| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 813/2025/DS-PT
Ngày: 28-07-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và đòi lại 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*: Ông Nguyễn Trung Dũng

*Các Thẩm phán*: Ông Phan Trí Dũng

Bà Trần Thị Thắm

***- Thư ký phiên tòa****:* Ông Trần Ngọc Hoàng Quân - 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.

Trong ngày 28 tháng 07 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh - Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 169/2025/TLPT-DS ngày 09/5/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 08/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 317/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thanh T, sinh năm 1993; địa chỉ: tổ A, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn*: Bà H, sinh năm 1985; địa chỉ: số B, đường N, tổ D, phường P, 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 09/12/2021); có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Lê Thị T1, sinh năm 1967; địa chỉ: tổ B, khu phố A, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn*: Ông Phạm Minh T2, sinh năm 1980; địa chỉ: số A, đường D, khu dân cư C, phường C, 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 08/4/2022); có mặt.

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

1. Bà Võ Kim T3, sinh năm 1937; địa chỉ: khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

2. Bà Đặng Kim U, sinh năm 1969; địa chỉ: tổ A, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3. Bà Phạm Thị Thùy T4, sinh năm 1991; địa chỉ: tổ A, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

4. Bà Phạm Thanh T, sinh năm 1993; địa chỉ: tổ A, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

5. Ông Phạm Tấn T5, sinh năm 1997; địa chỉ: khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

6. Văn phòng C1; địa chỉ: đường H, khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

7. Văn phòng C2; địa chỉ: Đại lộ B, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

8. Bà Phạm Thị Ngọc C, sinh năm 1977; địa chỉ: số I, Đại lộ B, khu phố I, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

*Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị Ngọc C*: Ông Lê Công T6, sinh năm 1977; địa chỉ: số D, ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/4/2022); có mặt.

9. Bà Trần Thị Mộng T7, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ B, khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

10. Bà Phạm Hoài Mỹ H1, sinh năm 1990; địa chỉ: tổ A, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

11. Ông Hà Công M, sinh năm 1972; địa chỉ: khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

12. Ông Huỳnh Công M1, sinh năm 1967; địa chỉ: tổ B, khu phố A, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

13. Ông Huỳnh Công D, sinh năm 1969; địa chỉ: số I Đại lộ B, khu phố I, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là số I Đại lộ B, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Minh T2; và người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc C là ông Lê Công T6.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện ngày 24/11/2021; đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 21/10/2022, ngày 08/02/2023 của nguyên đơn, lời khai của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà H trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm:*

Khoảng tháng 4 năm 2021, bà T hỏi vay bà T7 số tiền 05 tỷ đồng. Bà T7 đề nghị muốn vay tiền thì phải đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin bằng cách ký hợp đồng ủy quyền với bà T7. Bà T đã đề nghị ông N (ba bà T) cho bà T mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 969431, số vào sổ cấp GCN CS22195 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/4/2021 cho ông N đối với thửa đất số 229, tờ bản đồ số 25. Bà T chỉ nói mượn vài tháng sẽ trả và không nói mục đích mượn cho ông N biết.

Nguồn gốc thửa đất số 229 thuộc quyền quản lý, sử dụng chung giữa ông N với bà H1 (cháu ruột ông N). Trước khi gia đình có văn bản phân chia thừa kế đối với các thửa đất của ông N2 và bà T3 thì trong gia đình đã có sự thống nhất là thửa đất số 229 thuộc quyền quản lý, sử dụng chung của ông N và bà H1. Tuy nhiên, do thủ tục tách thửa đối với thửa đất số 229 phức tạp nên gia đình đã thống nhất cho một mình ông N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông N sau đó sẽ làm thủ tục tách ½ thửa đất cho bà H1. Trước đó, ông N có nhờ bà T làm thủ tục tách thửa cho bà H1 nhưng khi chưa làm thủ tục thì bà T đã mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N. Việc bà T mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N thì bà H1 không biết.

Để thuận tiện cho việc làm thủ tục tách thửa cho bà H1, ngày 19/4/2021 bà T và ông N ký hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C1 với nội dung bà T được toàn quyền quyết định đối với thửa đất số 229. Trước và sau khi ký hợp đồng, ông N không đọc nội dung. Sau khi ký xong hợp đồng, cùng ngày, bà T giao giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất của ông N cho bà T7 nhưng bà T7 yêu cầu phải ký hợp đồng ủy quyền nên bà T và bà T7 đã ký hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C2. Tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy L, bà T7 và bà T làm Giấy mượn tiền đề ngày 19/4/2021, chữ viết trong giấy mượn tiền do bà T7 viết. Bà T ký tên, lăn tay vào giấy mượn tiền. Thời hạn vay là 04 tháng, kể từ ngày 19/4/2021 đến ngày 19/8/2021. Lãi suất theo thỏa thuận bằng lời nói là 3,5%/tháng. Giấy vay bản chính do bà Thu G, bà T không giữ.

Sau khi ký xong các văn bản, bà T và bà T7 thỏa thuận sau khi cấn trừ số tiền nợ từ bà T7 trước đó và số tiền lãi của tháng đầu tiên (tháng 5/2021) trên số tiền 05 tỷ đồng là 175.000.000 đồng thì bà T7 chỉ giao cho bà T số tiền vay là hơn 01 tỷ đồng. Sau khi đã cấn trừ nợ vào những lần vay trước, bà T đã bỏ các giấy vay nên không còn để cung cấp cho Tòa án. Tại văn phòng công chứng, vì chỉ mang theo số tiền mặt là 800.000.000 đồng nên bà T7 giao cho bà T số tiền này. Khoảng vài ngày sau, bà T7 chuyển khoản thêm cho bà T vài trăm triệu đồng cho đủ số tiền mà hai bên đã thỏa thuận giao nhận. Tuy nhiên, do quá lâu bà T không nhớ thời gian và số tiền cụ thể bà T7 chuyển khoản thêm là bao nhiêu.

