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: 1686/2025/DS-PT
Ngày: 26/12/2025
V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay 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: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Ông Nguyễn Trung Dũng

- 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 Phạm Thị Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 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 1117/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2025/DS-ST ngày 24/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6644/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 22365/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Vũ Hồng H, sinh năm 1995; địa chỉ: số D khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lưu Văn B, sinh năm 1977; địa chỉ: số B khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/9/2022); có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Trọng N, sinh năm 1983; địa chỉ: số A đường H, tổ B, khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

2. Bà Trần Thị Thanh T, sinh năm 1980; địa chỉ: số C khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trần Thị Thanh T: Ông Trương Quốc T1, sinh năm 1974; địa chỉ: số B đường P, tổ H, khu phố F, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 29/5/2024); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Hồng P, sinh năm 1970; địa chỉ: D tổ G L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

2. Bà Vũ Thị Kim C, sinh năm 1970; địa chỉ: số D khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3. Bà Lê Thị Bích L, sinh năm 1973; địa chỉ: số H L, tổ G, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Bích L: Ông Lê Đức A, sinh năm 1997; địa chỉ: số A L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/4/2023); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị Bích L: Ông Từ Văn N1, sinh năm 1973; địa chỉ: A L, khu phố H, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, là Luật sư Công ty L2; có mặt.

4. Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2); địa chỉ: số F L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4); địa chỉ: số A đại lộ B, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Văn phòng C5; địa chỉ: Số I, đường H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

7. Bà Lê Thị Bích L1, sinh năm 1971; địa chỉ: số D tổ G L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

8. Bà Phạm Vũ Ngọc A1, sinh năm 2009; địa chỉ: số D khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

9. Bà Phạm Vũ Hồng A2, sinh năm 2004; địa chỉ: số D khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

10. Ông Hồ Long V, sinh năm 1988; địa chỉ: số D khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

11. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường A, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

12. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H).

Người đại diện hợp pháp: Bà Đỗ Thị Hồng N2, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ – Thành phố Hồ Chí Minh (theo Công văn số 2499/SNNMT-VPĐKĐĐ ngày 23/5/2025); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Bích L, ông Trần Hồng P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/10/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/8/2024, quá trình tố tụng và lời khai tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Lưu Văn B trình bày:

Nguyên đơn bà H là chủ sử dụng thửa đất số 1381, tờ bản đồ số 131 tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; diện tích đất 50m2, trên đất có căn nhà cấp 4 (hiện gia đình bà H và bà C đang ở ổn định từ trước đến nay). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CM 698429, số vào sổ CS 13927 cấp ngày 22/6/2018 do UBND thành phố T cấp cho bà Phạm Vũ Hồng H.

Do cần tiền làm vốn kinh doanh nên vào khoảng tháng 10 năm 2018, bà C (là mẹ bà H) có đến gặp bà Trần Thị Thanh T hỏi vay số tiền 200.000.000 đồng, bà T đồng ý cho bà C vay không thời hạn. Bà C có viết giấy vay tiền (01 bản) đưa bà T giữ, không ghi thời hạn vay và lãi suất vay. Bà T yêu cầu phải có tài sản thế chấp mới cho vay nên bà C đã mượn sổ đất của bà H để thế chấp cho bà T. Sau đó, bà T cho rằng do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H đang đứng tên nên yêu cầu bà H phải đến Văn phòng công chứng ký giấy ủy quyền cho mẹ (bà C). Sau khi bà C được ủy quyền, bà T sẽ giữ sổ để thế chấp và hứa sẽ nhờ mối quan hệ giúp bà C thế chấp sổ đất vay tiền Ngân hàng với lãi suất thấp hơn để trả nợ cho bà T.

Theo hướng dẫn của bà T, bà H đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị G ký hợp đồng ủy quyền sử dụng đất cho mẹ. Khi đến phòng công chứng, do tin tưởng bà T và công chứng viên nên khi bà T kêu bà H ký ủy quyền cho ông Nguyễn Trọng N (người làm dịch vụ hồ sơ giúp vay vốn ngân hàng) bà H đã ký mà không có thời gian đọc kỹ nội dung. Bà H không biết hợp đồng này thực chất là ủy quyền toàn quyền, bao gồm cả quyền chuyển nhượng cho người khác. Đến tháng 10 năm 2021, bà H cùng mẹ tìm bà T để trả tiền và lấy lại sổ đất thì bà T nói đã vay tiền của ông P, đã ký Hợp đồng chuyển nhượng tạm thời và giao sổ cho ông P; đồng thời bà T hứa sẽ nhanh chóng trả nợ cho ông P để lấy sổ về trả cho bà H. Tuy nhiên sau đó bà

H được biết bà T ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông P là để bảo đảm khoản vay chứ không phải chuyển nhượng thật sự.

Quá trình tố tụng, bà H được Tòa án cho biết ông P đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Lê Thị Bích L theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/10/2022. Bà L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG505370, số vào sổ CS19058 ngày 04/01/2023.

Do quyền lợi bị xâm phạm, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên vô hiệu các hợp đồng sau:

Hợp đồng ủy quyền số 9791, quyển số 06 được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 23/6/2018 giữa bà Phạm Vũ Hồng H và ông Nguyễn Trọng N.

Hợp đồng ủy quyền lại số 012658, quyển số 12 được Văn phòng Công chứng Sở Sao chứng nhận ngày 11/12/2019 giữa ông Nguyễn Trọng N (đại diện bà H) và bà Trần Thị Thanh T.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H (do bà T đại diện theo ủy quyền) và ông Trần Hồng P được Văn phòng C3, quyển số 12 ngày 11/12/2019.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hồng P với bà Lê Thị Bích L ký ngày 26/10/2022.

2. Buộc bà Trần Thị Thanh T và ông Trần Hồng P phải hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1381, tờ bản đồ số 131 cho bà Phạm Vũ Hồng H.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T cập nhật điều chỉnh biến động sang tên lại cho bà Phạm Vũ Hồng H.

4. Bà Vũ Thị Kim C có trách nhiệm hoàn trả nợ gốc đã nhận và lãi suất theo quy định pháp luật cho bà T.

5. Bà T có trách nhiệm hoàn trả tiền cho ông P, ông P có trách nhiệm hoàn trả tiền cho bà L theo quy định.

Tại bản tự khai, bị đơn ông Nguyễn Trọng N trình bày:

Bà Phạm Vũ Hồng H là chủ sử dụng thửa đất số 1381, tờ bản đồ số 131, diện tích 50 m² tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 698429 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/6/2018.

Ngày 23/6/2018, bà H đã ủy quyền cho ông N toàn quyền quyết định đối với thửa đất nêu trên theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 9791, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương; thời hạn ủy quyền là 10 năm kể từ ngày 23/6/2018.

Ngày 11/12/2019, ông N đã ủy quyền lại cho bà Trần Thị Thanh T theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 012658, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương. Nội dung ủy quyền là bà T được quyền đại diện thực hiện các công việc theo nội dung ủy quyền của Hợp đồng số 9791; thời hạn ủy quyền là 07 năm kể từ ngày 11/12/2019.

Việc ông N ký ủy quyền với bà H là do bà T nhờ đứng ra ký hợp đồng ủy quyền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất trên thay cho bà T (do bà T bận công việc, không đi ký được). Sau khi ủy quyền lại cho bà T theo Hợp đồng số 012658, ông N đã chấm dứt toàn bộ quyền và nghĩa vụ liên quan đến thửa đất số 1381, tờ bản đồ số 131 tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ông N không biết bà H là ai, ông N cũng không nhận bất cứ khoản tiền nào từ bà T hay giao tiền cho bà H. Ông N không biết việc vay mượn tiền giữa bà T, bà H và bà C, cũng không biết bà T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho những ai. Ông N không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Bích L và không yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 29/5/2024, bị đơn bà Trần Thị Thanh T do ông Trương Quốc T1 là người đại diện hợp pháp trình bày:

Thống nhất với trình bày của nguyên đơn. Bà Trần Thị Thanh T xác định trước đây bà T có cho bà Vũ Thị Kim C (là mẹ của bà Phạm Vũ Hồng H) vay số tiền 200.000.000 đồng, có viết giấy tay nhưng bà T đã làm thất lạc, không còn giữ. Để đảm bảo cho khoản vay, bà T có yêu cầu bà C lấy tài sản của con bà C là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1381, tờ bản đồ số 131 tại khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương để thế chấp bằng cách hai bên ký hợp đồng ủy quyền.

Khi đó, con bà C là bà H đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà T được toàn quyền đối với thửa đất trên để làm tin, khi nào bà C trả lại tiền vay thì bà T sẽ ký hủy bỏ hợp đồng ủy quyền. Do làm ăn chung với ông Nguyễn Trọng N nên bà T có nhờ ông N đứng ra ký hợp đồng ủy quyền với bà H thay cho bà T; sau đó ông N ký ủy quyền lại cho bà T để khi nào bà C trả lại tiền vay thì bà T sẽ ký hủy bỏ hợp đồng ủy quyền cho thuận tiện. Ông N không nhận và cũng không giao tiền gì với bà H.

Nhưng do làm ăn thua lỗ nên bà T vay tiền ông P và ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất này cho ông Trần Hồng P để làm tin. Các bên thỏa thuận khi nào có tiền trả lại ông P thì ông P sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng, nhưng việc này chỉ thỏa thuận miệng với nhau. Bà T cũng không giữ giấy vay tiền, nhưng bà T xác định có nhận số tiền 1.000.000.000 đồng của ông P.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu tuyên các hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và trả lại đất cho bà H thì bà T thống nhất, không có ý kiến. Bà T xác định hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa bà T và bà H là giả tạo nhằm để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ đối với hợp đồng vay tiền giữa các bên. Bà T đồng ý bồi thường các khoản thiệt hại xảy ra thay cho những người có liên quan trong việc chuyển nhượng thửa đất trên và không có yêu cầu phản tố, hay yêu cầu ai bồi hoàn thiệt hại cho mình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hồng P trình bày:

Ngày 11/12/2019, ông Trần Hồng P và bà Trần Thị Thanh T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C3. Theo nội dung hợp đồng xác định bà Phạm Vũ Hồng H có ủy quyền cho ông Nguyễn Trọng N và ông Nguyễn Trọng N ủy quyền lại cho bà Trần Thị Thanh T được quyền chuyển nhượng toàn bộ

quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1381, tờ bản đồ số 131 tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (thừa ủy quyền cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ký) cấp cho bà Phạm Vũ Hồng H ngày 22/6/2018, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận là CS13927 (sau đó đã được cập nhật sang tên cho ông Trần Hồng P).

Giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), có lập thành văn bản và được Văn phòng Công chứng Sở Sao chứng nhận. Ngay khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng, ông P đã giao đủ tiền cho bà T; bà T đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Phạm Vũ Hồng H cho ông P để làm thủ tục sang tên và ông P đã cập nhật thông tin nhận chuyển nhượng vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Việc chuyển nhượng là hợp pháp, tự nguyện, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Do kinh tế khó khăn nên ngày 26/10/2022, ông P đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Lê Thị Bích L với giá 1.050.000.000 đồng (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng). Ông P đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng từ bà L và đưa cho bà L bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để bà L tự thực hiện thủ tục sang tên. Trước khi bán đất cho bà L, ông P có giới thiệu vị trí thửa đất và các tài liệu liên quan gồm hợp đồng thuê nhà và thông báo việc có người thuê đang ở để bà L tự liên hệ, xem đất; sau khi đồng ý thì các bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông P cũng nói tình trạng nhà đất cho bà L biết là đang có người thuê với giá thuê 1.000.000 đồng/tháng.

Ông P xác định không còn liên quan gì đến quyền sử dụng đất nêu trên vì đã chuyển nhượng toàn quyền cho bà L. Ông P không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Bích L do ông Lê Đức A là người đại diện hợp pháp thống nhất trình bày:

Bà Lê Thị Bích L là chủ sử dụng hợp pháp phần đất và căn nhà nằm trên đất có diện tích 50m² thuộc thửa đất số 1381, tờ bản đồ số 131, tọa lạc tại phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận số DG505370, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS19058 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/01/2023 cho bà Lê Thị Bích L. Nguồn gốc phần đất và căn nhà trên đất nêu trên do bà L nhận chuyển nhượng từ ông Trần Hồng P theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 26 tháng 10 năm 2022 tại Văn phòng C5 (số C, quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD). Bà L đã thực hiện các nghĩa vụ đóng thuế và đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo đúng quy định của Nhà nước.

Hiện bà Phạm Vũ Hồng H có hành vi chiếm dụng trái phép căn nhà nằm trên phần đất của bà L bất chấp việc bà L đã nhiều lần yêu cầu bà H chấm dứt hành vi trái pháp luật của mình, trả lại căn nhà cho bà L nhưng bà H không hợp tác. Hành vi trái pháp luật của bà H đã gây cản trở việc sử dụng phần đất và căn nhà gắn liền với đất của bà L, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L đối với quyền sử dụng phần đất và căn nhà gắn với đất có diện tích 50m² thuộc thửa đất số 1381, tờ bản đồ số 131, tọa lạc tại phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Do đó, bà L có yêu cầu độc lập, khởi kiện yêu cầu: Buộc bà Phạm Vũ Hồng H chấm dứt hành vi chiếm dụng trái phép và trả lại cho bà L căn nhà nằm trên phần đất có diện tích 50m² thuộc thửa đất số 1381, tờ bản đồ số 131, tọa lạc tại phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận số DG505370, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS19058 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/01/2023 đứng tên Lê Thị Bích L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Bích L1 trình bày: Bà L1 là vợ ông Trần Hồng P, thống nhất toàn bộ ý kiến trình bày của ông P. Không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Hồ Long V, bà Phạm Vũ Hồng A2, bà Phạm Vũ Ngọc A1 trình bày: Thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Vũ Hồng H. Ông Hồ Long V, bà Phạm Vũ Hồng A2, bà Phạm Vũ Ngọc A1 sinh sống, cư trú cùng địa chỉ với bà Phạm Vũ Hồng H tại thửa đất số 1381, tờ bản đồ số 131, tọa lạc tại phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 do vợ chồng bà H và ông Hồ Long V sửa chữa và xây dựng lại năm 2018. Từ đó đến nay, các ông, bà sinh sống ổn định tại địa chỉ này, không có ai đề cập đến việc mua bán nhà đất, không biết việc bà C, bà H ký hợp đồng giao dịch với ông N, bà T. Do căn nhà và thửa đất này là nơi duy nhất cho cả tập thể gia đình nên các ông, bà mong muốn Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Kim C trình bày: Bà C là mẹ ruột của bà H, thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Vũ Hồng H. Bà C xác định vào khoảng tháng 10 năm 2018, bà C cần tiền làm vốn kinh doanh nên có gặp bà T hỏi vay 200.000.000 đồng. Bà C có viết 01 giấy vay tiền đưa bà T giữ, không ghi thời hạn vay và lãi suất. Bà T có yêu cầu phải có tài sản thế chấp mới cho vay nên bà C có nhờ bà H cho bà C mượn sổ đất của bà H để bà C thế chấp cho bà T. Sau đó, bà T cho rằng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H đang đứng tên nên nói rằng H phải đến Văn phòng công chứng ký giấy ủy quyền cho mẹ của H (bà C). Sau khi mẹ của H được ủy quyền sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của H thì lúc đó sẽ đưa cho bà T giữ thế chấp và bà T hứa sẽ nhờ mối quan hệ giúp mẹ H thế chấp sổ đất vay tiền Ngân hàng lãi thấp hơn để lấy tiền vay từ Ngân hàng ra trả nợ lại cho bà T.

Nghe bà T nói vậy nên H và C tin lời bà T. Theo hướng dẫn của bà T, H đến Văn phòng C1 ký hợp đồng ủy quyền sử dụng đất cho mẹ H. Khi đến phòng công chứng, cũng do tin tưởng bà T và công chứng viên nên bà T kêu H ký ủy quyền cho ông Nguyễn Trọng N – là người đi làm dịch vụ hồ sơ giúp mẹ H dùng sổ đất của H vay vốn ngân hàng lãi thấp để trả lại tiền vay cho bà T. H tin lời T ký vào hợp đồng mà không có thời gian đọc kỹ hết nội dung ủy quyền (do bà T hối thúc ký nhanh để kịp giờ đi nộp hồ sơ) nên không biết hợp đồng này thực chất là ủy quyền toàn quyền, kể cả được thay H ký chuyển nhượng cho người khác.

Vào tháng 10 năm 2021, khi H cùng bà C tìm bà T để trả tiền vay và yêu cầu bà T trả lại sổ đất cho H thì bà T nói đã vay tiền của ông P, đã ký Hợp đồng chuyển nhượng tạm thời và giao sổ đất cho ông P rồi; đồng thời bà T hứa sẽ nhanh chóng

trả nợ vay cho ông P để lấy sổ đất về trả lại cho H. Bà C và bà H tìm ông P hỏi thì mới biết sự việc. Ông P cho biết bà T có vay tiền của ông P và ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông P để bảo đảm khoản vay chứ không phải chuyển nhượng thật, nên sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng thì cách một khoảng thời gian lâu ông P mới tiến hành đăng ký và cập nhật sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua tên ông Trần Hồng P ngày 11/5/2021.

Hiện gia đình bà H vẫn đang sử dụng ổn định trên đất, bà H hoàn toàn không biết việc bà T đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của H chuyển nhượng cho ông Trần Hồng P và cũng không biết việc ông P tiếp tục chuyển nhượng cho người khác. Do đó, đề nghị xem xét bảo vệ quyền lợi của bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:

Ngày 23 tháng 06 năm 2018, theo yêu cầu của bà Phạm Vũ Hồng H (bên ủy quyền) và ông Nguyễn Trọng Nn Trọng Nghĩa (bên được ủy quyền) về việc chứng nhận hợp đồng ủy quyền giữa hai bên để bên được ủy quyền thực hiện công việc nhân danh bên ủy quyền đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 698429, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 13927 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/06/2018. Công chứng viên trực tiếp thực hiện kiểm tra và chứng nhận hợp đồng ủy quyền là Công chứng viên Hồ Văn N3.

Sau khi kiểm tra bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, văn bản xác nhận tình trạng bất động sản, giấy tờ tùy thân của bên ủy quyền, bên được ủy quyền và các giấy tờ khác chứng minh cho việc thực hiện giao dịch, Công chứng viên xác định các bên có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Việc giao kết hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện và có thật. Mục đích và nội dung giao kết hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Công chứng viên cũng đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của các bên và hậu quả pháp lý của các giao dịch nêu trên; người tham gia hợp đồng đã nghe và hiểu rõ, đồng thời cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thực hiện hợp đồng. Các bên tham gia giao dịch đã đọc lại toàn bộ dự thảo của hợp đồng và đồng ý với toàn bộ nội dung dự thảo. Sau đó, các bên đã ký tên, điểm chỉ trước mặt Công chứng viên Hồ Văn N3.

Văn phòng C1 trình bày toàn bộ nội dung sự việc có liên quan đến nội dung tranh chấp như trên và kèm theo những tài liệu liên quan để Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C5 trình bày:

Ngày 26/10/2022, Văn phòng C5, tỉnh Bình Dương tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người yêu cầu công chứng là ông Trần Hồng P, bà Lê Thị Bích L1 và bà Lê Thị Bích L. Đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất với diện tích 50m², thuộc thửa đất số 1381, tờ bản đồ số 131, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 698429, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 13927, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/06/2018, cập nhật biến động lần cuối ngày 11/05/2021.

Đồng thời, người yêu cầu công chứng đề nghị Văn phòng C5 soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng, Công chứng viên đã trao đổi và khai thác thông tin từ người yêu cầu công chứng, qua đó đã làm rõ được ý chí chủ quan thật sự của các bên tham gia giao kết hợp đồng. Loại hợp đồng, giao dịch mà các bên hướng tới là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứ không phải các bên giao kết để che giấu một hợp đồng, giao dịch khác như hợp đồng vay tiền... Hơn nữa, Công chứng viên đã xác định được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự định xác lập không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội và thuộc phạm vi thẩm quyền giải quyết của Văn phòng C5.

Công chứng viên đã hướng dẫn người yêu cầu công chứng lập và nộp một bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều 40 và khoản 1 Điều 41 Luật Công chứng năm 2014. Ngoài ra, Công chứng viên đã hướng dẫn trình tự, thủ tục, giải thích rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, cũng như ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia giao dịch. Sau đó, người yêu cầu công chứng đã tự đọc dự thảo hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang, đồng thời điểm chỉ vào trang 04 của hợp đồng. Cuối cùng, Công chứng viên đã yêu cầu các bên xuất trình bản chính các giấy tờ để đối chiếu, ghi lời chứng và ký vào từng trang của hợp đồng.

Trước nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Phạm Vũ Hồng H, nay Văn phòng C5 có ý kiến như sau: Văn phòng đã thụ lý và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo đúng trình tự, thủ tục được quy định tại Điều 40 và Điều 41 Luật Công chứng năm 2014 và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00002342, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C5 chứng nhận ngày 26/10/2022 là không có cơ sở và không phù hợp với quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2025/DS-ST ngày 24/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Vũ Hồng H đối với các bị đơn ông Nguyễn Trọng N và bà Trần Thị Thanh T.

- Tuyên hợp đồng ủy quyền số công chứng 9791, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2018 tại Văn phòng C1 giữa bà Phạm Vũ Hồng H với ông Nguyễn Trọng N bị vô hiệu;

- Tuyên hợp đồng ủy quyền số công chứng 012658, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/12/2019 tại Văn phòng Công chứng Sở Sao giữa bà Phạm Vũ Hồng H do ông Nguyễn Trọng N làm đại diện với bà Trần Thị Thanh T bị vô hiệu;

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 012676, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/12/2019 tại Văn phòng Công chứng Sở

Sao giữa bà Phạm Vũ Hồng H do ông Nguyễn Trọng N làm đại diện ủy quyền lại cho Trần Thị Thanh T với ông Trần Hồng P bị vô hiệu;

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00002342, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2022 tại Văn phòng C5 giữa ông Trần Hồng P, bà Lê Thị Bích L1 với bà Lê Thị Bích L bị vô hiệu.

2. Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Buộc bà Trần Thị Thanh T phải thanh toán lại cho ông Trần Hồng P tổng số tiền 1.281.905.900 đồng *(Một tỷ, hai trăm tám mươi mốt triệu, chín trăm lẻ năm nghìn, chín trăm đồng).*

- Buộc ông Trần Hồng P và bà Lê Thị Bích L1 phải thanh toán lại cho bà Lê Thị Bích L tổng số tiền 1.306.905.900 đồng *(Một tỷ, ba trăm lẻ sáu triệu, chín trăm lẻ năm nghìn, chín trăm đồng).*

- Buộc bà Vũ Thị Kim C có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị Thanh T số tiền nợ vay gốc 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Bích L đối với bà Phạm Vũ Hồng H về việc chấm dứt hành vi chiếm dụng trái phép và trả lại cho tôi căn nhà nằm trên phần đất có diện tích 50m² thuộc thửa đất số 1381, tờ bản đồ số 131, tọa lạc tại phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận số DG505370, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS19058 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/01/2023 mang tên Lê Thị Bích L.

4. Kiến nghị Sở Nông nghiệp & Môi trường tỉnh B thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận số DG505370, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS19058 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Lê Thị Bích L ngày 04/01/2023; bà Phạm Vũ Hồng H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1381, tờ bản đồ số 131 tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/7/2025 bà Lê Thị Bích L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 08/8/2025 ông Trần Hồng P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị Bích L trình bày quan điểm tranh luận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà L1 với bà L là phù hợp theo quy định của pháp luật. Bà L là người thứ ba ngay tình nên

quyền lợi được bảo vệ theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự. Bà L đã được công nhận quyền sử dụng đất nên bà L có các quyền của người sử dụng đất theo quy định, trong đó có quyền yêu cầu người chiếm giữ tài sản của bà L trả lại tài sản cho bà L; nên yêu cầu độc lập của bà L là có căn cứ, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lỗi, trách nhiệm bồi thường của các bên khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

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: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Hồng P và bà Lê Thị Bích L, giữ nguyên bản án 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, Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn ông Nguyễn Trọng N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Kim C, bà Lê Thị Bích L1, bà Phạm Vũ Ngọc A1, bà Phạm Vũ Hồng A2, ông Hồ Long Vn phòng C5 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2, Văn phòng C4; người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thành phố T là Ủy ban nhân dân phường A; Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bà Phạm Vũ Hồng H là chủ sử dụng diện tích đất 50m² thuộc thửa đất số 1381, tờ bản đồ số 131 tại khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh). Trên đất có căn nhà cấp 4 (hiện gia đình bà H và bà C đang ở ổn định từ trước đến nay) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CM 698429, số vào sổ CS 13927 cấp ngày 22/6/2018 do UBND thành phố T cấp cho bà Phạm Vũ Hồng H.

Ngày 23/6/2018, bà Phạm Vũ Hồng H ký hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Trọng N thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, trong đó có quyền ủy quyền lại cho người thứ ba và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 11/12/2019, ông Nguyễn Trọng N ký hợp đồng ủy quyền lại cho bà Trần Thị Thanh T thực hiện các công việc theo nội dung ủy quyền mà bà H đã ủy quyền cho ông N.

Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền của ông N, cùng ngày 11/12/2019, bà Trần Thị Thanh T ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Trần Hồng P và ông P đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T xác nhận biến động chuyển nhượng cho ông Trần Hồng P ngày 11/5/2021. Sau khi được cập nhật biến động sang tên, ngày 26/10/2022, ông P cùng vợ là bà Lê Thị Bích L1 chuyển

nhượng cho bà Lê Thị Bích L. Bà L đã được Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T (thừa ủy quyền của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 19058 ngày 04/01/2023.

[3] Quá trình tố tụng, bà H, bà C và bà T cho rằng hợp đồng ủy quyền của bà H cho ông N và việc ông N ủy quyền lại cho bà T là nhằm che giấu cho giao dịch vay giữa bà C và bà T với số tiền 200.000.000 đồng; việc ông N ký hợp đồng ủy quyền từ bà H là do bà T nhờ. Quá trình tố tụng, các bên đều thống nhất việc ký ủy quyền là để che giấu cho giao dịch vay giữa bà C và bà T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng ủy quyền của bà H cho ông N và hợp đồng ủy quyền của ông N cho bà T vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự là có căn cứ.

[4] Ông P cho rằng ông nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà H trên cơ sở hợp đồng ủy quyền và giấy cam kết của bà T về việc tài sản trên đất là của bà T. Ông P và bà L1 cho rằng việc chuyển nhượng cho bà L là hợp pháp.

Xét, tại thời điểm bà T (đại diện cho bà H) ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông P thì trên đất có 01 nhà ở và 01 nhà tạm do bà Phạm Vũ Hồng H đang sử dụng, nhưng bà T vẫn viết giấy cam kết xác nhận căn nhà này là do bà T xây dựng, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và xin được lưu cư tại căn nhà trong thời gian 01 tháng để ông P tin tưởng; đây là thông tin gian dối. Còn ông P khi nhận chuyển nhượng đất đã không tìm hiểu, kiểm tra hiện trạng đất, không liên hệ với bà T để tiến hành bàn giao đất và tài sản trên đất trước khi thực hiện chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà Lê Thị Bích L.

Tại Công văn số 2710/UBND-NC ngày 26/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố T cung cấp có nội dung: "*Qua rà soát hồ sơ cấp phép xây dựng đang lưu trữ tại Phòng Quản lý đô thị, Phòng Quản lý đô thị có lưu giữ Giấy phép xây dựng số 1758/GPXD-UBND ngày 14/7/2015 do UBND thị xã T cấp cho ông Phạm Hồng P1, địa chỉ: tổ A, khóm F, xã V, huyện V, tỉnh Đồng Nai tại thửa đất số 1381, tờ bản đồ số 131 tọa lạc tại Khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương*." Đồng thời, tại Xác nhận thông tin về cư trú ngày 03/8/2023 thể hiện: "*Bà Phạm Vũ Hồng H có địa chỉ thường trú tại 482/5 tổ D, khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương và các thành viên trong hộ bà H gồm Hồ Gia P2, Phạm Vũ Hồng A2, Phạm Vũ Ngọc A1 và Vũ Thị Kim C*".

Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông P2 có phần tài sản không thể thực hiện nên hợp đồng bị vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thanh T với ông Trần Hồng P bị vô hiệu nên ông P và bà L1 không có quyền sử dụng đất; dẫn đến các giao dịch giữa ông P, bà L1 với bà Lê Thị Bích L bị vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015, quyền lợi của người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ. Tuy nhiên, trong các giao dịch nêu trên, bà

Lê Thị Bích L trong quá trình giao dịch đã không trực tiếp tìm hiểu về quyền sử dụng đất hiện đang do bà Phạm Vũ Hồng H quản lý, sử dụng và trên đất có một phần tài sản của bà H. Vì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này có một phần tài sản không thể thực hiện được nên bà L không được xem là người thứ ba ngay tình. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H (do bà T đại diện) với ông P và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P, bà L1 với bà L vô hiệu là có căn cứ.

[5] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà L1 với bà L vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Bích L về việc yêu cầu bà Phạm Vũ Hồng H chấm dứt hành vi chiếm dụng trái phép và trả lại cho bà L căn nhà nằm trên phần đất có diện tích 50m² thuộc thửa đất số 1381, tờ bản đồ số 131 tại phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) là có căn cứ.

[6] Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[6.1] Hợp đồng ủy quyền của bà H cho ông N và hợp đồng ủy quyền lại của ông N cho bà T là giao dịch giả tạo nhằm che giấu cho giao dịch vay số tiền 200.000.000 đồng giữa bà C và bà T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Vũ Thị Kim C trả lại cho bà Trần Thị Thanh T số tiền vay gốc 200.000.000 đồng là có căn cứ.

[6.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H (do bà T đại diện) với ông P:

Theo kết quả định giá, tổng giá trị tài sản là 1.563.811.800 đồng; trong đó giá trị quyền sử dụng đất là 984.800.000 đồng, tài sản trên đất là 579.011.800 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định các bên đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu và xác định thiệt hại số tiền 281.905.900 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự và hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 Mục 2 Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuy nhiên, xét thấy bà T nhận khoản tiền 1.000.000.000 đồng với tư cách là người được bà H ủy quyền. Theo quy định tại khoản 1 Điều 139 của Bộ luật Dân sự về hậu quả pháp lý của hành vi đại diện: *"Giao dịch dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện với người thứ ba phù hợp với phạm vi đại diện làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với người được đại diện"* và khoản 2 Điều 567 của Bộ luật Dân sự về nghĩa vụ của bên ủy quyền: *"Chịu trách nhiệm về cam kết do bên được ủy quyền thực hiện trong phạm vi ủy quyền"*.

Theo các quy định viện dẫn nêu trên, người được đại diện là bà H phải chịu trách nhiệm về các giao dịch do người đại diện là bà T thực hiện trong phạm vi ủy quyền. Do đó, bà H là người có nghĩa vụ hoàn trả cho ông P số tiền 1.000.000.000 đồng mà bà T đã nhận thay, chứ không phải là bà T. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T trả lại số tiền này cho ông P là không phù hợp. Đối với số tiền chênh lệch giá và giá trị tài sản trên đất, theo hợp đồng ủy quyền, bà H chỉ ủy quyền cho bà T thực hiện các quyền đối với quyền sử dụng đất, không ủy quyền về tài sản trên

đất nên bà T là người có nghĩa vụ bồi thường tài sản cho ông P với số tiền 281.905.900 đồng.

Bà T nhận ủy quyền lại từ ông N và đã nhận số tiền 1.000.000.000 đồng từ ông P, nên bà T có nghĩa vụ trả lại cho ông N số tiền 1.000.000.000 đồng đã nhận; và vì ông N nhận ủy quyền từ bà H nên ông N có nghĩa vụ trả lại cho bà H số tiền 1.000.000.000 đồng.

[6.3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà L1 và bà L: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông P, bà L1 trả lại cho bà L số tiền 1.050.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 256.905.900 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự và hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 Mục 2 Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[7] Theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 của 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, án phí sơ thẩm mà bà T và ông P phải chịu là án phí có giá ngạch đối với phần thiệt hại phải bồi thường. Do đó, cần điều chỉnh lại án phí sơ thẩm theo quy định.

[8] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của ông P và bà L là có căn cứ chấp nhận một phần.

[9] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L là có căn cứ chấp nhận một phần.

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

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 298, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 117, Điều 123, Điều 124, Điều 131, Điều 139, Điều 408, Điều 468, Điều 567 của Bộ luật 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 kháng cáo của ông Trần Hồng P và bà Lê Thị Bích L.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2025/DS-ST ngày 24/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Vũ Hồng H đối với các bị đơn ông Nguyễn Trọng N và bà Trần Thị Thanh T.

Tuyên Hợp đồng ủy quyền số công chứng 9791, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2018 tại Văn phòng C1 giữa bà Phạm Vũ Hồng H với ông Nguyễn Trọng N bị vô hiệu.

Tuyên Hợp đồng ủy quyền số công chứng 012658, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/12/2019 tại Văn phòng Công chứng Sở Sao giữa bà Phạm Vũ Hồng H (do ông Nguyễn Trọng N làm đại diện) với bà Trần Thị Thanh T bị vô hiệu.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 012676, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/12/2019 tại Văn phòng Công chứng Sở Sao giữa bà Phạm Vũ Hồng H (do ông Nguyễn Trọng N làm đại diện ủy quyền lại cho bà Trần Thị Thanh T) với ông Trần Hồng P bị vô hiệu.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00002342, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2022 tại Văn phòng C5 giữa ông Trần Hồng P, bà Lê Thị Bích L1 với bà Lê Thị Bích L bị vô hiệu.

2.2. Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Buộc bà Phạm Vũ Hồng H có nghĩa vụ trả cho ông Trần Hồng P số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Buộc bà Trần Thị Thanh T có nghĩa vụ bồi thường cho ông Trần Hồng P số tiền 281.905.900 đồng (hai trăm tám mươi mốt triệu chín trăm lẻ năm nghìn chín trăm đồng) và có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Trọng N số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Buộc ông Nguyễn Trọng N có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Vũ Hồng H số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Buộc ông Trần Hồng P và bà Lê Thị Bích L1 phải thanh toán lại cho bà Lê Thị Bích L tổng số tiền 1.306.905.900 đồng (một tỷ ba trăm lẻ sáu triệu chín trăm lẻ năm nghìn chín trăm đồng).

Buộc bà Vũ Thị Kim C có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị Thanh T số tiền nợ vay gốc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Bích L đối với nguyên đơn bà Phạm Vũ Hồng H về việc chấm dứt hành vi chiếm dụng trái phép và trả lại cho bà Lê Thị Bích L căn nhà nằm trên phần đất có diện tích 50m² thuộc thửa đất số 1381, tờ bản đồ số 131, tọa lạc tại phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, 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 DG505370, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS19058 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/01/2023 mang tên Lê Thị Bích L.

2.4. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG505370, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS19058 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/01/2023 mang tên Lê Thị Bích L; bà Phạm Vũ Hồng H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1381, tờ bản đồ số 131 tại khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

2.5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá tài sản:

Buộc ông Nguyễn Trọng N phải nộp 2.173.091 đồng (hai triệu một trăm bảy mươi ba nghìn không trăm chín mươi mốt đồng) để hoàn trả cho bà Phạm Vũ Hồng H.

Buộc bà Trần Thị Thanh T phải nộp 2.173.091 đồng (hai triệu một trăm bảy mươi ba nghìn không trăm chín mươi mốt đồng) để hoàn trả cho bà Phạm Vũ Hồng H.

2.6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Trọng N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị Thanh T phải chịu 14.395.295 đồng (mười bốn triệu ba trăm chín mươi lăm nghìn hai trăm chín mươi lăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Hồng P và bà Lê Thị Bích L1 phải chịu 13.145.295 đồng (mười ba triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn hai trăm chín mươi lăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Vũ Thị Kim C phải chịu 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phạm Vũ Hồng H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 1.400.000 đồng (một triệu bốn trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại các Biên lai thu tiền số 0004280 ngày 05/4/2023 và số 0002743 ngày 27/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh). Hoàn trả cho bà Phạm Vũ Hồng H số tiền 1.100.000 đồng (một triệu một trăm nghìn đồng).

Bà Lê Thị Bích L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0012872 ngày 09/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả lại cho bà Lê Thị Bích L số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0005737 ngày 25 tháng 7 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lại cho ông Trần Hồng P số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0010096 ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 của Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (26), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết