

**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: 1487/2025/DS-PT

Ngày: 26/11/2025

V/v Tranh chấp hợp đồng ủy quyền,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, hợp đồng thỏa thuận bồi
thường quyền sử dụng đất.

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 Huỳnh Thị Như Hà.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thủy.

Ông Uông Văn Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Bà
Hoàng Thị Hoài Phương - Kiểm sát viên.

Vào ngày 26 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ
Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 845/2025/TLPT-DS
ngày 02/10/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thỏa thuận bồi thường quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2025/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2025
của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức (nay là Toà án nhân dân Khu vực 2 –
Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6145/2025/QĐPT-DS
ngày 21 tháng 10 năm 2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 20295/2025/QĐ-PT
ngày 10 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Võ Thị P, sinh năm 1937.

Địa chỉ: Số A N, phường C, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Minh H, sinh năm 1979 (Có mặt).
Địa chỉ: Số B, đường V, phường T, Thành phố H.

(Theo Giấy ủy quyền số 01 ngày 08/01/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lâm Minh S (Có mặt), Luật sư Huỳnh Thị Việt N (Có mặt) - Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số A1 T, phường N, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1966 (Có mặt).
Địa chỉ: Văn phòng L3, Số E, N, phường B, Thành phố H.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 000754 ngày 29/6/2024).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty Cổ phần M (tên cũ Công ty TNHH M);

Địa chỉ: Số D, Đường E, T, phường B, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1969 (Vắng mặt).
Địa chỉ: F đường G, khu dân cư T, xã B, Thành phố H.

2. Văn phòng C1 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số A3, L, phường B, Thành phố T, Thành phố H.

3. Bà Đoàn Thị Bạch L1 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số H, N, phường T, Thành phố H.

4. Ông Phạm Văn H2 (Chết ngày 16 tháng 8 năm 2013);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phạm Văn H2 gồm:

4.1. Bà Võ Thị P, sinh năm 1937;

Địa chỉ: Số A N, phường C, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Minh H, sinh năm 1979 (Có mặt).
Địa chỉ: Số A, đường V, phường T, Thành phố H.

(Theo Giấy ủy quyền số 01 ngày 08/01/2024).

4.2. Bà Phạm Thị Ngọc T1, sinh năm 1963 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số I, Đường C, khu phố A, phường C, Thành phố H.

4.3. Bà Phạm Thị C, sinh năm 1965;

Địa chỉ: K B, phường A, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thị Ngọc N1, sinh năm 1975 (Có mặt).
Địa chỉ: Số I, T, phường C, Thành phố H.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 002584 ngày 15/4/2022).

4.4. Ông Phạm Ngọc L2, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Số A N, phường C, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thị Ngọc N1, sinh năm 1975 (Có mặt).
Địa chỉ: Số I, T, phường C, Thành phố H.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 002583 ngày 15/4/2022).

4.5. Bà Phạm Thị Ngọc N1, sinh năm 1975 (Có mặt).

Địa chỉ: Số I, T, phường C, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Vào khoảng cuối năm 2021-2022, Công ty Cổ phần M có đề nghị bà Võ Thị P ra chứng kiến việc Công ty đo cắm mốc ranh đất đối với thửa đất số 902, tờ bản đồ số 2, diện tích 730 m², địa chỉ: xã T, huyện T, Thành phố H (nay là phường C, Thành phố H) và một phần thửa 1, 2, tờ bản đồ số 18 BĐĐC năm 2003, diện tích 291,6 m², phường C, Quận B, Thành phố H (nay là phường C, Thành phố H) với lý do Công ty đã tiến hành bồi thường cho bà Nguyễn Thị Thanh H1 đối với 02 phần đất trên theo hợp đồng ủy quyền có số công chứng 6162 và 6163 do Văn phòng C1, Thành phố H công chứng ngày 28/12/2010 đã được ký kết giữa bà Võ Thị P, ông Phạm Văn H2 với bà Nguyễn Thị Thanh H1. Bà Võ Thị P không đồng ý, vì cho rằng theo yêu cầu của bà Đoàn Thị Bạch L1, bà Võ Thị P, ông Phạm Văn H2 có ra phòng công chứng, có cùng ký tên vào văn bản do bà Đoàn Thị Bạch L1 đưa, nhưng không biết văn bản đó là văn bản gì. Bà Võ Thị P khởi kiện yêu cầu Tòa án:

Tuyên bố 02 hợp đồng ủy quyền số công chứng 6162 và 6163 do Văn phòng C1, Thành phố H công chứng ngày 28/12/2010 giữa bên ủy quyền là ông Phạm Văn H2, bà Võ Thị P và bên được ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thanh H1 chấm dứt hiệu lực kể từ ngày 16/08/2013 do ông Phạm Văn H2 chết ngày 16/8/2013;

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị Thanh H1 đại diện cho ông Phạm Văn H2, bà Võ Thị P ký kết với Công ty TNHH M (nay là Công ty cổ phần M) ngày 16/01/2011 và Hợp đồng bồi thường và Hỗ trợ bồi thường quyền sử dụng đất số 01/2011 ký ngày 19/01/2011 do bà Nguyễn Thị Thanh H1 đại diện cho ông Phạm Văn H2, bà Võ Thị P ký kết với Công ty TNHH M vô hiệu vì Hợp đồng được ký kết không phù hợp quy định của pháp luật về hình thức lẫn nội dung;

Bà Võ Thị P không phải chịu hậu quả pháp lý về giao dịch giữa bà Nguyễn Thị Thanh H1 với Công ty TNHH M;

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần M về việc yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần M đối với thửa đất số 902, tờ bản đồ số 2, diện tích 730 m², địa chỉ: xã T, huyện T, Thành phố H (nay là phường C, Thành phố H) và một phần thửa 1, 2, tờ bản đồ số 18 BĐĐC năm 2003, diện tích 291,6 m², phường C, Quận B, Thành phố H (nay là phường C, Thành phố H).

Bị đơn trình bày:

Việc bà Đoàn Thị Bạch L1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Võ Thị P, ông Phạm Văn H2 đối với thửa đất số 902, tờ bản đồ số 2 và một phần thửa 1, 2, tờ bản đồ số 18 BĐĐC năm 2003 diễn ra như thế nào thì bà Nguyễn Thị Thanh H1 không biết. Qua sự giới thiệu và rao bán của bà Đoàn Thị Bạch L1, bà Đoàn Thị Bạch L1 đồng ý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh H1 thửa đất số 902, tờ bản đồ số 2 và một phần thửa 1, 2, tờ bản đồ số 18 BĐĐC năm 2003. Theo yêu cầu của bà Đoàn Thị Bạch L1, bà Võ Thị P và ông Phạm Văn H2 đã ra phòng công chứng lập 02 Hợp đồng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh H1; Hợp đồng ủy quyền được công chứng số 6162 và 6163 do Văn phòng C1, Thành phố H công chứng ngày 28/12/2010. Sau khi hợp đồng ủy quyền được ký kết và được công chứng, bà Nguyễn Thị Thanh H1 đã thanh toán tiền cho bà Đoàn Thị Bạch L1. Theo nội dung được ủy quyền, bà Nguyễn Thị Thanh H1 đã thỏa thuận đền bù với Công ty Cổ phần M. Theo đó, bà Nguyễn Thị Thanh H1 đã giao đất cho Công ty Cổ phần M và bà Nguyễn Thị Thanh H1 cũng đã nhận đủ tiền đền bù từ Công ty Cổ phần M.

Năm 2011 bà đã rút lại yêu cầu phản tố. Bà Nguyễn Thị Thanh H1 đã thực hiện xong những nội dung mà bà Võ Thị P, ông Phạm Văn H2 đã ủy quyền. Do đó bà không đồng ý với yêu cầu của bà Võ Thị P.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Công ty Cổ phần M trình bày:

Công ty đã có đơn yêu cầu độc lập, cụ thể Công ty yêu cầu Tòa án công nhận cho Công ty quyền sử dụng 730 m² đất thuộc thửa 902 tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1084 QSDĐ/số 1727QĐ.UB do UBND huyện T cấp ngày 04/02/1994 (nay là phường C) và 291,6 m² đất thuộc một phần thửa 01, 02 tờ bản đồ số 18 BĐĐC năm 2003, theo Giấy xác nhận hồ sơ pháp lý đất số 153/UBND của UBND phường C, quận B ngày 01/9/2010. Vì

toàn bộ phần đất này bà Nguyễn Thị Thanh H1 là người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị P, ông Phạm Văn H2 đã thực hiện xong việc thỏa thuận đền bù với Công ty, bà Nguyễn Thị Thanh H1 đã giao đất cho Công ty và bà Nguyễn Thị Thanh H1 đã nhận đủ tiền như hai bên đã thỏa thuận. Công ty yêu cầu Tòa án công nhận cho Công ty quyền sử dụng 730 m² đất thuộc thửa 902 tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1084 QSDĐ/số 1727QĐ.UB do UBND huyện T cấp ngày 04/02/1994 (nay là phường C) và 291,6 m² đất thuộc một phần thửa 01, 02 tờ bản đồ số 18 BĐĐC năm 2003, Giấy xác nhận hồ sơ pháp lý đất số 153/UBND của UBND phường C, Quận B ngày 01/9/2010.

Văn phòng C1 trình bày:

Theo yêu cầu công chứng của bà Võ Thị P và ông Phạm Văn H2, Văn phòng C1 đã tiến hành công chứng 02 hợp đồng ủy quyền giữa người ủy quyền là bà Võ Thị P và ông Phạm Văn H2, người được ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thanh H1. Hợp đồng ủy quyền có số công chứng 6162 và 6163 ngày 28/12/2010. Việc công chứng 02 hợp đồng trên, Văn phòng C1 thực hiện đúng quy định.

Bà Đoàn Thị Bạch L1 trình bày:

Bà đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Võ Thị P và ông Phạm Văn H2 02 phần đất, một phần có diện tích 730 m² đất thuộc thửa 902 tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1084 QSDĐ/số 1727QĐ.UB do UBND huyện T cấp ngày 04/02/1994 (nay là phường C) và phần đất biên lá có diện tích 291,6 m² thuộc một phần thửa 01, 02 tờ bản đồ số 18 BĐĐC 2003, theo Giấy xác nhận hồ sơ pháp lý đất số 153/UBND của UBND phường C, Quận B ngày 01/9/2010. Sau khi nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị P và ông Phạm Văn H2, bà Đoàn Thị Bạch L1 đã chuyển nhượng lại toàn bộ phần diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị Thanh H1. Và theo yêu cầu của bà Đoàn Thị Bạch L1, bà Võ Thị P và ông Phạm Văn H2 đã đến Văn phòng C1 ký 02 hợp đồng ủy quyền: Hợp đồng ủy quyền số công chứng 6162 và 6163 do Văn phòng C1, Thành phố H công chứng ngày 28/12/2010 giữa bên ủy quyền là ông Phạm Văn H2, bà Võ Thị P và bên được ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thanh H1. Sau khi bà Võ Thị P và ông Phạm Văn H2 ký xong hợp đồng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh H1, bà Đoàn Thị Bạch L1 hết trách nhiệm với bà Võ Thị P, ông Phạm Văn H2 và bà Nguyễn Thị Thanh H1. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Ông Phạm Văn H2 (đã chết), bà Võ Thị P ủy quyền bà Nguyễn Minh H, bà Phạm Thị C, ông Phạm Ngọc L2, bà Phạm Thị Ngọc N1 có bà Phạm Thị Ngọc

N1 là đại diện theo ủy quyền là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phạm Văn H2 trình bày:

Thông nhất với nội dung trình bày cũng như yêu cầu của bà Võ Thị P, không trình bày thêm và cũng không có yêu cầu gì khác.

Bà Phạm Thị Ngọc T1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phạm Văn H2 vắng mặt, không có ý kiến trình bày.

Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2025/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố H đã tuyên:

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thanh H1 về việc yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Nguyễn Thị Thanh H1 quyền sử dụng thửa đất số 902, tờ bản đồ số 2, diện tích 730 m², địa chỉ: xã T, huyện T, Thành phố H (nay là phường C, Thành phố H) và một phần thửa 1, 2, tờ bản đồ số 18 BĐĐC năm 2003, diện tích 291,6 m², phường C, Quận B, Thành phố H (nay là phường C, Thành phố H).

Ghi nhận sự thỏa thuận của bà Võ Thị P (do bà Nguyễn Minh H làm đại diện hợp pháp theo ủy quyền), bà Nguyễn Thị Thanh H1 (do ông Nguyễn Thành L làm đại diện hợp pháp theo ủy quyền), Công ty TNHH M (do ông Nguyễn Văn T làm đại diện hợp pháp theo ủy quyền), ông Phạm Ngọc L2, bà Phạm Thị C, bà Phạm Thị Ngọc N1 (do bà Phạm Thị Ngọc N1 là đại diện hợp pháp theo ủy quyền) thống nhất như sau: 02 hợp đồng ủy quyền số công chứng 6162 và 6163 do Văn phòng C1, Thành phố H chứng nhận ngày 28/12/2010 giữa bên ủy quyền là ông Phạm Văn H2, bà Võ Thị P và bên được ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thanh H1 chấm dứt hiệu lực kể từ ngày 16/08/2013.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị P về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị Thanh H1 đại diện cho ông Phạm Văn H2, bà Võ Thị P ký kết với Công ty TNHH M (nay là Công ty cổ phần M) ngày 16/01/2011 và Hợp đồng bồi thường và Hỗ trợ bồi thường quyền sử dụng đất số 01/2011 ký ngày 19/01/2011 do bà Nguyễn Thị Thanh H1 đại diện cho ông Phạm Văn H2, bà Võ Thị P ký kết với Công ty TNHH M vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần M.

Dành cho bà Võ Thị P quyền khởi kiện bà Nguyễn Thị Thanh H1 đối với số tiền mà bà Nguyễn Thị Thanh H1 đã nhận đền bù từ Công ty TNHH M bằng một vụ khác nếu có yêu cầu.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần M (tên cũ Công ty TNHH M), Công ty Cổ phần M được quyền sử dụng phần đất có diện tích 730 m² đất thuộc thửa 902 tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1084 QSDĐ/số 1727QĐ.UB do UBND huyện T cấp ngày 04/02/1994 (nay là phường C, Quận B) và phần đất biên lá có diện tích 291,6 m² đất thuộc một phần thửa 01, 02 tờ bản đồ số 18 BĐĐC 2003, theo Giấy xác nhận hồ sơ pháp lý đất số 153/UBND của UBND phường C, quận B ngày 01/9/2010.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 21/01/2025 và 22/01/2025, nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm:

Đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 16/01/2011 và Hợp đồng bồi thường và Hỗ trợ bồi thường quyền sử dụng đất số 01/2011 ký ngày 19/01/2011 vô hiệu;

Bà Võ Thị P không phải chịu hậu quả pháp lý về giao dịch vô hiệu;

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần M.

Ngày 03/02/2025, bà Nguyễn Thị Thanh H1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, sửa bản án sơ thẩm tuyên công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/01/2011.

Ngày 21/01/2025, bà Phạm Thị Ngọc N1 kháng cáo yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2011 và hợp đồng bồi thường ngày 19/01/2011 của bà Thanh H1 và công ty M; bà P, bà H1 không phải chịu hậu quả của hợp đồng vô hiệu;

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của công ty M.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Công ty M không phải là chủ đầu tư thứ cấp của dự án;

Hợp đồng bồi thường ký kết giữa bà H1 và công ty M vượt phạm vi ủy quyền nên dẫn đến giao dịch trên vô hiệu, không làm phát sinh nghĩa vụ của bà P và ông H2 đối với công ty M;

Về yêu cầu độc lập của công ty M: Hợp đồng bồi thường và hỗ trợ bồi thường quyền sử dụng đất ký ngày 19/01/2011 giữa bà H1 và công ty M là trái

pháp luật nên bị vô hiệu, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu độc lập của công ty M.

(Kèm bài phát biểu ý kiến)

Bị đơn trình bày: Rút yêu cầu kháng cáo.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà N1 trình bày: Đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên yêu cầu trong đơn kháng cáo của bà.

Văn phòng C1, bà Đoàn Thị Bạch L1, bà Phạm Thị Ngọc T1, Công ty M vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về thời hạn kháng cáo của các đương sự là còn trong hạn luật định.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến:

Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị P và bà Phạm Thị Ngọc N1 người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H1 là không có cơ sở;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn do bị đơn rút yêu cầu kháng cáo;

Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị P, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1, và bà Phạm Thị Ngọc N1 nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Văn phòng C1, bà Đoàn Thị Bạch L1, công ty M, Phạm Thị Ngọc T1 vắng mặt, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và bà Phạm Thị Ngọc N1:

Về hợp đồng công chứng số 6162, 6163 ngày 28/12/2010: Xét tại phiên toà sơ thẩm, các đương sự đã thoả thuận thống nhất hợp đồng uỷ quyền trên chấm dứt hiệu lực từ ngày 16/8/2013 nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

Về kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N1:

Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị Thanh H1 đại diện cho ông Phạm Văn H2 và bà Võ Thị P ký kết với Công ty TNHH M (nay là Công ty cổ phần M) ngày 16/01/2011 và Hợp đồng bồi thường và Hỗ trợ bồi thường quyền sử dụng đất số 01/2011 ký ngày 19/01/2011 do bà Nguyễn Thị Thanh H1 đại diện cho ông Phạm Văn H2, bà Võ Thị P ký kết với Công ty TNHH M vô hiệu. Bà Võ Thị P, ông Phạm Văn H2 không phải chịu hậu quả pháp lý về giao dịch giữa bà Nguyễn Thị Thanh H1 đại diện cho ông Phạm Văn H2, bà Võ Thị P ký kết với Công ty TNHH M.

Xét:

Căn cứ theo Quyết định số 7446/QĐ-UB ngày 12 tháng 11 năm 2001 của UBND Thành phố H đã ban hành về việc giao đất cho Công ty X để đầu tư hạ tầng kỹ thuật chính khu dân cư B, C tại phường B và phường C, Quận B.

Căn cứ theo Công văn số 6423/UBND-ĐTMT ngày 07 tháng 12 năm 2009 của UBND Thành phố H thể hiện “UBND Thành phố H chấp thuận cho Công ty TNHH M (nay là Công ty cổ phần M) được đầu tư thực hiện dự án thành phần tại khu vực này trên nguyên tắc đảm bảo theo quy hoạch chi tiết 1/2000 đã được duyệt”.

Đất của bà Võ Thị P, ông Phạm Văn H2 nằm trong phần đất đã được UBND Thành phố H có quyết định thu hồi theo Quyết định số 7446/QĐ-UB ngày 12 tháng 11 năm 2001 của UBND Thành phố H.

Căn cứ theo Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 6162 do Văn phòng C1, Thành phố H chứng nhận có nội dung: “Ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh H1 toàn quyền thay mặt và nhân danh ông Phạm Văn H2, bà Võ Thị P liên hệ với các cơ quan, tổ chức có thẩm quyền thực hiện việc quản lý, sử dụng, cho thuê, chuyển nhượng, góp vốn một phần hoặc toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 902, tờ bản đồ số 2, diện tích 730 m², địa chỉ: Xã T, huyện T, Thành phố H theo Giấy chứng nhận QSDĐ số A479123, vào sổ số 1084/QSDĐ/số 1727/QĐ.UBNN ngày 23/10/1993 của UBND huyện T cấp ngày 04/02/1994”;

Căn cứ theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 6163 do Văn phòng C1, Thành phố H chứng nhận có nội dung: “*Ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh H1 toàn quyền thay mặt và nhân danh ông Phạm Văn H2, bà Võ Thị P liên hệ với các cơ quan, tổ chức có thẩm quyền thực hiện việc quản lý, sử dụng thửa đất thuộc 01 phần thửa 1, 2 tờ bản đồ số 18 BĐDC theo tài liệu năm 2003, phường C, diện tích 291,6 m², lập thủ tục xin cung cấp thông tin quy hoạch, nếu quy hoạch thì được lựa chọn phương thức bồi thường, giá bồi thường, hỗ trợ...*”;

Ngày 16 tháng 01 năm 2011, bà Nguyễn Thị Thanh H1 là người được bà Võ Thị P, ông Phạm Văn H2 ủy quyền đã ký với Công ty TNHH M hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 902, tờ bản đồ số 2, diện tích 730 m², địa chỉ: xã T, huyện T, Thành phố H (nay là phường C, Thành phố H) và một phần thửa 1, 2, tờ bản đồ số 18 BĐDC 2003, diện tích 291,6 m², phường C, Quận B, Thành phố H (nay là phường C, Thành phố H).

Đến ngày 19 tháng 01 năm 2011, bà Nguyễn Thị Thanh H1 đã ký với Công ty TNHH M Hợp đồng bồi thường và Hỗ trợ bồi thường quyền sử dụng đất số 01/2011.

Căn cứ theo 02 hợp đồng ủy quyền số công chứng 6162 và 6163 ngày 28/12/2010 thì bà Nguyễn Thị Thanh H1 nhận tiền đền bù và bàn giao đất cho công ty M là đã thực hiện xong công việc được ủy quyền vào ngày 19 tháng 01 năm 2011 và không trái quy định. Đến năm 2013 ông H2 mới chết nên hiệu lực của hai hợp đồng ủy quyền trên vẫn đảm bảo tại thời điểm bà Nguyễn Thị Thanh H1 ký.

Về yêu cầu độc lập của Công ty TNHH M:

Xét hợp đồng ủy quyền mà bà Võ Thị P, ông Phạm Văn H2 đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh H1: Ngày 19 tháng 01 năm 2011, bà Nguyễn Thị Thanh H1 đã ký với Công ty TNHH M hợp đồng bồi thường, bà Nguyễn Thị Thanh H1 đã nhận đủ tiền và đã thực hiện việc giao đất cho Công ty TNHH M. Công ty M bồi thường và ban hành quyết định bồi thường là không trái quy định pháp luật, phù hợp với chủ trương của UBND Thành phố H hướng dẫn thực hiện dự án. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty TNHH M là có cơ sở.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1 đề nghị tuyên công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/01/2011. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn rút yêu cầu kháng cáo nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu trên.

Từ những nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã điều tra đầy đủ, áp dụng đúng trình tự thủ tục tố tụng. Do đó, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị P, bà Phạm Thị Ngọc N1 là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Xét đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H là phù hợp với nhận định của Tòa án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị P và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn H2 là bà Phạm Thị Ngọc N1 không được chấp nhận nên bà Võ Thị P, bà Phạm Thị Ngọc N1 phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Do bà P, bà N1 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí (và Tòa án cấp sơ thẩm đã có thông báo miễn án phí cho bà P, bà N1) nên bà P, bà N1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị Thanh H1 rút yêu cầu kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm nên bà H1 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 272, Điều 273, Khoản 2, khoản 3 Điều 296 và Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị P và yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Ngọc N1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2025/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Thành phố Hồ Chí Minh).

2/ **Án phí dân sự phúc thẩm:** Bà Võ Thị P, bà Phạm Thị Ngọc N1 được miễn án phí.

Bà Nguyễn Thị Thanh H1 phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí do bà H1 đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

83680 ngày 10/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Thủ Đức (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- VKSND Thành phố H;
- Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Tòa án nhân dân khu vực 2;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Như Hà

