TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 16 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 79 /2025/DS-ST
Ngày: 22 - 8 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng góp vốn, hợp đồng ủy quyền

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 16 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Linh
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phan Văn Cường và bà Hoàng Lệ Chi
***Thư ký phiên tòa*:** Ông Phạm Anh Ly, Thư ký Toà án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện Viện kiểm sát nhân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2025, tại Cơ sở A, Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 846/2025/TLST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng góp vốn, hợp đồng ủy quyền" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2025/QĐXXST - DS ngày 17 tháng 7 năm 2025, quyết định hoãn phiên tòa số 65/2025/QĐST -DS ngày 07/8/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị H, sinh năm 1983; thường trú: K, phường Q, thành phố V, tỉnh Nghệ An; chỗ ở: Số nhà A đường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Quan N, sinh năm 1987; địa chỉ: Số G đường số D khu phố F, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Phú H1, sinh năm 1982; địa chỉ: Số C khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu xét xử vắng mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Quang T, sinh năm 1976 - Luật sư thuộc Văn phòng L1 - Đoàn luật sư Thành phố H, có yêu cầu xét xử vắng mặt

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

1. Ông Nguyễn Đình L, sinh năm 1971; địa chỉ: Số A tổ B khu phố C, phường T, tỉnh Đồng Nai, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Hữu C, sinh năm 1976; địa chỉ: Số C khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1984; địa chỉ: Số C khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1988; địa chỉ: Số B đường A khu phố D,

phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Hoàng Thị N1, sinh năm 1989; địa chỉ: Số B đường A khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1985; địa chỉ: Số B B khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Văn phòng C2; địa chỉ: Số H đường N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị V, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1976 và ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: Số A khu phố T, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

9. Bà Nguyễn Thị Ngọc Á, sinh năm 2001; địa chỉ: Số A khu phố T, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 07 tháng 5 năm 2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lê Thị H và người đại diện theo ủy quyền ông Lương Quang N trình bày và được tóm tắt như sau:

Bà H và ông Nguyễn Phú H1 là bạn học phổ thông. Cuối năm 2021 đến đầu năm 2022, ông H1 nói bà H có tiền thì góp vốn nhận chuyển nhượng 1 lô đất ở xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (diện tích 1ha số tiền 2.500.000.000 đồng). Nếu được, bà H phải đặt cọc trước 500.000.000 đồng, sau 2 tháng thanh toán đủ tiền rồi vào công chứng sang tên chuyển nhượng. Bà H đã chuyển tiền cọc cho ông H1 (chuyển tiền ngày 28/2/2022 và ghi chuyển khoản "chuyển cọc lô đất"). Ngày 13/4/2022 ông H1 gọi điện nói bà H chuẩn bị số tiền còn lại. Ông H1 giải thích vì nhận chuyển nhượng diện tích lớn, chưa đủ tiền để trả nên bà H phải chuyển đủ tiền sớm, sau khi chuyển tiền ông H1 sẽ đứng tên trên giấy chứng nhận lô đất diện tích 8ha sau đó sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho bà H 1ha trị giá 2.500.000.000 đồng, thời gian làm thủ tục sau 01 tháng. Ngày 25/4/2022 bà H chuyển khoản 2.000.000.000 đồng nhưng sau đó ông H1 không làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà H cũng như không trả tiền. Tháng 12/2022, ông H1 hẹn gặp bà H và đề nghị bà H ký vào bản góp vốn do ông H1 soạn và ký sẵn. Nhưng bà H không đồng ý vì không đúng như thỏa thuận ban đầu. Đến ngày 30/12/2022 bà H đồng ý chờ ông H1 tách thửa sang tên cho mình, để làm tin ông H1 đã ủy quyền cho bà H 1000 m^2 tại huyện B, tỉnh Bình Dương theo hợp đồng công chứng 5282, quyển số 12/2022 TP/CC - SCC/HĐGD giữa bên uỷ quyền là ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị T2 đại diện bởi ông Nguyễn Phú H1 và bên nhận uỷ quyền là bà H công chứng tại Văn phòng C2. Sau đó ông H1 hứa hẹn nhiều lần nhưng không thực hiện việc chuyển nhượng, để đảm bảo quyền lợi bà H tiếp tục yêu cầu ông H1 phải ủy quyền cho bà H 01 lô đất khác để làm tin. Sau đó ông H1 ký hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Đình L (con cậu bà H đứng tên hợp đồng do bà H chỉ định) theo hợp đồng ủy quyền số 969, quyển số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/3/2024 tại Văn phòng C2. Đến nay, ông H1 không thực hiện việc chuyển nhượng 1 ha đất như thỏa thuận, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H1 trả lại số tiền đã nhận là 2.500.000.000 đồng, tiền lãi bà không yêu cầu tính.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 19/3/2025, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Phú H1 trình bày và được tóm tắt:

