

**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: 136/2026/DS-PT

Ngày 23-01-2026

V/v tranh chấp 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 Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hoài Thu – 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 Nguyễn Thị Ngọc Nữ – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 23 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1148/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7092/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 23428/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Vũ Thị T, sinh năm 1959; địa chỉ: ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Viết H, Luật sư làm việc tại Công ty L5 và Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Bạch Thị Bích H1, sinh năm 1987; địa chỉ: ấp S, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Dương Thị Ngọc T1, sinh năm 1994; địa chỉ: khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

2. Ông Từ Văn Đ, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1976; cùng địa chỉ: khu phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Từ Văn Đ, bà Nguyễn Thị S: Bà Chung Lê Hồng Â, sinh năm 1989; địa chỉ: số A, đường N, khu phố I, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 10/12/2025). Có mặt.

3. Ông Đào Quang M, sinh năm 1982 và bà Nguyễn Tú T2, sinh năm 1984; cùng địa chỉ: ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông M vắng mặt; bà T2 có mặt.

4. Bà Phan Thị Ngọc C, sinh năm 1955; địa chỉ: ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

5. Ông Huỳnh Minh T3, sinh năm 1983, bà Huỳnh Thị Mỹ T4, sinh năm 1990 và bà Vũ Thị L, sinh năm 1937; cùng địa chỉ: ấp L, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

6. Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2); địa chỉ: số A Đại lộ B, khu phố D, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Ủy ban nhân dân phường L, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Bà Ngô Thị N, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

2. Bà Huỳnh Ngọc M1, sinh năm 1980; địa chỉ: khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1981; địa chỉ: tổ B, ấp L, xã A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Vũ Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà Vũ Thị T có vay của bà Bạch Thị Bích H1 số tiền 250.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay 05 năm. Theo yêu cầu của bà H1, bà T phải giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 11428 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/6/2020 cho bà Vũ Thị T để làm tin và hai bên ký Hợp đồng ủy quyền số

000259, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2021 được Văn phòng Công chứng Sở Sao chứng thực, mục đích thế chấp cho bà H1. Do tin bà H1 nên khi ký hợp đồng ủy quyền bà T không đọc hợp đồng.

Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, bà T mới phát hiện bị lừa ký hợp đồng ủy quyền bán đất chứ không phải ủy quyền vay tiền như lời bà H1 nói, bà T liên hệ với bà H1 để yêu cầu bà H1 đến Văn phòng C1 để hủy bỏ hợp đồng ủy quyền và trả lại bản chính sổ đất cho bà T nhưng bà H1 không thực hiện, sau đó cắt đứt liên lạc với bà T. Bà T làm đơn gửi đến cơ quan Công an tố cáo hành vi lừa đảo của bà H1. Công an huyện B hướng dẫn bà T khởi kiện ra Tòa án.

Ngày 04/3/2021, Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng ban hành Thông báo thụ lý vụ án số 42/TB-TLVA về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền” giữa nguyên đơn bà Vũ Thị T với bị đơn bà Bạch Thị Bích H1. Bà H1 biết vụ việc đang tranh chấp tại Tòa án nhưng lại tiếp tục ký Hợp đồng ủy quyền cho bà Dương Thị Ngọc T1 được Văn phòng Công chứng Sở Sao chứng nhận số công chứng 011099, quyền số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2021.

Cùng ngày 26/10/2021, bà Dương Thị Ngọc T1 tiếp tục ký chuyển nhượng cho ông Từ Văn Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 011100, quyền số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2021 do Văn phòng Công chứng Sở Sao chứng nhận.

Theo Thông báo thụ lý vụ án số 42/TB-TLVA ngày 04/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền” giữa bà T với bà H1, Văn phòng C1 là bên có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, biết vụ việc đang tranh chấp nhưng lại tiếp tục thực hiện ký công chứng Hợp đồng ủy quyền số 011099 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 011100 nêu trên là trái quy định pháp luật.

Bà T yêu cầu Tòa án nhân dân Khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết tuyên vô hiệu các hợp đồng sau:

- Hợp đồng ủy quyền số 000259, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2021 của Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương giữa bà Vũ Thị T và bà Bạch Thị Bích H1. Đồng thời yêu cầu bà H1 trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 11428 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/6/2020 cho bà Vũ Thị T.

- Hợp đồng ủy quyền số 011099, quyền số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 26-10-2021 của Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương giữa bà Bạch Thị Bích H1 và bà Dương Thị Ngọc T1.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 011100, quyền số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2021 của Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương giữa Dương Thị Ngọc T1 và ông Từ Văn Đ.

Bị đơn bà Bạch Thị Bích H1 và người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Mộng T5 trình bày:

Thông qua môi giới biết bà Vũ Thị T chuyển nhượng đất nên bà H1 đến xem đất và thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất của bà T. Bà T và bà H1 có ký kết hợp đồng đặt cọc thỏa thuận bà T chuyển nhượng cho bà H1 thửa đất số 853, tờ bản đồ số 64, diện tích 419,5m² tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng. Bà H1 đặt cọc cho bà T làm 02 lần, lần thứ nhất số tiền 400.000.000 đồng bà H1 không nhớ ngày tháng cụ thể. Đến ngày 07/01/2021, đến hạn giao số tiền còn lại do bà H1 không đủ tiền nên bà H1 mượn tiền của bà L1 (không rõ họ tên) là người làm ăn chung với bà H1 để giao tiền cho bà T. Sau khi bà H1 mượn tiền đã giao lại toàn bộ số tiền trên cho bà T tại Văn phòng C1. Bà T ký hợp đồng ủy quyền cho bà H1 toàn quyền quyết định đối với thửa đất nêu trên, đồng thời bà T giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCNQSDĐ số CS11428 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Vũ Thị T ngày 11/6/2020 cho bà H1. Sau khi ký hợp đồng, bà H1 không còn tiền để trả tiền phí hoa hồng cho bà N nên bà H1 mượn lại 20.000.000 đồng của bà T để trả cho bà N. Đối với số tiền 20.000.000 đồng trên thì bà H1 chưa trả lại cho bà T.

Sau đó, bà H1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng lại phần đất trên cho bà L1 nhưng thực chất là hợp đồng vay tài sản giữa bà H1 và bà L1, hàng tháng đóng lãi 5%, thỏa thuận bà L1 không được chuyển nhượng lại phần đất trên cho ai khi chưa có sự đồng ý của bà H1. Và bà H1 giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T cho bà L1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T thì bà H1 đồng ý hủy Hợp đồng ủy quyền nhưng bà T phải trả lại cho bà H1 số tiền 1.400.000.000 đồng và tiền lãi tính theo lãi suất của ngân hàng.

Quan hệ giữa bà H1 và bà T là giao dịch ủy quyền, được thực hiện theo đúng quy định và thủ tục công chứng ở Văn phòng C1. Theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Công chứng: “*Khi công chứng các hợp đồng ủy quyền, công chứng viên có trách nhiệm kiểm tra kỹ hồ sơ, giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của các bên và hậu quả pháp lý của việc ủy quyền đó cho các bên tham gia*”. Khi bà T ký Hợp đồng ủy quyền cũng đã ghi rõ: “tôi đã đọc và đồng ý”, đồng thời ký chân từng trang trên Hợp đồng. Do đó, bà T – một người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự - không thể nói không được đọc và không biết nội dung của Hợp đồng ủy quyền. Bên cạnh quan hệ ủy quyền, giữa bà T và bà H1 còn tồn tại quan hệ vay. Theo Hợp đồng cầm cố do ông L2 – người đại diện ủy quyền của nguyên đơn cung cấp ngày 10/8/2022, bà T có vay của bà H1 số tiền 250.000.000 đồng. Nguồn gốc số tiền cho vay này là bà H1 mượn của ông Vũ Xuân H2 (Giấy vay tiền đính kèm). Do đó, giữa bà H1 và bà T tồn tại hai quan hệ độc lập: quan hệ vay – quan hệ ủy quyền. Như vậy, không có căn cứ xác định giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Ngọc T1 trình bày:

Qua môi giới, bà T1 biết bà H1 có đất cần bán nên bà T1 đã mua. Quá trình giao dịch giữa bà T1 và bà H1 thỏa thuận thực hiện các Hợp đồng như sau: Trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền số công chứng 000259, quyền số 01 TP/CC-

SCC/HĐGD ngày 07/01/2021 được công chứng tại Văn phòng C1, bà H1 và bà T1 ký kết Hợp đồng ủy quyền số công chứng 011099, quyền số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2021 tại Văn phòng C1. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền này, bà T1 đưa cho bà H1 số tiền 1.500.000.000 đồng, bà H1 đã nhận đủ số tiền trên. Sau đó, bà T1 đã chuyển nhượng lại phần đất trên cho ông Từ Văn Đ với giá 1.500.000.000 đồng.

Quá trình mua bán đất, bà T1 chỉ biết phần đất không tranh chấp, bà T1 có đến đất xem xét thì trên đất có nhà nhưng không có ai ở. Vì vậy, bà T1 mới thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ. Nay bà T1 yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T1 và ông Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Từ Văn Đ và bà Nguyễn Thị S trình bày:

Ngày 05/12/2020, bà Vũ Thị T và bà Bạch Thị Bích H1 đã ký Giấy biên nhận tiền đặt cọc viết tay với nội dung bà T chuyển nhượng thửa đất số 853, tờ bản đồ số 64 có diện tích sử dụng là 419,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CV 577147, sổ vào sổ CS11428 được cấp ngày 11/6/2020, với giá 2.400.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm triệu đồng) và chia thành 03 đợt giao tiền.

Ngày 07/01/2021, bà T và bà H1 ký Hợp đồng ủy quyền số 000259 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng Công chứng Sở Sao với nội dung: bà Thành ủy Q toàn quyền cho bà H1 đối với thửa đất số 853, tờ bản đồ số 64; thời hạn ủy quyền là 05 năm. Đồng thời, vào ngày này, tại Văn phòng C1, bà H1 – người đại diện theo ủy quyền của bà T đã thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000264, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 853 trên cho bà Nguyễn Thị Kim L1, người mà theo bà H1 là đã cho bà mượn tiền để trả tiền mua thửa đất số 853. Tuy nhiên, sau đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đã bị hủy bỏ.

Ngày 26/10/2021, bà H1 ký kết Hợp đồng ủy quyền số 011099, quyền số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C1 đối với thửa đất 853 cho bà Dương Thị Ngọc T1. Cùng ngày, bà T1 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 011100, quyền số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C1 đối với thửa đất 853 cho ông Đ.

Trong quá trình giải quyết tranh chấp, ông Đ phát hiện việc bà Vũ Thị T đã chuyển nhượng đất cho ông Đào Quang M và bà Nguyễn Tú T2 một phần diện tích đang tranh chấp thông qua Hợp đồng mua bán bằng giấy tay. Sau khi mua bán, ông M và bà T2 đã xây dựng nhà trên phần diện tích này vào khoảng tháng 3/2022. Vì thời điểm ông Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T1, trên đất không có nhà. Bà T1 cũng xác nhận căn nhà được xây dựng trên đất tranh chấp là khoảng tháng 3/2022, vì khi bà T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng vào tháng 10/2021, thì chưa có căn nhà này trên đất. Hiện tại, căn nhà được ông M và bà T2 xây dựng, ông Đào Quang M, bà Nguyễn Tú T2, bà Phan Thị Ngọc C, cháu Đào Thùy L3 và cháu Đào Minh T6 đang sinh sống. Việc xây dựng nhà

ở và sinh sống trên một phần diện tích đất đang tranh chấp của các ông, bà trên đã xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ vì ông Đ đã thực hiện đầy đủ các thủ tục để nhận chuyển nhượng phần đất trên.

Giá trị pháp lý của văn bản công chứng: Hợp đồng ủy quyền số 000259 ngày 07/01/2021 giữa bà T và bà H1; Hợp đồng ủy quyền số 011099 ngày 26/10/2021 giữa bà H1 và bà T1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 011100 ngày 26/10/2021 giữa bà T1 và ông Đ đều được công chứng tại Văn phòng C1. Tất cả các hợp đồng công chứng này đều tuân thủ đúng nguyên tắc, trình tự chặt chẽ theo quy định của pháp luật; và đáp ứng những yêu cầu nghiêm ngặt về thời gian, địa điểm công chứng, chủ thể tham gia và nội dung hợp đồng. Các hợp đồng công chứng cũng thể hiện tính xác thực, hợp pháp về chủ thể và nội dung hợp đồng, giao dịch. Các người yêu cầu công chứng cũng đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ, tài liệu liên quan để công chứng viên kiểm tra tính xác thực, hợp pháp của các thông tin trong hợp đồng, giao dịch. Tại thời điểm ký hợp đồng ủy quyền, bà T hoàn toàn đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng này. Theo đúng thủ tục thì bà cũng đã đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng, với quy trình chặt chẽ nêu trên và được công chứng viên chứng nhận hợp đồng ủy quyền này. Như vậy, việc bà T cho rằng sau khi ký hợp đồng về đến nhà, bà phát hiện đây là hợp đồng ủy quyền chứ không phải hợp đồng vay tiền là không có cơ sở chấp nhận.

Với quy định trên, văn bản công chứng có những giá trị pháp lý sau:

Thứ nhất, văn bản công chứng có hiệu lực thi hành đối với các bên liên quan và các bên phải có trách nhiệm thực hiện toàn bộ các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã giao kết.

Thứ hai, văn bản công chứng có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch được công chứng không phải chứng minh.

Tương tự như trên, Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ và bà T1 được thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật, có thực hiện công chứng, chứng thực tại tổ chức có thẩm quyền. Hợp đồng chuyển nhượng được lập dựa trên các giấy tờ, hồ sơ được công chứng, chứng thực bởi công chứng viên. Do đó, giao dịch chuyển nhượng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và bà Dương Thị Ngọc T1 là hợp pháp.

Bà T chuyển nhượng đất cho ông Đào Quang M và bà Nguyễn Tú T2 một phần diện tích đang tranh chấp thông qua Hợp đồng mua bán bằng giấy tay là không phù hợp với quy định của pháp luật. Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu. Ngoài ra, đất đang tranh chấp, không đủ điều kiện chuyển nhượng mà bà T vẫn thực hiện việc chuyển nhượng là vi phạm quy định của pháp luật. Ông Đào Quang M và bà Nguyễn Tú T2 biết đất đang tranh chấp mà vẫn xây nhà trên đất cũng vi phạm pháp luật. Các giao dịch, hành vi của bà T, ông M và bà T2 là giao dịch không phù hợp với quy định của pháp luật.

Vì vậy, ông Đ không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Và yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu độc lập sau:

- Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và bà Dương Thị Ngọc T1 số công chứng 011100, quyền số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1;

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán bằng giấy tay giữa bà Vũ Thị T và ông Đào Quang M, bà Nguyễn Tú T2;

- Yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Đào Quang M, bà Nguyễn Tú T2 cùng những người đang sinh sống trên một phần diện tích đang tranh chấp tháo dỡ các tài sản, công trình đang có trên đất, di dời, trả lại hiện trạng đất ban đầu.

Bà Nguyễn Thị S thống nhất với toàn bộ và ý kiến của ông Từ Văn Đ và không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Quang M, bà Nguyễn Tú T2 và bà Phan Thị Ngọc C trình bày:

Hiện nay, gia đình các ông Đào Quang M, bà Nguyễn Tú T2 đang ở trên căn nhà thuộc một phần diện tích đất của bà T. Phần đất hiện nay ông M, bà T2 đang ở do ông M và bà T2 mua bằng Hợp đồng mua bán với bà Vũ Thị T (không công chứng, chứng thực) vào ngày 01/11/2019, phần đất có diện tích là 100m², trong đó có 50m² đất thổ cư, chiều ngang là 5m, chiều dài là 20m; giá mua đất là 340.000.000 đồng. Vợ chồng ông M và bà T2 đã thanh toán cho bà T số tiền 300.000.000 đồng, số tiền còn nợ lại là 40.000.000 đồng, các bên thỏa thuận khi nào bà T ra tên đất cho ông M và bà T2 thì ông M và bà T2 sẽ thanh toán số tiền trên. Sau khi mua phần diện tích đất trên, ông M và bà T2 đã tiến hành xây 01 căn nhà cấp 4 trên đất vào ngày 15/02/2021.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà T, ông M, bà T2 và bà C không có ý kiến gì trong vụ án này. Nếu như có yêu cầu, ông M, bà T2 và bà C sẽ có yêu cầu với bà T sau.

Bà C thống nhất ý kiến của ông M và bà T2, không bổ sung ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh T3, bà Huỳnh Thị Mỹ T4 trình bày:

Ông Huỳnh Minh T3, bà Huỳnh Thị Mỹ T4 là con của bà Vũ Thị T và ông Huỳnh Văn L4. Toàn bộ đất và tài sản trên đất là của bà Vũ Thị T, ông T3, bà T4 sống cùng bà T, có vay tiền Ngân hàng để phụ bà T trả tiền xây nhà. Thống nhất yêu cầu khởi kiện của bà T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 (Văn phòng C2): không trình bày ý kiến, gửi văn bản xin Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường L: không trình bày ý kiến, gửi văn bản xin Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Người làm chứng bà Ngô Thị N trình bày: Bà N và bà T là hàng xóm, bà N và bà H1 có mối quan hệ quen biết vì trước đó bà N có môi giới cho bà H1 01 phần đất.

Quá trình ký hợp đồng ủy quyền giữa bà T và bà H1 theo bà N biết như sau: Bà H1 nói với bà N rằng, bà H1 có một khoản tiền dư, bảo bà N xem có ai có nhu cầu vay tiền, bà H1 sẽ cho vay, lãi suất bà H1 sẽ lấy 3%. Trong cuộc sống, bà T cần tiền và hỏi bà N. Bà N nói với bà T, bà H1 có tiền cho vay và lãi suất 3%/tháng. Bà T nói lãi suất cao, bà T không có tiền để trả. Sau đó bà N có nói lại với bà H1 rằng, bà T không đồng ý vay vì lãi suất cao, bà T không có khả năng chi trả. Bà H1 đồng ý giảm lãi suất cho bà T còn 2%/tháng. Số tiền mà bà T vay của bà H1 là 300.000.000 đồng, nhưng số tiền thực chất mà bà T nhận của bà H1 là 250.000.000 đồng.

Việc ký hợp đồng ủy quyền được thực hiện như sau:

Ngày 07/01/2021, bà N thấy bà H1 gọi điện cho ông H3, bà H1 nói ông H3 bảo bà N và bà T ký vào một tờ giấy nhưng bà N không đọc được nội dung. Bà N có thắc mắc với H1 tại sao chưa ghi nội dung gì vào nhưng lại bắt bà T và bà N ký vào, bà H1 nói ký trước để làm thủ tục công chứng cho nhanh. Sau đó xe chở bà N và bà T đến địa phận L, tỉnh Đồng Nai thì H1 gọi cho H3 quay xe về Văn phòng C1 là 15 giờ 00 phút chiều ngày 07/01/2021, sau đó bà N và bà T ngồi chờ bà H1 đến, lúc này bà H1 cũng đang ngồi chờ một nhóm người khác đến, bà N không biết những người kia là ai. Hai ngày sau, bà T mới biết phần diện tích đất trên bà H1 đã bán cho một người khác. Việc ký hợp đồng ủy quyền giữa bà T và bà H1 thực chất là ký hợp đồng ủy quyền cho bà H1 làm tin, bản chất của sự việc là bà H1 cho bà T vay tiền. Ban đầu bà H1 đưa cho bà T số tiền 300.000.000 đồng, sau đó bà H1 mượn lại bà T 50.000.000 đồng, bà H1 nói mượn lại để trả phí dịch vụ, mấy tiếng sau bà H1 sẽ trả lại. Tuy nhiên, bà T nói bà T đi miền tây nên hẹn bà H1 vào ngày khác để lập hợp đồng vay và bà H1 đưa lại tiền cho bà T. Sau khi bà T đi miền tây về thì liên lạc với bà H1 không được. Vì vậy, số tiền thực tế mà bà H1 giao cho bà T là 250.000.000 đồng. Không có việc ủy quyền để mua bán đất, ký hợp đồng ủy quyền để che giấu hợp đồng vay. Giao dịch giữa bà T và bà H1 là hợp đồng vay có lãi suất là 2%/tháng.

Người làm chứng bà Huỳnh Ngọc M1 trình bày: Bà M1 biết bà H1 qua một người khác, bà M1 biết bà H1 có đất cần bán nên bà M1 đã giới thiệu cho bà T1. Bà M1 không biết phần đất này có tranh chấp hay không, bà M1 chỉ là người môi giới đất và hưởng tiền hoa hồng. Sau khi bà H1 và bà T1 thực hiện xong các thủ tục công chứng, bà M1 chỉ nhận tiền môi giới từ bà H1 là 30.000.000 đồng. Các thủ tục tiếp theo thì bà M1 không biết.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Kim L1 trình bày: Bà H1 vay tiền và ký chuyển nhượng cho bà L1 tại Văn phòng C1 nhưng bà H1 đã trả đủ nợ cho bà L1 và bà Lê K trả đất lại cho bà H1, giữa bà L1 và bà H1 không còn liên quan gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị T đối với bị đơn bà Bạch Thị Bích H1 về việc về “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Từ Văn Đ đối với nguyên đơn bà Vũ Thị T về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Từ Văn Đ và bà Dương Thị Ngọc T1 số công chứng 011100, quyền số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2).

2.2. Hợp đồng mua bán ngày 01 tháng 11 năm 2019 (bằng giấy tay) giữa bà Vũ Thị T và ông Đào Quang M, bà Nguyễn Tú T2 vô hiệu.

2.3. Buộc bà Nguyễn Tú T2 và ông Đào Quang M tháo dỡ, di dời 01 căn nhà cấp 4 (nhà số C) nền lót gạch, cột bê tông, cốt thép, tường gạch xây tô mái tôn, có trần la phong, gác lửng bê tông cốt thép có diện tích 15m²; 01 mái che có nền gạch men, khung sắt, mái tôn; 01 cổng sắt hai cánh có diện tích 10m²; 02 trụ cổng có kết cấu bê tông có thể tích 0,75m³; 01 tường gạch xây tô có ốp gạch diện tích 3,5m²; 01 hàng rào móng gạch có khung sắt phía trên có diện tích 17,5 m²; 01 vách tôn sáng có diện tích 42m²; 01 bồn nước 1000 lít.

Ông Từ Văn Đ có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

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

Ngày 25/8/2025, nguyên đơn bà Vũ Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu độc lập của ông Từ Văn Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Hợp đồng ủy quyền số 000259 giữa bà T và bà H1 là hợp đồng giả tạo, che giấu hợp đồng vay tài sản. Chứng cứ thể hiện hợp đồng vay tài sản là hợp đồng cầm cố ngày 07/01/2021 có chữ ký của bà T và bà H1 thể hiện bà H1 cho bà T vay số tiền 250.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, mặc dù phần tài sản cầm cố để trống nhưng thời hạn cầm cố bắt đầu từ ngày 07/01/2021, hoàn toàn trùng khớp với thời điểm ký Hợp đồng ủy quyền số 000259, trùng khớp với lời khai của người làm chứng bà Ngô Thị N (bút lục 228). Ngoài ra, còn các file ghi âm, tin nhắn do bà T cung cấp đều thể hiện rõ việc bà H1 thừa nhận việc cho vay số tiền 300.000.000 đồng, chỉ mới giao số tiền 250.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng chưa giao, có nhiều đoạn ghi âm thể hiện bà H1 cho bà T ký giấy không hay hù dọa việc sang tên khiến bà T mất tài sản, hay tin nhắn ngày 06/02/2021, bà H1 nhắn tin cung cấp số

tài khoản 0841000087573 đứng tên bà H1 mở tại V và yêu cầu bà T đóng lãi. Điều này chứng minh lời khai của bà T là có căn cứ, phù hợp với chứng cứ và lời khai của bà N. Việc bà H1 cho rằng chuyển nhượng thông qua Hợp đồng ủy quyền và cung cấp Hợp đồng đặt cọc ngày 05/12/2020 với nhiều điểm vô lý về giá trị chuyển nhượng lên đến 2.400.000.000 đồng, trong khi đó Tòa án sơ thẩm nhận định giá cả nhà đất khoảng 1.500.000.000 đồng nên không có lý do gì để bà H1 đồng ý mua nhà, đất của bà T giá cao hơn thị trường. Bà H1 không có bất kỳ biên bản giao nhận tiền hay bằng chứng nào thể hiện đã giao số tiền nói trên cho bà T. Đồng thời, tại khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng ủy quyền có nội dung “giao cho bên A tài sản đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực hiện ủy quyền”, nếu là chuyển nhượng thì tại sao bà H1 phải trả lại tiền cho bà T khi bán được nhà. Bà H1 không cung cấp được chứng cứ nào thể hiện việc đã đến xem đất hay có biên bản bàn giao nhà, đất thời điểm nhận chuyển nhượng. Đến nay nhà, đất vẫn do bà T quản lý, sử dụng. Ngoài ra, nội dung Hợp đồng ủy quyền ủy quyền toàn phần thửa đất số 853 mà không có nội dung ủy quyền căn nhà trên đất. Do vậy, hợp đồng này vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ngoài ra, việc vay mượn còn thể hiện qua việc ngay sau khi ký ủy quyền, bà H1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2021 cho bà Nguyễn Thị Kim L1, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này hủy bỏ vào ngày 08/02/2021 nhưng chính bà Lê thừa N1 đây là các hợp đồng được ký nhằm để vay mượn. Từ đó có đủ cơ sở xác định Hợp đồng ủy quyền số 000259 vô hiệu nhằm mục đích che đậy đi giao dịch vay mượn tiền giữa bà T và bà H1, thuộc trường hợp vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với Hợp đồng ủy quyền 011099 ký ngày 26/10/2021: Tương tự như Hợp đồng 000259 đối với Hợp đồng ủy quyền 011099 ký ngày 26/10/2021 cũng không thể hiện nội dung ủy quyền hay chuyển nhượng đối với các công trình trên đất nên Hợp đồng này vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được được quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Lời khai của bà Dương Thị Ngọc T1 mâu thuẫn khi tại các Bản khai ngày 03/8/2023 và 26/12/2023 (bút lục 319, 150) hay tại phiên tòa bà T1 thừa nhận chỉ là môi giới và đã giới thiệu khách cho ông Từ Văn Đ, sau đó thay mặt ông Đ đặt cọc và hưởng hoa hồng 30.000.000 đồng từ bà H1 khi chuyển nhượng thành công cho ông Đ, trong khi tại các Biên bản làm việc tại tòa các ngày 15/7/2022, 22/7/2022 (bút lục 286, 288, 290) và các Biên bản hòa giải thì bà T1 lại khai rằng đã giao đủ số tiền 1.500.000.000 đồng đầy đủ cho bà H1 để nhận chuyển nhượng thửa đất số 853. Lời khai của bà T1 đều không phù hợp, bởi lẽ nếu khai rằng mới chỉ đặt cọc thì tại sao bà H1 lại dám đồng ý ký ủy quyền toàn phần thửa 853 cho bà T1 khi bà T1 hoàn toàn chưa thanh toán tiền cho bà H1, còn nếu là bà T1 môi giới thì bà H1 trực tiếp có thể ký chuyển nhượng cho ông Đ nhưng mà lại phải ủy quyền cho bà T1 rồi lại để bà T1 tiếp tục chuyển nhượng cho ông Đ. Trong khi đó hai giao dịch này được ký cùng một thời điểm chỉ cách nhau 01 số công chứng và các bên đều có mặt tại Văn phòng công chứng. Điều này là hoàn toàn vô lý bởi nếu làm như vậy sẽ bị tính thuế thu nhập chuyển nhượng hai lần mà trong khi các cá nhân này còn khai thuế chuyển nhượng

chỉ 100.000.000 đồng nhằm mục đích trốn thuế thì không thể nào lại ký theo kiểu công kênh như vậy để chịu hai lần tiền thuế thu nhập cá nhân, trước bạ và phí công chứng. Còn nếu cho rằng bà T1 đã giao đủ tiền cho bà H1 và sau đó mới chuyển nhượng cho ông Đ thì cũng vô lý như khi hai giao dịch này được ký cùng thời điểm cách nhau chỉ 01 số công chứng là 011099 và 011100 và các bên đều có mặt đủ tại Văn phòng công chứng cùng thời điểm thì không thể có chuyện bà T1 vừa hoàn tất giao dịch giao tiền cho bà H1 1.500.000.000 đồng thì ngay lập tức lại chuyển nhượng cho ông Đ để thu về 1.500.000.000 đồng. Mặt khác, việc này cũng mâu thuẫn với lời khai của ông Đ tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/12/2023 (bút lục 319). Mặt khác, mâu thuẫn về việc giao tiền còn chưa được làm rõ thì tại mục 2.6.1 trang 17 của Bản án cấp sơ thẩm lại nhận định “Bà T1 thừa nhận đã nhận đủ tiền từ ông Đ vì vậy đây là tình tiết không phải chứng minh” lập luận như vậy là thiếu thuyết phục. Ngoài ra, Hợp đồng ủy quyền 011099 ký ngày 26/10/2021 đây là hợp đồng ủy quyền lại được kế thừa từ Hợp đồng 000259, như vậy mọi quyền hạn của Hợp đồng 011099 đều không vượt quá phạm vi của Hợp đồng 000259. Do đó, tương tự như khoản 1 Điều 5 hợp đồng 000259 đối với khoản 1 Điều 5 của hợp đồng ủy quyền 011099 quy định “giao cho Bên A tài sản đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực thực hiện ủy quyền” thì nghĩa rằng là bà T1 hoặc bà H1 khi chuyển nhượng được tài sản phải giao lại toàn bộ tiền chuyển nhượng cho bà T. Tuy nhiên, các bằng chứng có được trong vụ án chỉ là giấy giao nhận giữa bà T1 với ông Đ còn tại hợp đồng đặt cọc hay bất kỳ văn bản khác cho đến hiện tại đều không có bằng chứng bà T đã nhận được số tiền của việc chuyển nhượng tài sản nên chưa thể xem đã đáp ứng đủ điều kiện thực hiện của hợp đồng.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng 011100 ký ngày 26/10/2021: Tương tự như các Hợp đồng ủy quyền 000259, 011099 thì với Hợp đồng chuyển nhượng 011100 ký ngày 26/10/2021 cũng không thể hiện việc nhận chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên đất nên cũng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được. Giao dịch này thể hiện giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng trong khi đó ông Đ, bà T1, bà H1 cho rằng giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Như vậy, việc ghi giảm giá chuyển nhượng là hành vi nhằm né tránh việc nộp thuế thu nhập cá nhân 2% và phí trước bạ 0,5% của giao dịch chuyển nhượng. Đây là hành vi bị cấm do đó đủ cơ sở xác định vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Và đây cũng là quan điểm phù hợp theo nhận định tại Quyết định giám đốc thẩm số 03/2020/DS-GĐT ngày 16/01/2020 của Tòa án nhân dân tối cao. Khi xét về quy định người thứ ba ngay tình giao dịch của ông Đ cũng không đủ cơ sở được chấp nhận bởi lẽ khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự quy định “Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”. Trong trường hợp này đủ cơ sở xác định giao dịch ủy quyền 000259 vô hiệu nhưng tài sản chưa được chuyển giao và đăng ký cho bên thứ ba và khi chuyển nhượng cho ông Đ cũng chưa hoàn tất việc đăng ký sang tên cập nhật cho ông Đ, bà S. Đồng thời, thời điểm chuyển nhượng ông Đ, bà S

trình bày có xem xét hiện trạng thực tế tài sản nhưng qua lời khai chỉ khai xem bên ngoài, chưa xem cụ thể các tài sản trên đất, không nắm rõ trên nhà đất có những ai đang sinh sống đồng thời chưa có biên bản bàn giao hay tiếp quản quản lý trực tiếp thửa đất điều này cũng là một minh chứng cho việc giao dịch của ông Đ ký với bà T1, bà H1 là thiếu minh bạch, không đáp ứng đủ điều kiện của một giao dịch hợp pháp.

Từ các căn cứ nêu trên có thể xác định bà T7, bà H1 là chủ thể không đủ điều kiện để xác lập giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 853 cho ông Đ do “Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 của Bộ luật này thì vô hiệu” “giao dịch có đối tượng không thể thực hiện được thì giao dịch vô hiệu” “giao dịch vi phạm điều cấm thì giao dịch vô hiệu” quy định tại các Điều 122, 123, 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, đủ cơ sở xác định Hợp đồng các hợp đồng 011099 và 011100 vô hiệu.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn bà Vũ Thị T thống nhất trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của ông Từ Văn Đ, bà Nguyễn Thị S trình bày: Giữa bà T và bà H1 tồn tại hai giao dịch, vừa giao dịch cầm cố tài sản nhưng không ghi rõ tài sản cầm cố, vừa Hợp đồng ủy quyền ngày 07/01/2021. Nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh Hợp đồng ủy quyền ngày 07/01/2021 là giả tạo hay lừa dối. Theo Hợp đồng đặt cọc thời hạn thanh toán lần sau cùng ngày 06/01/2021 nên ngày 07/01/2021, bà T ký Hợp đồng ủy quyền cho bà H1 là phù hợp, bà H1 có quyền ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các tin nhắn, file ghi âm do bà T cung cấp không được xem là chứng cứ. Nguyên đơn không chứng minh được việc vay tài sản giữa nguyên đơn và bị đơn. Ông Đ đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, thời điểm ông Đ nhận chuyển nhượng không có thông tin gì về việc thửa đất có tranh chấp nên ông Đ, bà S không thể biết được tranh chấp. Bà T có lỗi trong các giao dịch do bà T ký hợp đồng biết rõ nội dung ủy quyền và tự nguyện ký ủy quyền cho bà H1 nên phải chịu trách nhiệm. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Ngọc T1 trình bày: Bà T1 là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H1 với giá 1.500.000.000 đồng, bà H1 giảm 30.000.000 đồng, thực tế bà T1 trả cho bà H1 1.470.000.000 đồng. Bà T1 chuyển nhượng lại cho ông Đ giá thực tế 1.500.000.000 đồng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định.

Về việc giải quyết vụ án: Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đối chiếu với quy định của pháp luật, nhận thấy Hợp đồng ủy quyền ngày 07/01/2021 giữa bà T và bà H1 nhằm che giấu cho giao dịch vay tài sản nên bị vô hiệu. Cho nên các giao dịch ủy quyền, chuyển nhượng sau đó cũng vô hiệu theo. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đ là chưa chính xác. Tuy nhiên, tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/11/2022 thể hiện ngoài căn nhà của bà T, căn nhà của vợ chồng ông M còn căn nhà cấp 4 do ông Nguyễn Hoàng G, bà Huỳnh Thị Diễm T8 xây dựng và hiện đang quản lý sử dụng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông G, bà T8 tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

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, Luật sư, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Bạch Thị Bích H1 được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đào Quang M, ông Huỳnh Minh T3, bà Huỳnh Thị Mỹ T4, Văn phòng C2 và Ủy ban nhân dân phường L vắng mặt, có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt; người làm chứng bà Nguyễn Thị Kim L1 và bà Huỳnh Ngọc M1 vắng mặt, có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Việc tham gia tố tụng của bà Vũ Thị L nhận thấy: Bà Vũ Thị L là mẹ của bà Vũ Thị T, sống cùng với bà T tại thửa đất số 853, tờ bản đồ số 64, diện tích 419,5m² tọa lạc xã L, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại Bản tự khai ngày 12/8/2025, bà L trình bày “*con gái tôi có cầm sổ đất để lo bệnh cho tôi và trả nợ, khi con tôi cầm tôi không biết*”. Bà L chết ngày 14/8/2025. Các con của bà L xác định người thừa kế của bà L gồm các ông, bà: Vũ Thị T, Vũ Thị Trí T9, Vũ Minh Đ1 và Vũ Thúy H4 là con ruột bà L. Tại các Đơn xin vắng mặt ngày 15/01/2025, các ông, bà: Vũ Thị Trí T9, Vũ Minh Đ1 và Vũ Thúy H4 đều trình bày không có tranh chấp gì liên quan hay đòi hỏi bất kỳ quyền lợi nào trong vụ án này. Bà T xác định bà T nuôi dưỡng bà L, nhà và đất tranh chấp là tài sản riêng của bà T. Và căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị T và lời khai của ông Huỳnh Minh T3, bà Huỳnh Thị Mỹ T4 đều xác định quyền sử dụng đất tranh chấp là của bà T, riêng ông T3 và bà Mỹ T4 có hùn tiền xây dựng căn nhà trên

đất. Từ đó, cho thấy việc giải quyết vụ án không liên quan đến quyền lợi của bà Vũ Thị L nên việc Tòa án cấp sơ thẩm đưa bà Vũ Thị L tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không cần thiết.

[2] Về kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Bà Vũ Thị T là chủ sử dụng thửa đất số 853, tờ bản đồ số 64, diện tích 419,5m² tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, 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 CS 11428 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/6/2020 cho bà Vũ Thị T. Trên đất hiện có: 01 căn nhà cấp 4 (nhà số A) phía trước có kết cấu gạch men, cột tường gạch xây tô, mái tôn, có trần la phong, căn nhà nối dài căn nhà số A (nhà số B) có kết cấu nền gạch men, cột tường gạch xây tô, mái tôn, có trần la phong (do gia đình bà Vũ Thị T xây dựng, quản lý) và 01 căn nhà cấp 4 (nhà số C) nền lát gạch, cột bê tông, cốt thép, tường gạch xây tô mái tôn, có trần la phong, gác lửng bê tông cốt thép có diện tích 15m² (do vợ chồng ông Đào Quang M, Nguyễn Tú T2 xây dựng, quản lý, sử dụng), ngoài ra còn các công trình khác như cổng, hàng rào, mái che...

[2.2] Ngày 07/01/2021, bà Vũ Thị Thành ủy quyền cho bà Bạch Thị Bích H1 theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 000259, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 07/01/2021 (sau viết tắt là Hợp đồng ủy quyền giữa bà T và bà H1) đối với thửa đất số 853 nêu trên. Nội dung hợp đồng thỏa thuận: *“Bên A ủy quyền cho bên B nhân danh bên A thực hiện việc nhận đặt cọc (nhận tiền đặt cọc), chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê (hoặc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê), quyết định giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán và nhận tiền chuyển nhượng, được đại diện quyết định các vấn đề có liên quan đến các thủ tục tách thửa, hợp thửa, đo đạc, trích lục, được nộp và nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi, cập nhật biến động thông tin về chủ sử dụng đất và các thông tin về thửa đất, xin chuyển mục đích sử dụng đất, ghi nợ, xóa nợ, gia hạn thời gian sử dụng đất, xin xác nhận tình trạng bất động sản, kê khai, nộp các loại thuế, phí, lệ phí, xin phép xây dựng, xác minh hiện trạng bất động sản, vị trí thửa đất, định vị thổ cư, di dời vị trí thổ cư... Trong phạm vi ủy quyền, bên B được ủy quyền lại cho bên thứ ba thực hiện nội dung ủy quyền nêu trên, được hủy hoặc chấm dứt ủy quyền lại; được quyền liên hệ với các cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để thực hiện nội dung ủy quyền nêu trên; nộp, nhận, ký tên trên các giấy tờ tài liệu liên quan đến việc thực hiện ủy quyền nêu trên; Bên B được toàn quyền quyết định khi thực hiện nội dung ủy quyền”*.

Trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền ngày 07/01/2021, bà Bạch Thị Bích H1 ký ủy quyền lại cho bà Dương Thị Ngọc T1 theo Hợp đồng ủy quyền số 011099, quyền số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 26/10/2021 (sau viết tắt là Hợp đồng ủy quyền giữa bà H1 và bà T1).

Cùng ngày 26/10/2021, bà Dương Thị Ngọc T1 ký chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Từ Văn Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số

011100, quyền số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 26/10/2021.

Ngoài ra, ngày 01/11/2019, bà Vũ Thị T chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đào Quang M, bà Nguyễn Tú T2 một phần thửa đất số 853, tờ bản đồ số 64, diện tích đất 100m², trong đó có 50m² đất thổ cư, giá chuyển nhượng 340.000.000 đồng theo Hợp đồng mua bán đất ngày 01/11/2019 (bút lục 162). Hợp đồng này chưa được công chứng, chứng thực. Ông M và bà T2 đã xây dựng nhà và sinh sống trên đất từ tháng 02/2021 đến nay.

[2.3] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng ủy quyền giữa bà T và bà H1:

Bà H1 xác định Hợp đồng ủy quyền giữa bà T và bà H1 thực chất là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 853, tờ bản đồ số 64 nêu trên của bà T. Tại “Giấy biên nhận tiền đặt cọc” ngày 05/12/2020 do bị đơn giao nộp cho Tòa án có nội dung: *bà T chuyển nhượng cho bà H1 thửa đất số 853, tờ bản đồ số 64, diện tích 419,5m² tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; giá 2.400.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm triệu đồng); hình thức bán: hợp đồng ủy quyền toàn phần; phương thức và điều kiện thanh toán: lần 1 ngày 05/12/2020 số tiền 1.000.000.000 đồng, lần 2 ngày 15/12/2020 số tiền 1.000.000.000 đồng, lần 3 ngày 06/01/2021 số tiền 400.000.000 đồng; điều kiện thanh toán lần 3 là khi bà T hoàn thành việc ký hợp đồng chuyển nhượng và ký ủy quyền cho bà H1 và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... cho bà H1 (bút lục 99, 410).* Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 04/3/2022, bà H1 khai “...Tôi và bà T không có mối quan hệ gì. Tôi biết bà T thông qua một người khác mua bán đất cho biết bà T có nhu cầu bán đất nên giới thiệu cho tôi... Bà T chuyển nhượng cho tôi thửa đất số 853, tờ bản đồ số 64, diện tích 419,5m² tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng. Tôi đặt cọc cho bà T làm 02 đợt tôi không nhớ rõ ngày tháng cụ thể. Lần thứ nhất tôi đặt cọc cho bà T số tiền 400.000.000 đồng...Tôi đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền nêu trên nhưng với điều kiện bà T phải trả lại cho tôi số tiền 1.400.000.000 đồng và tiền lãi tính theo lãi suất của ngân hàng...” (bút lục 109). Và tại Đơn trình bày ý kiến ngày 26/01/2024, bà Nguyễn Thị Mộng T5 là người đại diện theo ủy quyền của bà H1 (theo Giấy ủy quyền ngày 28/7/2023, sau đó có Thông báo chấm dứt ủy quyền ngày 01/02/2024) trình bày: “...Bên cạnh quan hệ ủy quyền, giữa bà T và bà H1 còn tồn tại quan hệ vay. Theo Hợp đồng cầm cố do ông L2 – người đại diện ủy quyền của nguyên đơn cung cấp ngày 10/8/2022, bà T có vay của bà H1 số tiền 250.000.000 đồng...” (bút lục 120-121). Tại Biên bản làm việc ngày 15/7/2022, bà H1 trình bày nhận chuyển nhượng thửa đất số 853 với giá 2.400.000.000 đồng, đã trả tiền cho bà T 03 lần: ngày 05/12/2020 trả 1.000.000.000 đồng; ngày 15/12/2020 trả 1.000.000.000 đồng; ngày 06/01/2021 trả 400.000.000 đồng (bút lục 287-288), đồng thời bà H1 xác định “Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T vì giữa tôi và bà T là quan hệ cùng thỏa thuận mua bán đất, tôi không cho bà T vay tiền (bút lục 287-288). Qua đó cho thấy lời khai của bà H1 là không thống nhất, có sự mâu thuẫn trong từng lời khai về giao dịch vay tài sản, giao dịch đặt cọc, giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng hay 2.400.000.000 đồng. Bà

H1 không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh đã giao cho bà T số tiền 1.400.000.000 đồng hay 2.400.000.000 đồng nên không có cơ sở xem xét lời khai của bà H1.

Bà T cho rằng Hợp đồng ủy quyền giữa bà T và bà H1 là che giấu cho giao dịch vay giữa T và bà H1 với số tiền 250.000.000 đồng. Bà T cung cấp “Hợp đồng cầm đồ” có nội dung: *do bà T cần bổ sung tiền vốn kinh doanh nên có vay bà H1 số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng); thời hạn cầm đồ: kể từ ngày 07/01/2021 đến ngày 07/01/2026, cho vay: tiền mặt; lãi suất thỏa thuận; nếu đến hạn bà T không thanh toán đủ số tiền lãi và gốc đã thỏa thuận vay cho bà H1 thì bà H1 có quyền phát mãi tài sản mà bà T cầm cố để thu hồi vốn.* Phần cuối có chữ ký, họ tên “Bạch Thị Bích H1, dấu lấn tay (bút lục 96). Bà T xác định chỉ nhận số tiền vay 250.000.000 đồng. Lời khai của bà T phù hợp với lời khai của người làm chứng là bà Ngô Thị N (bút lục 228). Đồng thời, các Biên bản làm việc ngày 12/6/2024 (bút lục 324-325); ngày 14/10/2024 (bút lục 326-328), bà Dương Thị Ngọc T1 đều xác định “...tháng 3-2022, tôi vào nhà gặp bà T, tôi hỏi bà T là bà T bán nhà cho bà H1 hả, bà T nói là bà T chỉ vay tiền của bà H1, bà T không bán đất của bà H1”. Điều này thêm cơ sở để chứng minh việc xác lập giao dịch vay tài sản giữa bà T và bà H1 đối với số tiền vay là 250.000.000 đồng.

Như vậy, có cơ sở cho rằng Hợp đồng ủy quyền giữa bà T và bà H1 nhằm che giấu cho giao dịch vay tài sản giữa hai bên, bản chất là hợp đồng giả tạo nên bị vô hiệu.

[2.4] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng ủy quyền giữa bà H1 và bà T1:

Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng: Ngày 01/3/2021, bà Vũ Thị T đã gửi đơn khởi kiện bà Bạch Thị Bích H1 qua đường bưu điện đến Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương để yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 000259, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2021.

Ngày 04/3/2021, Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng ban hành Thông báo thụ lý vụ án số 42/TB-TLVA thụ lý yêu cầu khởi kiện của bà T. Ngày 13/5/2021, bà H1 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án nêu trên.

Như vậy, giao dịch thông qua Hợp đồng ủy quyền giữa bà T và bà H1 có tranh chấp kể từ ngày 04/3/2021. Bà H1 biết rõ giao dịch ủy quyền giữa bà T và bà H1 có tranh chấp nhưng bà H1 vẫn thực hiện giao dịch phát sinh từ Hợp đồng ủy quyền số công chứng 000259, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2021 để tiếp tục ký ủy quyền lại với bà Dương Thị Ngọc T1 Hợp đồng ủy quyền số 011099, quyền số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 26/10/2021 do Văn phòng C1 chứng nhận là trái quy định của pháp luật. Bà H1 và bà T1 đều xác định giao dịch giữa bà H1 và bà T1 là chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 853 nêu trên với giá 1.500.000.000 đồng, giảm 30.000.000 đồng, còn 1.470.000.000 đồng. Như vậy, Hợp đồng ủy quyền giữa bà H1 và bà T1 cũng là hợp đồng giả tạo, che dấu cho giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà Dương Thị Ngọc T1 không phải là bên thứ ba ngay tình. Mặt khác, như phân tích

ở trên Hợp đồng ủy quyền giữa bà T và bà H1 là che dấu cho giao dịch vay tài sản nên bị vô hiệu. Cho nên, Hợp đồng ủy quyền giữa bà H1 và bà T1 cũng bị vô hiệu.

[2.5] Về tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 011100, quyền số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2021 giữa bà Dương Thị Ngọc T1 và ông Từ Văn Đ:

Theo nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án bà Dương Thị Ngọc T1 và ông Từ Văn Đ có lời khai thống nhất về giá chuyển nhượng thực tế thửa đất số 853 nêu trên là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Như vậy, có căn cứ xác định giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 26/10/2021 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng giá cao hơn để né tránh nghĩa vụ thuế, trong khi giá chuyển nhượng là một trong những nội dung bắt buộc của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 398, Điều 500, Điều 501 Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 011100, quyền số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2021 giữa bà Dương Thị Ngọc T1 và ông Từ Văn Đ vô hiệu do giả tạo về giá.

[2.6] Từ những phân tích tại các mục [2.2], [2.3], [2.4], [2.5] nêu trên, có thể thấy rằng Hợp đồng ủy quyền ngày 07/01/2021 giữa bà T và bà H1; Hợp đồng ủy quyền ngày 26/10/2021 giữa bà H1 và bà T1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2021 giữa bà T1 và ông Đ đều bị vô hiệu do giả tạo. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đ công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 011100, quyền số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2021 giữa bà Dương Thị Ngọc T1 và ông Từ Văn Đ là chưa đúng.

[2.7] Đối với Hợp đồng mua bán đất ngày 01/11/2019 giữa bà Vũ Thị T và ông Đào Quang M, bà Nguyễn Tú T2 thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 011100, quyền số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2021 giữa bà Dương Thị Ngọc T1 và ông Từ Văn Đ vô hiệu do giả tạo nên yêu cầu độc lập của ông Đ không được chấp nhận. Trong vụ án này, ông M, bà T2 và bà T đều thừa nhận có giao dịch chuyển nhượng đất, ông M và bà T2 đã xây dựng nhà ở gắn liền với đất từ tháng 02/2021 nhưng bà T, ông M và bà T2 không có tranh chấp liên quan đến Hợp đồng mua bán đất ngày 01/11/2019 nên trong phạm vi vụ án này không cần thiết phải giải quyết. Trường hợp bà T, ông M và bà T2 có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

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

Theo quy định tại Điều 131, Điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Như phân tích tại mục [2.3] thì Hợp đồng ủy quyền giữa bà T và bà H1 xác lập nhằm che dấu cho giao dịch vay tài sản, bà T đã nhận số tiền vay 250.000.000

đồng của bà H1 và chưa trả cho bà H1 số tiền vay này. Do đó, để giải quyết triệt để vụ án, cần buộc bà T phải trả cho bà H1 số tiền gốc 250.000.000 đồng đã nhận. Đồng thời, bà T xác định hợp đồng vay có lãi suất 2%/tháng, thời hạn 05 năm, hình thức hợp đồng vay ký kết bằng Hợp đồng ủy quyền nhưng đến ngày 01/3/2021, bà T đã khởi kiện bà H1 và được Tòa án thụ lý ngày 04/3/2021 được xem như bà T đơn phương chấm dứt hợp đồng vay tài sản, tuy nhiên bà T thừa nhận chưa trả tiền vay gốc, tiền lãi cho bà H1. Do đó, cần buộc bà T trả cho bà H1 tiền lãi theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 kể từ ngày 07/01/2021 đến ngày 16/01/2026 theo mức lãi suất 20%/năm (tương đương 1,66%/tháng), cụ thể: 05 năm 09 ngày x 20%/năm x 250.000.000 đồng = 251.245.000 đồng. Tổng cộng bà T phải trả cho bà H1 số tiền 501.245.000 đồng.

Bà T1 trình bày đã trả cho bà H1 tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 853 là 1.500.000.000 đồng và cung cấp chứng cứ chứng minh là “Giấy biên nhận đặt cọc” ngày 20/10/2021 (bút lục 130). Ở mặt sau của “Giấy biên nhận đặt cọc” này có nội dung: *“Hôm nay ngày 26/10/2021 tại Phòng Công chứng Sở Sao tôi đã ký nhận đủ tiền và đủ hồ sơ. Ký ủy quyền toàn phần cho chị Dương Thị Ngọc T1. Nhận đủ 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu đồng chẵn)”*, có chữ ký, dấu lấn tay của bà H1. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T1 thừa nhận giá chuyển nhượng thực tế là 1.470.000.000 đồng và bà T1 trả cho bà H1 1.470.000.000 đồng. Như vậy, có cơ sở xác định bà H1 nhận của bà T1 số tiền 1.470.000.000 đồng. Do Hợp đồng ủy quyền ngày 26/10/2021 giữa bà H1 và bà T1 bị vô hiệu do giả tạo, thời điểm xác lập hợp đồng thì đã có tranh chấp được Tòa án thụ lý nên bà T1 không phải là người ngay tình, hợp đồng vô hiệu ngay thời điểm ký kết nên các bên đều có lỗi ngang nhau, phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Đồng thời, giá trị thửa đất số 853 nêu trên theo Biên bản định giá ngày 22/11/2022 có tổng giá trị là 240.077.500 đồng (đất ở 150m² x 1.340.000 đồng + đất CLN 269,5m² x 145.000 đồng). Theo Phiếu yêu cầu xác minh ngày 24/7/2025 (bút lục 453), cơ quan chuyên môn xác định giá trị thửa đất nêu trên tại thời điểm năm 2021 và năm 2022 xác định tổng giá trị là 580.000.000 đồng (đất ở 150m² x 2.070.000 đồng + đất CLN 269,5m² x 1.000.000 đồng) nên giá các đương sự thỏa thuận cao hơn giá trị được định giá nên không có thiệt hại phát sinh, không phát sinh trách nhiệm bồi thường. Cho nên, cần buộc bà H1 phải trả lại cho bà T1 số tiền 1.470.000.000 đồng.

Ông Đ và bà T1 đều xác định ông Đ đã trả cho T1 số tiền 1.500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 853 nêu trên. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tương tự hậu quả của Hợp đồng ủy quyền giữa bà H1 và bà T1 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2021 giữa bà T1 và ông Đ cũng bị vô hiệu do giả tạo về giá nên ông Đ không phải là người ngay tình, hợp đồng vô hiệu ngay thời điểm ký kết nên các bên đều có lỗi ngang nhau, phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, giá chuyển nhượng cao hơn giá trị được cơ quan chuyên môn định giá nên không có thiệt hại, không phát sinh trách nhiệm bồi thường. Cho nên, cần buộc bà T1 phải trả lại cho ông Đ số tiền 1.500.000.000 đồng. Ngoài ra, ông Đ hiện đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất số CS 11428 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/6/2020 cho bà Vũ Thị T nên ông Đ có trách nhiệm hoàn trả cho bà T.

[2.9] Từ những phân tích nêu trên nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng ủy quyền giữa bà T và bà H1, Hợp đồng ủy quyền giữa bà H1 và bà T1, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và ông Đ có hiệu lực pháp luật là chưa phù hợp. Kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị T là có căn cứ chấp nhận. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm như phân tích nêu trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Từ Văn Đ.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy Bản án sơ thẩm là chưa phù hợp. Mặc dù, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Hoàng G, bà Huỳnh Thị Diễm T8 là người xây dựng và hiện đang quản lý sử dụng 01 căn nhà cấp 4 trên thửa đất tranh chấp nêu trên tham gia tố tụng là có thiếu sót, tuy nhiên theo nhận định ở trên thì các giao dịch liên quan đến thửa đất số 853 đều bị vô hiệu, Tòa án tuyên vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà T vẫn là chủ sử dụng thửa đất nêu trên, Tòa án không giải quyết về tài sản gắn liền với thửa đất số 853 nên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông G và bà T8. Trường hợp các bên có tranh chấp thì có thể khởi kiện để giải quyết bằng vụ án khác. Cho nên, không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án, mà cần sửa bản án sơ thẩm theo phân tích ở trên.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025;

- Căn cứ các Điều: 117, 123, 124, 131, 139, 398, 408, 466, 468, 500, 501, 562, 563, 564, 566 và 567 của Bộ luật 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 kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị T.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị T đối với bị đơn bà Bạch Thị Bích H1 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên Hợp đồng ủy quyền số công chứng 000259, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 07/01/2021 giữa bà Vũ Thị T và bà Bạch Thị Bích H1 vô hiệu.

Tuyên Hợp đồng ủy quyền số công chứng 011099, quyền số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 26/10/2021 giữa bà Vũ Thị T (do bà Bạch Thị Bích H1 làm người đại diện theo ủy quyền) và bà Dương Thị Ngọc T1 vô hiệu.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 011100, quyền số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 26/10/2021 bà Vũ Thị T (do bà Bạch Thị Bích H1, bà Dương Thị Ngọc T1 làm người đại diện theo ủy quyền) và ông Từ Văn Đ vô hiệu.

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

- Buộc bà Vũ Thị T phải trả cho bà Bạch Thị Bích H1 số tiền 501.245.000 đồng (năm trăm lẻ một triệu, hai trăm bốn mươi lăm nghìn đồng), trong đó: tiền gốc là 250.000.000 đồng và lãi 251.245.000 đồng.

- Buộc bà Bạch Thị Bích H1 có nghĩa vụ trả cho bà Dương Thị Ngọc T1 số tiền 1.470.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm bảy mươi triệu đồng).

- Buộc bà Dương Thị Ngọc T1 có nghĩa vụ trả cho ông Từ Văn Đ số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng).

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

- Buộc ông Từ Văn Đ có nghĩa vụ trả cho bà Vũ Thị T 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 11428 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/6/2020 cho bà Vũ Thị T.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Từ Văn Đ đối với bà Vũ Thị T, ông Đào Quang M, bà Nguyễn Tú T2 về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Từ Văn Đ và bà Dương Thị Ngọc T1 số công chứng 011100, quyền số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1; tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán bằng giấy tay giữa bà Vũ Thị T và ông Đào Quang M, bà Nguyễn Tú T2; buộc ông Đào Quang M, bà Nguyễn Tú T2 cùng những người đang sinh sống trên một phần diện tích đang tranh chấp tháo gỡ các tài sản, công trình đang có trên đất, di dời, trả lại hiện trạng đất ban đầu.

2.4. Chi phí tố tụng: Bà Bạch Thị Bích H1 phải chịu 3.213.000 (ba triệu hai trăm mười ba nghìn) đồng. Bà Bạch Thị Bích H1 nộp lại số tiền này để trả cho bà Vũ Thị T.

2.5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Vũ Thị T thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định.

Bà Bạch Thị Bích H1 phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ông Từ Văn Đ phải nộp số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006072 ngày 25 tháng 11 năm 2024 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003655 ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Vũ Thị T thuộc trường hợp được miễn án phí.

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

5. 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, 7b 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.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đường sự;
- Lưu: HS, VP (19).

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

Trần Thị Thanh Trúc