

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

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

Bản án số: 832/2025/DS-PT
Ngày: 30/7/2025
V/v Tranh chấp hợp đồng ủy
quyền, tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tranh
chấp đòi lại tài sản

**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: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Đào Minh Đa

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - 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: Bà Nguyễn Thị Ngọc Nữ - Kiểm sát viên.

Ngày 23 và ngày 30 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 171/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 5 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp đòi lại tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 321/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 355/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 6 năm 2025 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 59/2025/TB-TA ngày 30 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Kim Q**, sinh năm 1966; địa chỉ: thôn H, xã P, thị xã P, tỉnh Bình Phước (nay là phường P, tỉnh Đồng Nai); địa chỉ liên hệ: số I, đường P, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Hoàng Văn Q1**, sinh năm 1971; địa chỉ: tổ dân phố D, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông (nay là phường

B, tỉnh Lâm Đồng); địa chỉ liên hệ: số G, Bưng Ô, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/11/2023); có mặt.

- Bị đơn: Bà **Đỗ Thị N**, sinh năm 1972; địa chỉ: khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Phạm Minh L**, sinh năm 1986; địa chỉ: ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/02/2025); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Mai Thị Tuyết N1**, sinh năm 1970; địa chỉ: thôn H, xã P, thị xã P, tỉnh Bình Phước (nay là phường P, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện hợp pháp của bà N1: Ông **Hoàng Văn Q1**, sinh năm 1971; địa chỉ: tổ dân phố D, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông (nay là phường B, tỉnh Lâm Đồng); địa chỉ liên hệ: số G, Bưng Ô, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/11/2023); có mặt.

2. Ông **Phan Văn H**, sinh năm 1966; địa chỉ: khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

3. Ông **Cao Văn N2**, sinh năm 1968; địa chỉ: khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

4. Bà **Nguyễn Thị Kim D**, sinh năm 1987; địa chỉ: khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

5. Bà **Lê Thị T**, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ G, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

6. **Văn phòng C** (nay là **Văn phòng C1**); địa chỉ: Ô - lô A, khu dân cư M, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

7. **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** (nay là **Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H**); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: bị đơn bà **Đỗ Thị N** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Cao Văn N2**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 27/12/2023, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông **Hoàng Văn Q1** trình bày:

Nguyên đơn ông **Nguyễn Kim Q** và bà **Mai Thị Tuyết N1** là vợ chồng tạo lập được diện tích đất 301m², thửa đất số 51, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại phường

M, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 869813 do UBND huyện B cấp ngày 21/4/2011.

Trước ngày 03/8/2013, vợ chồng nguyên đơn là ông Nguyễn Kim Q cùng vợ là bà Mai Thị Tuyết N1 có vay của vợ chồng bà Đỗ Thị N và ông Phan Văn H một khoản tiền, giấy vay do bà N giữ. Do đó, ngày 03/8/2013, bà N yêu cầu vợ chồng nguyên đơn lập hợp đồng ủy quyền số 004693 tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) cho bà Đỗ Thị N có số công chứng 004693, quyền số 05/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 03/8/2023.

Năm 2013, nguyên đơn ông Nguyễn Kim Q phải đi chấp hành án phạt tù tại Trại giam A. Năm 2017, ông Q chấp hành xong. Trong quá trình nguyên đơn đi chấp hành án thì bà N đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho người khác mà không thông báo việc chuyển nhượng cũng như giá chuyển nhượng cho nguyên đơn để nguyên đơn biết điều chỉnh giá gây thiệt hại cho vợ chồng nguyên đơn. Năm 2021, nguyên đơn làm đơn khởi kiện và đã được Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B thụ lý giải quyết vụ án: “Kiện đòi tài sản”, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án giải thích cho nguyên đơn khởi kiện bổ sung về “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền” về việc bà N có vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thông báo và không giao lại giá trị vật chất thu được từ công việc thực hiện ủy quyền cho vợ chồng nguyên đơn. Lúc đó, nguyên đơn mới biết quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị xâm phạm. Năm 2022, nguyên đơn đi chấp hành án phạt tù lần 2 theo Bản án hình sự của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước, đến năm 2023, nguyên đơn chấp hành án xong nên mới làm đơn khởi kiện đối với bà N.