Ông H1, bà H cùng quê Nghệ An và là bạn bè. Khoảng tháng 02/2022 bà H gọi điện cho ông H1 hỏi nhờ mua một lô đất để đầu tư lâu dài. Sau khi nghe bà H nói việc trên thì khoảng 10 ngày sau thì nhóm bạn của ông H1 gồm ông H1, ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Hữu C và 1 số người nữa trong nhóm của ông S và ông C có thỏa thuận sẽ góp vốn cùng nhau nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 30ha tại xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai với mục đích tách thửa để chuyển nhượng lại cho người khác kiếm lời. Ông H1 có trao đổi với bà H về việc mua 30 ha đất này, nếu bà H đồng ý sẽ nhượng lại cho bà H 1ha trong tổng số 30 ha mà nhóm ông H1 thỏa thuận góp vốn, giá 1 ha là 2.500.000.000 đồng, bà H đã chuyển khoản 2.500.000.000 đồng, khi làm thủ tục có nói bà H là thời gian làm thủ tục tách thửa từ 6 tháng đến 1 năm. Do số lượng đất chuyển nhượng trong nhóm lớn, số tiền nhiều. Do vậy, thủ tục chuyển nhượng kéo dài, gặp trục trặc không sang tên được do đất tăng giảm diện tích so với giấy chứng nhận, chồng lấn ranh với các hộ khác ảnh hưởng đến việc chuyển nhượng cho bà H, việc này là ngoài dự kiến. Sau đó ông H1 chủ động trao đổi sẽ sang tên 02 thửa đất tại L, B cho bà H, 02 thửa đất này là của ông H1 đã nhận chuyển nhượng lại từ người khác nhưng để tránh thủ tục phức tạp nên người chuyển nhượng ký hợp đồng cho ông H1 bằng hình thức hợp đồng ủy quyền toàn quyền cho ông H1 quyết định. Khi nào ông H1 muốn chuyển nhượng thì ông H1 dùng hợp đồng này ký hợp đồng chuyển nhượng cho người nhận chuyển nhượng. Bà H thống nhất ký hợp đồng ủy quyền toàn phần cho bà H chứ không ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H. Khi nào ông H1 sang tên xong phần đất 01 ha tại X cho bà H thì bà H sẽ hủy hợp đồng ủy quyền trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1, cụ thể:

+ Đối với giấy chứng nhận QSD đất số CS16597 do Sở TN và MT cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc Á. Bà Á sau khi chuyển nhượng lại cho ông H1 thì các bên chỉ ký hợp đồng ủy quyền số 1651, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/4/2022 tại VP công chứng T3. Ông H1 ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền cho ông Nguyễn Đình L. Sở dĩ ký hợp đồng cho ông L là theo yêu cầu của bà H để ông L đứng tên dùm bà H. Ông H1 ký hợp đồng ủy quyền cho ông L theo hợp đồng ủy quyền số 969, quyển số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/3/2024 tại Văn phòng C2.

+ Đối với giấy chứng nhận QSD đất số CS16598 do Sở TN và MT cấp cho bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Văn H2. Bà T2 và ông H2 sau khi chuyển nhượng lại cho ông H1 thì các bên chỉ ký hợp đồng ủy quyền số 1632, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2022 tại VP công chứng T3. Ông H1 ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền cho bà H theo hợp đồng ủy quyền số 5282, quyển số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2022 tại Văn phòng C2.

Sau khi ký các hợp đồng ủy quyền nói trên thì toàn bộ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các hợp đồng ủy quyền nói trên đã giao cho bà H và ông Lâm G.

Đối với số tiền bà H chuyển cho ông H1 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông H1 xác định khoản tiền này không liên quan đến vợ con ông H1 hay bất kỳ ai khác. Ông H1 thỏa thuận với riêng bà H nên sẽ có nghĩa vụ đối với bà H. Về số tiền bà H yêu cầu ông trả 2.500.000.000 đồng ông thống nhất. Ông H1 có yêu cầu độc lập và yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 5282, quyển số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2022 giữa bên ủy quyền là ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị T2 đại diện bởi ông Nguyễn Phú H1 và bên nhận ủy quyền là bà Lê Thị H công chứng tại Văn phòng C2.

- Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 969, quyển số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/3/2024 giữa bên ủy quyền là bà Nguyễn Thị Ngọc Á đại diện bởi ông Nguyễn Phú H1 và bên nhận ủy quyền là ông Nguyễn Đình L công chứng tại Văn phòng C2.

Tại bản tự khai của đương sự ngày 17/12/2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình L trình bày:

Bà H là chị con dì bên ngoại nhà ông L còn ông H1 là hàng xóm ngoài quê cũng là bà con trong họ tộc bên nội ông L. Cuối năm 2022, bà H kể cho ông việc bà có chung vốn với ông H1 để nhận chuyển nhượng 1ha đất tại X, Đồng Nai, giá trị 1ha là 2.500.000.000 đồng, bà H chuyển hết tiền để mua 1ha. Ông H1 nhận chuyển nhượng sau đó tách thửa cho bà H, vị trí thửa đất như thế nào ông L không rõ. Khi các bên tranh chấp do ông H1 nhận đủ tiền nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng, sau đó ông H1 ủy quyền hai miếng đất cũng như giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H để làm tin, sau khi ông H1 chuyển nhượng đất xong bà H sẽ trả lại ông H1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như hủy hợp đồng ủy quyền này. Ông L xác định ông L không có bất kỳ quyền lợi, hay nghĩa vụ gì trong việc tranh chấp giữa hai bên, ông L chỉ là người đứng tên thay cho bà H trên hợp đồng, khi nào hai bên giải quyết xong thì ông L sẽ ra ký hủy hợp đồng ủy quyền để trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai bên. Hiện nay ông L đã giữ bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các hợp đồng ủy quyền nói trên. Khi nào các bên thực hiện xong thỏa thuận và có yêu cầu thì ông L sẽ trả lại cho 02 bên theo đúng quy định.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/03/2025, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S trình bày:

Ông S, ông H1 và ông C là bạn làm ăn kinh doanh bất động sản với nhau. Ông S không có quan hệ hay quen biết gì với bà H. Sau này khi ông H1 với bà H có tranh chấp với nhau thì thông qua ông H1 ông S mới biết bà H khoảng tháng 01/2024, còn việc bà H và ông H1 thỏa thuận góp vốn như thế nào thì ông S không rõ, không liên quan. Bà H yêu cầu ông H1 trả lại tiền vốn góp đã gửi cho ông H1 nên ông S không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

- *Tại bản tự khai của đương sự ngày 25/5/2025, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị N1 trình bày:*

Bà N1 là vợ ông Nguyễn Văn S. Bà thống nhất với lời khai của ông S tại biên bản lấy lời khai ngày 27/5/2025 tại Tòa án. Trong vụ án này bà N1 không có yêu cầu hay tranh chấp gì khác. Đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

- *Tại bản tự khai của đương sự ngày 24/12/2024, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu C trình bày:* Vào ngày 30/5/2022 nhóm ông C gồm nhiều người có góp vốn đầu tư cùng với ông Nguyễn Văn S, người đại diện theo pháp luật của công ty Cổ phần Đ để nhận chuyển nhượng khu đất có diện tích khoảng

29.000m^2 (gồm 03 giấy chứng nhận QSDĐ lớn) ở ấp A, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai với giá trị nhận chuyển nhượng là 72.840.275.000 đồng trong đó ông Nguyễn Phú H1 đại diện nhóm góp số tiền 20.000.000.000 đồng tương đương với diện tích đất theo thỏa thuận là 80.000 m^2, trong đó bao gồm tiền của ông H1, ông C và ông H1 huy động từ anh em, họ hàng, bạn bè trong đó có bà H. Theo ông C được biết thì ông Nguyễn Phú H1 chỉ đại diện đứng ra góp vốn nhưng thực tế phía sau có nhiều người góp tiền vào trong đó có bà H. Việc này giữa bà H và ông H1 thỏa thuận riêng ông không biết và không bàn bạc với bà H. Hiện tại phần đất mà các bên góp nhận chuyển nhượng, ông đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện tại ông C đang thế chấp để vay tiền ngân hàng. Ông C yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai của đương sự ngày 24/12/2024, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C1 trình bày:

Mọi giao dịch hợp tác làm ăn với ông Nguyễn Phú H1, ông Nguyễn Văn S đều do ông C thực hiện, do công việc làm ăn đều do ông C tự quyết. Việc bà C1 ký tên trên hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng vay của ngân hàng TMCP Q (MB) là do tài sản được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân nên việc thế chấp, vay tiền phải có chữ ký của bà C1. Ngoài những chứng cứ mà ông C đã giao nộp cho tòa án bà không còn cung cấp thêm chứng cứ nào khác.

*Tại bản tự khai của đương sự ngày 28/3/2025, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T1 trình bày:*Việc hợp tác làm ăn giữa chồng bà là ông Nguyễn Phú H1 với ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Hữu C, bà Lê Thị H cũng như việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hình thức nhận ủy quyền của những người có quyền và nghĩa vụ liên quan khác, cũng như mọi công việc làm ăn đều do ông H1 tự quyết bà không can thiệp, đó là tài sản riêng, là giao dịch riêng của ông H1, bà không liên quan. Ngoài những chứng cứ mà ông Nguyễn Phú H1 đã giao nộp cho tòa án bà không còn cung cấp thêm chứng cứ nào khác.

Tại bản tự khai của đương sự ngày 28/3/2025, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Văn H2 trình bày: Ông H2 và ông Nguyễn Phú H1 là đối tác làm ăn và anh em quen biết. Khoảng năm 2021, 2022 ông H2 có nhận chuyển nhượng một thửa đất lớn trên xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương sau đó ông H2 phân ra thành nhiều thửa nhỏ trong đó có quyền sử dụng đất tại thửa số 242, tờ bản đồ số 60, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương có diện tích 1078,3m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD997829 (số vào sổ cấp GCN: CS16598) ông H2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phú H1 ngày 30/12/2022, theo yêu cầu của ông H1 là mua đất để đầu tư chuyển nhượng cho người khác nên ông H1 đề nghị vợ chồng ông H2 chỉ công chứng ủy quyền cho ông H1. Sau khi vợ chồng ông H2 đến Văn Phòng C2 ủy quyền toàn quyền cho ông H1 (kể cả quyền được ủy quyền lại cho người thứ ba), ông H1 đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính đối với vợ chồng ông H2, hiện tại mặc dù vợ chồng ông H2 đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực chất đất là của ông Nguyễn Phú H1. Vì vậy việc ông H1 ủy quyền cho bà Lê Thị H là hợp pháp, vợ chồng ông H2 thực tế không còn liên quan đến thửa đất nói trên. Ngoài

những chứng cứ đã giao nộp cho tòa án vợ chồng ông H2 không còn cung cấp thêm chứng cứ nào khác.

- *Tại bản tự khai của đương sự ngày 28/3/2025, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc Á trình bày:* Khoảng năm 2021, 2022 ba mẹ bà Á là bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn H2 có nhận chuyển nhượng một thửa đất lớn trên xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương sau đó phân ra thành nhiều thửa nhỏ trong đó có giao cho bà Á đứng tên trên quyền sử dụng đất tại thửa số 243, tờ bản đồ số 60, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương diện tích 1068,1m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD997828 (số vào sổ cấp GCN: CS16597), bà Á chuyển nhượng cho ông H1 vào ngày 30/12/2022 nhưng chỉ công chứng ủy quyền cho ông H1 mà không phải công chứng sang tên chuyển nhượng để thủ tục được nhanh chóng. Hiện nay bà Á đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đất là của ông H1. Vì vậy ông H1 ủy quyền cho bà Lê Thị H là hợp pháp, bà Á không còn liên quan đến thửa đất nói trên. Ngoài những chứng cứ đã giao nộp cho tòa án bà Á không còn cung cấp thêm chứng cứ nào khác.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 25/3/2025, bà Trần Thị V là người đại diện hợp pháp của Văn phòng C2 trình bày:

1. Về hợp đồng ủy quyền số công chứng 5282 quyển số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD đã được Công chứng viên Trần Thị V của Văn phòng C2 chứng nhận ngày 30/12/2022, hợp đồng được giao kết bởi các đương sự gồm bên ủy quyền là ông Nguyễn Văn H2 và vợ là bà Nguyễn Thị T2 đại diện bởi ông Nguyễn Phú H1, bên nhận ủy quyền là bà Lê Thị H. Thành phần hồ sơ gồm:

+ Phiếu yêu cầu công chứng;

+ Giấy tờ tùy thân (chứng minh ông Nguyễn Phú H1 và căn cước công dân của bà Lê Thị H) và sô hộ khẩu của 2 bên tham gia giao dịch;

+ Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1632 quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 13/04/2022 ;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 997829, số vào sổ cấp GCN : CS16598, do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/03/2022 đứng tên ông Nguyễn Văn H2.

Việc công chứng được thực hiện tại trụ sở Văn phòng, công chứng viên đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng, các bên tham gia tự nguyện tiến hành ký kết hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên, tại thời điểm công chứng các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, thành phố của hồ sơ công chứng đầy đủ.

Cũng tại thời điểm công chứng, công chứng viên tra cứu trên phần mềm dữ liệu công chứng thì tài sản không bị ngăn chặn giao dịch và việc công chứng đúng với trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Về yêu cầu khởi kiện của đương sự, Văn phòng C2 không có ý kiến, kính đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Về hợp đồng ủy quyền số công chứng 969 quyển số 03/2024TP/CC-

SCC/HĐGD đã được Công chứng viên Trần Thị V của Văn phòng C2 chứng nhận ngày 29/03/2024, được giao kết giữa bên ủy quyền là bà Nguyễn Thị Ngọc Á đại diện bởi ông Nguyễn Phú H1, bên nhận ủy quyền là ông Nguyễn Đình L. Thành phần hồ sơ gồm:

+ Phiếu yêu cầu công chứng;

+ Giấy tờ tùy thân: căn cước công dân ông Nguyễn Phú H1 và căn cước công dân của ông Nguyễn Đình L

+ Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1651 quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 14/04/2022;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 997828, số vào sổ cấp GCN : CS16597, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/03/2022 đứng tên bà Nguyễn Thị Ngọc Á.

Việc công chứng được thực hiện tại trụ sở Văn phòng, công chứng viên đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng, các bên tham gia tự nguyện tiến hành ký kết hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên, tại thời điểm công chứng các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, thành phố của hồ sơ công chứng đầy đủ. Tại thời điểm công chứng, công chứng viên tra cứu trên phần mềm dữ liệu công chứng thì tài sản không bị ngăn chặn giao dịch và việc công chứng đúng với trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Về yêu cầu khởi kiện của đương sự, Văn phòng C2 không có ý kiến, kính đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Tòa án, các đương sự chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nguyên đơn, bị đơn thống nhất khoản tiền 2.500.000.000 đồng nguyên đơn đã chuyển khoản cho bị đơn. Nguyên đơn chỉ yêu cầu nhận lại số tiền 2.500.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi. Đối với đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền vô hiệu của bị đơn. Các nội dung trên các bên đưa ra là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Nguyên đơn bà Lê Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Phú H1 trả lại số tiền bà H đã góp với ông H1 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn ông H1 có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền vô hiệu. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án được xác định là "Tranh chấp hợp đồng góp vốn và tranh chấp hợp đồng ủy quyền". Bị đơn ông Nguyễn Phú H1 có địa chỉ tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy

định tại Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 5 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của Tòa án nhân dân.

[1.2] Về sự có mặt của đương sự: Nguyên đơn, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nói trên theo quy định.

[2] Về nội dung các đương sự tranh chấp:

[2.1] Về nội dung hợp đồng góp vốn, quyền và nghĩa vụ của các bên: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn thừa nhận việc bà H chuyển khoản cho ông H1 tổng 02 lần là 2.500.000.000 đồng để thực hiện việc chuyển nhượng góp vốn cùng mua đất chung với ông H1 với diện tích 1ha tại X, Đồng Nai. Nội dung này trong quá trình tố tụng các đương sự thừa nhận nên đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định của Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.3] Về thực hiện hợp đồng: Quá trình giải quyết vụ án, ông H1 không thực hiện được nghĩa vụ sang tên tách thửa phần đất 1ha trên cho bà H, đến nay phần đất ông H1 cho rằng có phần vốn góp của bà H không những không tách thửa sang tên cho bà H mà hiện nay còn đứng tên chủ sử dụng đất ông Nguyễn Hữu C, hiện tại ông C đã thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng để vay tiền. Như vậy, đến thời hạn cam kết, ông H1 không thực hiện việc sang tên, tách thửa cho bà H, cũng không hoàn trả lại số tiền đã nhận. Hành vi này đã vi phạm nghĩa vụ của bên nhận tiền theo Điều 351, Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015. Do vậy, yêu cầu của bà H buộc ông H1 trả lại số tiền 2.500.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi là có căn cứ pháp luật cũng như có lợi cho ông H1.

[3] Về yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của bị đơn ông Nguyễn Phú H1: Ông H1 yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 5282 ngày 30/12/2022 và số công chứng 969 ngày 29/3/2024, với lý do các hợp đồng này chỉ nhằm tạm thời bảo đảm nghĩa vụ đối với bà H.

[3.1] Xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án cả nguyên đơn bà Lê Thị H, bị đơn ông Nguyễn Phú H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình L đều thống nhất xác định việc ông H1 ký các hợp đồng ủy quyền số 5282, quyển số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2022 tại Văn phòng C2 cho bà Lê Thị H và hợp đồng ủy quyền số 969, quyển số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/3/2024 tại Văn phòng C2 cho ông Nguyễn Đình L là do ông H1 vi phạm thời hạn cam kết với bà H nên đã dùng các hợp đồng này tạm thời chuyển quyền sử dụng đất cho bà H để bà H tin tưởng cho ông H1 thêm thời gian để tách thửa sang tên cho bà H. Khi nào ông H1 sang tên xong phần đất 01 ha tại X cho bà H thì bà H và ông L sẽ hủy hợp đồng ủy quyền trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1. Sau khi ký các hợp đồng ủy quyền nói trên thì toàn bộ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các hợp đồng ủy quyền nói trên đã giao cho bà H và ông Lâm G.

[3.2] Xét thấy: Hai hợp đồng ủy quyền được công chứng hợp pháp, hình thức và nội dung không vi phạm điều cấm. Tuy nhiên, bản chất các giao dịch này không nhằm mục đích ủy quyền quản lý tài sản thông thường, mà chỉ là biện pháp tạm thời để bảo đảm nghĩa vụ của ông H1 đối với bà H. Như vậy, đây là hợp đồng giả cách

mục đích che giấu giao dịch khác (thực chất là việc bảo đảm nghĩa vụ giữa ông H1 cho bà H). Do vậy, Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của ông H1 tuyên các hợp đồng ủy quyền trên vô hiệu. Vì vậy, ông L có nghĩa vụ hoàn trả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông H1 theo quy định.

[4] Về trách nhiệm của các cá nhân có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:Các ông Nguyễn Văn S, Nguyễn Hữu C, Nguyễn Đình L và những người liên quan khác đều xác định việc góp vốn, chuyển nhượng đất chủ yếu do ông H1 trực tiếp thỏa thuận với bà H. Bà H chỉ giao dịch, gửi tiền cho ông H1. Do đó, nghĩa vụ hoàn trả tiền thuộc về ông H1, những người liên quan khác không phải chịu trách nhiệm về vấn đề trên.

[5] Về biện pháp khẩn cấp tạm thời: Do ông H1 chưa thánh toán cho bà H khoản tiền 2.500.000.000 đồng, vì vậy cần tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2024/QĐ-BPKCT ngày 20/9/2024 với nội dung: Phong tỏa tài sản là: Quyền sử dụng đất có diện tích 319,6 m², thuộc thửa đất số 348, tờ bản đồ số 41, tọa lạc xóm H, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ023746, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CN1570 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V, tỉnh Nghệ An cấp ngày 12/9/2024 cho ông Nguyễn Phú H1.

[6] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của bị đơn.

[7] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Chi phí thẩm định giá tài sản: Bị đơn phải chịu 14.000.000 đồng được khấu trừ vào số tiền thẩm định giá (bị đơn đã nộp).

[9] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ thanh toán số tiền 2.500.000.000 đồng. Bà H phải nộp án phí không có giá ngạch trong việc chấp nhận yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của bị đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, các Điều 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H đối với bị đơn ông Nguyễn Phú H1 về việc "Tranh chấp hợp đồng góp vốn"

Buộc ông Nguyễn Phú H1 có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị H số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật mà bên được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành không chịu thi hành án hoặc chậm chậm thi

hành số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2.Chấp nhận yêu cầu độc lập và yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Phú H1 đối với bà Lê Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình L.

- Hợp đồng ủy quyền số 5282, quyển số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2022 tại Văn phòng C2 và hợp đồng ủy quyền số 969, quyển số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/3/2024 tại Văn phòng C2 là vô hiệu.

- Ông Nguyễn Đình L có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 997829, số vào sổ cấp GCN: CS16598, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 04/03/2022 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 997828, số vào sổ cấp GCN: CS16597, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 04/03/2022 cho ông Nguyễn Phú H1.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2024/QĐ-BPKCT ngày 20/9/2024 với nội dung: Phong tỏa tài sản là: Quyền sử dụng đất có diện tích 319,6 m², thuộc thửa đất số 348, tờ bản đồ số 41, tọa lạc xóm H, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ023746, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CN1570 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V, tỉnh Nghệ An cấp ngày 12/9/2024 cho ông Nguyễn Phú H1.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Phú H1 phải chịu là 82.000.000 đồng (tám mươi hai triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông H1 đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007896 ngày 10/3/2025 và 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007897 ngày 10/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh). Ông Nguyễn Phú H1 còn phải tiếp tục nộp 81.400.000 đồng (tám mốt triệu bốn trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lê Thị H phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp là 44.180.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001096 ngày 21/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh). Hoàn trả cho bà Lê Thị H 43.580.000 đồng (bốn mươi ba triệu, năm trăm tám mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí còn thừa.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:
- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND KV16 - Tp.HCM;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

Vũ Linh