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: 1023/2025/DS-PT Ngày 27-8-2025 V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thu hồi giấy chứng nhận 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 Trần Thị Thắm.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài

Ông Phan Trí Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Khang - 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 Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và ngày 27 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 177/2025/TLPT-DS ngày 09/5/2025 về việc "tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 04/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 308/2025/QĐXXPT-DS ngày 26 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 390/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 12685/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ H, khu phố I, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Tổ H, khu phố I, phường C, thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Đình L, sinh năm 1990; địa chỉ: số C Đại lộ B, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình

Dương (nay là số C Đại lộ B, khu phố B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Bà Lê Thị L1 – Luật sư của Công ty L3 – thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B (nay là Đoàn Luật sư Thành phố H), có mặt.

- *Bị đơn*:

1. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 2001; địa chỉ: Tổ H, khu phố I, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Tổ H, khu phố I, phường C, thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

2. Ông Châu Thành T1, sinh năm 1986; địa chỉ: số B, Quốc lộ A, tổ D, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là số B, Quốc lộ A, tổ D, khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn C T1: Ông Phạm Hồng A, sinh năm 1998; địa chỉ: số A N, Khu đô thị V, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A N, Khu đô thị V, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

1. Ông Trương Tấn L2, sinh năm 1994; địa chỉ: Tổ A, khu phố C, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là Tổ A, khu phố C, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Văn phòng C; địa chỉ: Đường T (T), phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Đường T (T), phường H, thành phố Hồ Chí Minh). Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Thanh T2 – Trưởng Văn phòng, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Phạm Vũ P, sinh năm 1988; địa chỉ: Tổ H, ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là Tổ H, ấp C, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1988; địa chỉ: Khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Khu phố A, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người kháng cáo: nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, bị đơn ông Nguyễn Thanh T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Tấn L2.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

1. Theo Đơn khởi kiện đề ngày 03/8/2023, Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung đề ngày 05/9/2024 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Sử Thị Kim T3 thống nhất trình bày:

Bà Nguyễn Thị H là mẹ ruột ông Nguyễn Thanh T và là mẹ vợ của ông Trương Tấn L2.

Bà H và ông T là chủ quyền quản lý, sử dụng chung thửa đất số 30, tờ bản đồ số 06, diện tích là 7.986,6m^2 toạ lạc tại phường H, 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 CU 940296, CU 940297, số vào sổ cấp GCN: CS 12442 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/02/2020 cho bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Thanh T.

Đầu năm 2023, bà H và ông T muốn tách quyền quản lý, sử dụng thửa đất nói trên cho ông T nên bà H đã ký hợp đồng uỷ quyền cho ông T thực hiện việc tách thửa và được Văn phòng C vào ngày 14/01/2023. Thời hạn uỷ quyền là 10 năm kể từ ngày hợp đồng được công chứng.

Sau đó, bà H phát hiện ông T tự ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên cho ông Châu Thành T1 để vay tiền. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C ngày 14/01/2023.

Qúa trình giải quyết vụ án, bà H tham gia tố tụng mới biết được ông T1 đã làm thủ tục tách thửa đất số 30 thành 02 thửa (thửa số 613 và 614) thuộc 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T1 đứng tên. Ông T1 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cấp quyền sử dụng đất vào ngày 13/6/2023.

Từ khi ký hợp đồng uỷ quyền cho ông T thực hiện thủ tục tách thửa đất cho đến nay, bà H không có chuyển nhượng đất cho ai và cũng không nhận bất cứ lợi ích gì từ ông T và ông T1. Do đó, bà H yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề như sau:

- Hủy hợp đồng uỷ quyền số công chứng 154 do Văn phòng C công chứng ngày 14/01/2023 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Thanh T.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 155 do Văn phòng C công chứng ngày 14/01/2023 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thanh T và ông Châu Thành T1 vô hiệu.

- Kiến nghị thu hồi 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DL112828, vào sổ cấp GCN: CN17604 và số DL 112829, vào sổ cấp GCN: CN17605 do Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố) Bến Cát cấp ngày 13/6/2023 cho ông Châu Thành T1.

2. *Bị đơn:*

2.1 Ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Ông Nguyễn Thanh T là con ruột của bà Nguyễn Thị H, còn ông Trương Tấn L2 là anh rể của ông T.

Đầu năm 2023, do ông T và ông L2 cần tiền nên có bàn bạc thống nhất với nhau là mượn thửa đất số 30, tờ bản đồ số 6, diện tích 7.986,6m^2 toạ lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương để thế chấp vay tiền. Tuy nhiên, thửa đất do ông T và bà H là chủ quyền quản lý, sử dụng đất chung nên ông T có nhờ bà H ký hợp đồng uỷ quyền cho ông T được toàn quyền quyết định thửa đất để ông T và ông L2 thế chấp thửa đất vay tiền mà không phụ thuộc vào bà H. Khi ông T nhờ bà H ký hợp đồng uỷ quyền, ông T không nói cho bà H biết việc vay mượn tiền mà nói ký hợp đồng uỷ quyền để làm thủ tục tách thửa đất cho ông T, nên bà Hiệp đồng Ý.

Ngày 14/01/2023, ông T, bà H và ông L2 cùng đến Văn phòng C để lập hợp đồng uỷ quyền và được Công chứng viên của Văn phòng công chứng chứng nhận. Phạm vi uỷ quyền là bà H uỷ quyền cho ông T được toàn quyền quyết định và thực hiện đối với đất thửa số 30, tờ bản đồ số 6 do bà H và ông T đứng tên. Thời hạn uỷ quyền là 10 năm. Sau khi hợp đồng uỷ quyền được công chứng thì ông T ký luôn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên cho ông Châu Thành T1 và được Văn phòng C chứng nhận. Giá đất chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng, không đúng với giá trị thực tế chuyển nhượng. Thời điểm chuyển nhượng giá trị thửa đất thực tế là khoảng 10.000.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T có nhận của ông L2 200.000.000 đồng, việc giao nhận tiền này bà H không biết. Ông T biết ông L2 có vay tiền của ông T1 nhưng vay như thế nào ông T không rõ. Ngoài số tiền ông T nhận của ông L2, ông T không còn nhận khoản tiền nào từ ông L2 và ông T1. Do ông T không chuyển nhượng đất cho ông T1 nên không có việc giao đất và thoả thuận tài sản trên đất với ông T1.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà H, ông T đồng ý. Ông T sẽ trả lại cho ông L2 200.000.000 đồng mà ông T đã nhận.

Ông T thống nhất kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá. Ông T không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và định giá lại.

2.2 Lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn Châu Thành T1 và người đại diện theo ủy quyền của T1 là ông Phạm Hồng A thống nhất trình bày:

Ngày 14/01/2023, ông Châu Thành T1 có nhận chuyển nhượng thửa đất số 30, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương, diện tích là 7.986,6m^2 từ ông Nguyễn Thanh T. Việc nhận chuyển nhượng đất có ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 155, quyển số 14/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. Giá trị đất chuyển nhượng ghi trong hợp đồng hai bên thoả thuận là 200.000.000 đồng.

Theo hợp đồng, ông T chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất (do ông Nguyễn Thanh T làm đại diện theo ủy quyền) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU940296,

CU940297 (số vào sổ cấp GCN: CS12442), do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/02/2020 cho ông T và bà H chủ quyền quản lý, sử dụng đất chung.

Giá đất thực tế ông T1 nhận chuyển nhượng là 5.100.000.000 đồng (kể cả cây cao su trên đất). Các bên có thỏa thuận đặt cọc trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông T1 đã hoàn thành việc thanh toán thành các lần như sau:

+ Lần 1: Ngày 13/01/2023 (trước ngày ra công chứng), ông T1 đã đặt cọc chuyển khoản 1.000.000.000 đồng vào tài khoản của ông Trương Tấn L2 (con rể của bà H).

+ Lần 2: Ngày 14/01/2023 (ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng), ông T1 đã chuyển khoản 2.000.000.000 đồng vào tài khoản của ông L2 ngay tại Văn phòng công chứng và đưa 1.000.000.000 đồng tiền mặt cho bà H, ông T, ông L2 và bà H2 (vợ ông L2). Việc giao nhận tiền do tin tưởng nên không có lập biên bản giao nhận.

+ Từ ngày 14/02/2023 đến 23/02/2023 ông T1 chuyển khoản 1.100.000.000 đồng vào tài khoản của ông Trương Tấn L2.

Lý do chuyển tiền vào tài khoản của ông L2 là do bà H và ông T không có tài khoản ngân hàng, bà H và ông T yêu cầu ông T1 chuyển tiền vào tài khoản ông L2.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông T đã bàn giao đất cho ông T1.

Sau khi hoàn tất các thủ tục và thanh toán đầy đủ cho bà H, ông T, ông T1 đã làm thủ tục sang tên, tách thửa đất số 30 thành 02 thửa là: 613 và 614. Ông T1 được cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: Số DL112828, số vào sổ cấp GCN: CN17604 do Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố) Bến Cát cấp 13/6/2023 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL112829, số vào sổ cấp GCN: CN17605 do Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố) Bến Cát cấp 13/6/2023.

Trên thửa đất chuyển nhượng có cây cao su của bà H, bà H đã chuyển nhượng toàn bộ cao su trên đất cho ông T1. Các bên không có lập văn bản mua bán tài sản trên đất. Sau đó, ông T1 phát hiện ông T vào phần đất đã chuyển nhượng cho ông T1 để khai thác, cạo mủ cao su khi chưa có sự đồng ý của ông T1 nên ông T1 có báo với chính quyền địa phương và có biên bản xử phạt hành chính đối với ông Nguyễn Thanh T vào ngày 24/8/2023.

Ngày 09/9/2023, ông T1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và nhận cọc của ông Phạm Vũ P, giá trị đất chuyển nhượng là 7.500.000.000 đồng, ông T1 đã nhận cọc 2.000.000.000 đồng. Giữa ông T1 và ông P có ký hợp đồng đặt cọc ngày 09/9/2023, các bên thỏa thuận đến 25/10/2023 sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng khi ông T1 đi xin xác nhận tình trạng quyền sử dụng đất thì bà H khởi kiện nên việc chuyển nhượng đất giữa ông T1 và ông P không được thực hiện cho đến nay.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông T1 không đồng ý.

Ông T1 thống nhất kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá. Ông T1 không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và định giá lại.

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

3.1. Ông Trương Tấn L2 trình bày:

Ông L2 là con rể của bà Nguyễn Thị H và là anh rể của ông Nguyễn Thanh T. Còn ông Châu Thành T1 là bạn bè với nhau.

Đầu năm 2023, ông L2 và ông T đều cần một khoản tiền dùng vào việc cá nhân nên ông L2 có trao đổi với ông T mượn thửa đất số 30, tờ bản đồ số 06, toạ lạc tại phường H, thành phố B để thế chấp vay tiền. Thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ quyền quản lý, sử dụng đất chung của bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Thanh T. Lúc đó, ông L2 cũng không có nói với ông T là vay bao nhiêu tiền, vay của ai và ông T cũng không nói là ông T cần bao nhiêu tiền, nhưng ông L2 và ông T thống nhất mượn thửa đất nói trên và nhờ bà H ký hợp đồng uỷ quyền cho T để ông L2 và ông T vay tiền.

Ngày 13/01/2023, ông L2 có vay của ông T1 1.000.000.000 đồng, việc vay tiền không có lập giấy tờ, nhưng việc giao nhận tiền được thực hiện bằng hình thức chuyển tiền vào tài khoản cho ông L2. Lãi suất ông T1 cho ông L2 vay là 4%/tháng. Sau đó, ông L2 muốn vay thêm tiền thì ông T1 yêu cầu ông L2 phải có tài sản đảm bảo nên ngày 14/01/2023, ông T có nhờ bà H ký hợp đồng uỷ quyền cho ông T được toàn quyền quyết định đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 6 và được Văn phòng C công chứng, thoả thuận giữa ông L2 và ông T, bà H không biết. Ngay sau khi ký hợp đồng uỷ quyền thì ông T tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên cho ông T1. Khi đó, ông L2 vay tiếp ông T1 số tiền là 3.000.000.000 đồng, ông T1 chuyển tiền qua tài khoản của ông L2 là 2.000.000.000 đồng, còn lại 1.000.000.000 đồng, ông T1 trừ 160.000.000 đồng tiền lãi nên số tiền thực tế ông L2 nhận được từ ông T1 là 840.000.000 đồng tiền mặt. Ông T1 có đưa cho ông L2, ông L2 đưa lại cho ông T số tiền 200.000.000 đồng.

Từ ngày 14/02/2023 đến ngày 23/02/2023 ông T1 tiếp tục cho ông L2 vay số tiền 1.100.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản. Tổng cộng số tiền gốc ông L2 nợ ông T1 là 5.100.000.000 đồng. Tổng số tiền lãi ông L2 trả cho ông T1 là 640.000.000 đồng. Hiện nay ông L2 chưa trả khoản tiền gốc nào cho ông T1.

Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất là giả tạo, giao dịch thực tế giữa các bên là vay tiền.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà H, ông L2 thống nhất với yêu cầu của bà H là huỷ hợp đồng uỷ quyền, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông T1 vô hiệu và thu hồi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1. Ông L2 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

3.2. Quá trình tố tụng Văn phòng C trình bày:

Quá trình tiếp nhận và thụ lý hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng uỷ quyền số công chứng 154, quyển số 14/2023 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 14/01/2023 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 155, quyển số 14/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2023, Văn phòng C đã tuân thủ đầy đủ, đúng các quy định của pháp luật nên đề nghị Toà án giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng uỷ quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H với bị đơn ông Nguyễn Thanh T và ông Châu Thành T1 theo quy định của pháp luật.

3.3. Ông Phạm Vũ Phương trình B:

Vào khoảng tháng 9/2023, ông T1 có rao chuyển nhượng 02 thửa đất số 613 và 614 tờ bản đồ số 06 toạ lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương với giá là 9.000.000.000 đồng. Khi đó ông P muốn nhận chuyển nhượng đất nên liên hệ với ông Châu Thành T1 và 02 bên thoả thuận thống nhất với giá là 7.500.000.000 đồng. Ngày 09/9/2023, ông P và ông T1 đã tiến hành ký hợp đồng đặt cọc có lập văn bản viết tay, ông T1 đã nhận cọc của ông P 2.000.000.000 đồng, số tiền còn lại 5.500.000.000 đồng hai bên thoả thuận khi hoàn tất các thủ tục được công chứng, ông P sẽ giao hết số tiền còn lại cho ông T1.

Hiện nay, bà H, ông T và ông T1 tranh chấp với nhau, ông P yêu cầu Toà án tiếp tục giải quyết tranh chấp, ông P không có yêu cầu gì trong vụ án này. Nếu sau này giữa ông P và ông T1 tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau thì ông P hoặc ông T1 sẽ khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết bằng một vụ án khác.

3.4. Bà Nguyễn Thị Thu H1 trình bày:

Bà H1 là vợ của ông Châu Thành T1.

Bà H1 không có ý kiến, yêu cầu gì đến tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Châu Thành T1 và ông Nguyễn Thanh T. Mọi ý kiến của ông T1 đều là ý kiến của bà H1. Bà H1 yêu cầu Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

4. Tại phiên toà:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là bà Lê Thị L1 trình bày:

Bị đơn ông Châu Thành T1 cung cấp 02 tài liệu chứng cứ là Hợp đồng uỷ quyền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 14/01/2023, được công chứng tại Văn phòng C và các sao kê của ngân hàng chuyển khoản từ tài khoản của ông Châu Thành T1 qua tài khoản ông Trương Tấn L2. Ông T1 đã chuyển khoản cho ông L2 nhiều lần, tổng số tiền ông T1 trình bày là 5.100.000.000 đồng nhưng các nội dung giao dịch không hề thể hiện thanh toán chuyển nhượng thửa đất số 30 nên bị đơn ông Châu Thành T1 trình bày là đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 30 là không có căn cứ.

Đối với hợp đồng uỷ quyền giữa bà H và ông T, nguyên đơn chỉ uỷ quyền cho bị đơn ông T để tách thửa, chứ không phải để chuyển nhượng nhưng ông T

ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 30 cho ông T1 là vượt quá phạm vi uỷ quyền của nguyên đơn, vi phạm pháp luật về phạm vi nghĩa vụ của người được uỷ quyền được quy định tại Điều 423 của Bộ luật Dân sự, không thông báo cho người uỷ quyền biết các nhiệm vụ đã uỷ quyền.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn Châu Thành T1 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 30 với giá chuyển nhượng thực tế là 5.100.000.000 đồng, nhưng qua sao kê ngân hàng bị đơn ông T1 cung cấp thể hiện chỉ có 5.000.000.000 đồng và không thể hiện nội dung chuyển tiền để thanh toán thửa đất số 30. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tuân thủ quy định pháp luật, các bên thoả thuận giá chuyển nhượng thửa đất số 30 ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng nhưng thực tế giá chuyển nhượng theo ông T1 trình bày là 5.100.000.000 đồng, nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước theo quy định là 2,5% của giá trị thực tế chuyển nhượng nên vi phạm nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước.

Về xử lý hành chính: Ông T1 cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông T giao đất và tài sản gắn liền với đất là cây cao su cho ông T1 quản lý, sử dụng khai thác mủ cao su được một thời gian thì sau đó gia đình ông T đến khai thác mủ cao su, ông T1 có báo chính quyền địa phương xử lý hành chính ông T nhưng qua xác minh thì ông T không có bị xử lý vi phạm hành chính về hành vi này.

Từ những căn cứ trên, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông T1 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay giữa ông L2 và ông T1 nên căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự, đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 04/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh T và ông Châu Thành T1 về việc: “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

2. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án tại Biên lai thu tiền số AA/2021/0012131 ngày 15/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án còn quyết định chi phí tố tụng, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/4/2025, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thanh T và ông Trương Tấn L2 cùng có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị cấp phúc thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

Ngày 18/4/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) có Quyết định kháng nghị số 03/QĐKN-VKS-DS đề nghị hủy án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Trước phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và bị đơn ông Nguyễn Thanh T có cung cấp Biên bản thoả thuận ngày 20/8/2025 được lập giữa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Châu Thành T1, có ông Nguyễn Văn A1, bà Nguyễn Thị D là người làm chứng, có nội dung:

1. Đối với tiền 5.100.000.000 đồng (năm tỷ một trăm triệu đồng) là tiền vay mượn giữa ông Trương Tấn L2 và ông Châu Thành T1 thì do hiện tại ông L2 đang bị tạm giam, để giải quyết dứt điểm vụ án, bà Hiệp đồng Ý cấn trừ phần quyền sử dụng đất có diện tích 4.034,7m^2 có giá trị theo kết quả định giá của Toà án sơ thẩm là 4.841.640.000 đồng (bốn tỷ tám trăm bốn mươi mốt triệu sáu trăm bốn mươi ngàn đồng) và cây cao su có giá trị là khoảng 110.000.000 đồng (một trăm mười triệu đồng), tổng cộng: 4.951.640.000 đồng. Diện tích đất này thuộc thửa đất số 614, tờ bản đồ số 6 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DL112829, số vào sổ CN 17605 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cấp cho ông Châu Thành T1 ngày 13/6/2023. Bà H có nghĩa vụ bàn giao số cây cao su trên thửa đất 614 và quyền sử dụng đất thuộc thửa 614 cho ông T1 được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt, không được cản trở việc khai thác của ông T1.

2. Ông T1 đồng ý trả lại cho bà H phần đất có diện tích 3.951,9m^2 thuộc thửa đất số 613, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.951,9m^2 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DL112828, số vào sổ CN 17604 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 13/6/2023 cho ông Châu Thành T1. Bà H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền hoặc đăng ký biến động sang tên thửa đất số 613, tờ bản đồ số 6 cho bà H. Đồng thời bà H được quyền tiếp tục khai thác cây cao su và ông T1 không được cản trở việc khai thác tài sản của bà H.

3. Đối với số tiền nợ còn lại của ông L2 là 148.360.000 đồng (một trăm bốn mươi tám triệu ba trăm sáu mươi ngàn đồng) và tiền lãi suất 851.640.000 (T4 trăm năm một triệu sáu trăm bốn mươi ngàn đồng), tổng cộng: 1.000.000.000 đồng mà ông T1 yêu cầu ông L2 có trách nhiệm trả thì đề nghị Toà án làm việc với ông L2, ghi nhận ý kiến của ông L2. Các bên thống nhất việc bà H và ông T không liên quan đến khoản tiền này, không có trách nhiệm gì liên quan đến ông T1 nữa.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và bị đơn ông Nguyễn Thanh T giữ nguyên nội dung thoả thuận ngày 20/8/2025 và đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận nội dung thoả thuận giữa các bên. Tại đơn xin giải quyết vắng mặt, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Châu Thành T1 giữ nguyên ý kiến tại Biên bản thỏa thuận ngày 20/8/2025 và đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận nội dung thoả thuận giữa các bên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Tại phiên tòa các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Việc thỏa thuận giữa các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 5, Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của đương sự. Do các đương sự đã thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án nên Viện kiểm sát rút toàn bộ Quyết định kháng nghị số 03/QĐKN-VKS-DS ngày 18/4/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh).

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 và ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, bị đơn ông Nguyễn Thanh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Tấn L2; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) được thực hiện trong hạn luật định, có nội dung hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh) rút toàn bộ Quyết định kháng nghị số 03/QĐKN-VKS-DS ngày 18/4/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh). Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ Quyết định kháng nghị số 03/QĐKN-VKS-DS ngày 18/4/2025.

[1.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Vũ P1, ông Trương Tấn L2, bà Nguyễn Thị Thu H1, người đại diện hợp pháp của Văn phòng C vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét

xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Nội dung vụ án:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H là bà Lê Thị L1 trình bày:

Ngày 20/8/2025, bà L1 (với tư cách là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H) và ông Phạm Hồng A (với tư cách là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Châu Thành T1) đã thống nhất thoả thuận: Số tiền 5.100.000.000 đồng (năm tỷ một trăm triệu đồng) mà ông Trương Tấn L2 nhận từ ông T1 thì ông L2 phải có trách nhiệm thanh toán cho ông T1, không liên quan đến bà H và ông Nguyễn Thanh T. Tuy nhiên, hiện nay ông L2 đang bị tạm giam trong một vụ án hình sự nên để giảm thiệt hại cho ông T1 thì bà Hiệp đồng Ý giao cho ông T1 thửa đất số 614, tờ bản đồ số 6, diện tích 4.034,7m^2 và tài sản trên đất là cây cao su có tổng giá trị theo kết quả định giá của Toà án cấp sơ thẩm là 4.951.640.000 đồng để trừ vào số tiền mà ông L2 đã nhận của ông T1. Ngoài ra, ông L2 còn phải có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại (5.100.000.000 đồng - 4.951.640.000 đồng = 148.360.000 đồng) và tiền lãi phát sinh theo yêu cầu của ông T1 là 851.640.000 đồng, tổng cộng: 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Đối với thửa đất số 613, tờ bản đồ số 6, có diện tích 3.951,9m^2 và toàn bộ cây cao su trên đất thì ông T1 có trách nhiệm giao lại cho bà H quản lý, sử dụng. Biên bản thoả thuận trên có sự chứng kiến của con gái và em trai của bà H. Hiện nay bà H vẫn giữ nguyên nội dung thoả thuận nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Ông Nguyễn Thanh T xác nhận, mặc dù tại biên bản thoả thuận ngày 20/8/2025 giữa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H là bà Lê Thị L1 và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Châu Thành T1 là ông Phạm Hồng A thì ông T không có mặt nhưng ông T đồng ý với nội dung thoả thuận trên. Đồng thời, ông T đồng ý để bà H toàn quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 613, tờ bản đồ số 6 hiện ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận.

Tại đơn xin vắng mặt ngày 27/8/2025, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Châu Thành T1 là ông Phạm Hồng A giữ nguyên ý kiến tại Biên bản thoả thuận ngày 20/8/2025 và đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận nội dung thoả thuận giữa các bên.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/8/2025, ông Trương Tấn L2 có yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng đã trình bày ý kiến: Ông L2 đồng ý chịu trách nhiệm về số tiền 5.100.000.000 đồng đã nhận từ ông T1, đồng ý tiếp tục thanh toán cho ông Châu Thành T1 số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) như nội dung Biên bản thỏa thuận giữa người đại diện hợp pháp của bà H và người đại diện hợp pháp của ông T1 ngày 20/8/2025. Đối với việc xác định giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (cây cao su) tại thửa đất số 614, tờ bản đồ số 6 là 4.951.640.000 đồng và bàn giao thửa đất trên giữa bà H và ông T1 thì ông L2 thống nhất.

Xét thỏa thuận của đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Căn căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận nêu trên của các đương sự.

Từ những phân tích trên, cần sửa một phần bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, bị đơn ông Nguyễn Thanh T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Tấn L2 là có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[3]. Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật. Do bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật. Do bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, khoản 3 Điều 284, Điều 300 và Điều 313 của 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. Đình chỉ Quyết định kháng nghị số 03/QĐKN-VKS-DS ngày 18/4/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H; chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh T; chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Tấn L2.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 04/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh), công nhận sự thoả thuận của các đương sự như sau:

3.1. Bà Nguyễn Thị Hiệp đồng Ý giao cho ông Châu Thành T1 quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích 4.034,7m^2 thuộc thửa đất số 614, tờ bản đồ số 6, toạ lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DL112829, số vào sổ CN 17605 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cấp cho ông

Châu Thành T1 ngày 13/6/2023 và cây cao su hiện hữu trên đất, ông T1 được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt và khai thác.

3.2. Ông Châu Thành T1 đồng ý giao lại cho bà Nguyễn Thị H quyền sử dụng đất có diện tích 3.951,9m^2 thuộc thửa đất số 613, tờ bản đồ số 6, toạ lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DL112828, số vào sổ CN 17604 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp cho ông Châu Thành T1 ngày 13/6/2023. Bà H được quyền khai thác cây cao su có trên đất và liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động sang tên thửa đất số 613, tờ bản đồ số 6 theo quy định.

3.3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thanh T về việc đồng ý để bà Nguyễn Thị H được toàn quyền sử dụng, định đoạt thửa đất trên.

3.4. Ông Trương Tấn L2 có trách nhiệm thanh toán cho ông Châu Thanh T5 số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá, phí trích lục hồ sơ: Bà H tự nguyện chịu số tiền 3.737.077 đồng. Bà H đã thực hiện xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Bà Nguyễn Thị H được miễn. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2021/0012131 ngày 15/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh).

5.2. Ông Trương Tấn L2 phải chịu số tiền 42.000.000 (bốn mươi hai triệu) đồng.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

6.1. Bà Nguyễn Thị H được miễn.

6.2. Ông Nguyễn Thanh T phải chịu số tiền 300.000 đồng, được khấu trừ toàn bộ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000393 ngày 18/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh).

6.3. Ông Trương Tấn L2 phải chịu số tiền 300.000 đồng, được khấu trừ toàn bộ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000392 ngày 18/4/2025 của Chi cục Thi hành án

dân sự thành phố B (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh).

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, 7A 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 18 – TP.HCM;
- TAND Khu vực 18 – TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tổ hành chính tư pháp, Tòa DS.

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

Trần Thị Thắm