thị Bích Ngọc Như Th1 đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, nhưng yêu cầu ông C thanh toán cho ông T số tiền chuyển nhượng đất 1.900.000.000 đồng. Nếu ông C không đồng ý đề nghị trên thì đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Nguyên đơn ông Trần Văn C trình bày:*

Ông Trần Văn C không có ý kiến bổ sung đối với phần trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Ông C không đồng ý thanh toán 1.900.000.000 đồng cho ông T và bà Th1.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B trình bày:*

Vào năm 2008, ông Nguyễn Văn B có nhận hồ sơ tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất của ông Trần Văn C. Sau khi hoàn tất bản vẽ, Ủy ban nhân dân huyện

Hóc Môn có tạm ngưng không cho tách thửa, nên ông B có nhờ người tên Nguyễn Thị Vân (chết năm 2011) làm thay và đưa bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C, bà Vân hứa hẹn nhiều lần nhưng chưa hoàn thành.

Vào thời điểm năm 2009, ông B cùng với ông C đi liên hệ hỏi thăm thì được thông báo là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông đã bị làm giả mạo công chứng sang tên quyền sử dụng đất cho người khác sinh sống tại thành phố Đà Lạt, nên ông B và ông C trình báo với Công an. Ông B xác định hoàn toàn không có quen biết gì với bà Phạm Quỳnh Thu Th - người đã sang tên giả mạo và tiến hành thủ tục công chứng hồ sơ phần đất của ông C.

Tại phiên họp, ông Nguyễn Văn B không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H, bà Lê Kim L trình bày:*

Tại phiên họp hôm nay, ông Trần Văn H và bà Lê Kim L thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn C, không có ý kiến khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh Thảo trình bày:*

Bà Trần Thị Thanh Thảo là con của ông Trần Văn C. Bà Thảo xác định được tặng cho một phần trong diện tích đất của cha mẹ và đã được tách thửa, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng. Do đó, bà Thảo không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với phần đất đang tranh chấp nên không có ý kiến.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T trình bày:*

Sau khi kiểm tra lại quy trình công chứng và hồ sơ lưu hợp đồng ủy quyền số: 0000001860, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2009 giữa ông Trần Văn C và bà Phạm Quỳnh Thu Th; và hợp đồng chuyển nhượng phần còn lại quyền sử dụng đất số: 0000001993/HĐ-CNQSĐĐ, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2009 cùng lập tại Văn phòng công chứng Gia Định (nay là Văn phòng công chứng Trần Quốc Ph) xác định 02 hợp đồng trên đã được giao kết là hoàn toàn đúng theo ý chí, nguyện vọng của các bên, phù hợp quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội.

Tại phiên họp hôm nay, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn C, Văn phòng công chứng Gia Định (nay là Văn phòng công chứng Trần Quốc Ph) không có ý kiến, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim H1 và bà Trần Thị Ngọc H2 trình bày:*

Bà Lê Thị Kim H1 và bà Trần Thị Ngọc H2 là vợ, con của ông Trần Văn H và thống nhất với nội dung trình bày của ông Trần Văn H, không có ý kiến gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc B1, bà Trần Thị Th2, ông Phạm Thái H3, ông Phạm Nghĩa T1 cùng trình bày:*

Ông Phạm Ngọc B1, bà Trần Thị Th2, ông Phạm Thái H3 và ông Phạm Nghĩa T1 được ông Trần Văn C cho ở nhờ trên thửa đất số 238, tờ bản đồ số 04, ấp Nhị Tân 2, xã Nh, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Quá trình ở nhờ ông B1 và gia đình có cất 03 chòi tranh chứa nông cụ và các vật dụng phục vụ sản xuất nông nghiệp. Ông Phạm Ngọc B1, bà Trần Thị Th2, ông Phạm Thái H3 và ông Phạm Nghĩa T1 không có ý kiến gì đối với tranh chấp giữa ông Trần Văn C và ông Hà Văn T. Do bận công việc, ông Phạm Ngọc B1, bà Trần Thị Th2, ông Phạm Thái H3, ông Phạm Nghĩa T1 xin vắng mặt trong tất cả buổi làm việc, hòa giải và xét xử tại Tòa án.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải để các bên đương sự tiến hành việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Tuy nhiên, các bên đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến của mình. Vì vậy, vụ án được đưa ra xét xử theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, để Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

Tại phiên tòa:

Luật sư Nguyễn Văn Quân bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn xác định: Theo kết luận giám định ngày 20/9/2019 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh xác định dấu vân tay đề tên Trần Văn C trên Hợp đồng ủy quyền số: 0000001860, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2009 được lập Văn phòng công chứng Gia Định không phải là dấu vân tay của ông Trần Văn C. Như vậy, trên thực tế ông Trần Văn C không có lập văn bản ủy quyền cho bà Phạm Quỳnh Thu Th làm đại diện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn C. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng ủy quyền số: 0000001860, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2009 giữa ông Trần Văn C và bà Phạm Quỳnh Thu Th; và hợp đồng chuyển nhượng phần còn lại quyền sử dụng đất số: 0000001993/HĐ-CNQSDĐ, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2009 cùng lập tại Văn phòng công chứng Gia Định và buộc ông Hà Văn T trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 829/QSDĐ/Đợt 5/1998 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 24/9/1998 cho ông Trần Văn C, đăng ký cập nhật ngày 19/10/2007 và ngày 01/9/2008.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng dân sự theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử áp dụng, tuân thủ đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Theo nội dung kết luận giám định của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh có đủ cơ sở xác định ông Trần Văn C không có

lập văn bản ủy quyền cho bà Phạm Quỳnh Thu Th làm đại diện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 829/QSĐĐ/ Đợt 5/1998 đối với phần đất còn lại diện tích 8.936,9m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Nhị Tân 2, xã Nh, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên hợp đồng ủy quyền số: 0000001860, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2009 giữa ông Trần Văn C và bà Phạm Quỳnh Thu Th; và hợp đồng chuyển nhượng phần còn lại quyền sử dụng đất số: 0000001993/HĐ-CNQSĐĐ, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2009 cùng lập tại Văn phòng công chứng Gia Định vô hiệu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về quan hệ tranh chấp: Quan hệ tranh chấp giữa ông Trần Văn C với ông Hà Văn T là “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án; bất động sản đang tranh chấp tọa lạc tại xã Nh, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 22/7/2020 xác định, trên phần đất tranh chấp có dãy nhà trọ đang cho thuê, có bà Lê Ngọc Hòa, bà Lê Thị Cẩm Hương, ông Nguyễn Văn Đon, bà Trần Thị Ngọc Diễm, bà Nguyễn Thị Phương Duyên, bà Danh Thị Dân, ông Lâm Văn Bôi và Thạch Thị Hồng đang ở trọ; ông Phạm Ngọc B1, bà Trần Thị Th2, ông Phạm Thái H3 và ông Phạm Nghĩa T1 đang ở nhờ trên thửa đất số 238, tờ bản đồ số 04, ấp Nhị Tân 2, xã Nh, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Trần Văn C. Tuy nhiên, theo biên bản xác minh ngày 29/01/2021, Công an xã Nh, huyện H xác định chỉ có ông Trần Văn C, ông Trần Văn H, bà Lê Thị Kim H1 và bà Trần Thị Ngọc H2 có đăng ký thường trú và hiện đang sinh sống tại địa chỉ: ấp Nhị Tân 2, xã Nh, huyện H là nơi có đất đang tranh chấp. Do đó, Tòa án không đưa những người đang thuê phòng trọ vào tham gia tố tụng;

[2.2] Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 308/2020/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2020 xác định bà Trần Thị Thanh Thảo là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; chưa đưa bà Lê Thị Kim H1 và bà Trần Thị Ngọc H2 tham gia tố tụng. Tuy nhiên, bà Thảo xác định được tặng cho một phần trong diện tích đất của cha mẹ và đã được tách thửa, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng; bà Lê Thị Kim H1 và bà Trần Thị Ngọc H2 có đăng ký thường trú và hiện đang sinh sống tại phần đất đang tranh chấp. Do đó, bà Trần Thị Thanh Thảo không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với phần đất đang tranh chấp; bà Lê Thị Kim H1 và bà Trần Thị Ngọc H2 có liên quan đến phần đất đang tranh chấp.

