

**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: 18/2025/DS-ST

Ngày: 24-7-2025

V/v “Tranh chấp về đòi lại giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh
chấp hợp đồng ủy quyền, yêu cầu hủy
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, hủy 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: Ông Trần Văn Tùng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hồ Đắc Minh.

2. Ông Nguyễn Tấn Hưng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Khuyên – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 24/7/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở 1). Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 64/2024/TLST- DS ngày 19 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp về đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng ủy quyền, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 83/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Phan Thị Thu H, sinh năm 1978; hộ khẩu thường trú: Ấp Đ, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là: Ấp Đ, xã H, huyện D, tỉnh Bình Dương).

2. **Bị đơn.** Ông Phan Văn M, sinh năm 1970; hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là: Ấp T, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương).

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

3.1. Ông Trần Văn H1, sinh năm 1990; hộ khẩu thường trú: Ấp H, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là: Ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương).

3.2. Ông Trần Văn H2, sinh năm 1981; hộ khẩu thường trú: Ấp H, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là: Ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương).

3.3. Ông Phan Văn N, sinh năm 1972; hộ khẩu thường trú: Ấp Đ, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là: Ấp Đ, xã H, huyện D, tỉnh Bình Dương).

3.4. Ông Phan Văn G, sinh năm 1974, hộ khẩu thường trú: Ấp Đ, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh. Người giám hộ: Ông Phan Văn M, sinh năm 1970; hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Phan Văn R, sinh năm 1976; hộ khẩu thường trú: Ấp Đ, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là: Ấp Đ, xã H, huyện D, tỉnh Bình Dương).

3.6. Bà Huỳnh Thị S, sinh năm 1934; hộ khẩu thường trú: Ấp Đ, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là: Ấp Đ, xã H, huyện D, tỉnh Bình Dương).

3.7. Bà Nguyễn Thị Tường Đ, sinh năm 1988; hộ khẩu thường trú: Ấp Đ, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là: Ấp Đ, xã H, huyện D, tỉnh Bình Dương).

3.8. Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Đường B, ấp C, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là: Đường B, ấp C, phường N, huyện D, tỉnh Bình Dương).

3.9. Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Thửa đất số A, đường B, khu phố C, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là: Thửa đất số A, đường B, khu phố C, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương).

3.10. Văn phòng Công chứng N, tỉnh Bình Dương. Địa chỉ: Ô K, Lô L, khu dân cư M, khu phố N, đường O, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là: Ô K, Lô L, khu dân cư M, khu phố N, đường O, phường P, thành phố S, tỉnh Bình Dương).

3.11. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D; địa chỉ: Khu phố B, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là: Khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương).

Nguyên đơn bà H, bị đơn ông M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông N, bà Đ, ông R, ông H2 có mặt tại phiên tòa; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông H1, bà S, Văn phòng Công chứng T, Văn phòng công chứng Đ, Văn phòng Công chứng N, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D vắng mặt và đều có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 29/12/2023, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/5/2024 và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà H trình bày:

Ngày 28/10/2022, tại Văn phòng Công chứng T, bà H cùng với bà Huỳnh Thị S, bà Nguyễn Thị Tường Đ và ông Phan Văn M (ông M đồng thời là người giám hộ cho ông Phan Văn G bị mất năng lực hành vi dân sự) đã cùng thống nhất lập “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản và phân chia tài sản chung của hộ gia đình” nhằm mục đích phân chia tài sản chung và di sản thừa kế của ông Phan Văn G1 (sinh năm 1930, chết ngày 23/11/2021) để lại là phần đất có diện tích 7222,4m², thuộc thửa đất số 698, tờ bản đồ số 45 có địa chỉ tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R650712, số vào sổ 00473 QSDĐ/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 14/02/2001 cho hộ ông Phan Văn G1, cập nhật biến động ngày 12/12/2021. Theo nội dung thỏa thuận ngày 28/10/2022: Bà H được hưởng phần đất có diện tích 2245,4m² thuộc thửa đất số 746 (tách ra từ thửa đất 698) tờ bản đồ số 45 có địa chỉ tại xã Đ, huyện D; ông Phan Văn M được hưởng phần đất có diện tích 2760,5m² thuộc thửa đất số 747 (tách ra từ thửa đất 698) tờ bản đồ số 45 có địa chỉ tại xã Đ, huyện D; bà Huỳnh Thị S được hưởng phần đất có diện tích 1478,5m² thuộc thửa đất số 748 (tách ra từ thửa đất 698) tờ bản đồ số 45 có địa chỉ tại xã Đ, huyện D. Từ “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản và phân chia tài sản chung của hộ gia đình” ngày 28/10/2022, bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI605426, số vào sổ CS08512 ngày 08/12/2022 đối với diện tích 2.245,4m² thuộc thửa đất số 746, tờ bản đồ số 45 có địa chỉ tại xã Đ, huyện D (sau đây gọi tắt là thửa đất 746).

Ông M là anh trai của bà H, do tin tưởng nên trước đây ông M có nói bà H đến Văn phòng Công chứng để ký một số văn bản để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Khi được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 746 nêu trên thì ông M đã cất giữ, không giao lại bản gốc cho bà H. Không hiểu vì sao, ngày 01/5/2024, ông Trần Văn H1 và ông Trần Văn H2 nói với bà H rằng ông M đã bán (chuyển nhượng) thửa đất 746 cho họ với giá là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Qua tìm hiểu, bà H được biết vào ngày 22/12/2022, bà H có ký hợp đồng ủy quyền cho ông M toàn quyền quyết định thửa đất 746, hợp đồng ủy quyền này được Văn phòng Công chứng T công chứng số 4720, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/12/2022, thời hạn ủy quyền đến tháng 10 năm 2050. Ông M đã giữ hợp đồng ủy quyền ký ngày 22/12/2022 và nhận bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 746 của bà H.