Căn cứ vào nội dung và mục đích của việc giao kết hợp đồng ủy quyền, căn cứ vào nghĩa vụ của các bên đã thỏa thuận trong nội dung hợp đồng, bà N phải có nghĩa vụ thông báo cho vợ chồng nguyên đơn biết về công việc thực hiện ủy quyền, cụ thể: Thông báo cho vợ chồng nguyên đơn biết về việc chuyển nhượng, giá chuyển nhượng để vợ chồng nguyên đơn kịp thời điều chỉnh để không gây thiệt hại về giá chuyển nhượng mua bán đối với toàn bộ diện tích đất và nhà nêu trên. Đồng thời phải giao lại ngay cho vợ chồng nguyên đơn giá trị vật chất thu được từ việc thực hiện công việc ủy quyền mà vợ chồng nguyên đơn ủy quyền cho bà N với mức thù lao 500.000 đồng.

Tuy nhiên, đến ngày 09/6/2015, khi nguyên đơn đang chấp hành án phạt tù thì bà N lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông Cao Văn N2, sinh năm 1968; địa chỉ: khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương mà đến nay không thông báo cho nguyên đơn biết về việc chuyển nhượng, không thông báo nguyên đơn biết về giá chuyển nhượng, vì vậy nguyên đơn không biết giá bán thửa đất như thế nào. Việc bà N vi phạm nghĩa vụ thông báo đã gây thiệt hại về giá bán thửa đất, bị đơn không giao lại giá trị vật chất từ việc thực hiện công việc ủy quyền cho ông Q và bà N1. Việc bà N vi phạm nghĩa vụ thông báo theo Điều 584 Bộ luật Dân sự năm 2005, việc vi phạm nghĩa vụ này đã dẫn đến nguyên đơn và bà N1 không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng ủy quyền cho đến nay vợ chồng nguyên đơn cũng không nhận được giá trị vật chất

gì để đạt mục đích trong việc giao kết hợp đồng ủy quyền. Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 423 Bộ luật Dân sự quy định: “Vi phạm nghĩa vụ mà vi phạm đó dẫn đến một bên không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng”. Theo quy định của pháp luật thì khi hợp đồng bị huỷ thì các quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng không phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm giao kết là ngày 03/8/2013. Tuy nhiên, sau đó đến ngày 09/6/2015, bà N lại căn cứ vào hợp đồng không phát sinh hiệu lực này để giao kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 301m², thửa đất số 51, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại thị trấn M, huyện B (nay là phường M, thành phố B), tỉnh Bình Dương cho ông Cao Văn N2 đối với thửa đất số 51 sẽ bị vô hiệu theo quy định.

Tại Bản án số 26/2022/DS-ST ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B đã có hiệu lực pháp luật đã nhận định rõ bà N vi phạm nghĩa vụ thông báo, tổng thiệt hại do bà N vi phạm nghĩa vụ thông báo đã gây ra cho gia đình nguyên đơn thiệt hại về giá trị thửa đất số 51, tờ bản đồ số 36, tại địa chỉ thị trấn M tạm thời tôi tạm tính là 10 tỷ. Do đó, theo khoản 6 Điều 584 Bộ luật Dân sự năm 2005, bà N phải chịu trách nhiệm bồi thường giá trị thực tế thửa đất tại thời điểm hiện tại theo giá thị trường.