Do đó, Tòa án không đưa bà Trần Thị Thanh Thảo vào tham gia tố tụng, đưa bà Lê Thị Kim H1 và bà Trần Thị Ngọc H2 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2.3] Bị đơn ông Hà Văn T đã được tổng đạt hợp lệ lần thứ hai Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Quỳnh Thu Th đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng vắng mặt không rõ lý do; ông Phạm Văn T, Nguyễn Văn B, bà Hoàng Thị Bích Ngọc Như Th1, ông Phạm Ngọc B1, bà Trần Thị Th2, ông Phạm Thái H3 và ông Phạm Nghĩa T1 có đơn xin vắng mặt không tham phiên tòa, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nói trên theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Kèm theo đơn khởi kiện, nguyên đơn cung cấp cho Tòa án: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: C 246371, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: 829 QSDĐ/Đợt 5/1998 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 24/9/1998 cho ông Trần Văn C (bản photo); Hợp đồng ủy quyền số: 0000001860, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày ngày 07/5/2009 giữa ông Trần Văn C với bà Phạm Quỳnh Thu Th lập tại Văn phòng công chứng Gia Định (bản sao); Hợp đồng chuyển nhượng phần còn lại quyền sử dụng đất số: 0000001993/HĐ-CNQSDĐ, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2009 giữa ông Trần Văn C (do bà Phạm Quỳnh Thu Th làm đại diện theo ủy quyền) và ông Hà Văn T lập tại Văn phòng công chứng Gia Định (bản sao); Tờ tương phân chia đất do ông Trần Văn C lập ngày 30/9/2004 (bản photo); Phía bị đơn không cung cấp chứng cứ cho Tòa án; Tòa án thu thập được các chứng cứ: Kết luận giám định số 1493/KLGD-TT ngày 20/9/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh; Tại phiên tòa, các đương sự xác định không cung cấp thêm chứng cứ nào khác ngoài những tài liệu đã cung cấp cho tòa án.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Đỗ Như Thảo D đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định: ông Trần Văn C là chủ sử dụng các thửa đất 193, 195, 238, 313, 321, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Nhị Tân 2, xã Nh, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào khoảng tháng 10/2008, ông C nhờ ông Nguyễn Văn B làm dịch vụ tách sổ và giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B. Đầu năm 2010 ông C nhận được thông tin nhà, đất của ông C do bà Phạm Quỳnh Thu Th đại diện đã chuyển nhượng cho ông Hà Văn T. Tuy nhiên, ông Trần Văn C xác định không có ủy quyền cho bà Phạm Quỳnh Thu Th làm đại diện tại Hợp đồng ủy quyền số: 0000001860, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2009 được lập Văn phòng công chứng Gia Định. Do đó, ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng ủy quyền số: 0000001860, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2009 giữa ông Trần Văn C và bà Phạm Quỳnh Thu Th; và hợp đồng chuyển nhượng phần còn lại quyền sử dụng đất số: 0000001993/HĐ-CNQSDĐ, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2009 cùng lập tại Văn phòng công chứng Gia Định vô hiệu.

[5] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Hà Văn T xác định: Vào khoảng tháng 5/2009, ông Hà Văn T có nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp nêu trên từ ông Trần Văn C do bà Phạm Quỳnh Thu Th làm đại diện theo ủy quyền tại Văn phòng công chứng Gia Định với giá 1.900.000.000 đồng. Do tin tưởng bà Th đã được chủ đất ủy quyền chuyển nhượng lại nên ông T đã đồng ý nhận chuyển nhượng và tiến hành lập hợp đồng công chứng theo quy định. Tại phiên hòa giải, sau khi xem Kết luận giám định, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn C, ông Hà Văn T đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, nhưng yêu cầu ông C thanh toán cho ông T số tiền chuyển nhượng đất 1.900.000.000 đồng. Nếu ông C không đồng ý đề nghị trên thì đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

[6] Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, kết luận giám định ngày 20/9/2019 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh xác định: dấu vân tay đề tên Trần Văn C trên Hợp đồng ủy quyền số: 0000001860, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2009 được lập Văn phòng công chứng Gia Định không phải là dấu vân tay của ông Trần Văn C. Như vậy, có đủ cơ sở xác định ông Trần Văn C không có lập văn bản ủy quyền cho bà Phạm Quỳnh Thu Th làm đại diện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn C cho ông Hà Văn T đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 829/QSDD/ Đợt 5/1998 đối với phần đất còn lại diện tích 8.936,9m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Nhị Tân 2, xã Nh, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

[8] Điều 145 Bộ luật dân sự 2005 quy định hậu quả của giao dịch dân sự do người không có quyền đại diện xác lập, thực hiện.

“1. Giao dịch dân sự do người không có quyền đại diện xác lập, thực hiện không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với người được đại diện, trừ trường hợp người đại diện hoặc người được đại diện đồng ý...”

[9] Áp dụng các điều luật được viện dẫn nêu trên cho thấy, tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng phần còn lại quyền sử dụng đất số: 0000001993/HĐ-CNQSDD, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2009 giữa bà Phạm Quỳnh Thu Th và ông Hà Văn T lập tại Văn phòng công chứng Gia Định, bà Phạm Huỳnh Thu Thơ không phải là người đại diện cho ông Trần Văn C. Nên giao dịch giữa bà Phạm Quỳnh Thu Th và ông Hà Văn T không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của ông Trần Văn C.

[10] Do đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng ủy quyền số: 0000001860, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2009 giữa ông Trần Văn C và bà Phạm Quỳnh Thu Th; và hợp đồng chuyển nhượng phần còn lại quyền sử dụng đất số: 0000001993/HĐ-CNQSDD, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2009 được giao kết giữa bà Phạm Quỳnh Thu Th và ông Hà Văn T cùng lập tại Văn phòng công chứng Gia Định bị vô hiệu;



[11] Trong trường hợp này, Tòa án không xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu do giao dịch giữa bà Phạm Quỳnh Thu Th và ông Hà Văn T không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của ông Trần Văn C. Tuy nhiên, cần buộc ông Hà Văn T trả lại cho ông Trần Văn C bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 829/QSDD/Đợt 5/1998 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 24/9/1998 cho ông Trần Văn C. Ngoài ra, ông Hà Văn T được quyền khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, khi có tranh chấp.

[12] Ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn của Kiểm sát viên và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có cơ sở, nên được chấp nhận.

[13] Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn có tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản tranh chấp và chi phí giám định. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không yêu cầu phía bị đơn hoàn lại các chi phí tố tụng, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[14] Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 161 và Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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;

Căn cứ Điều 122, 128, 136, 145 và Điều 697 Bộ luật dân sự 2005; Điều 41 và Điều 45 Luật Công chứng năm 2006;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn C về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hà Văn T.

2. Tuyên bố: Hợp đồng ủy quyền số: 0000001860, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2009 được giao kết giữa ông Trần Văn C và bà Phạm Quỳnh Thu Th; và hợp đồng chuyển nhượng phần còn lại quyền sử dụng đất số: 0000001993/HĐ-CNQSDD, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2009 được giao kết giữa bà Phạm Quỳnh Thu Th với ông Hà Văn T cùng lập tại Văn phòng công chứng Gia Định bị vô hiệu.

3. Buộc ông Hà Văn T có nghĩa vụ giao trả cho ông Trần Văn C bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 829/QSDD/Đợt 5/1998 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 24/9/1998 cho ông Trần Văn C, đăng ký cập nhật ngày 19/10/2007 và ngày 01/9/2008. Trường hợp ông Hà Văn T không tự nguyện giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu

trên, ông Trần Văn C có quyền yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

4. Về án phí: án phí dân sự sơ thẩm ông Trần Văn C không phải chịu, ông Hà Văn T phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng). Ông Trần Văn C được nhận lại tiền tạm ứng án phí 34.800.000đ (ba mươi bốn triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2017/0017918, ngày 12/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh;

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND huyện Hóc Môn;
- Chi cục THADS huyện Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

**Nguyễn Liên Quân**