Khi bà H đang khởi kiện ông M tại Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng với yêu cầu đòi trả lại bản gốc của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI605426, số vào sổ CS08512 ngày 08/12/2022 thì ông M đã bằng Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng Công chứng T công chứng số 4720, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/12/2022 để ký hợp đồng ủy quyền lại thửa đất 746 cho ông H1 theo Hợp đồng ủy quyền số 464, quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T vào ngày 19/3/2024; đến ngày 01/4/2024, ông Trần Văn H1 với tư cách là người nhận ủy quyền đã ký chuyển nhượng thửa đất 746 cho ông Trần

Văn H2. Việc ông M lừa dối bà H để ký kết hợp đồng ủy quyền đối với thửa 746 rồi sau đó lại ủy quyền tiếp thửa đất 746 cho ông H1 đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà H, do đó bà H đã khởi kiện tại TAND huyện Dầu Tiếng với các yêu cầu:

Yêu cầu ông M trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 605426, vào sổ số CS 08512 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phan Thị Thu H ngày 08/12/2022 đối với thửa đất số 746, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Đối với yêu cầu khởi kiện này, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bà H xin rút lại, không yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết.

Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa bà Phan Thị Thu H với ông Phan Văn M đối với phần đất có diện tích 2.245,4 m² thuộc thửa đất số 746, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 605426, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 08512 ngày 08/12/2022 được Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương công chứng số 4720, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/12/2022 bị vô hiệu do bị lừa dối.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của ông M thì bà H đồng ý.

Tại phiên tòa, bà H yêu cầu chia tài sản chung, chia di sản thừa kế của cha là ông Phan Văn G1 chết để lại đối với diện tích đất 7222,4m², thuộc thửa đất số 698, tờ bản đồ số 45 có địa chỉ tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R650712, sổ vào sổ 00473 QSDĐ/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 14/02/2001 cho hộ ông Phan Văn G1, cập nhật biến động ngày 12/12/2021; đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho bà S và ông M dựa trên “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản và phân chia tài sản chung của hộ gia đình” ngày 28/10/2022.

Nguyên đơn bà H đồng ý với: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/5/2024 và ngày 04/11/2024 của TAND huyện Dầu Tiếng; Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 468-2024 ngày 08/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D; kết quả định giá tài sản theo Biên bản định giá tài sản ngày 23/4/2025.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Đơn khởi kiện ngày 29/12/2023; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/5/2024; bản sao Căn cước công dân; bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông M trình bày:

Ông M là con trai của bà Huỳnh Thị S và ông Phan Văn G1, là anh trai của bà H.

Bà S và ông G1 có mối quan hệ là vợ chồng. Ông G1 sinh năm 1930, chết ngày 23/11/2021 theo Trích lục khai tử số 51, quyền số 01/2021 ngày 24/11/2021 do UBND xã Đ, huyện D cấp. Cha mẹ của ông G1 là ông Phan Văn

T, sinh năm 1901, chết năm 1942 (không đăng ký chứng tử) và bà Lê Thị Đ, sinh năm 1902, chết năm 1941 (không đăng ký chứng tử).

Ông G1 và bà S có các người con: Phan Thị T1, sinh năm 1962 (chết ngày 03/12/2014 theo Trích lục khai tử số 20, quyển số 01/2014 ngày 08/12/2014 do UBND xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp; hàng thừa kế thế vị của bà T1 là bà Nguyễn Thị Tường Đ, sinh năm 1988 có địa chỉ tại ấp Đ, xã H, huyện D, tỉnh Bình Dương) Phan Văn M, sinh năm 1970; Phan Văn N, sinh năm 1972; Phan Văn G, sinh năm 1974; Phan Văn R, sinh năm 1976; Phan Thị Thu H, sinh năm 1978.

Do khi làm thủ tục phân chia di sản thừa kế của cha là ông G1 chết để lại, các thành viên trong gia đình gồm: Bà S, ông M, bà H và bà Đ thống nhất thỏa thuận cho bà H tạm thời đứng tên sử dụng phần đất có diện tích 2.245,4 m² thuộc thửa đất số 746, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Phần đất này có chiều ngang mặt tiền là 15m, sau này bà H có nghĩa vụ phải trả lại phần đất có chiều ngang mặt trước, mặt sau là 07 m, chiều dài hết đất cho mẹ là Huỳnh Thị S để dưỡng già, phần đất có chiều ngang mặt trước, mặt sau là 08 m, chiều dài hết đất sẽ là của bà H. Tuy nhiên, sau khi bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.245,4 m² thì bà H đổi ý, nói chỉ trả cho bà S phần đất có chiều ngang 05m, không phải là phần đất có chiều ngang 07m như thỏa thuận ban đầu nên hai anh em xảy ra tranh chấp.

Ngày 22/12/2022, giữa ông M với bà H có ký kết Hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất 746 tại Văn phòng Công chứng T, lý do: Ký với mục đích ông M sẽ thay mặt cho bà H đi làm các thủ tục giấy tờ để sang tên cho mẹ là bà Huỳnh Thị S được sử dụng một phần trong phần đất có diện tích 2.245,4 m² thuộc thửa đất số 746. Khi ký kết hợp đồng ủy quyền, ông M không nói rõ lý do, mục đích ký hợp đồng, do lúc này anh em chưa xảy ra mâu thuẫn nên bà H tin tưởng, ông M kêu ký thì bà H ký.

Ngày 19/3/2024, tại Văn phòng Công chứng T, ông M với ông H1 có ký hợp đồng ủy quyền đối với phần đất có diện tích 2.245,4 m² thuộc thửa đất số 746, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 605426, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 08512 ngày 08/12/2022 cho bà Phan Thị Thu H được Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương công chứng số 464, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2024. Mục đích ông M và ông H1 ký kết hợp đồng trên là để ông H1 thay mặt ông M làm thủ tục sang tên một phần trong phần đất có diện tích 2.245,4 m² thuộc thửa đất số 746, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương từ bà H sang cho bà Huỳnh Thị S (bà H phần đất 08m chiều ngang, 07m chiều ngang còn lại thì giao lại cho bà S để có tài sản dưỡng già). Do các hợp đồng ủy quyền ghi nhiều nội dung, ông M không đọc kỹ và đọc cũng không hiểu nên có yêu cầu ông H1 ký bản cam kết bằng giấy viết tay để xác định rõ mục đích, yêu cầu cụ thể nên vào ngày 17/3/2024, ông H1 có viết “Bản cam kết” về việc ông H1 đồng ý nhận ủy quyền đại diện cho ông M tham gia tố tụng giải quyết đơn khởi kiện của bà Phan

Thị Thu H tại TAND huyện Dầu Tiếng với tiền công 10.000.000 đồng. Ngay ngày 17/3/2024, ông M đã giao cho ông H1 số tiền 4.000.000 đồng, sau đó đưa thêm cho ông H1 7.400.000 đồng, tổng là 11.400.000 đồng (bao gồm tiền chi phí hợp đồng công chứng), việc giao nhận tiền ông H1 có ký nhận. Ông H1 còn viết tờ cam kết bằng giấy tay cho ông M với nội dung ông H1 sẽ ký sang tên quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị S, ông H1 ký và viết rõ họ tên xác nhận cam kết. Ông M đã giao cho ông H1: Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 605426, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 08512 ngày 08/12/2022 mang tên Phan Thị Thu H và bản chính hợp đồng ủy quyền ký ngày 22/12/2022 giữa ông M với bà H.

Ông M hoàn toàn không biết việc ông H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 746 sang cho ông H2. Hợp đồng này được Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Bình Dương công chứng số 01871, quyển số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2024. Đến ngày 03/5/2024, ông M được mẹ là bà S và các cháu thông báo rằng thửa đất số 746 đã bị ông H1 bán cho một người tên H2 và họ đang đến yêu cầu bà S giao nhà đất. Ông M tìm hiểu thì được biết, ông H1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 746 cho anh trai ông H1 tên Trần Văn H2 và ông H2 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 697270, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 09658 ngày 16/4/2024.

Ngoài ký hợp đồng ủy quyền ngày 19/3/2024 với ông H1, ông M còn ký kết với ông H1 hợp đồng ủy quyền để ông H1 đại diện tham gia tố tụng giải quyết vụ việc đang tranh chấp giữa ông M với bà H. Hợp đồng ủy quyền tham gia tố tụng này được Văn phòng Công chứng N công chứng, số tiền công là 10.000.000 đồng. Ông H1 đã cất giữ toàn bộ hợp đồng ủy quyền này, không giao cho ông M giữ, đồng thời cũng không liên hệ, không đến trụ sở Tòa án để tham gia tố tụng.

Bà H khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa bà Phan Thị Thu H với ông Phan Văn M đối với phần đất có diện tích 2.245,4 m² thuộc thửa đất số 746, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 605426, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 08512 ngày 08/12/2022 được Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương công chứng số 4720, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/12/2022 là vô hiệu thì ông M đồng ý.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, ông M xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu bà H giao lại phần đất có chiều ngang 8m, chiều dài hết đất, là phần đất sử dụng để chăm sóc, phụng dưỡng bà S và ông G cho ông M sử dụng theo Đơn phản tố ngày 28/02/2024; yêu cầu ông H1 thanh toán lại cho ông M số tiền 11.400.000 đồng (mười một triệu bốn trăm ngàn đồng).

Tại phiên tòa, ông M yêu cầu:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 605426, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 08512 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 08/12/2022 cho bà Phan Thị Thu H.

Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa ông Phan Văn M với ông Trần Văn H1 đối với phần đất có diện tích 2.245,4 m² thuộc thửa đất số 746, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 605426, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 08512 ngày 08/12/2022 cho bà Phan Thị Thu H được Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương công chứng số 464, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2024.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trần Văn H1 và ông Trần Văn H2 đối với thửa đất số 746, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 605426, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 08512 ngày 08/12/2022 cho bà Phan Thị Thu H được Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Bình Dương công chứng số 01871, quyền số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2024.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 697270, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 09658 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/4/2024 cho ông Trần Văn H2.

Hủy hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa ông Phan Văn M với ông Trần Văn H1 được Văn phòng Công chứng N công chứng số 02460, quyền số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/4/2024.

Bị đơn ông M đồng ý với: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/5/2024 và ngày 04/11/2024 của TAND huyện Dầu Tiếng; Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 468-2024 ngày 08/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D; kết quả định giá tài sản theo Biên bản định giá tài sản ngày 23/4/2025.

Chứng cứ bị đơn ông M cung cấp: Bản photo căn cước công dân; các bản tự khai; đơn phản tố ngày 28/02/2024; đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 03/5/2024 và ngày 12/12/2024.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N có ý kiến:

Ông N là anh trai của bà H, là em trai ông M, là con thứ 7 của bà S và ông G1. Ông N thống nhất với lời trình bày về quan hệ nhân thân mà ông M đã trình bày.

Ông N hoàn toàn không biết việc bà S, ông M, bà H và Tường Đ ký kết “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản và phân chia tài sản chung của hộ gia đình” được Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương công chứng số 4227, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022. Ông N cũng không ký tên vào văn bản trên. Ông N cũng không được phân chia di sản thừa kế mà cha là

ông Phan Văn G1 chết để lại là thửa đất số 698, tờ bản đồ số 45 có địa chỉ tại xã Đ, huyện D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R650712, số vào sổ 00473 QSDĐ/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 14/02/2001 cho hộ ông G1, cập nhật biến động lần cuối ngày 13/12/2021.

Ông N có nghe ông M nói là ông G1 chết năm 2021, đất đai tài sản để lại không bao nhiêu, ông M đi làm thủ tục để thay mặt ông G1 đứng tên tài sản, ra phòng công chứng họ hướng dẫn như thế nào đó mà ông M cho bà H tạm thời đứng tên một phần đất có diện tích 2.245,4 m² thuộc thửa đất số 746, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, sau đó sẽ lấy lại phần đất này để làm đất thờ cúng hoặc cắt ra bán một phần để phụng dưỡng mẹ già là bà S. Tuy nhiên, bà H lại nghĩ rằng đất bà H đứng tên thì là của bà H nên bà H khởi kiện ông M để đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông N đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H và của ông M. Ông N không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ông N đồng ý với: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/5/2024 và ngày 04/11/2024 của TAND huyện Dầu Tiếng; Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 468-2024 ngày 08/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D; kết quả định giá tài sản theo Biên bản định giá tài sản ngày 23/4/2025.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N cung cấp: bản photo Căn cước công dân; Bản sao trích lục khai sinh; bản tường trình về quan hệ nhân thân; quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 06/2021/QĐST-DS ngày 21/6/2021 của TAND huyện Dầu Tiếng.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đ có ý kiến:

Bà Đ là cháu, gọi bà S là bà ngoại, gọi bà H là dì út, gọi ông M là cậu sáu. Bà Đ là con gái của bà Phan Thị Tru T1 (chết năm 2014), bà T1 là con gái bà S và ông G1, là chị gái của ông M, bà H. Về quan hệ nhân thân, bà Đ thống nhất với lời trình bày của ông M.

Bà Đ có ký tên vào “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản và phân chia tài sản chung của hộ gia đình” được Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương công chứng số 4227, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022. Mục đích ký là theo yêu cầu của ông M, để thỏa thuận phân chia đất của ông G1 chết để lại.

Bà Phan Thị Thu T1, sinh năm 1962, chết năm 2014. Bà T1 có hai người chồng, chồng đầu tên là Lê Văn D nhưng bà T1 và ông D ly hôn khi bà Đ còn nhỏ, ông D và bà T1 có 02 người con gồm Nguyễn Thị Tường Đ và Lê Thị T2, sinh năm 1981. Sau này, khi ông D chết, bà T1 lấy chồng thứ hai tên Nguyễn Văn L (đã ly hôn), bà T1 và ông L có hai người con là Nguyễn Văn K và Nguyễn Thị L.

Bà Đ không biết tại sao bà S lại không chia đất cho ông N, ông R. Bà Đ cũng không biết rõ việc ông M, bà H tự ý thỏa thuận phân chia di sản của ông Phan Văn G1 để lại. Bà Đ có nghe ông M nói là do ông G1 chết năm 2021, đất đai tài sản để lại không bao nhiêu, ông M đi làm thủ tục để thay mặt ông G1 đứng tên tài sản, ra phòng công chứng họ hướng dẫn như thế nào đó mà ông M cho bà H tạm thời đứng tên một phần đất. Sau đó sẽ lấy lại phần đất này để làm đất thờ cúng hoặc cắt ra bán một phần để phụng dưỡng bà ngoại Huỳnh Thị S khi tuổi già. Tuy nhiên, bà H lại nghĩ rằng bà H đứng tên thì là đất của bà H.

Bà Đ đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H và của ông M. Bà Đ không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bà Đ đồng ý với: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/5/2024 và ngày 04/11/2024 của TAND huyện Dầu Tiếng; Mẫu trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 468-2024 ngày 08/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D; kết quả định giá tài sản theo Biên bản định giá tài sản ngày 23/4/2025.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đ cung cấp: bản photo Căn cước công dân; Đơn xin vắng mặt ngày 27/11/2024.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà S có ý kiến:

Bà S có ký tên vào “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản và phân chia tài sản chung của hộ gia đình” được Văn phòng Công chứng T công chứng số 4227, quyền số 02 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 28/10/2022. Mục đích ký tên để phân chia đất cho các con. Bà S không biết nội dung của “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản và phân chia tài sản chung của hộ gia đình” được Văn phòng Công chứng T công chứng số 4227, quyền số 02 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 28/10/2022. Các con nói ký thì bà S ký tên, không biết thiếu ai không ký. Bà S không biết rõ việc ông M, bà H tự ý thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của ông Phan Văn G1. Bà S có nghe ông M nói là do ông G1 chết năm 2021, đất đai tài sản để lại không bao nhiêu, ông M đi làm thủ tục để thay mặt ông G1 đứng tên tài sản, ra phòng công chứng họ hướng dẫn như thế nào đó mà ông M cho bà H tạm thời đứng tên một phần đất, sau đó sẽ lấy lại phần đất này để làm đất thờ cúng hoặc cắt ra bán một phần để phụng dưỡng mẹ già nhưng bà H lại nghĩ rằng H đứng tên thì là của H nên H khởi kiện ông M đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà S đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H, ông M và không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà S cung cấp: Đơn xin vắng mặt ngày 27/11/2024; bản photo Căn cước công dân.

Quá trình tố tụng, tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông R có ý kiến:

Ông R là con trai của bà S và ông G1. Ông R thống nhất với lời trình bày của ông M về mối quan hệ nhân thân giữa các thành viên trong gia đình. Ông R hoàn toàn không biết việc bà S, ông M, bà H và Tường Đ có thỏa thuận với nhau về việc phân chia tài sản chung, phân chia di sản thừa kế của ông G1 chết để lại. Ông R không biết gì về nội dung và không ký vào “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản và phân chia tài sản chung của hộ gia đình” được Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương công chứng số 4227, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022.

Ông R không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông R cung cấp: Không.

Quá trình tố tụng, tại Đơn xin vắng mặt ghi ngày 27/6/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H1 có ý kiến:

Do bận công việc, ông H1 xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng giải quyết vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ông H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H và ông M. Đề nghị công nhận thừa đất tranh chấp trong vụ án là của ông H2.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H1 cung cấp: Đơn xin vắng mặt ghi ngày 27/6/2025.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H2 có ý kiến:

Ông H2 anh trai của Trần Văn H1. Phần đất có diện tích 2.245,4 m² thuộc thửa đất số 746, tờ bản đồ số 45 tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc từ việc ông H2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông H1 với giá là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Đ thực hiện công chứng theo quy định vào ngày 01/4/2024. Đến ngày 16/4/2024, ông H2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN697270, số vào sổ CN09658 đối với phần đất có diện tích 2.245,4 m² thuộc thửa đất số 746, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Đến ngày 01/05/2024, ông H2 và ông Hà Trường T3 có thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa đất 746 nói trên với giá 740.000.000 đồng, hai bên hẹn đến ngày 10/5/2024 sẽ thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H2 đã nhận đặt cọc từ ông T3 với số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Tuy nhiên thửa đất 746 nói trên có tranh chấp nên đến nay ông H2 chưa chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cho ông Hà Trường T3 và các bên có phát sinh tranh chấp và vụ việc đã được Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương xét xử tại bản án dân sự số 84/2025/DS-ST ngày 04/6/2025.

Trước khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 746 từ ông H1, ông H2 có đến coi đất, được ông H1 chỉ ranh đất, khi đó các bên không

có tranh chấp gì với nhau. Việc ông H1 nhận ủy quyền từ ông M đối với thửa 746 thì ông H2 không biết. Ông H2 xác định không có yêu cầu khởi kiện hay tranh chấp gì với các đương sự trong vụ án này. Thửa đất số 746 nói trên được ông H2 mua bán, chuyển nhượng với ông H1 là theo đúng quy định của pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, đất chuyển nhượng được xác định là thửa đất không có tranh chấp và ông H2 đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 746, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 16/4/2024 cho ông Trần Văn H2.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H2 cung cấp: Không.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đ có ý kiến:

Ngày 01/4/2024, theo yêu cầu của ông Trần Văn H1 (bên chuyển nhượng, đại diện cho bà Phan Thị Thu H (bà Phan Thị Thu H ủy quyền của ông Phan Văn M theo Hợp đồng ủy quyền số 4720, quyền số 02TP-CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 22/12/2022. Ông Phan Văn M ủy quyền cho ông Trần Văn H1 theo hợp đồng ủy quyền số 464, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 19/3/2024) và ông Trần Văn H2 (bên nhận chuyển nhượng) về việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 746, tờ bản đồ số 45, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, diện tích 2245,4m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI605426, số vào sổ CS08512 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương – TUQ. Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 08/12/2022. Công chứng viên trực tiếp thực hiện kiểm tra và chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, văn bản xác nhận tình trạng bất động sản, văn bản ủy quyền, giấy tờ tùy thân của các bên và giấy tờ khác chứng minh cho việc thực hiện giao dịch, Công chứng viên xác định các bên có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, việc giao kết hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện. Mục đích và nội dung giao kết hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Công chứng viên cũng đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của các bên và H1 quả pháp lý của giao dịch nêu trên, các bên tham gia đã nghe và hiểu rõ, đồng thời cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật. Các bên tham gia giao dịch đã đọc lại toàn bộ nội dung của hợp đồng và đồng ý ký tên, Đ chỉ trước mặt công chứng viên. Hợp đồng đã được chứng nhận theo quy định của pháp luật và có số công chứng 01871, quyền số 04/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2024. Văn phòng công chứng Đ đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án và xin được vắng mặt trong tất cả các phiên xét xử của Tòa án các cấp.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đ cung cấp: Văn bản số 55/VPCC ngày 10/5/2024 cùng tài liệu kèm theo.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Công chứng Thanh Tuyên có ý kiến:

Ngày 22/12/2022, Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương công chứng hợp đồng ủy quyền sử dụng đất số 4720, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và ngày 19/3/2024 công chứng hợp đồng ủy quyền sử dụng đất số 464, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD.

Quyền sử dụng đất là thửa đất số 746, tờ bản đồ số 45 có địa chỉ xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI605426 (số vào sổ cấp GCN CS08512) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương – TUQ. Giám đốc sở Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 08/12/2022. Văn phòng Công chứng T khi tiếp nhận hồ sơ và thực hiện công chứng hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất nêu trên đúng theo trình tự, thủ tục quy định của Luật Công chứng. Đã giải thích cho người yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của các bên, ý nghĩa và H1 quả pháp lý của việc công chứng ủy quyền. Các bên đã đọc đồng ý ký tên vào văn bản.

Việc yêu cầu khởi kiện của các bên Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật và Văn phòng Công chứng T đề nghị xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

Chứng cứ Văn phòng Công chứng Công chứng Thanh Tuyên cung cấp: Văn bản số 14/VPCC ngày 16/5/2024 cùng tài liệu kèm theo.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng N có ý kiến:

Vào ngày 15/4/2024, Văn phòng Công chứng N có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền của ông Trần Văn H1. Theo đó, ông Phan Văn M (là bên ủy quyền) ủy quyền cho ông Trần Văn H1 (bên được ủy quyền) tham gia tố tụng theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số 64/TB-TLVA, ngày 19/01/2024 của TAND huyện Dầu Tiếng. Sau khi đối chiếu, kiểm tra những giấy tờ, xét thấy đầy đủ và hợp lệ theo quy định của pháp luật, Công chứng viên Văn phòng Công chứng N đã tiến hành tiếp nhận hồ sơ, soạn thảo hợp đồng và hướng dẫn những người tham gia giao dịch ký văn bản theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời Đ giao kết, những người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện và đồng ý với những nội dung ghi trong hợp đồng, nội dung ủy quyền không vi phạm pháp luật. Vì vậy, Công chứng viên N đã chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số 02460, quyền số 04/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/4/2024. Vì lý do bận công việc, Văn phòng Công chứng N yêu cầu được vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng N cung cấp: Văn bản số 129/VPCCNDL ngày 29/10/2024, đơn yêu cầu giải quyết xét xử vắng mặt cùng tài liệu kèm theo.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D có ý kiến:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS08512 ngày 08/12/2022 do Sở TN& MT tỉnh Bình Dương (nay là Sở NN&MT tỉnh Bình Dương) ủy quyền cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp cho bà Phan Thị Thu H được cấp đúng theo quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Điều 5, 21 Quyết định 22/2017/QĐ-UBND ngày 30/8/2017 của UBND tỉnh Bình Dương; Điều 1 Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Bình Dương.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CN09658 ngày 16/4/2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp cho ông Trần Văn H2 được cấp đúng theo quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ và Thông tư số 02/2023/TT-BTNMT ngày 15/5/2023 của Bộ TN&MT; Điều 15 Quyết định 22/2017/QĐ-UBND ngày 30/8/2017 của UBND tỉnh Bình Dương; Điều 1 Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Bình Dương.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS08512 ngày 08/12/2022 và CN09658 ngày 16/4/2024 được cấp đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị TAND huyện Dầu Tiếng căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết yêu cầu của đương sự.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng dân sự cho đến khi vụ án kết thúc bằng một Bản án hoặc Quyết định có hiệu lực pháp luật trong vụ án.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cung cấp: Văn bản số 243/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 17/4/2025 cùng tài liệu kèm theo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã thực hiện việc thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ, hòa giải và mở phiên tòa đúng quy định. Tại phiên tòa, nguyên đơn bà H, bị đơn ông M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông N, bà Đ, ông R, ông H2 có mặt tại phiên tòa; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông H1, bà S, Văn phòng Công chứng T, Văn phòng công chứng Đ, Văn phòng Công chứng N, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D vắng mặt và đều có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định. Không kiến nghị khắc phục, bổ sung thủ tục tố tụng. Quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh

chấp về đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng ủy quyền, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Về nội dung vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên vô hiệu đối với hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa bà Phan Thị Thu H với ông Phan Văn M đối với phần đất có diện tích 2245,4m² thuộc thửa đất số 746, tờ bản đồ 45 có địa chỉ tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu ông M trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 746, tờ bản đồ số 45.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn ông M, cụ thể: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 với ông H2 có liên quan đến thửa đất số 746, tờ bản đồ 45 có địa chỉ tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương là vô hiệu; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa ông M với ông H1 có liên quan đến thửa đất số 746, tờ bản đồ 45 có địa chỉ tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương là vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà H và ông H2; yêu cầu tuyên hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng số 02460, quyền số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/4/2024 được Văn phòng Công chứng N công chứng giữa ông M và ông H2.

Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông M, cụ thể: Yêu cầu bà H giao lại phần đất có chiều ngang 8m, chiều dài hết đất, là phần đất sử dụng để chăm sóc, phụng dưỡng bà S; yêu cầu ông H1 thanh toán lại số tiền 11.400.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ. Sau khi nghe lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định,

[1] Tại phiên tòa, nguyên đơn bà H, bị đơn ông M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông N, bà Đ, ông R, ông H2 có mặt tại phiên tòa; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông H1, bà S, Văn phòng Công chứng T, Văn phòng công chứng Đ, Văn phòng Công chứng N, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D vắng mặt và đều có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Các bên đương sự khởi kiện với các yêu cầu: Trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 605426, vào sổ số CS 08512 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phan Thị Thu H ngày 08/12/2022 đối với thửa đất số 746, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương; đồng thời có yêu cầu khởi

kiện liên quan đến các Hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 746 nêu trên; mặt khác, các bên đương sự đều có nơi cư trú xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương và xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương (hiện nay lần lượt là các xã D, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh). Do đó, căn cứ quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là TAND Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh và có quan hệ pháp luật là “Tranh chấp về đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng ủy quyền, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

[3] Quá trình tố tụng, nguyên đơn bà H rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc không yêu cầu ông M trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 605426, vào sổ số CS 08512 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phan Thị Thu H ngày 08/12/2022 đối với thửa đất số 746, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương; Ông M rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc: Yêu cầu bà H giao lại phần đất có chiều ngang 8m, chiều dài hết đất, là phần đất sử dụng để chăm sóc, phụng dưỡng bà S và ông G cho ông M sử dụng theo Đơn phản tố ngày 28/02/2024 và yêu cầu ông H1 thanh toán lại số tiền 11.400.000 đồng. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của đương sự là tự nguyện nên Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại các Điều 5, Điều 71, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự để đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của đương sự.

[4] Tại phiên tòa, bà H yêu cầu chia tài sản chung, chia di sản thừa kế của cha là ông Phan Văn G1 chết để lại đối với diện tích đất 7222,4m², thuộc thửa đất số 698, tờ bản đồ số 45 có địa chỉ tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R650712, sổ vào sổ 00473 QSDĐ/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 14/02/2001 cho hộ ông Phan Văn G1, cập nhật biến động ngày 12/12/2021; đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho bà S và ông M dựa trên “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản và phân chia tài sản chung của hộ gia đình” ngày 28/10/2022. Yêu cầu này của bà H tại phiên tòa là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu theo Đơn khởi kiện ngày 29/12/2023 và Đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/5/2024 nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Bà H được quyền khởi kiện tại một vụ án khác nếu thấy cần thiết.

[5] Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, xác định được: Bà S và ông G1 có mối quan hệ là vợ chồng. Ông G1 sinh năm 1930, chết ngày 23/11/2021 theo Trích lục khai tử số 51, quyền số 01/2021 ngày 24/11/2021 do UBND xã Đ, huyện D cấp. Cha mẹ của ông G1 là ông Phan Văn T, sinh năm 1901, chết năm 1942 (không đăng ký chứng tử) và bà Lê Thị Đ, sinh năm 1902, chết năm 1941 (không đăng ký chứng tử). Ông G1 và bà S có các người con: Phan Thị T1, sinh năm 1962 (chết ngày 03/12/2014 theo Trích lục khai tử số 20, quyền số 01/2014 ngày 08/12/2014 do UBND xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp; bà T1 có các người con tên Nguyễn Thị Tường Đ, Lê Thị T2, Nguyễn Văn K, Nguyễn Thị L);

ông Phan Văn M; Phan Văn N; Phan Văn G; Phan Văn R; Phan Thị Thu H. Ngày 28/10/2022, tại Văn phòng Công chứng T, chỉ có bà H cùng với bà Huỳnh Thị S, bà Nguyễn Thị Tường Đ, ông Phan Văn M (đồng thời là người giám hộ cho ông Phan Văn G mất năng lực hành vi dân sự) đã cùng thống nhất lập “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản và phân chia tài sản chung của hộ gia đình” nhằm mục đích phân chia tài sản chung và di sản thừa kế của ông Phan Văn G1 đối với phần đất có diện tích 7222,4m², thuộc thửa đất số 698, tờ bản đồ số 45 có địa chỉ tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R650712, số vào sổ 00473 QSDĐ/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 14/02/2001 cho hộ ông Phan Văn G1, cập nhật biến động ngày 12/12/2021. Theo nội dung thỏa thuận ngày 28/10/2022: Bà H được hưởng phần đất có diện tích 2245,4m² thuộc thửa đất số 746 (tách ra từ thửa đất 698) tờ bản đồ số 45 có địa chỉ tại xã Đ, huyện D; ông Phan Văn M được hưởng phần đất có diện tích 2760,5m² thuộc thửa đất số 747 (tách ra từ thửa đất 698) tờ bản đồ số 45 có địa chỉ tại xã Đ, huyện D; bà Huỳnh Thị S được hưởng phần đất có diện tích 1478,5m² thuộc thửa đất số 748 (tách ra từ thửa đất 698) tờ bản đồ số 45 có địa chỉ tại xã Đ, huyện D. Từ “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản và phân chia tài sản chung của hộ gia đình” ngày 28/10/2022, bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI605426, số vào sổ CS08512 ngày 08/12/2022 đối với diện tích 2.245,4m² thuộc thửa đất số 746, tờ bản đồ số 45 có địa chỉ tại xã Đ, huyện D (sau đây gọi tắt là thửa đất 746). Do đó, việc ngày 28/10/2022, tại Văn phòng Công chứng T, bà H cùng với bà S, ông M, bà Đ đã cùng thống nhất lập “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản và phân chia tài sản chung của hộ gia đình” nhằm mục đích phân chia tài sản chung và di sản thừa kế của ông Phan Văn G1 đối với phần đất có diện tích 7222,4m², thuộc thửa đất số 698, tờ bản đồ số 45 có địa chỉ tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R650712, số vào sổ 00473 QSDĐ/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 14/02/2001 cho hộ ông Phan Văn G1, cập nhật biến động ngày 12/12/2021 là xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông N, ông R và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà T1 (thừa kế thế vị). Tuy nhiên trong quá trình tố tụng, không có đương sự nào yêu cầu hủy hay tuyên bố vô hiệu đối với “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản và phân chia tài sản chung của hộ gia đình” ngày 28/10/2022 nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết, các bên đương sự được quyền khởi kiện tại một vụ án khác nếu sau này có phát sinh tranh chấp theo quy định của pháp luật.

[6] Xét đối với yêu cầu tuyên hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa bà Phan Thị Thu H với ông Phan Văn M đối với phần đất có diện tích 2.245,4 m² thuộc thửa đất số 746, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 605426, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 08512 ngày 08/12/2022 được Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương công chứng số 4720, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/12/2022 bị vô hiệu do bị lừa dối: Bà H cho rằng ông M đã lợi dụng lòng tin, lừa dối bà H khi ký kết

hợp đồng nêu trên; ông M thừa nhận đã có sự gian dối, lừa dối bà H về nội dung và mục đích khi ký hợp đồng ủy quyền này, ông M không nói cho bà H biết lý do, mục đích khi ký kết hợp đồng ủy quyền. Cả bà H và ông M đều thống nhất với việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu, do đó có căn cứ để tuyên hợp đồng ủy quyền công chứng số 4720, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/12/2022 giữa bà H với ông M là vô hiệu theo quy định tại Điều 127 của Bộ luật Dân sự. Đồng thời giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời Đ giao dịch được xác lập theo quy định tại khoản 1 Điều 131 Bộ luật Dân sự.

[7] Ông M yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa ông M với ông H1 đối với phần đất có diện tích 2.245,4 m² thuộc thửa đất số 746, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 605426, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 08512 ngày 08/12/2022 cho bà Phan Thị Thu H được Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương công chứng số 464, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2024 là vô hiệu: Xét thấy, ngày 19/01/2024, ông M đã nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án số 64/TB-TLVA của TAND huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương; ông M biết việc bà H khởi kiện để yêu cầu ông M trả lại bản gốc của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 746. Theo ông M trình bày, việc ông M và ông H1 ký kết hợp đồng ủy quyền được Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương công chứng số 464, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2024 (sau khi TAND huyện Dầu Tiếng thụ lý vụ án) là nhằm mục đích để nhờ ông H1 sang tên thửa đất 746 lại cho bà H. Lời trình bày này của ông M phù hợp với chứng cứ là tờ giấy kê ô ly học sinh mà ông M cung cấp (Bút lục 288) và được ông H1 thừa nhận tại Biên bản ghi lời khai ngày 10/9/2024 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện D đối với ông H1, cụ thể ông H1 thừa nhận bản gốc do ông M giữ và nội dung “*Tôi tên Trần Văn H1 và ông M xác nhận sẽ ký sang tên quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị S*” là do ông H1 viết ra vào ngày 18/3/2024 (bút lục 304). Do đó, có căn cứ xác định, việc ông M và ông H1 ký kết hợp đồng ủy quyền được Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương công chứng số 464, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2024 là nhằm mục đích sang tên quyền sử dụng đất từ thửa 746 từ bà H sang cho bà S và không có sự đồng ý từ bà H. Mặt khác, như đã nhận định ở trên, hợp đồng ủy quyền công chứng số 4720, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/12/2022 giữa bà H với ông M là vô hiệu như đã nhận định tại mục [6], ông M và ông H1 ký kết hợp đồng ủy quyền được Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương công chứng số 464, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2024 dựa trên hợp đồng ủy quyền công chứng số 4720, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/12/2022 giữa bà H với ông M vô hiệu, do đó hợp đồng này cũng vô hiệu theo.

[8] Ông M yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 01/4/2024 giữa ông Trần Văn H1 và ông Trần Văn H2 đối với thửa đất số 746, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương là

vô hiệu. Xét thấy: Hợp đồng này được ký kết dựa trên hợp đồng ủy quyền ngày 22/12/2022 giữa bà H với ông M và Hợp đồng ủy quyền ngày 19/3/2024 giữa ông M (người đại diện cho bà H) với ông H1 và được ký kết sau khi Tòa án đã thụ lý vụ án, hai hợp đồng đều đã vô hiệu như đã nhận định tại mục [6] và [7]. Đồng thời, ngày 01/4/2024 giữa ông H1 với ông H2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 746, ông H1 đã giao bản gốc của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 605426, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 08512 ngày 08/12/2022 được cấp cho bà Phan Thị Thu H để ông H2 thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa 746 và đến ngày 16/4/2024 ông H2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 697270, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 09658 nhưng ngày 15/4/2024, ông H1 vẫn cùng ông M ký kết Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng Công chứng N công chứng số 02460, quyền số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD với mục đích ông H1 thay mặt ông M tham gia tố tụng giải quyết vụ án tại TAND huyện Dầu Tiếng với nội dung có tranh chấp liên quan đến thửa đất số 746. Do đó, có căn cứ xác định ngay từ thời Đ ngày 19/3/2024, cả ông M và ông H1 đều biết hiện tại Tòa án đang thụ lý việc tranh chấp có liên quan đến thửa đất 746 nhưng đến ngày 01/4/2024, ông H1 vẫn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 746 với ông H2, đồng thời việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không có sự đồng ý của cả bà H và ông M. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 01/4/2024 giữa ông Trần Văn H1 và ông Trần Văn H2 về việc chuyển nhượng thửa đất 746 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 122, 123 của Bộ luật Dân sự.

[9] Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 01/4/2024 giữa ông Trần Văn H1 và ông Trần Văn H2 về việc chuyển nhượng thửa đất 746 bị vô hiệu nên có căn cứ để hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 697270, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 09658 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/4/2024 cho ông Trần Văn H2.

[10] Ông M yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 605426, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 08512 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 08/12/2022 cho bà Phan Thị Thu H, cả bà H và ông M đều thống nhất với yêu cầu này; Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận theo “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản và phân chia tài sản chung của hộ gia đình” ngày 28/10/2022 và như nội dung đã nhận định tại mục [5], các thành viên trong hộ gia đình và hàng thừa kế của ông G1 khi thực hiện việc phân chia đã không đầy đủ. Do đó, có căn cứ để Hội đồng xét xử hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 605426, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 08512 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 08/12/2022 cho bà Phan Thị Thu H.

[11] Ông M yêu cầu Hủy hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa ông Phan Văn M với ông Trần Văn H1 được Văn phòng Công chứng N công chứng số 02460, quyền số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/4/2024. Xét thấy, trong

vụ án này, ông M là bị đơn trong vụ án, ông H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, quyền lợi và nghĩa vụ của ông M và ông H1 là đối lập nhau. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông M là có căn cứ theo quy định tại Điều 422, 423, 427 của Bộ luật Dân sự. Hợp đồng không có thù lao nên không xem xét đến H1 quả của việc hủy bỏ hợp đồng.

[12] Theo quy định tại khoản 1 Điều 131 Bộ luật Dân sự “1. *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời Đ giao dịch được xác lập*”. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 01/4/2024 giữa ông Trần Văn H1 và ông Trần Văn H2 về việc chuyển nhượng thửa đất 746 bị vô hiệu như đã nhận định ở trên. Quá trình tố tụng, Tòa án đã giải thích quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật nhưng ông H2 không có yêu cầu hay tranh chấp gì đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 01/4/2024 giữa ông Trần Văn H1 và ông Trần Văn H2 về việc chuyển nhượng thửa đất 746. Tại đơn Đơn xin vắng mặt ghi ngày 27/6/2025, ông H1 đề nghị công nhận thửa đất tranh chấp trong vụ án là của ông H2, ý kiến này của ông H1 được đưa ra sau khi Tòa án đã thực hiện thủ tục tố tụng công khai chứng cứ, hòa giải và đã có Quyết định đưa vụ án ra xét xử nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Mặc dù các bên đương sự không có yêu cầu giải quyết vụ án nhưng để giải quyết triệt để, cần áp dụng quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự để giải quyết H1 quả của hợp đồng vô hiệu. Giữa ông H1 và ông H2 đều thừa nhận việc ông H1 chuyển nhượng thửa đất 746 cho ông H2 với số tiền 400.000.000 đồng, người nhận tiền là ông H1 và ông H2 đã thanh toán hết tiền cho ông H1, do đó cần buộc ông H1 thanh toán lại cho ông H2 số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

[13] Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2024/QĐ-BPKCTT ngày 04/5/2024 của TAND huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là TAND khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh) cần được tiếp tục duy trì theo quy định.

[14] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp, định giá tài sản tranh chấp là 4.190.843 đồng, bị đơn ông M đã tạm ứng và tự nguyện chịu toàn bộ, bị đơn ông M đã nộp xong.

[15] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh về phần các thủ tục tố tụng, diễn biến tại phiên tòa và nội dung giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

[16] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định. Tại phiên tòa, ông M tự nguyện chịu toàn bộ tiền án phí đối với yêu cầu khởi kiện của bà H và ông M nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 138, 147, 227, 228, 229, 244, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 127, 131, 357, 422, 423, 427, 468, 651, 652 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền” của bà Phan Thị Thu H, cụ thể:

Tuyên hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa bà Phan Thị Thu H với ông Phan Văn M đối với phần đất có diện tích 2245,4m² thuộc thửa đất số 746, tờ bản đồ số 45, có địa chỉ tại ấp Đ, xã H, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp Đ, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 605426, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 08512 ngày 08/12/2022 cho bà Phan Thị Thu H được Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương công chứng số 4720, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/12/2022 bị vô hiệu.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Thu H về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc không yêu cầu ông Phan Văn M trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 605426, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 08512 ngày 08/12/2022 cho bà Phan Thị Thu H.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” của ông Phan Văn M, cụ thể:

3.1. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa ông Phan Văn M với ông Trần Văn H1 đối với phần đất có diện tích 2245,4 m² thuộc thửa đất số 746, tờ bản đồ số 45, có địa chỉ tại ấp Đ, xã H, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp Đ, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 605426, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 08512 ngày 08/12/2022 cho bà Phan Thị Thu H được Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương công chứng số 464, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2024 là vô hiệu.

3.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 01/4/2024 giữa ông Trần Văn H1 với ông Trần Văn H2 đối với thửa đất số 746, tờ bản đồ số 45, có địa chỉ tại ấp Đ, xã H, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp Đ, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 605426, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 08512 ngày 08/12/2022 cho bà Phan Thị Thu H là vô hiệu.

3.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 697270, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 09658 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 16/4/2024 cho ông Trần Văn H2.

3.4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 605426, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 08512 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/12/2022 cho bà Phan Thị Thu H.

3.5. Hủy hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa ông Phan Văn M với ông Trần Văn H1 được Văn phòng Công chứng N công chứng số 02460, quyền số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/4/2024.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn M, cụ thể:

4.1. Về việc yêu cầu và Phan Thị Thu H giao lại phần đất có chiều ngang 8m, chiều dài hết đất, là phần đất sử dụng để chăm sóc, phụng dưỡng bà Huỳnh Thị S và ông Phan Văn G theo Đơn phản tố ngày 28/02/2024.

4.2. Về việc yêu cầu ông Trần Văn H1 thanh toán lại số tiền 11.400.000 đồng (mười một triệu bốn trăm nghìn đồng).

5. Buộc ông Trần Văn H1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Văn H2 số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Sau khi 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 thực hiện nghĩa vụ phải thi hành án, 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 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

6. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2024/QĐ-BPKCTT ngày 04/5/2024 của TAND huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là TAND khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh).

7. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp, định giá tài sản tranh chấp là 4.190.843 đồng (bốn triệu một trăm chín mươi nghìn tám trăm bốn mươi ba đồng) bị đơn ông M đã tạm ứng và tự nguyện chịu toàn bộ, bị đơn ông M đã nộp xong.

8. Án phí dân sự sơ thẩm:

8.1. Hoàn trả cho bà Phan Thị Thu H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002560 ngày 11/01/2024 và số 0000060 ngày 06/5/2024 cùng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

8.2. Ông Phan Văn M phải chịu số tiền 1.800.000 đồng (một triệu tám trăm nghìn đồng), sau khi được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.335.000 đồng (ba triệu ba trăm ba mươi lăm nghìn đồng) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000059 ngày 03/5/2024, số 0000069 ngày 08/5/2024 và số 0007196 ngày 12/12/2024 cùng của Chi cục Thi hành án dân sự

huyện D, tỉnh Bình Dương, ông Phan Văn M được nhận lại số tiền 1.535.000 đồng (một triệu năm trăm ba mươi lăm nghìn đồng).

8.3. Ông Trần Văn H1 phải chịu số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

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

10. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án (ngày 24/7/2025). Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định.

Nơi nhận:

- TAND Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 18 – TP.Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh;
- Sở Tư pháp TP Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Trần Văn Tùng