Do vậy nguyên đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng ủy quyền có số công chứng 004693, quyền số 05/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 03/8/2023 về việc ủy quyền giữa bà Mai Thị Tuyết N1, ông Nguyễn Kim Q với bà Đỗ Thị N đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương và buộc bà N phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Mai Thị Tuyết N1 số tiền tạm tính tại thời điểm 10.000.000.000 đồng.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 09/6/2015 giữa bà Đỗ Thị N với ông Cao Văn N2 có số công chứng 003910, quyền số 06/TP/CC – SCC/HĐGD và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là hủy đăng ký biến động tên ông Cao Văn N2 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 168743, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS11489 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/8/2015.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên: Hợp đồng ủy quyền có số công chứng 004693, quyền số 05/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 03/8/2023 giữa bà Mai Thị Tuyết N1, ông Nguyễn Kim Q với bà Đỗ Thị N đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương vô hiệu, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 09/6/2015 giữa bà Đỗ Thị N với ông Cao Văn N2 có số công chứng 003910, quyền số 06/TP/CC – SCC/HĐGD vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc bà N phải bồi thường thiệt hại số tiền 5.972.000.000 đồng (trong đó bồi thường giá trị đất là 5.818.000.000 đồng và bồi thường tài sản trên đất là 153.690.000 đồng) là vì tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn đã cung cấp bản gốc hợp đồng thế chấp có nội dung thế chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay tiền giữa các bên. Việc nguyên đơn và

bị đơn có cho vay mượn tiền nhưng hai bên không thiết lập hợp đồng vay tiền mà thiết lập giao dịch thế chấp bằng giấy tay với nhau và thiết lập giao dịch ủy quyền giả tạo để che giấu cho giao dịch vay mượn tiền do đó Hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc bị đơn căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền giả tạo để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N2 vào ngày 09/6/2015 là không hợp pháp vì quyền, nghĩa vụ dân sự của bà N trong hợp đồng ủy quyền không phát sinh từ thời điểm giao kết vào ngày 03/8/2013. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu giải quyết tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 09/6/2015 giữa bà Đỗ Thị N với ông Cao Văn N2 có số công chứng 003910, quyền số 06/TP/CC – SCC/HĐGD vô hiệu đồng thời hủy đăng ký biến động tên Cao Văn N2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CB 168743 là có căn cứ.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Minh L trình bày:

Xuất phát từ mối quan hệ quen biết với nhau nên bị đơn bà N có cho ông Q và bà N1 vay số tiền 1.400.000.000 đồng. Do ông Q và bà N đã không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình, không trả tiền cho bà N nên ông Q và bà N1 (vợ của ông Q) đã giao toàn quyền quyết định về tài sản là thửa đất số 51 cho bà N để cân trừ nợ giữa các bên nên bà N mới chuyển nhượng đất cho ông N2. Vì bà N không am hiểu pháp luật nghĩ việc cho vay mượn tiền nếu bên vay không có tiền trả thì bên cho vay được toàn quyền quyết định đối với tài sản mà bên đi vay giữ mặt khác ông Q và bà N cũng đã bàn giao tài sản là thửa đất số 51 và nhà cho bà N được toàn quyền quyết định nên bà N mới chuyển nhượng đất cho ông N2. Về giá chuyển nhượng đất cho ông N2 thời gian trôi qua đã lâu nên bà N không thể nhớ giá các bên chuyển nhượng bao nhiêu, còn giá trong hợp đồng chuyển nhượng các bên chỉ ghi giá tượng trưng chứ không phải là thực tế giá chuyển nhượng. Về số tiền 1.400.000.000 đồng, tại phiên tòa ngày hôm nay, bị đơn yêu cầu ông Q và bà N1 phải có trách nhiệm trả lại cho bà N số tiền 1.400.000.000 đồng, không yêu cầu lãi suất. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn H trình bày:

Ông H thống nhất với lời trình bày của người đại diện hợp pháp của bị đơn. Ông Q và bà N1 vay tiền của bà N phải có trách nhiệm trả tiền gốc và tiền lãi mỗi tháng theo đúng nội dung các bên đã thỏa thuận, tuy nhiên ông Q và bà N1 đã không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình, bà N1 và ông Q cũng đã đồng ý bàn giao thửa đất số 51 và tài sản trên đất cho bà N và ông H vào ngày 26/8/2014, do vậy bà N được toàn quyền quyết định đối với thửa đất được ghi trong hợp đồng thế chấp mà các bên đã thỏa thuận vào ngày 03/8/2013. Mặt khác, theo giấy giao nhà ngày 26/8/2014, bà N1 đã giao toàn bộ thửa đất số 51 cho ông và bà N, bà N1 đã ghi nội dung: “Nếu có ai khiếu nại tranh chấp về sau về phần đất + nhà này thì chị N1 hoàn toàn chịu trách nhiệm”. Ông Q và bà N1 đã không thực hiện đúng cam kết của mình nên phải chịu trách nhiệm trước pháp luật do đó việc nguyên

đơn khởi kiện đối với bị đơn là hoàn toàn không có căn cứ, ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản tự khai, Biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Tuyết N1 trình bày:

Ông Q là chồng cũ của bà N1 còn bà Đỗ Thị N là bạn bè ngoài xã hội mà bà N1 quen biết vào khoảng năm 2012. Ông Nguyễn Kim Q và bà Đỗ Thị N ký hợp đồng ủy quyền thừa đất số 51, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương vào thời gian nào, bà N1 không nhớ chính xác ông Q và bà N vào thời gian nào.

Về nội dung chính của Hợp đồng ủy quyền như thế nào bà N1 không nhớ. Mục đích của việc ký kết hợp đồng ủy quyền là do ông Q và bà N1 có vay của bà N số tiền 1.400.000.000 đồng, do ông Q và bà N1 có vay tiền của bà N nên bà N yêu cầu ông Q và bà N1 phải ký kết hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 51 cho bà N, giữa ông Q, bà N1 và bà N có lập với nhau hợp đồng vay tiền nhưng bên bà N là người giữ bản chính hợp đồng vay mượn tiền, bản thân ông Q cũng không có giữ hợp đồng vay tiền nên không có để cung cấp cho Tòa án, hiện tại ông Q chỉ có bản phô tô về giấy giao đất có thể hiện nội dung: “Số tiền 1.400.000.000 đồng nếu sau này chồng chị N1 về (anh Q) thì sẽ tính phần tiền lãi với bên anh H chị N”, ngoài ra bà N1 không có chứng cứ gì về việc vay mượn tiền với bà N để cung cấp cho. Kể từ khi các bên ký hợp đồng ủy quyền, bà N đã giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm các bên ký giấy giao nhà vào ngày 26/8/2014, trên thửa đất có 01 căn nhà cấp 4 trên đất diện tích khoảng 301m². Khi ông Q đi tù, bà N1 đi Bình Dương bán hàng, bà N1 có khóa cửa nhà và để đó, bà N đã tự ý mở khóa và lấy khóa khác khóa lại, đã nhiều lần bà N1 liên hệ với bà N nhưng bà N không đồng ý gặp mặt. Từ khi các bên ký kết hợp đồng ủy quyền đến năm 2018 (là năm ông Q khởi kiện vụ án đòi tài sản) căn nhà không ai sử dụng, kể từ lúc ông Q khởi kiện tại Tòa án thì mới có người sửa lại phần căn nhà kế bên nhà chính để bán bàn ghế. Quá trình vay tiền của bà N, ông Q có trả tiền lãi nhưng do thời gian đã lâu ông Q không thể trích lục chứng cứ về việc chuyển khoản hay giấy tờ gì thể hiện đã trả tiền lãi cho bà N để cung cấp cho Tòa án. Hiện tại bà N1 không biết ai quản lý, sử dụng thửa đất. Khi ông Q khởi kiện vào năm 2018 thì bà mới biết bà N đã sử dụng hợp đồng ủy quyền để chuyển nhượng thửa đất số 51 cho ông Cao Văn N2. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà N1 đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

