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: 184/2026/DS-PT
Ngày 28-01-2026
V/v Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy - 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 28 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1321/2025/DS-PT ngày 28 tháng 11 năm 2025 về việc "Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7519/2025/QĐ-PT ngày 15/12/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 224/2026/QĐ-PT ngày 06/01/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đinh S, sinh năm 1992; địa chỉ: số B, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Diễm H, sinh năm 1971; địa chỉ: số G, P, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: A62 bis, đường C, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/01/2026).

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1970;

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1959;

3. Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: số D, quốc lộ A, khu phố D, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

1. Bà Nguyễn Thị Phương L1, sinh năm 1964 (đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà L1:

1.1. Ông Phan Thanh T1, sinh năm 1963; địa chỉ: khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

1.2. Ông Phan Thanh L2, sinh năm 1985; địa chỉ: khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bà Phan Thị Túy P, sinh năm 1965; địa chỉ: số B, tổ A, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố A, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Bà Nguyễn Thị Phương K, sinh năm 1962; địa chỉ: tổ D, khu phố D, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Ông Nguyễn Thành P1, sinh năm 1992; địa chỉ: số B, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Ông Võ Thành S1, sinh năm 1968; địa chỉ: số D, quốc lộ A, khu phố D, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

6. Ông Phan Thanh T1, sinh năm 1963; địa chỉ: khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

7. Ông Nguyễn Trọng N, sinh năm 1962; địa chỉ: đường N, khu phố D, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

8. Ông Nguyễn Trọng H2, sinh năm 1965; địa chỉ: ấp F, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

9. Cháu Nguyễn Thanh T2, sinh năm 2012;

10. Cháu Nguyễn Thanh T3, sinh năm 2014;

11. Cháu Nguyễn Thanh T4, sinh năm 2021;

Người đại diện hợp pháp của cháu T4: Bà Châu Ngọc Như Ý, sinh năm 2000 (mẹ ruột);

Cùng địa chỉ: tổ D, khu phố D, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

12. Văn phòng C2; đại chỉ: số A, đường ĐT743, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Thị Thanh M; chức vụ: Trưởng Văn phòng.

13. Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ: số H, đường N, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Chí N1; chức vụ: Trưởng Văn phòng.

14. Văn phòng C2; địa chỉ: tổ D, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Duy L3; chức vụ: Trưởng Văn phòng.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Đinh S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành P1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Đinh S và người đại diện hợp pháp của ông S là bà Lê Thị Ngọc T5 trình bày:

Ngày 03/8/2022, nguyên đơn ông S có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thành P1 phần đất thuộc thửa số 1429, tờ bản đồ số 63, toạ lạc tại phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương (viết tắt thửa đất số 1429) cùng tài sản trên đất là 02 căn nhà cấp 4 với giá chuyển nhượng 3.500.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng). Ông S đã giao toàn bộ tiền chuyển nhượng cho ông P1. Ông S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này từ ngày 13/9/2022. Trước khi nhận chuyển nhượng, ông P1 có dẫn ông S đến xem đất, thời điểm ông S đến xem đất có thấy trên đất có một số người đang ở trong nhà. Ông S có hỏi những người này là ai thì ông P1 nói những người này là người quen của chủ đất cũ do không có nhà ở nên xin ở nhờ, khi nào có nhu cầu sử dụng nhà thì nói họ sẽ chuyển đi trả lại nhà, vì được ông P1 giải thích như vậy nên ông S không hỏi lại những người này.

Sau khi hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng nhà đất, do ông S có nhu cầu lấy lại nhà đất để ở nên có yêu cầu những người này chuyển đi nơi khác để trả lại nhà đất cho ông S nhưng những người này không đồng ý mà còn dùng những lời lẽ xúc phạm, thách thức ông S.

Hiện nay những người ở trên phần đất của ông S gồm có các ông bà: Nguyễn Thị Thu H1, Nguyễn Thị Ngọc L (chị bà H1), Nguyễn Trọng T (em bà H1), ông Võ Thành S1 (chồng của bà H1) đang sinh sống. Vì vậy, ông S có đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Nguyễn Xuân H3 và ông Võ Nguyễn Thành C.

Ông S yêu cầu giải quyết buộc các bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1, bà Nguyễn Thị Ngọc L, ông Nguyễn Trọng T phải giao trả lại cho ông S phần đất thuộc thửa số 1429 và tài sản trên đất là nhà, toàn bộ công trình phụ kèm theo.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 trình bày:

Cha mẹ của bà H1 là bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1937 (chết năm 2012) và ông Nguyễn Trọng K1 (chết năm 1972); ông bà ngoại của bà H1 là ông Nguyễn Văn L4, bà Nguyễn Thị C1 đều chết trước, không rõ năm nào; ông bà nội của bà H1 không rõ họ tên, năm chết; bà Đ có 07 người con, bao gồm:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1959; hiện đang ở cùng nhà với ông H2 trên phần đất tranh chấp;

2. Ông Nguyễn Trọng B (chết năm 2016); ông B có vợ là bà Nguyễn Thị Phương K; ông B, bà K có 01 người con tên Nguyễn Phương D (chết năm 2021);

3. Ông Nguyễn Trọng N, sinh năm 1962;

4. Ông Nguyễn Trọng H2, sinh năm 1965;

5. Bà Nguyễn Thị Thu H1;

6. Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm 1972;

7. Ông Nguyễn Trọng K2, sinh năm 1967, chết năm 1984, không có vợ con.

Năm 2001, bà Đ bán phần đất diện tích 50.000m^2 ở thị trấn M, lấy tiền giao cho vợ chồng ông Nguyễn Trọng B1 và bà Nguyễn Thị Phương K để mua phần đất thuộc thửa số 1429 của bà Nguyễn Thị Phương L1 với giá 40.000.000 đồng (bà L1 là em ruột của bà K). Việc chuyển nhượng đất do bà Đ và vợ chồng ông B thực hiện nên toàn bộ giấy tờ mua đất, bà H1 cũng như các anh chị em đều không biết và không giữ. Bà Đ tin tưởng giao cho vợ chồng ông B làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ nhưng vợ chồng ông B1 không làm giấy chứng nhận cho bà Đ và bà Kiều giữ luôn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không giao cho bà Đ. Đến năm 2012, bà Đ chết nên bà K mới giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà L1 cho bà H1 giữ.

Bà Đ cùng con là chị em bà H1 bắt đầu sinh sống trên phần đất mua của bà L1 từ thời điểm năm 2001. Thời điểm này, trên đất có 01 căn nhà cấp 04. Năm 2006, em trai bà H1 là ông Nguyễn Trọng T về ở trên đất và xây tường rào, cổng như hiện nay. Năm 2006, bà Đ cho vợ chồng bà H1 xây dựng 01 căn nhà cấp 04 trên đất để ở. Năm 2007, bà Nguyễn Thị Ngọc L về ở trên đất, cùng nhà với bà Đ.

Năm 2019, bà H1 cần vay tiền nên có hỏi bà L1 thì bà L1 dẫn bà H1 đến gặp bà Phan Thị T6 P giới thiệu để bà P cho bà H1 vay số tiền 500.000.000 đồng, để vay được số tiền này thì bà H1 phải thế chấp cho bà P bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 1429. Việc vay tiền có làm giấy viết tay nhưng bà P giữ, bà H1 không được giữ nên không cung cấp được cho Tòa án. Sau đó, bà L1 và bà P tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho bà P mà bà H1 và gia đình bà H1 không hay biết. Sau khi vay tiền thì đến năm 2020 bà H1 bệnh, không có tiền đóng lãi nên vợ chồng bà P đến nhà bà H1 và nói với bà H1 đã mang bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi cầm cố lấy tiền. Bà H1 yêu cầu bà P cho bà H1 biết người cầm giấy chứng nhận là ai để bà H1 chuộc về thì bà P không nói và cắt đứt liên lạc với bà H1. Đến năm 2021, có một người đàn ông lạ mặt đến nhà bà H1 thông báo đã mua lại nhà đất của gia đình bà H1 với giá 3.500.000.000 đồng, yêu cầu anh chị em bà H1 dọn ra khỏi nhà sẽ cho anh chị em bà H1 thêm 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) nhưng anh chị em bà H1 không đồng ý, vì bà H1 không bán đất cũng không biết những người đó là ai.

Ông S nói đã mua đất nhưng lại không biết đất như thế nào, mẹ bà H1 mua đất từ năm 2001 và gia đình bà H1 đã ở trên đất ở từ lâu nhưng khi ông S mua đất không tìm hiểu, không gặp chủ đất chứng tỏ có sự không minh bạch, không rõ ràng giữa ông P1, bà P và ông S. Do đó, bà H1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S.

Ngày 13/3/2024, bà H1 có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập như sau:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2015 giữa bên chuyển nhượng ông Phan Thanh T1, bà Nguyễn Thị Phương L1 với bên nhận chuyển nhượng bà Phan Thị Túy P (được Văn phòng C2, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/8/2015) là vô hiệu.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP044359 (số vào sổ H02802) do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/02/2009, cập nhật biến động thay đổi chủ sử dụng đất ngày 16/5/2019 và ngày 05/10/2020 cho bà Phan Thị Túy P.

- Tuyên Hợp đồng ủy quyền ngày 21/01/2022 giữa bên ủy quyền bà Phan Thị Túy P với bên nhận ủy quyền ông Nguyễn Thành P1 (được Văn phòng C2, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2022) là vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2022 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Thành P1 (người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Túy P) với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đinh S (được Văn phòng C2, quyển số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/8/2022) là vô hiệu.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP044359 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02802) do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/02/2009 cập nhật biến động thay đổi chủ sử dụng đất ngày 13/9/2022 cho ông Nguyễn Đinh S.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị Phương L1 ngày 22/4/2001 đối với thửa đất số 1429.

- Công nhận cho bà Nguyễn Thị Thu H1 cùng các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị Đ được quyền quản lý, sử dụng và đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 629m^2 (đo đạc thực tế 535,9m^2) thuộc thửa đất số 1429.

Bà H1 xác định tài sản là 01 căn nhà cấp 4 hiện tại bà H1 cùng ông S1 đang quản lý sử dụng là do vợ chồng bà H1 xây dựng nhưng bà H1 không có yêu cầu giải quyết đối với các tài sản này. Đề nghị Toà án xem xét yêu cầu phản tố, bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền cho bà H1 và các đồng thừa kế của bà Đ quản lý sử dụng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L trình bày:

Bà L thống nhất trình bày của bà H1, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông S.

Bị đơn ông Nguyễn Trọng T:

Đề nghị Toà án giải quyết theo pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan bà Nguyễn Thị Phương L1 trình bày:

Phần đất thuộc thửa số 1429 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 044359 (số vào sổ H02802) ngày 27/02/2009 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà L1, đất có nguồn gốc do cha mẹ bà L1 cho bà L1.

Khoảng năm 2001 – 2002, bà L1 có chuyển nhượng phần đất trên cho bà Nguyễn Thị Đ với giá 41.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất có lập giấy tay, bà L1 không nhớ ai viết, bà L1 có ký tên. Bà L1 đã nhận đủ 41.000.000 đồng, đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K. Bà L1 chưa làm thủ tục sang tên cho bà Đ. Bà L1 được biết, bà H1 có vay tiền của bà P và cầm cố bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P. Bà H1 vay của bà P bao nhiêu tiền, bà L1 không rõ. Sau đó, bà H1 tới nhà bà L1 năn nỉ hai vợ chồng bà L1 ra ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà P ở Phòng Công chứng để cầm đất cho bà P, để bà P cho bà H1 vay tiền. Ngày 14/8/2015, bà L1 là người còn đứng tên đất và chồng bà L1 là ông Phan Thanh T1 tới Phòng Công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà P. Sau đó, là chuyện của bà P với bà H1, bà L1 không rõ. Ngày 14/8/2015, bà H1 không có đến Văn phòng Công chứng mà chỉ có vợ chồng bà L1 và bà P. Sau khi bà L1 ký hợp đồng chuyển nhượng, bà P mang một tờ giấy tới nơi bà L1 làm việc tìm bà L1, nhờ bà L1 ký. Bà L1 không biết chữ, không biết đọc, không biết viết nên bà L1 không đồng ý ký thì bà P nói là cứ ký đi không sao đâu nên bà L1 ký chứ không biết nội dung. Bà L1 không có bán đất cho bà P nên không có nhận tiền của bà P.

Đối với lời khai của bà P là không đúng, hoàn toàn là bịa đặt, dựng chuyện. Bà L1 không có bán đất cho bà P cũng không có nhận tiền của bà P. Bà L1 không có dẫn bà P tới xem đất. Ông T1 cũng không có bán đất cho bà P, do

bà H1 năn nỉ ra ký cho bà P để cầm đất cho bà H1 vay tiền thì vợ chồng bà L1 ký.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà P và ông S tự giải quyết, bà L1 chỉ bán đất cho bà Đ, không có bán cho bà P nên bà L1 không có liên quan, bà L1 không có ý kiến.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà L1 là ông Phan Thành L5 (con ruột bà L1) trình bày:

Ông L5 là con ruột của ông Phan Thanh T1, bà Nguyễn Thị Phương L1 (chết tháng 6/2024); ông T1, bà P đã ly thân nhưng chưa ly hôn với nhau, ông T1 hiện tại sinh sống ở đâu, ông L5 không biết. Bà Phương L1 chỉ có một người con là ông L5. Ông L5 thống nhất trình bày của bà L1.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Phương L1 và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh T1, đã được Tòa án thực hiện việc đăng báo trên phương tiện thông tin đại chúng, tống đạt văn bản tố tụng như thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa sơ thẩm cho ông T1 theo quy định tại Điều 179, 180 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, ông T1 không đến Tòa án tham gia tố tụng, không ủy quyền cho người khác tham gia, không gửi văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của bị đơn và cũng không có đơn yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Túy P trình bày:

Bà P không có mối quan hệ hay quen biết với bà H1, bà L, ông T, bà L1, bà K; bà P có quen với ông T1. Bà P có gặp bà H1 một lần khi bà P đến phần đất tranh chấp yêu cầu gia đình bà H1 giao đất cho bà P vào năm nào bà P không nhớ. Bà P chỉ biết bà L1 do mua phần đất tranh chấp. Bà P nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp của vợ chồng bà L1 vào năm 2015. Bà P mua đất trực tiếp từ vợ chồng bà L1 không có qua môi giới với giá 1.500.000.000 đồng nhưng hợp đồng ghi giá 100.000.000 đồng để giảm thuế. Bà P có lập giấy tay xác nhận đã giao đủ số tiền 1.500.000.000 đồng cho vợ chồng bà L1. Trước thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng ở Phòng Công chứng, bà P có được bà L1 dẫn đến xem đất thì thấy có 02 căn nhà cấp 4 trên đất và hàng rào kiên cố nhưng không thấy có ai ở nên không có gặp người nào khác. Bà L1 nói đây là nhà của bà L1. Sau đó, bà P và vợ chồng bà L1 ra Phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà P tiếp tục đến xem đất thì có gặp bà H1. Bà H1 nói rằng đây là nhà đất của gia đình bà H1. Bà P đã thông báo cho bà H1 biết là đã mua phần đất này, đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng công chứng và yêu cầu bà H1 cùng gia đình dọn ra khỏi đất để giao trả đất cho bà P, nếu bà H1 muốn ở lại đất thì trả lại tiền cho bà P nhưng sau vài năm, bà P đến đất thì vẫn thấy gia đình bà H1 ở trên đất không chịu đi cũng không đưa tiền cho bà P để mua lại đất nên bà P đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất mang tên bà P vào năm 2019.

Đến năm 2020, chồng bà P chết nên bà P làm thủ tục thừa kế cho bà P được toàn quyền đối với phần đất này.

Năm 2022, do có nhu cầu vay vốn làm ăn nên bà P đã vay của ông Nguyễn Thành P1 số tiền 3.000.000.000 đồng, thế chấp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký kết Hợp đồng ủy quyền ngày 21/01/2022 cho ông P1 được toàn quyền chuyển nhượng, tặng cho, … đối với phần đất này. Bà P có thỏa thuận với ông P1 nếu trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng ủy quyền mà không trả được số tiền đã vay cho ông P1 thì ông P1 được toàn quyền chuyển nhượng, tặng cho, … đối với phần đất này.

Sau đó, do làm ăn khó khăn, thua lỗ nên bà P không trả tiền đúng hạn cho ông P1 và ông P1 đã chuyển nhượng phần đất này cho ông Nguyễn Đinh S và hiện nay ông S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà P đồng ý việc ông P1 chuyển nhượng đất cho ông S, không có ý kiến.

Thời điểm ký hợp đồng ủy quyền với ông P1, con trai bà P có thay mặt bà P dẫn ông P1 tới xem đất, có gặp ai hay không bà P không rõ.

Bà P không có cho bà H1 vay tiền. Việc bà H1 khai bà P cho bà H1 vay tiền là không đúng sự thật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà P có ý kiến: Bà P đã ủy quyền cho ông P1 được toàn quyền chuyển nhượng phần đất bà P đã mua và ông P1 đã chuyển nhượng đất cho ông S là đúng sự thật, hoàn toàn hợp pháp. Bà P không còn liên quan đến phần đất này nên không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không có yêu cầu trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành P1 trình bày:

Qua quan hệ quen biết, ông P1 biết bà P có nhu cầu vay tiền nên ông P1 có cho bà P vay số tiền 3.000.000.000 đồng, để đảm bảo khoản vay bà P có giao cho ông P1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP044359, số vào sổ H02802 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp ngày 14/3/2019, cấp nhật biến động ngày 05/10/2020 đối với thửa đất số 1429 thông qua hình thức ký Hợp đồng uỷ quyền ngày 21/01/2022. Ông P1 đã giao số tiền 3.000.000.000 đồng.

Khoảng 06 tháng sau kể từ ngày vay tiền, bà P có nói với ông P1 về việc không khả năng thanh toán tiền vay, đề nghị ông P1 mua lại hoặc tìm người mua thửa đất số 1429 của bà P. Do muốn lấy lại tiền để kinh doanh nên ông P1 tìm người mua lại thửa đất trên. Ông S ở gần nhà ông P1, có nhu cầu mua đất nên ông P1 giới thiệu ông S mua thửa đất này, ông P1 có thông báo với bà P về việc có người mua đất với giá bán đất 3.000.000.000 đồng thì bà P đồng ý. Do bà P đã ký hợp đồng uỷ quyền cho ông P1 nên khi bà P đồng ý cho bán đất và đồng ý giá bán đất thì ông P1 tự thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông S tại Văn phòng C2 vào ngày 03/8/2022.

Giữa ông S và ông P1 đã thực hiện xong việc chuyển nhượng, giao nhận tiền, đất. Do đã cho bà P vay số tiền 3.000.000.000 đồng, bán đất 3.000.000.000

đồng đúng số tiền đã cho vay nên ông P1 nhận tiền từ ông S và không có giao lại bà P.

Thời điểm bà P giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông P1 có đến thửa đất số 1429 để xem đất nhưng thấy khoá cửa. Khi bà P nói ông P1 mua hoặc bán giùm thì ông P1 có lên đất thì thấy có người ở, ông P1 điện thoại cho bà P thì bà P trả lời gia đình bà P có cho thuê nhà và nói nếu ông P1 mua hoặc bán cho người khác mà không có nhu cầu cho thuê lại thì sẽ nói người thuê dọn đi trả lại nhà đất, do tin tưởng nên ông P1 không có vào hỏi người ở.

Khi giới thiệu ông S mua đất, ông P1 có dẫn ông S tới xem nhà đất, lúc đi là thời điểm buổi trưa nên nhà khoá cửa, ông P1 có nói với ông S hiện nhà đang có người thuê như bà P nói, ông S cũng không có nói gì và đồng ý mua.

Ông P1 thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông S, vì việc chuyển nhượng giữa ông S và ông P1 như đã nêu trên là hoàn toàn đúng quy định pháp luật, thời điểm nhận chuyển nhượng các bên cũng đã tới xem đất, đã thực hiện các thủ tục chuyển nhượng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Đối với yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của bà H1 thì ông P1 không có ý kiến, vì đó là quan hệ phát sinh giữa gia đình bà H1 và bà L1, bà P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành S1 trình bày:

Ông S1 là chồng của bà H1, đã sinh sống trên phần đất tranh chấp từ năm 2001 cùng mẹ con bà H1 cho đến nay. Ông S1 thống nhất trình bày của bà H1. Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông S, đồng ý yêu cầu độc lập, yêu cầu phản tố của bà H1. Ông S không có yêu cầu giải quyết đối với tài sản là các công trình xây dựng trên đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trọng N trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của mẹ ông Nghĩa L6 bà Đ mua của bà L1, ông T1 vào năm 1992. Thời điểm mua trên đất có 01 căn nhà. Sau khi mua, bà Đ cùng các em ông Nghĩa là bà L, ông T, ông H2, bà H1 ở trên đất, sau đó ông H2 ra ở riêng, bà Đ cho bà H1 cất 01 căn nhà trên phần đất kế nhà bà Đ để ở chứ không cho đất, không cho bán. Ông N không biết ông S là ai, không biết ông S có liên quan hay dính dáng đến phần đất của bà Đ, ông N xác định từ năm 1997 đến nay, bà Đ và anh chị em ông Nghĩa là người trực tiếp quản lý sử dụng đất theo chủ quyền mà là L1 đã bán cho bà Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trọng H2 trình bày:

Thống nhất trình bày của bà H1.

Về việc bà H1 nhờ bà L1 chỉ người vay và cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay của bà H1 và việc bà L1 thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P thì ông H2 không biết.

Ông H2 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông S, vì bà Đ đã mua đất của bà L1 và ở trên đất từ khi mua cho đến nay, việc mua bán là hợp pháp.

Ông H2 đồng ý yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của bà H1. Đối với di sản của bà Đ1, thì anh em của ông H2 tự thoả thuận phân chia khi được công

nhận quyền sở hữu, không yêu cầu giải quyết chia di sản trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan và người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Thanh T3 và Nguyễn Thanh T2 là bà Nguyễn Thị Phương K trình bày:

Bà K là vợ của ông Nguyễn Trọng B (chết năm 2016), là con dâu của bà Đ; bà K, ông B có 02 người con là ông Nguyễn Phương D (chết năm 2021), có vợ là Châu Thị Như Ý1 và con tên Nguyễn Thanh T4, Nguyễn Thanh T3 và Nguyễn Thanh T2.

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ bà K cho em gái bà K là bà L1. Do bà L1 có nhu cầu chuyển nhượng nhưng bà K không muốn đất ông bà, cha mẹ lại bán cho người ngoài nên bà K có nói bà Đ mua để bà Đ chuyển về sinh sống gần ông B, bà K. Bà K là người liên hệ để cho bà Đ và bà L1 mua bán với nhau, cũng là người chứng kiến thoả thuận mua bán giữa các bên, chính bà K là người ký giấy mua bán với tư cách bên mua (đại diện cho mẹ chồng) sau khi các bên thoả thuận xong thì bà L1 đã giao giấy chứng nhận cho bà K cất giữ, bà Đ cùng các con đã chuyển đến sinh sống trên nhà đất từ năm 2001 cho đến nay. Sau khi bà Đ chết, bà H1 có đến đòi giấy chứng nhận nên bà K đã đưa lại. Sau đó, bà K được biết bà H1 có vay vốn của bà P và nhờ bà L1 ký hợp đồng để cầm cố, khi biết bà L1 đưa giấy chứng nhận đi cầm thì bà K có ngăn cản không cho nhưng bà H1, ông S1 đã chửi bà K và yêu cầu bà L1 đem đi cầm, từ khi đó thì bà K không quan tâm. Sau một thời gian, bà P đến nói bà K ký liên ranh thửa đất của bà L1 đã bán cho bà Đ để bà P làm giấy chứng nhận nhưng bà K không đồng ý vì bà K không biết, không đồng ý việc bán đất cho người ngoài, sau đó thì bà K biết được có người tranh chấp đất với bà H1 cho đến nay. Bà K không có yêu cầu gì đối với vụ án.

Bà Châu Ngọc Như Ý là người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Thanh T4 trình bày:

Cháu T4 là con trai của ông Nguyễn Phương D (đã chết năm 2021), bà Ý thống nhất trình bày của bà K, không có ý kiến, yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày:

Trình tự thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Thành P1 (người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Túy P) với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đinh S (được Văn phòng C2 công chứng số 10883 quyển số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/8/2022) là đúng quy định tại Điều 41 Luật Công chứng năm 2014. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh) trình bày:

Ngày 21/01/2022, Công chứng viên Văn phòng C2 có chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số công chứng 366, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, bên ủy quyền bà Phan Thị Túy P, bên được ủy quyền ông Nguyễn Thành P1. Thời điểm công chứng, Văn phòng C2 không nhận được đơn ngăn chặn hoặc yêu cầu

khiếu nại đối với tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 1429, Công chứng viên đã giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên khi tham gia hợp đồng, các bên tự nguyện và đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày:

Việc công chứng chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005735, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/8/2015 là đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, Văn phòng Công chứng không có ý kiến và không có yêu cầu Toà án mở lại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận và công bố chứng cứ, hoà giải.

Tại phiên toà sơ thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn xác định việc nhận chuyển nhượng của ông S là ngay tình nên giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đối với yêu cầu phản tố của bà H1 thì nguyên đơn không đồng ý, đề nghị Toà án không chấp nhận các yêu cầu của bị đơn. Trong trường hợp Toà án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà H1 và tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông S với bên chuyển nhượng là bà Phan Thị Túy P (do ông Nguyễn Thành P1 đại diện uỷ quyền) vô hiệu thì nguyên đơn không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của việc tuyên vô hiệu và nguyên đơn sẽ khởi kiện bằng vụ án khác nếu có tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 147, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 117, 122, 124, 129 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 188 Luật Đất đai 2013; khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 27 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đinh S với bà Nguyễn Thị Thu H1, bà Nguyễn Thị Ngọc L, ông Nguyễn Trọng T về việc "Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền".

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thu H1 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng uỷ quyền", cụ thể:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2015 giữa bên chuyển nhượng ông Phan Thanh T1, bà Nguyễn Thị Phương L1 với bên nhận chuyển nhượng bà Phan Thị Túy P (được Văn phòng C2 công chứng số 005735 quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/8/2015) bị vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng ủy quyền ngày 21/01/2022 giữa bên ủy quyền bà Phan Thị Túy P với bên nhận ủy quyền ông Nguyễn Thành P1 (được Văn phòng C2

công chứng số 366 quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2022) bị vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2022 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Thành P1 (là người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Túy P) với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đinh S (được Văn phòng C2 công chứng số 10883 quyển số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/8/2022) bị vô hiệu.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP044359 (số vào sổ H02802) do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/02/2009 cập nhật biến động thay đổi chủ sử dụng đất ngày 16/5/2019 và ngày 05/10/2020 cho bà Phan Thị Túy P; cập nhật biến động thay đổi chủ sử dụng đất ngày 13/9/2022 cho ông Nguyễn Đinh S.

- Công nhận thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Đ với bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Phương L1 và ông Phan Thanh T1 ngày 22/4/2001 đối với thửa đất số 1429, tờ bản đồ số 63, toạ lạc tại thị trấn M, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bà Nguyễn Thị Thu H1 cùng các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị Đ được quyền quản lý, sử dụng và đăng ký kê khai với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 535,9m^2 thuộc thửa số 1429, tờ bản đồ số 63, toạ lạc tại phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) cùng toàn bộ tài sản trên đất, gồm: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 75m^2; 01 căn nhà cấp 4 diện tích 117,9m^2; 01 bể nước bằng bê tông thể tích 1,7m^3; một sân lát gạch tàu diện tích 20,7m^2; sân lát xi măng diện tích 85m^2; một nhà tắm diện tích 6,44m^2; 01 nhà tắm diện tích 6,5m^2 và toàn bộ cây trồng.

(Có bản vẽ kèm theo).

3. Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản):

Bà Nguyễn Thị Thu H1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Đinh S số tiền 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng).

4. Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng:

Bà Nguyễn Thị Thu H1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Đinh S số tiền 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Đinh S phải chịu số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001609 ngày 03/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng thi hành án dân sự khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh). Ông S còn phải chịu số tiền 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị Thu H1 không phải chịu án phí. Trả cho bà Nguyễn Thị Thu H1 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000769 và số 0000770 cùng ngày 13/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng thi hành án dân sự khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 09/9/2025, nguyên đơn ông S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 15/9/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; việc hòa giải tại phiên tòa không thực hiện được do bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Giao dịch năm 2001 không xác định được diện tích đất, có hai giấy chứng nhận, hai giá chuyển nhượng, chữ ký trong hợp đồng không giống của người mua bán, quan hệ giữa hai bên là chị em ruột, đề nghị trưng cầu giám định chữ ký của họ; yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đòi lại quyền sử dụng đất, khi tuyên vô hiệu không giải quyết hậu quả là không giải quyết triệt để yêu cầu của nguyên đơn; biên bản định giá tài sản ngày 24/12/2023 đến nay là hơn hai năm, yêu cầu định giá lại. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

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

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

Về nội dung: Toà án xác định thiếu quan hệ tranh chấp, không đình chỉ đối với phần nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, xác định sai người đại diện hợp pháp, không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Kháng cáo của nguyên đơn ông S, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông P1 là có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, huỷ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Toà án nhân dân khu vực 18 giải quyết lại.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/9/2025, nguyên đơn ông Đinh Văn S2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan ông Nguyễn Thành P1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, việc kháng cáo vẫn trong thời hạn quy định, đơn kháng cáo có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu giải quyết vắng mặt; trừ người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Phương L1 là ông Phan Thanh T1, ông Phan Thanh L2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh T1, ông Nguyễn Trọng N đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[1.3] Ngày 16/12/2022, nguyên đơn ông S2 có đơn khởi kiện bà Nguyễn Thị Thu H1, bà Nguyễn Thị Ngọc L, ông Nguyễn Trọng T, ông Nguyễn Xuân H3, ông Võ Nguyễn Thành C. Ngày 09/10/2023, nguyên đơn ông S2 có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Nguyễn Xuân H3 và ông Võ Nguyễn Thành C. Tại phiên tòa, nguyên đơn ông S2 chỉ kiện bà Nguyễn Thị Thu H1, bà Nguyễn Thị Ngọc L, ông Nguyễn Trọng T. Trường hợp này, phải áp dụng quy định của Điều 217, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông S2 đối với bị đơn ông H3, ông C.

[1.4] Bà K, ông B (con bà Đ, chết năm 2016) là vợ chồng; bà K, ông B có 01 người con là ông Nguyễn Phương D (chết năm 2021); ông D có 02 người vợ. Người vợ thứ nhất là bà Phạm Thị Mai P2 (đã ly hôn năm 2019); ông D và bà P2 có 02 người con gồm: Nguyễn Thanh T2, sinh năm 2012 và Nguyễn Thanh T3, sinh năm 2014; người vợ thứ hai là bà Châu Ngọc Như Ý; ông D và bà Ý có 01 người con là Nguyễn Thanh T4, sinh năm 2021. Tòa án cấp sơ thẩm, xác định bà Nguyễn Thị Phương K (bà nội) là người đại diện hợp pháp của cháu T2, cháu T3 là chưa đúng, trường hợp này người đại diện theo pháp luật của cháu T2, cháu T3 là bà Phạm Thị Mai P2 (mẹ ruột).

[2] Về nội dung:

[2.1] Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/4/2001 giữa bà Đ với bà L1, ông T1; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2015 giữa bà P và ông T1, bà L1 vô hiệu; hợp đồng uỷ quyền ngày 21/01/2002 giữa bên uỷ quyền bà P và bên nhận uỷ quyền ông P1 tại Văn phòng C2 vô hiệu; việc ông P1 với tư cách nhận uỷ quyền của bà P để ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 03/8/2022 cho ông S2 cũng vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Đối với giao dịch giữa bà ông T1, bà L1, bà P, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, bà P có quyền yêu cầu ông T1 và hàng thừa kế của bà L1 hoàn trả số tiền đã giao dịch, bồi thường thiệt hại (nếu có) và sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

Đối với giao dịch giữa ông P1, ông S2, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, Hội đồng xét xử đã giải thích cho người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn

biết về quyền yêu cầu giải quyết hậu quả trong trường hợp hợp đồng vô hiệu, nhưng đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xác định việc chuyển nhượng của ông S2 là ngay tình nên giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, trường hợp Toà án tuyên vô hiệu thì nguyên đơn sẽ khởi kiện bằng vụ án khác nên không xem xét, trường hợp nguyên đơn ông S2 có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Đối với giao dịch giữa bà P, ông P1, các bên đều thừa nhận đây là giao dịch vay tiền với số tiền 3.000.000.000 đồng.

[2.2] Xét, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn bà H1, bà L, ông T phải giao trả lại cho ông S2 phần đất thuộc thửa số 1429 và tài sản trên đất; bị đơn có yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2015 giữa ông Phan Thanh T1, bà Nguyễn Thị Phương L1 với bà Phan Thị Túy P là vô hiệu; Hợp đồng ủy quyền ngày 21/01/2022 giữa bên ủy quyền bà Phan Thị Túy P với bên nhận ủy quyền ông Nguyễn Thành P1 vô hiệu; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2022 giữa ông Nguyễn Thành P1 (người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Túy P) với ông Nguyễn Đinh S vô hiệu; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị Phương L1 ngày 22/4/2001 đối với thửa đất số 1429; công nhận cho bà Nguyễn Thị Thu H1 cùng các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị Đ được quyền quản lý, sử dụng và đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 629m^2 (đo đạc thực tế 535,9m^2) thuộc thửa đất số 1429.

Như vậy, nguyên đơn yêu cầu giao trả nhà đất, bị đơn có yêu cầu phản tố công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất và tuyên các hợp đồng vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, trường hợp này phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, để đảm bảo quyền và lợi ích của các đương sự.

Mặt khác, theo hướng dẫn tại mục 2 phần III của Giải đáp một số nghiệp vụ số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao: *"Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa in tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; trừ trường hợp đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba"*. Như vậy, việc không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu phải được giải thích cho các đương sự và lập thành biên bản.

Trường hợp này, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết thì không đảm bảo chế độ xét xử theo quy định tại Điều 17 Bộ luật Tố tụng dân sự, làm mất quyền kháng cáo của đương sự.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại, kháng cáo của nguyên đơn ông S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P1 là có cơ sở chấp nhận.

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

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; khoản 3 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- 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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đinh S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành P1.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh) giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Nguyễn Đinh S 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0019066 ngày 23/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trả cho ông Nguyễn Thành P1 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0018920 ngày 22/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân TPHCM;
- TAND khu vực 18 - TPHCM;
- Phòng THADS khu vực 18 - TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự (19).(80).

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

2025DSPT44821 1 000138 010215 22.12.2025 11:11
Nguyễn Đinh Sang

Nguyễn Thị Duyên Hằng