Vì không biết việc chuyển nhượng thửa đất số 229 giữa bà T7 và bà C nên ngày 19/6/2021, bà T chuyển khoản cho bà T7 số tiền lãi là 175.000.000 đồng. Sau đó, bà T tiếp tục hỏi vay bà T7 thêm 01 tỷ đồng. Bà T7 nói là bà không còn tiền nên chồng bà T7 dẫn bà T qua nhà bà Mộng T7 để vay số tiền là 01 tỷ đồng. Việc vay tiền hai bên có làm Giấy mượn tiền đề ngày 21/6/2021, bà T có ký, ghi tên, lăn tay vào giấy mượn tiền, chữ viết trong giấy mượn tiền của ai thì bà T không xác định được. Thời hạn vay từ ngày 21/6/2021 đến ngày 29/6/2021. Lãi suất thỏa thuận bằng lời nói theo ngày là 40.000.000 đồng/ngày. Số tiền nợ này, bà T sẽ trả cho bà Mộng T7 khi bà có yêu cầu. Nên đối với yêu cầu phản tố của bà T7 về việc cấn trừ số tiền nợ 01 tỷ đồng này vào số tiền chuyển nhượng với bà C là không đúng, bà T không đồng ý.

Sau ngày vay tiền từ bà Mộng T7, bà T biết được bà T7 và bà C đang làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 229 tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và bà T7 đã chuyển nhượng thửa đất số 229 cho bà C. Khi biết vậy, ông N đã có đơn ngăn chặn gửi đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B vào cuối tháng 6/2021 để ngăn chặn thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C. Đồng thời, bà T không trả tiền lãi cho bà T7 nữa.

Trong suốt quá trình vay tiền, bà T7 hoàn toàn không đòi bà T phải thanh toán nợ gốc và lãi, cũng không thông báo cho bà T cùng gia đình của bà biết việc bà T7 chuyển nhượng đất cho bà C. Giữa bà T và bà T7 không có giao dịch chuyển nhượng đối với thửa đất số 229 nên bà T chưa từng dẫn bà T7 hay chồng bà xem thửa đất số 229 ở ngoài thực tế, hai bên không có việc bàn giao thửa đất số 229 và bà T cũng chưa từng nói với bà T7 về căn nhà tạm gắn liền thửa đất số 229 là của ai. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông N đang quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 229.

Nay, bà T có yêu cầu khởi kiện:

- Tuyên Hợp đồng ủy quyền ngày 19/4/2021 ký giữa bà Phạm Thanh T với bà Lê Thị T1, được Văn phòng C2, quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2021 ký giữa bà Lê Thị T1 với bà Phạm Thị Ngọc C, được Văn phòng C1, quyển số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

- Buộc bà Phạm Thị Ngọc C phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 969431, số vào sổ cấp GCN CS221195 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/4/2021 cho ông Phạm Trung N.

Đối với yêu cầu phản tố của bà T1, các yêu cầu độc lập của bà C, bà T không đồng ý. Bà T đồng ý đối với yêu cầu độc lập của bà T4.

*Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Phạm Minh T2 trình bày:*

Bà T1 thống nhất với lời trình bày của đại diện nguyên đơn về thỏa thuận vay tiền giữa bà T và bà T1. Ngày 19/4/2021, bà T1 đồng ý cho bà T vay số tiền là 05 tỷ đồng. Lãi suất thỏa thuận bằng lời nói là 3,5%/tháng. Thời hạn vay là 04 tháng, từ ngày 19/4/2021 đến ngày 19/8/2021. Đối với việc vay tiền, hai bên có làm Giấy mượn tiền đề ngày 19/4/2021 do bà T1 viết, bà T cùng bà T1 có ký tên, ghi tên, lăn tay vào giấy. Cùng ngày, bà T và bà T1 đến Văn phòng C2 ký hợp đồng ủy quyền với nội dung bà T1 được toàn quyền quyết định đối với thửa đất số 229. Bà T1 đồng ý cho bà T vay tiền do bà T đồng ý giao cho bà T1 tài sản có giá trị tương đương tiền vay để làm tin trong trường hợp bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì cấn trừ nợ. Khi vay bà T nói với bà T1 là ông N đồng ý cho bà T được toàn quyền sử dụng đối với phần đất thuộc thửa số 229, cho bà T1 xem hợp đồng ủy quyền ngày 19/4/2021 được ký giữa bà T với ông N. Tại nhà bà T, bà T1 giao số tiền là 05 tỷ đồng cho bà T. Số tiền này là tài sản chung của vợ chồng bà T1. Đồng thời, bà T giao cho bà T1 bản chính hợp đồng ủy quyền ký giữa ông N với bà T cùng bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N. Hai bên không lập văn bản về việc giao nhận trên. Việc bà T lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N để vay tiền từ bà T1, ông N cùng cả nhà bà T đều biết.

Chiều ngày 19/4/2021, bà T dẫn bà T1 đến thửa đất số 229 để xem ranh mốc thực tế của đất. Bà T1 biết trên đất có một căn nhà tạm trên đất dùng để đồ của người khác, nhưng không có ý kiến. Việc bà T và bà T1 đi xem ranh mốc thực tế của đất không có ai chứng kiến, cũng không lập văn bản ghi nhận việc bà T có chỉ ranh mốc thực tế của đất cho bà T1. Ngày 19/5/2021, bà T1 có trao đổi bằng lời nói với bà T việc trả tiền lãi của tháng đầu tiên nhưng bà T không trả nên bà T1 báo bà T là bà sẽ chuyển nhượng thửa đất số 229 cho người khác và sẽ trả lại tiền chênh lệch giữa tiền chuyển nhượng đất và tiền vay cho bà T thì bà T đồng ý.

Ngày 17/6/2021, bà T1 và bà C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 229 với giá là 6,5 tỷ đồng tại Văn phòng C1. Bà C giao số tiền là 5,5 tỷ đồng cho bà T1, do bà C không đủ tiền nên hai bên hẹn đến ngày 29/6/2021 sẽ

giao tiếp số tiền 01 tỷ đồng còn lại. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng bà T1 dẫn bà C xem đất và chỉ ranh mốc, bà T1 cho bà C xem và giao bản chính các Hợp đồng ủy quyền ngày 19/4/2021 được ký giữa bà T với ông N, ký giữa bà T với bà T1 cho bà C giữ. Bà T1 cho bà C xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 229 nhưng không giao do bà C chưa giao đủ tiền. Bà C biết rõ trên đất nhận chuyển nhượng có một căn nhà tôn gắn liền trên đất nhưng không có ý kiến.

Sau khi đã ký hợp đồng chuyển nhượng với bà C, ngày 18/6/2021 bà T1 báo bà T là bà đã chuyển nhượng thửa đất số 229 cho người khác với giá là 6,5 tỷ đồng, đã nhận 5,5 tỷ đồng, còn lại 01 tỷ đồng chưa thanh toán xong, khi nhận đủ tiền, hai bên sẽ đối chiếu cấn trừ nợ. Khi biết vậy, bà T nói cho bà T được ứng trước số tiền là 01 tỷ đồng. Việc thỏa thuận này không lập văn bản. Bà T1 đồng ý với điều kiện, bà T phải trả cho bà T1 hai tháng tiền lãi suất của số tiền 05 tỷ đồng. Đối với số tiền 01 tỷ đồng, bà T1 sẽ cho bà T vay tạm (lãi suất 3,5%/tháng) cho đến khi bà Thu nhận số tiền đất còn lại. Thời hạn vay là từ ngày 21/6/2021 đến ngày 29/6/2021. Bà T đồng ý và xin trả trước một tháng tiền lãi là 175.000.000 đồng của số tiền gốc là 05 tỷ đồng. Ngày 19/6/2021, bà T chuyển khoản cho bà T1 số tiền lãi là 175.000.000 đồng. Do không đủ tiền nên bà T1 vay của người quen số tiền là 01 tỷ đồng để cho bà T vay. Việc vay tiền, hai bên có làm Giấy mượn tiền đề ngày 21/6/2021 do bà T1 viết, bà T có ký, lăn tay, ghi tên vào giấy. Giao dịch vay tiền này do bà T1 trực tiếp thực hiện, không liên quan đến người quen của bà T1.

Ngày 27/6/2021, bà Thu N1 số tiền 01 tỷ đồng từ bà C. Sau khi nhận tiền, bà T1 báo cho bà T biết để đối chiếu cấn trừ nợ, cụ thể: Tiền lãi của số tiền 05 tỷ đồng còn nợ đến ngày 19/6/2021 (01 tháng 09 ngày) là 175.000.000 đồng + 52.500.000 đồng; tiền lãi của số tiền 01 tỷ đồng từ ngày 21/6/2021 đến ngày 27/6/2021 (06 ngày) là 7.000.000 đồng. Tổng cộng nợ gốc và lãi: 6.234.500.000 đồng. Số tiền chuyển nhượng là 6.500.000.000 đồng. Khấu trừ vào số tiền nợ gốc và lãi nêu trên thì bà T1 sẽ giao lại cho bà T số tiền là 265.500.000 đồng. Khi biết vậy, bà T không đồng ý vì cho rằng giá trị thửa đất số 229 là 09 tỷ đồng. Sau đó, ông N đã nộp đơn ngăn chặn việc sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C.

Nay, đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T và yêu cầu độc lập của bà T4, bà T1 không đồng ý. Bà T1 đồng ý đối với các yêu cầu độc lập của bà C.

Ngày 01/6/2022, bà T1 có yêu cầu phản tố: Buộc bà T bù trừ nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi là 6.234.500.000 đồng vào số tiền chuyển nhượng đất là 6.500.000.000 đồng. Bà T1 đồng ý trả cho bà T số tiền chênh lệch sau khi bù trừ nghĩa vụ là 6.500.000.000 đồng – 6.234.500.000 đồng = 265.500.000 đồng.

*Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc C là ông Lê Công T6 trình bày:*

Khoảng tháng 5/2021, bà T1 giới thiệu cho bà C phần đất thuộc thửa số 229 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liền với đất số DA 969431, số vào sổ GCN CS22195 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/4/2021 cho ông Phạm Trung N. Giá chuyển nhượng là 6,5 tỷ đồng. Bà T1 cho bà C xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản chính các hợp đồng ủy quyền ký giữa ông N với bà T, ký giữa bà T với bà T1. Bà T1 còn dẫn bà C đi xem đất. Khi đến đất, bà C thấy hầu như toàn bộ là đất trống, phía Nam thửa đất có một căn nhà tạm, vách tôn. Bà C có hỏi thì bà T1 cho biết căn nhà tạm là của chủ đất kế bên dựng dùng để đồ. Thời điểm này, bà C chưa có nhu cầu xây dựng nên cũng không có ý kiến gì. Bà T1 không nói cho bà C biết phần đất này bà T1 có được do bà T1 và bà T xác lập giao dịch vay tiền với nhau.

Ngày 17/6/2021 bà C và bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 229 tại Văn phòng C1. Hai bên thỏa thuận, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận do bà C chịu trách nhiệm. Tại văn phòng công chứng, bà C chỉ giao số tiền là 5,5 tỷ đồng cho bà T1 theo Biên nhận ngày 17/6/2021. Hai bên thỏa thuận đến ngày 29/6/2021 sẽ giao tiếp số tiền 01 tỷ đồng còn lại. Bà T1 giao cho bà C bản chính các hợp đồng ủy quyền được ký giữa bà T với ông N, hợp đồng ủy quyền được ký giữa bà T với bà T1. Bà T1 chỉ giữ lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến khi bà C giao đủ tiền. Ngay sau khi ký xong hợp đồng và giao nhận các giấy tờ, bà T1 bàn giao toàn bộ thửa đất số 229 cho bà C tại thửa đất. Bà C xịt sơn đỏ trên các cột mốc ranh của đất để xác định ranh giới đất. Tuy nhiên từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay gia đình bà T khóa cổng rào chắn nên bà C không trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất số 229. Ngày 27/6/2021, bà C giao tiếp số tiền 01 tỷ đồng cho bà T1 theo Biên nhận ngày 27/6/2021. Đồng thời, bà T1 đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C. Việc giao nhận không lập văn bản.

Vài ngày sau, bà C nhờ bà T1 cùng đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B để nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C thì biết được thông tin ông N làm đơn ngăn chặn việc bà C sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi biết vậy, bà C hỏi bà T1 nguyên nhân thì được bà T1 cho biết do trục trặc giấy tờ và nói bà C chờ đợi. Đến khi Tòa án mời thì bà C mới biết các hợp đồng ủy quyền được ký giữa ông N với bà T, giữa bà T với bà T1 là xuất phát từ giao dịch vay tiền. Đến nay, vụ việc bị tranh chấp tại Tòa án nên bà C chưa sang tên trước bạ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mình đứng tên được. Số tiền nhận chuyển nhượng đất là tài sản riêng của bà C, không phải tài sản chung của vợ chồng.

Nay, đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T và yêu cầu độc lập của bà T4, bà C không đồng ý. Bà C đồng ý với yêu cầu phản tố của bà T1.

Ngày 25/5/2022 và ngày 03/3/2023, bà C có yêu cầu độc lập:

- Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2021, ký giữa bà Phạm Thị Ngọc C với bà Lê Thị T1, được Văn phòng C1, quyển số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Buộc ông Hà Công M di dời toàn bộ nhà kho tạm và toàn bộ tài sản bên trong để trả lại cho bà C phần đất gắn liền với nhà kho hoặc bà C sẽ bồi thường cho ông M giá trị căn nhà kho theo giá mà Hội đồng định giá đã định.

*Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thùy T4 trình bày:*

Bà T4 là chị ruột của bà T. Thời điểm bà T và ông N ký Hợp đồng ủy quyền ngày 19/4/2021, bà T4 không biết và cũng không được bà T và ông N thông báo. Đến khi bà C làm thủ tục xác nhận bất động sản đối với thửa đất số 229 thì bà T4 mới biết bà T và ông N ký hợp đồng ủy quyền ngày 19/4/2021. Bà T ký hợp đồng ủy quyền là để vay tiền, ông N hoàn toàn không biết việc này. Ông N ký hợp đồng ủy quyền với bà T nhằm mục đích tách ½ thửa đất số 229 cho bà H1.

Ông N đã gửi đơn ngăn chặn việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Đồng thời, ông N khởi kiện bà T đến Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát vào giữa năm 2021 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 19/4/2021, ký giữa ông N với bà T và yêu cầu bà T1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N. Khi tham gia tố tụng tại Tòa án, bà T4 cùng ông N mới biết bà T và bà T1 ký Hợp đồng ủy quyền ngày 19/4/2021 tại Văn phòng C2 để vay tiền từ bà T1 và việc bà T1 đã chuyển nhượng đất cho bà C. Khi đang giải quyết vụ án tại Tòa án thì ông N chết nên những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông N đã rút đơn khởi kiện do bà T vừa là bị đơn, vừa là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N. Sau đó, bà T khởi kiện bà T1 để giải quyết hậu quả do bà T gây ra cho gia đình.

Bà T không chuyển nhượng đất mà chỉ là vay tiền từ bà T1 nên không có việc bà T, ông N bàn giao thửa đất số 229 cho bà T1. Gia đình bà T4 vẫn đang quản lý, sử dụng thửa đất số 229 cho đến nay. Từ trước đến nay trên đất không có công trình xây dựng của gia đình ông N cũng như của bà C, chỉ có các cây rừng và cây tạp trên đất. Phía Nam của thửa đất số 229 có một căn nhà dựng tạm bằng tôn để chứa đồ đạc do ông M thuê đất của ông N trước khi có tranh chấp.

Bà T4 thống nhất đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T. Đối với yêu cầu phản tố của bà T1 và các yêu cầu độc lập của bà C, bà T4 không đồng ý.

Bà T4 có yêu cầu độc lập: Yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng ủy quyền công chứng số 4500, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2021, tại Văn phòng C1, giữa ông Phạm Trung N với bà Phạm Thanh T.

*Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Kim T3, bà Đặng Thị U1, ông Phạm Tấn T5 thống nhất trình bày:*

Về quan hệ nhân thân huyết thống của ông Phạm Trung N, sinh năm 1962, chết ngày 09/11/2021 gồm: Ông N có cha là ông Phạm Bình N2, sinh năm 1934, chết năm 2018 và mẹ là bà Võ Kim T3, sinh năm 1937. Ông N có vợ là bà Đặng Kim U, sinh năm 1969 và ba người con chung gồm: Bà Phạm Thị Thùy T4, sinh năm 1991; Bà Phạm Thanh T, sinh năm 1993; Ông Phạm Tấn T5, sinh năm 1997. Ngoài vợ và các con nêu trên, ông N không có vợ và con nào khác, kể cả con nuôi.

Bà T3, bà U, ông T5 thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của bà T4 và bà T trong quá trình giải quyết vụ án. Ngoài ra, các ông bà không có ý kiến, yêu cầu gì đối với các đương sự trong vụ án và vụ án.

*Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Hoài M2 H1 trình bày:*

Cha ruột bà H1 tên Phạm Trung T8 (ông T8 chết năm 1990). Bà H1 là cháu ruột của ông N. Thửa đất số 229, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) có nguồn gốc là của bà T3 quản lý, sử dụng. Bà T3 có ý định cho ông T8 một phần thửa đất số 229. Sau khi ông T8 chết, gia đình thống nhất cho bà H1 và ông N mỗi người ½ thửa đất số 229. Trước khi chết, ông T8 không có bất cứ giấy tờ gì chứng minh ông T8 là con ruột của bà T3. Do đó, gia đình thống nhất để thửa đất số 229 cho ông N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi làm thủ tục phân chia thừa kế. Ngày 15/4/2021, ông N được 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 DA 969431, số vào sổ cấp GCN CS22195 đối với thửa số 229.

Bà T làm nghề môi giới bất động sản nên ông N và bà H1 thống nhất nhờ bà T làm thủ tục tách ½ thửa đất số 229. Ngày 19/4/2021, bà T và ông N ký hợp đồng ủy quyền với nội dung bà T được toàn quyền quyết định đối với thửa đất số 229. Việc hai bên ký hợp đồng ủy quyền, bà H1 không tham gia nhưng có nghe ông N và bà T nói lại. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, bà T có giúp bà H1 liên hệ với cơ quan Nhà nước để làm thủ tục tách thửa hay không thì bà H1 không rõ. Bà H1 chỉ biết thủ tục đo đạc, làm việc ranh mốc giới của thửa đất số 229 do ông N trực tiếp làm.

Sau đó, bà H1 được gia đình bà T nói lại việc bà T dùng hợp đồng ủy quyền ký ngày 19/4/2021 với ông N để vay tiền từ người khác. Khi biết vậy, bà H1 đã có ý kiến đối với gia đình ông N, bà T. Lúc đó, ông N và bà T cũng hứa sẽ giải quyết cho bà H1 về quyền lợi liên quan đến thửa đất số 229 nên bà H1 không có ý kiến gì nữa.

Bà H1 không biết bà T1, bà C là ai. Việc bà T ký hợp đồng ủy quyền với bà T1 và bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng với bà C, bà H1 không biết việc này.

Nay, đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T, yêu cầu phản tố của bà T1, yêu cầu độc lập của bà C và bà T4. Bà H1 không có ý kiến gì. Đây là việc tranh chấp của các bên. Bà H1 không có yêu cầu đối với bà T, bà T1, các đương sự khác trong vụ án và vụ án.

*Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mộng T7 trình bày*:

Bà T trình bày số tiền 01 tỷ đồng là vay từ bà theo Giấy mượn tiền đề ngày 21/6/2021 là hoàn toàn không có việc này. Từ trước đến nay, bà Mộng T7 chưa bao giờ cho bà T vay số tiền nào cũng không có giao dịch nào với bà T. Nếu bà Mộng T7 cho bà T vay tiền thì giấy vay phải ghi tên bà Mộng T7 là bên cho vay (mượn). Đồng thời, bà Mộng T7 phải ký tên vào bên cho vay (mượn). Trong khi

đó, Giấy mượn tiền đề ngày 21/6/2021 không ghi tên và bất kỳ thông tin nào từ bà Mộng T7 thì căn cứ đâu mà bà T nói bà Mộng T7 cho bà T vay tiền. Bà T vay số tiền 01 tỷ đồng từ ai thì bà Mộng T7 không rõ. Do đó, bà Mộng T7 không yêu cầu bà T phải trả cho bà số tiền 01 tỷ đồng.

Bà Mộng T7 không có liên quan đến khoản vay trên nên không liên quan gì đến vụ án này. Đây là tranh chấp riêng giữa bà T với bà T7 cùng các đương sự khác trong vụ án. Do đó, đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T, yêu cầu phản tố của bà T7, yêu cầu độc lập của C và bà T4. Bà Mộng T7 không có ý kiến gì. Bà Mộng T7 không có yêu cầu gì đối với bà T, bà T7, các đương sự khác trong vụ án và vụ án.

*Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Công M trình bày:*

Ngày 15/01/2020, ông M và ông N có giao kết hợp đồng thuê diện tích đất là 55m$^2$, tọa lạc tại khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, 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 DA 969431, số vào sổ cấp GCN CS22195 do Sở T cấp ngày 15/4/2021 cho ông N. Thời gian thuê: Không có thời hạn. Hai bên thỏa thuận, nếu một bên muốn chấm dứt hợp đồng thuê thì sẽ thông báo trước 10 ngày. Hiện tại giữa ông M và gia đình ông N chưa có thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê này. Giá thuê: 500.000 đồng/tháng. Mục đích thuê: Để dựng nhà kho tạm chứa các linh kiện cũ. Sau khi ký hợp đồng thuê, ông M dựng một căn nhà kho tạm bằng các tấm tôn đã rỉ sét, lợp ngói, nền đất.

Sau khi ông N chết, ông M thỏa thuận với vợ và con ông N bằng lời nói về việc ông M tiếp tục thuê phần đất này theo hợp đồng thuê ngày 15/01/2020 với ông N. Từ lúc ông M thuê đất cho đến nay, phần đất còn lại, ông M không thấy gia đình ông N hay ai khác xây dựng bất cứ công trình gì trên đất, vẫn để đất trống.

Việc bà T ký hợp đồng ủy quyền với bà T7 và bà T7 ký hợp đồng chuyển nhượng với bà C. Ông M không biết do không ai thông báo. Ông M chỉ làm việc trực tiếp với gia đình ông N nếu hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê, yêu cầu ông M tháo dỡ và di dời các tài sản của ông trên đất thì ông mới đồng ý. Còn những người khác (bao gồm bà T7, bà C) yêu cầu tháo dỡ các tài sản của ông có trên phần đất thuê là ông không đồng ý. Ngoài ra, ông M không có ý kiến gì đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T, yêu cầu phản tố của bà T7, yêu cầu độc lập của bà T4 và yêu cầu độc lập khác của bà C.

*Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Công M1 trình bày:*

Ông M1 là chồng bà T7. Số tiền bà T7 cho bà T vay là tài sản chung của ông M1 và bà T7. Ông M1 thống nhất với toàn bộ trình bày, lời khai của bà T7 cũng như yêu cầu phản tố của bà. Do công việc nên ông M1 không thể đến Tòa án để tham gia quá trình Tòa án giải quyết tranh chấp. Vì vậy, ông M1 đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết và xét xử vụ án.

*Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Công D trình bày:*

Ông D là chồng bà C. Ông D thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của bà C có trong hồ sơ vụ án. Thửa đất số 229 là tài sản riêng của bà C, bà C sử dụng tiền riêng của bà để nhận chuyển nhượng. Việc bà C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2021, ông D có biết nhưng cụ thể như thế nào thì ông D không rõ.

Tranh chấp giữa bà T, bà T7 và bà C không liên quan đến ông D. Do đó, đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T, yêu cầu phản tố của bà T7, yêu cầu độc lập của bà C và bà T4, ông D không có ý kiến gì. Ông D không có yêu cầu gì đối với bà T, bà T7, bà C, các đương sự khác trong vụ án.

*Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thanh T trình bày:*

Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án, bà T thống nhất với mối quan hệ nhân thân huyết thống của ông N do bà T3, bà U và ông T5 trình bày.

Bà T thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của bà H có trong hồ sơ vụ án và yêu cầu độc lập của bà T4. Bà T không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bị đơn và toàn bộ yêu cầu độc lập của bà C. Ngoài ra, bà T không có yêu cầu độc lập nào khác ngoài các yêu cầu khởi kiện mà bà T tham gia với tư cách là nguyên đơn, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết và xét xử vắng mặt.

*Quá trình giải quyết vụ án, Văn phòng C1 trình bày:*

Ngày 19/4/2021, bà T yêu cầu Văn phòng C1 công chứng hợp đồng ủy quyền giữa ông N với bà T đối với tài sản ủy quyền là thửa đất số 229, tờ bản đồ số 25, diện tích 4.000m$^2$, địa chỉ tại phường M, thành phố B (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Công chứng viên tiếp nhận đầy đủ hồ sơ công chứng theo quy định. Ông N là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 969431, số vào sổ cấp GCN CS22195 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/4/2021. Việc công chứng hợp đồng ủy quyền này là phù hợp theo quy định của pháp luật.

*Quá trình giải quyết vụ án, Văn phòng C2 trình bày:*

Ngày 19/4/2021 Văn phòng C2 nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền của bà T. Theo đó, bà T là bên ủy quyền và là người đại diện cho ông N theo Hợp đồng ủy quyền số 4500, quyển số 04 do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 19/4/2021 ủy quyền cho bà Lê Thị T1 (bên nhận ủy quyền) đối với thửa đất số 229, tờ bản đồ số 25, diện tích 4.000m$^2$, địa chỉ phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, 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 DA 969431, số vào sổ cấp GCN CS22195 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/4/2021. Thời hạn ủy quyền là 09 năm kể từ thời điểm hợp đồng ủy quyền được Công chứng viên chứng nhận. Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ là Trịnh Thị T9.

Những giấy tờ các bên cung cấp gồm: Giấy chứng minh nhân dân, hộ khẩu của bà T; giấy chứng minh nhân dân, hộ khẩu của bà T1; Hợp đồng ủy quyền số 4500, quyển số 04 do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 19/4/2021 giữa ông N và bà T; giấy cam kết của bà T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 969431, số vào sổ cấp GCN CS22195 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/4/2021 mang tên ông N; Phiếu thông tin tài sản; Phiếu thông tin đương sự.

Sau khi đối chiếu, kiểm tra những giấy tờ trên, xét thấy đầy đủ và hợp lệ theo quy định pháp luật, Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ, soạn thảo hợp đồng và hướng dẫn những người tham gia giao dịch ký văn bản theo đúng quy định pháp luật. Tại thời điểm giao kết, những người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện và đồng ý với những nội dung ghi trong văn bản, nội dung ủy quyền không vi phạm pháp luật. Vì vậy, Công chứng viên Trịnh Thị T9 đã chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số 03915, quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2021.

Về yêu cầu của bà T khởi kiện đối với thửa đất số 229, tờ bản đồ số 25 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 969431, số vào sổ cấp GCN CS22195 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/4/2021 mang tên ông Phạm Trung N, Văn phòng C2 không có ý kiến vì đây là quyền của công dân.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Minh T2 giữ nguyên yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thùy T4 giữ nguyên yêu cầu độc lập; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc C là ông Lê Công T6 giữ nguyên yêu cầu độc lập; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 08/01/2025, Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thanh T đối với bị đơn bà Lê Thị T1 về việc: Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố các Hợp đồng ủy quyền ngày 19/4/2021, được ký kết giữa bà Phạm Thanh T với bà Lê Thị T1, được Văn phòng C2, quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2021, được ký kết giữa bà Lê Thị T1 với bà Phạm Thị Ngọc C, được Văn phòng C1, quyển số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Buộc bà Phạm Thanh T phải trả cho bà Lê Thị T1 số tiền nợ gốc là 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng), số tiền lãi trong hạn là 158.333.000 đồng (một trăm năm mươi tám triệu ba trăm ba mươi ba nghìn đồng), số tiền lãi trên nợ lãi

123.933.209 đồng (một trăm hai mươi ba triệu chín trăm ba mươi ba ngàn hai trăm linh chín đồng), số tiền lãi quá hạn là 5.578.500.000 đồng (năm tỷ năm trăm bảy mươi tám triệu năm trăm ngàn đồng).

- Buộc bà Phạm Thị Ngọc Chi T10 lại cho bà Phạm Thanh T một bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 969431, số vào sổ cấp GCN CS22195 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/4/2021 cho ông Phạm Trung N.

- Buộc bà Lê Thị T1 phải trả cho bà Phạm Thị Ngọc C số tiền 6.500.000.000 đồng (sáu tỷ năm trăm triệu đồng) và số tiền 1.533.333.333 đồng (một tỷ năm trăm ba mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba ngàn ba trăn ba mươi ba đồng) tiền bồi thường thiệt hại do giá đất chênh lệch.

Kể từ ngày án có hiệu lực thi hành và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi bằng mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị T1 đối với nguyên đơn bà Phạm Thanh T về việc: Buộc bà T bù trừ nghĩa vụ trả nợ số tiền vay và lãi suất là 265.500.000 đồng vào số tiền chuyển nhượng đất là 6.500.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc C về việc: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2021, được ký kết giữa bà Phạm Thị Ngọc C với bà Lê Thị T1, được Văn phòng C1, quyển số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD; buộc ông Hà Công M di dời toàn bộ nhà kho tạm và toàn bộ tài bên trong hoặc bà C sẽ bồi thường giá trị căn nhà kho tạm theo giá mà Hội đồng định giá đã định.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thùy T4: Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng ủy quyền ngày 19/4/2021, được ký kết giữa ông Phạm Trung N với bà Phạm Thanh T, được Văn phòng C1 công chứng theo số 4500, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD.

4. Tách số tiền nợ gốc là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) để giải quyết trong một vụ án khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 21/01/2025 người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc C là ông Lê Công T6 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 08/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh), đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Ngọc C. Ngày 13/01/2025, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Lê Thị T1 là ông Phạm Minh T2 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số

04/2025/DS-ST ngày 08/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh), đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn bà Phạm Thanh T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn bà Lê Thị T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thùy T4 giữ nguyên yêu cầu độc lập; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc C vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

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: Đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 19/4/2024, bà T và bà T1 thừa nhận đều có quan hệ vay tiền, ông N không chứng kiến, không tham gia, bà T với bà T1 đều không có chứng cứ ông N có biết về giao dịch này. Hợp đồng ủy quyền ngày 19/4/2024 là nhằm che giấu quan hệ vay tiền nên bị vô hiệu do giao dịch dân sự giả tạo. Về việc vay tiền, chỉ có căn cứ xác định bà T vay số tiền của bà T1 là 01 tỷ đồng. Mức lãi suất giữa các bên được xác định lại là 20%/năm theo Bộ luật Dân sự năm 2015. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2021 giữa bà T1 với bà C cũng bị vô hiệu do đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ bà là ông M và bà H1, bà T1 chưa đăng ký biến động với cơ quan nhà nước mà đã chuyển nhượng cho bà C. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và giữ nguyên toàn bộ bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, kết quả tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát,

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc C (có người đại diện hợp pháp là ông Lê Công T6) và bị đơn bà Lê Thị T1 (có người đại diện hợp pháp là ông Phạm Minh T2) là trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[1.2] Tại cấp phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Kim T3, bà Đặng Kim U, bà Phạm Thị Thùy T4, bà Phạm Thanh T, ông Phạm Tấn T5, Văn phòng C1, Văn phòng C2 và bà Phạm Hoài Mỹ H1 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mộng T7, ông Hà Công M, ông Huỳnh Công M1, ông Huỳnh Công D được Tòa án triệu tập nhưng

vắng mặt. Căn cứ theo Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về hiệu lực của các hợp đồng:

[2.1.1] Đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 19/4/2021 ký giữa ông Phạm Trung N với bà Phạm Thanh T tại Văn phòng C1, số công chứng 4500, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD:

Ông Phạm Trung N, sinh năm 1962, chết ngày 09/11/2021. Căn cứ theo Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng chấm dứt trong trường hợp cá nhân giao kết hợp đồng chết. Theo Trích lục khai tử số 2151/TLKT-BS ngày 30/11/2021 của Ủy ban nhân dân phường M thể hiện ông N chết vào ngày 09/11/2021. Do đó, ông N là cá nhân giao kết hợp đồng đã chết nên Hợp đồng ủy quyền ngày 19/4/2021 chấm dứt kể từ ngày 09/11/2021. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố chấm dứt Hợp đồng ủy quyền ngày 19/4/2021 và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Thùy T4 là có căn cứ.

[2.1.2] Đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 19/4/2021 ký giữa bà Phạm Thanh T với bà Lê Thị T1 tại Văn phòng C2, số công chứng 03915, quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD:

Quá trình tố tụng, nguyên đơn bà T và người đại diện hợp pháp của bị đơn bà T1 là ông Phạm Minh T2 đều trình bày rằng thông qua quan hệ quen biết, bà T vay bà T1 số tiền 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) theo Giấy mượn tiền ngày 19/4/2021. Bà T1 đồng ý cho vay do bà T giao cho bà T1 tài sản có giá trị tương đương tiền vay, khi vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì cấn trừ nợ. Thời hạn vay là 04 (bốn) tháng từ ngày 19/4/2021 đến ngày 19/8/2021, lãi suất theo thỏa thuận bằng lời nói là 3,5%/tháng. Theo Sổ phụ kiêm phiếu báo nợ/có ngày 19/6/2021 của Ngân hàng TMCP K (bút lục 131), nguyên đơn đã thực hiện việc trả lãi tháng đầu tiên cho bị đơn với số tiền 175.000.000 đồng. Như vậy, giao dịch thực sự giữa bà T và bà T1 là giao dịch vay tiền, chứ không phải là giao dịch ủy quyền sử dụng đất.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn kháng cáo cho rằng giao dịch giữa nguyên đơn với bị đơn là giao dịch dân sự có điều kiện, ông Phạm Trung N (cha của bà T) biết rõ việc mình ủy quyền thửa đất cho bà T toàn quyền định đoạt để thực hiện giao dịch với bà T1. Tuy nhiên, thời điểm bà T và bà T1 ký Hợp đồng ủy quyền ngày 19/4/2021 thì ông N không chứng kiến, không tham gia. Mặt khác, thực tế bà T với ông N ký Hợp đồng ủy quyền ngày 19/4/2021 tại Văn phòng C1, còn bà T và bà T1 ký Hợp đồng ủy quyền ngày 19/4/2021 tại Văn phòng C2. Theo Biên bản lấy lời khai ngày 24/11/2022 (bút lục 134), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thùy T4 cũng trình bày rằng ông N ký hợp đồng ủy quyền cho bà T là nhằm mục đích tách thửa đất số 229 cho bà H1. Xét thấy, phía bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho thấy ý chí của ông N ký Hợp đồng ủy quyền ngày 19/4/2021 cho bà T là để thực hiện giao dịch với bị đơn. Do đó, không có cơ sở để bị đơn xác định rằng ông N đã ủy quyền định đoạt thửa đất

số 229 cho bà T. Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều xác định hai bên ký Hợp đồng ủy quyền ngày 19/4/2021 mục đích để nguyên đơn vay tiền của bị đơn. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ theo khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015, "*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan*". Do đó, giao dịch ủy quyền giữa bà T và bà T1 đã ký kết ngày 19/4/2021 tại Văn phòng C1 là để che giấu cho giao dịch vay tiền giữa bà T và bà T1 nên bị vô hiệu, hợp đồng vay bị che giấu có hiệu lực như đã phân tích.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không yêu cầu xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu là không giải quyết triệt để vụ án, ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự. Tuy nhiên, xét yêu cầu phản tố của bị đơn bà T1 đã thể hiện yêu cầu của bà T1 có liên quan đến tiền nợ gốc và lãi nên cần phải xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết là phù hợp.

Về số tiền vay, bà T cho rằng vay của bị đơn bà T1 5.000.000.000 đồng, còn 1.000.000.000 đồng không vay của bị đơn bà T1. Trong khi đó, bị đơn bà T1 trình bày rằng đã nguyên đơn bà T vay số tiền 6.000.000.000 đồng. Quá trình giải quyết, lời trình bày của các đương sự có sự mâu thuẫn. Tuy nhiên, tại Biên bản lấy lời khai ngày 28/10/2022 (bút lục 174), bà Mộng T7 cho rằng bà không cho bà T vay số tiền 1.000.000.000 đồng. Bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho thấy bà có giao dịch, quan hệ vay tiền với bà Mộng T7. Tại Giấy mượn tiền ngày 19/4/2021 (bút lục 58) không thể hiện bà Mộng T7 là bên cho vay. Do đó, có căn cứ chỉ xác định bà T vay số tiền 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) của bị đơn bà T7. Đối với số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), sẽ tách ra giải quyết bằng một vụ án khác khi các bên đương sự có yêu cầu.

Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, căn cứ theo Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hợp đồng ủy quyền ngày 19/4/2021 giữa bà T với bà T7 vô hiệu thì không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên. Về giao dịch vay, bà T7 có yêu cầu bà T trả nợ gốc và lãi, căn cứ theo Điều 5 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa nhân dân tối cao, bà T phải trả cho bà T7 các khoản tiền sau:

- Nợ gốc: 5.000.000.000 đồng;

- Nợ lãi gồm:

+ Lãi trên nợ gốc trong hạn: 5.000.000.000 đồng x 20%/năm x 04 tháng = 333.333.000 đồng;

+ Lãi trên nợ lãi chưa trả: 333.333.000 đồng x 10%/năm x 03 năm 8 tháng 20 ngày = 123.933.209 đồng;

+ Lãi quá hạn: 5.000.000.000 đồng x 150% x 20%/năm x 03 năm 8 tháng 20 ngày = 5.578.500.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bà T và bà T7 thừa nhận bà T đã trả số tiền nợ lãi trong hạn là 175.000.000 đồng. Do đó, sau khi khấu trừ, tổng số tiền nợ gốc và lãi mà bà T phải thanh toán cho bà T7 là 5.000.000.000 đồng + (333.333.000 đồng – 175.000.000 đồng) + 123.933.209 đồng + 5.578.500.000 đồng = 10.860.766.209 đồng.

Đối với yêu cầu của bà T7 về việc buộc bà T bù trừ số tiền nợ gốc và lãi vào số tiền chuyển nhượng giữa bà T7 và bà C, sau khi bù trừ, còn lại số tiền là 265.500.000 đồng thì bà T7 đồng ý thanh toán cho bà T. Đây không phải là yêu cầu phản tố theo quy định tại Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên không có căn cứ chấp nhận.

Đối với ý kiến của bà T7 về việc đồng ý thanh toán số tiền chênh lệch giữa thửa đất số 229 theo giá mà Hội đồng định giá đã định với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T7 với bà C là 8.800.000.000 đồng – 6.500.000.000 đồng = 2.300.000.000 đồng, phía người đại diện hợp pháp của bà T không đồng ý. Đây cũng không phải là yêu cầu phản tố theo quy định tại Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên không có căn cứ chấp nhận.

[2.1.3] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2021, ký giữa bà Lê Thị T1 với bà Phạm Thị Ngọc C tại Văn phòng C1, số công chứng 8092, quyển số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ. Theo đó, ông Hà Công M và ông N đã ký Hợp đồng thuê đất số 03/20/HĐKT ngày 15/01/2020 (bút lục 179). Sau khi ông N chết, vợ con ông N tiếp tục cho ông M thuê bằng lời nói phần diện tích 55m$^2$ thuộc thửa đất số 229. Việc bà T, bà C ký các hợp đồng liên quan đến thửa đất số 229, trong đó bao gồm cả phần đất ông M đang thuê. Đồng thời, bà Phạm Hoài Mỹ H1 đã cung cấp Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 14/5/2021 (bút lục 304), Biên bản mô tả ranh giới mốc giới ngày 19/4/2021 (bút lục 299 – 300) và Biên bản làm việc ngày 19/4/2021 (bút lục 302 – 303). Các chứng cứ mà bà H1 cung cấp là phù hợp với lời trình bày của bà về việc ông N trực tiếp liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đo đạc để phục vụ tách thửa. Tại thời điểm bà T, bà T1, bà C ký các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H1 không biết các sự việc này. Như vậy, việc bà T1 với bà C ký hợp đồng chuyển nhượng đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông M và bà H1. Đồng thời, quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 229 là tài sản phải đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bà T1 chưa đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà đã chuyển nhượng cho bà C. Bên cạnh đó, Hợp đồng ủy quyền giữa bà T và bà T1 bị vô hiệu do giả tạo như phân tích tại mục [2.1.2] nêu trên. Căn cứ theo khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2021 giữa bà T1 với bà C bị vô hiệu.

Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, căn cứ theo Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng

ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Xét thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình để xác định mức độ lỗi và thiệt hại là phù hợp.

Trong vụ án này, bà T1 biết rõ Hợp đồng ủy quyền ngày 19/4/2021 ký với bà T là giả tạo, nhằm che giấu giao dịch vay tiền, biết rõ trên đất có người khác sinh sống và có công trình xây dựng trên đất mà vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng với bà C. Bà C cũng biết rõ trên đất có người khác sinh sống, có công trình xây dựng trên đất. Do đó, mức độ lỗi mà Tòa án cấp sơ thẩm xác định cho bà T1 là 2/3 và bà C là 1/3 là phù hợp. Thiệt hại trong trường hợp này là khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm, là 8.800.000.000 đồng – 6.500.000.000 đồng = 2.300.000.000 đồng. Bà C phải tự chịu trách nhiệm với 1/3 thiệt hại là 766.666.666 đồng và bà T1 có trách nhiệm bồi thường 2/3 giá trị thiệt hại cho bà C tương ứng với số tiền 1.533.333.333 đồng. Như vậy, bà T1 phải thanh toán lại cho bà C số tiền 8.033.333.333 đồng, bao gồm 6.500.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải hoàn trả và 1.533.333.333 đồng tiền bồi thường thiệt hại theo giá trị chênh lệch của quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng với thời điểm xét xử sơ thẩm.

Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà C và kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bà C là ông T6, bà C trình bày rằng bà đang quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 229. Tuy nhiên, nguyên đơn bà T không thừa nhận sự việc này. Bà C và bà T1 cũng không cung cấp được cho Tòa án chứng cứ thể hiện việc giao nhận phần đất mà các bên đang tranh chấp. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/7/2022 (bút lục 292), phần đất tranh chấp chỉ có căn nhà tạm 55m$^2$ của ông M, còn lại là đất trống. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bà C trình bày rằng từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 229 đến nay thì gia đình bà T khoá cổng rào chắn nên bà C không trực tiếp quản lý đất. Do đó, lời trình bày của bà C là không có căn cứ và toàn bộ yêu cầu độc lập của bà C là không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu của bà T1 về việc buộc bà T bù trừ số tiền nợ gốc và lãi vào số tiền chuyển nhượng giữa bà T1 với bà C, sau khi bù trừ, số tiền còn lại là 265.500.000 đồng, bà T1 đồng ý giao cho bà T. Tuy nhiên, Hợp đồng ủy quyền ngày 19/4/2021 giữa bà T với bà T1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2021 giữa bà T1 với bà C bị vô hiệu như phân tích tại mục [2.1.2] và mục [2.1.3] nêu trên. Do đó, yêu cầu của bà T1 về việc khấu trừ số tiền nợ và giá trị hợp đồng chuyển nhượng đã bị vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Ngoài ra, khi các hợp đồng trên bị vô hiệu thì việc bà C giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 969431, số vào sổ cấp GCN CS 22195 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/4/2021 cho ông Phạm Trung N là không đảm bảo việc

thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Do đó, buộc bà Chi T10 lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà T.

[3] Từ những phân tích trên, bị đơn bà Lê Thị T1 (có người đại diện hợp pháp là ông Phạm Minh T2) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc C (có người đại diện hợp pháp là ông Lê Công T6) kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T1 và yêu cầu độc lập của bà C nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích của các bên và xét xử phù hợp với quy định pháp luật.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Lê Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc C phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc C.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 08/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Lê Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc C, mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại các Biên lai tạm ứng án phí số 0009963 ngày 22/01/2025 và số 0009973 ngày 04/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành dân sự Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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:***
- TAND tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND khu vực 18 – TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực 18 – TP.HCM;
- Sở Tư pháp TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ vụ án (14).

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

**Nguyễn Trung Dũng**