Tại bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn N2 trình bày:

Ông N2 không biết bà N, ông Q và bà N1 là ai. Ông chỉ được biết thửa 51 có nhu cầu chuyển nhượng thông qua người làm môi giới bất động sản giới thiệu, thời gian đã lâu nên ông N2 không nhớ tên tuổi, địa chỉ cụ thể của người môi giới. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất trên, ông có tìm hiểu kỹ cơ sở pháp lý của thửa đất và được biết thửa đất trên cơ sở pháp lý rõ ràng đất không tranh chấp gì hết. Ông và bà Đỗ Thị N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất vào ngày 09/6/2015 tại Văn phòng C. Về giá chuyển nhượng thửa đất vì thời gian đã lâu nên ông không nhớ giá chuyển nhượng là bao nhiêu. Tại thời điểm ông nhận chuyển nhượng trên đất có 01 căn nhà tạm cấp 4 của ông H và bà N. Ông H và bà N thỏa thuận bằng miệng giao nhà tạm cho ông chứ các bên không lập biên bản gì cả. Sau khi nhận đất, ông phá bỏ căn nhà cấp 4 cũ của ông H và bà N và xây dựng 01 căn nhà cấp 4 khác và hiện ông đang cho thuê. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Kim Q với bị đơn bà Đỗ Thị N, ông đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định pháp luật để giải quyết.

Tại Văn bản trình bày ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B trình bày:

Ông Cao Văn Nghĩa L1 người đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 168743, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 11498 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận ngày 19/8/2015 đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 36, diện tích 301m² tọa lạc tại phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Về nguồn gốc do nhận chuyển nhượng từ bà Mai Thị Tuyết N1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 09/6/2015, số công chứng 003910, quyền số 06TP/CC – SCC/HĐGD.

Về trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ – CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật đất đai năm 2013 và Điều 20 Quyết định 13/2015/QĐ – UBND ngày 14/4/2015 của UBND tỉnh B về việc ban hành quy định về một số vấn đề liên quan đến thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

Đối với yêu cầu khởi kiện giữa nguyên đơn với bị đơn đề nghị Tòa án xem xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận và căn cứ vào kết quả xác minh, rà soát trong quá trình thụ lý để xem xét giải quyết vụ án theo quy định.

Tại văn bản trình bày ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) trình bày:

Vào ngày 03/08/2013, Văn phòng C, tỉnh Bình Dương có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền của bà Đỗ Thị N. Theo đó, bà Mai Thị Tuyết N1 cùng với chồng là ông Nguyễn Kim Q (là bên ủy quyền) ủy quyền cho bà Đỗ Thị N (bên được ủy quyền) đối với thửa đất số 976, tờ bản đồ số 16, có diện tích 100,00m², địa chỉ thửa đất tại xã T, huyện (nay là thị xã), 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 BC088079, số vào sổ CH01435 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã), tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/06/2010 và thửa đất số 51, tờ bản đồ số 36, có diện tích 301,00m², địa chỉ thửa đất tại thị trấn M (nay là phường M), huyện (nay là thị xã), 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 BĐ869813, số vào sổ CH02684 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã), tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/04/2011.

Thời hạn ủy quyền là 20 năm kể từ ngày hợp đồng được công chứng. Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ là Công chứng viên Nguyễn Duy L2. Những giấy tờ các bên cung cấp bao gồm:

Chứng minh nhân dân, hộ khẩu của bà Mai Thị Tuyết N1 và ông Q; giấy cam kết của ông Nguyễn Kim Q; giấy cam kết của bà Mai Thị Tuyết N1; giấy chứng nhận kết hôn giữa bà Mai Thị Tuyết N1 với ông Nguyễn Kim Q; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC088079, số vào sổ CH01435 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã), tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/06/2010 mang tên bà Mai Thị Tuyết N1; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD869813, số vào sổ CH02684 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã), tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/04/2011 mang tên bà Mai Thị Tuyết N1; sổ hộ khẩu và chứng minh nhân dân của bà Đỗ Thị N. Sau khi đối chiếu, kiểm tra những giấy tờ nêu trên, xét thấy đầy đủ và hợp lệ theo quy định của pháp luật, Công chứng viên Văn phòng công Mỹ P đã tiến hành tiếp nhận hồ sơ và đưa cho chuyên viên 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 điểm 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 Nguyễn Duy L2 đã chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số 004693, quyền số 05TP/CC – SCC/HĐGD ngày 03/8/2013.

Về trình tự, thủ tục thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003910, quyền số 06TP/CC – SCC/HĐGD ngày 09/6/2015 như sau: Vào ngày 09/06/2015, Văn phòng C, tỉnh Bình Dương có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Cao Văn N2. Theo đó, bà Đỗ Thị N là người đại diện theo ủy quyền của bà Mai Thị Tuyết N1 cùng với chồng là ông Nguyễn Kim Q theo Hợp đồng ủy quyền số 004693, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 03/08/2013 (là bên chuyển nhượng) chuyển nhượng cho ông Cao Văn N2 (bên nhận chuyển nhượng) đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 36, có diện tích 301,00m², địa chỉ thửa đất thuộc thị trấn M (nay là phường M), huyện (nay là thị xã), 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 BD869813, số vào sổ CH02684 do UBND huyện (nay là thị xã), tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/4/2011. Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ là Công chứng viên Nguyễn Duy L2. Những giấy tờ các bên cung cấp bao gồm: Giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của bà Đỗ Thị N; hợp đồng ủy quyền số 004603, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/8/2013 giữa bà Mai Thị Tuyết N1, ông Nguyễn Kim Q với bà Đỗ Thị N; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 80869513, số vào sổ CH02684 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/04/2011 mang tên bà Mai Thị Tuyết N1; đơn xác nhận tình trạng bất động sản; giấy chứng minh nhân dân và hộ khẩu của ông Cao Văn N2.

Sau khi đối chiếu, kiểm tra những giấy tờ nêu trên, xét thấy đầy đủ và đúng quy định của pháp luật, Công chứng viên Văn phòng công Mỹ P đã tiến hành nhận hồ sơ và đưa cho chuyên viên 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 điểm 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 chuyển nhượng không vi phạm pháp luật. Vì vậy, công chứng viên Nguyễn Duy L2 đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003910, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/06/2015. Trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện giữa nguyên đơn ông Nguyễn Kim Q với bị đơn bà Đỗ Thị N Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy L2 không có ý kiến gì vì đây là quyền của công dân.

Tại bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim D và bà Lê Thị T trình bày:

Bà D là chủ tiệm tóc Hồ N, bà D thuê đất của ông Cao Văn N2 nhưng không có lập hợp đồng thuê. Đối với yêu cầu khởi kiện giữa nguyên đơn và bị đơn, bà D không có ý kiến gì. Bà T trình bày, bà T là người thuê đất của ông Cao Văn N2 để kinh doanh gỗ, giữa bà T và ông N2 không có làm hợp đồng thuê đất. Đối với yêu cầu khởi kiện giữa nguyên đơn và bị đơn, bà T không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 19/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Kim Q đối với bị đơn bà Đỗ Thị N về việc: “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Tuyên hợp đồng ủy quyền có số công chứng 004693, quyền số 05/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 03/8/2013 giữa bà Mai Thị Tuyết N1, ông Nguyễn Kim Q với bà Đỗ Thị N vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 003910, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/6/2015, ký giữa bà Đỗ Thị N và ông Cao Văn N2 vô hiệu.

Buộc ông Cao Văn N2 phải trả lại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 36, có diện tích 301m² (đo đạc thực tế 321,9m²) tọa lạc tại phường M, thành phố B, 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 CB 168743, số vào sổ cấp GCN CS 11498 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/8/2015 cho ông Nguyễn Kim Q và bà Mai Thị Tuyết N1.

(Kèm theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 5 – 2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ngày 22/7/2024).

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB

168743, số vào sổ cấp GCN CS 11498 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/8/2015 cho ông Cao Văn N2 để điều chỉnh cấp lại cho phù hợp với hiện trạng và nội dung theo quyết định tại Bản án này.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền yêu cầu bị đơn phải bồi thường số tiền 5.972.000.000 đồng (năm tỷ chín trăm bảy mươi hai triệu đồng).

3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 4.028.000.000 đồng (bốn tỷ không trăm hai mươi tám nghìn đồng).

4. Buộc ông Nguyễn Kim Q và bà Mai Thị Tuyết N1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà Đỗ Thị N số tiền 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/3/2025 bị đơn bà Đỗ Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Ngày 12/3/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn N2 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn bà Đỗ Thị N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn N2 thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

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

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Thái Thị V vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để xác định giá trị tài sản trên đất và công sức sửa chữa. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên các hợp đồng vô hiệu nhưng lại không giải quyết triệt để hậu quả pháp lý theo quy định, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà N; chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N2, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh) và chuyển hồ sơ vụ án giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim D, bà Lê Thị T, Văn phòng C (nay là Văn phòng C1), Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Theo chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện, năm 2021 ông Nguyễn Kim Q khởi kiện ông Phan Văn H và bà Đỗ Thị N trả lại diện tích đất 301m² thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 36, tại phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương cùng tài sản trên đất là căn nhà cấp 4. Vụ án theo đơn khởi kiện của ông Q được giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát (bút lục 04-09). Tại Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên xác định ông Cao Văn Nghĩa L1 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và nhận định: “*Thời điểm ký Hợp đồng ủy quyền ngày 03/8/2013, các bên tham gia giao dịch theo quy định của pháp luật. Ông Q và bà N1 đều thừa nhận chữ ký và chữ viết tên Nguyễn Kim Q, Mai Thị Tuyết N1 tại Hợp đồng ủy quyền là chữ ký và chữ viết của ông Q và bà N1. Hợp đồng được cơ quan có thẩm quyền vi phạm pháp luật. Như vậy, Hợp đồng ủy quyền là hợp pháp nên phát sinh hiệu lực và ràng buộc trách nhiệm của các bên tham gia ký kết.*”

Ông Q cho rằng việc ký Hợp đồng ủy quyền, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N là để đảm bảo cho khoản vay của ông Q, bà N1 đối với bà N với số tiền 1.400.000.000 đồng nên ông Q đồng ý trả lại cho ông Phan Văn H và bà Đỗ Thị N số tiền 1.400.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật kể từ ngày 26/8/2014 cho đến khi xét xử sơ thẩm nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh có việc vay tiền giữa ông Q, bà N1 với ông H, bà N nên Hội đồng xét xử không xem xét.”

Do hợp đồng ủy quyền có hiệu lực, giữa bà N với ông Q, bà N1 không có văn bản thỏa thuận hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 03/8/2013 đã giao kết nên việc bà N nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản là căn nhà cấp 4 cùng diện tích đất 301m² (đo đạc thực tế tăng 30,3m²) thuộc thửa 51, tờ bản đồ số 36 để thực hiện công việc được ông Q và bà N1 ủy quyền là phù hợp. Như vậy, ông Q yêu cầu bà N và ông H trả lại tài sản 01 căn nhà cấp 4 cùng diện tích đất 301m² (đo đạc thực tế tăng 30,3m²) thuộc thửa 51, tờ bản đồ số 36 là không có căn cứ chấp nhận...”

Tại Bản án sơ thẩm mà các đương sự đang có kháng cáo đã nhận định: “*Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn cung cấp chứng cứ mới là bản chính Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 03/8/2013 và Giấy bàn giao nhà ngày 26/8/2014 đồng thời thừa nhận việc các bên ký kết với nhau hợp đồng ủy quyền có số công chứng 004693, quyển số 05/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 03/8/2013 giữa bà Mai Thị Tuyết N1, ông Nguyễn Kim Q với bà Đỗ Thị N là để che giấu đảm bảo cho việc thực hiện giao dịch vay mượn tài sản (tiền) giữa các bên đối với số tiền vay là 1.400.000.000 đồng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cũng thừa nhận việc các bên xác lập Hợp đồng ủy quyền mục đích là che giấu cho việc vay tiền do đó hợp đồng ủy quyền sẽ bị vô hiệu, giao dịch bị che*

giấu (vay mượn tiền) phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005”.

Như vậy, nhận định về cùng một hợp đồng ủy quyền tại Bản án sơ thẩm vào năm 2022 nêu trên mâu thuẫn với chính nhận định tại bản án sơ thẩm mà các đương sự đang có kháng cáo. Tòa án cấp sơ thẩm khi thụ lý, giải quyết đã không thu thập, xác minh tính có hiệu lực của Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương để xem xét, giải quyết yêu cầu của đương sự theo đúng quy định pháp luật.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định yêu cầu bồi thường tài sản 153.690.000 đồng của ông Q là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu và đình chỉ xét xử một phần yêu cầu trên là không đúng. Bởi, theo đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung ông Q có yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền tạm tính là 10.000.000.000 đồng, đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện, ông Q yêu cầu bồi thường thiệt hại giá trị thửa đất cho nguyên đơn theo giá định giá với số tiền 5.818.000.000 đồng và bồi thường tài sản gắn liền với đất theo định giá là 153.690.000 đồng. Như vậy, số tiền bồi thường trên vẫn thuộc phạm vi khởi kiện ban đầu của ông Q.

[4] Theo yêu cầu, yêu cầu khởi kiện bổ sung nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N (là người được ông Q, bà N1 ủy quyền) với ông N2, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng buộc ông N2 trả lại quyền sử dụng đất thửa 51 cho ông Q, bà N1 trong khi không xem xét đến tài sản có trên đất gồm 02 căn nhà và mái che; không làm rõ tài sản ông N2 nhận chuyển nhượng là tài sản riêng của ông N2, hay tài sản chung vợ chồng ông N2 để đưa vợ ông N2 vào tham gia tố tụng là có vi phạm tố tụng và không đảm bảo việc thi hành án. Đồng thời, không xem xét quyền lợi của ông N2 khi hủy hợp đồng, dành quyền khởi kiện cho ông N2 bằng vụ kiện khác là không đúng, giải quyết vụ án không triệt để.

[5] Các bên đều xác định, thời điểm ông Q, bà N1 ký ủy quyền cho bà N có 1 căn nhà, hiện tại theo kết quả thẩm định có 02 căn nhà, theo bản án năm 2022, xác định nhà ông N2 đã phá bỏ, xây mới. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông N2 xác định ông N2 sửa chữa lại căn nhà trên sườn căn nhà cũ, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ hiện trạng căn nhà tại thời điểm ký ủy quyền, định giá căn nhà thời điểm bà N1 giao cho bà N, ông H để làm căn cứ giải quyết yêu cầu bồi thường của nguyên đơn.

[6] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng nên Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Do đó kháng cáo của bị đơn bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nghia L1 có căn cứ chấp nhận một phần.

[7] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn N2.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Trả lại cho bà Đỗ Thị N số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0000109 ngày 04/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Trả lại cho ông Cao Văn N2 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0000166 ngày 12/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- Tòa Phúc thẩm TAND tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đường sự;
- Lưu: HS, VP (23), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết

