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: 770/2026/DS-PT
Ngày: 20 - 4 - 2026
V/v Tranh chấp hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Trí Thức

Ông Cao Minh Vỹ

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở A) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1613/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2025 về việc: "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 91/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1053/2026/QĐ-PT ngày 24/02/2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 3612/2026/QĐ-PT ngày 13/3/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1983; Cư trú tại: Khu phố T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T: Luật sư Nguyễn Thị H, sinh năm 1971 - Chi nhánh V – Đoàn luật sư Thành phố H; Địa chỉ: KP A. Khu phố nội ô A, thị trấn G, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Phạm Ngọc H1, sinh năm 1985; Cư trú tại: Tổ C, khu phố N, phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tổ C, khu phố N, phường K, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

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

- Ông Vòng Kỳ D, sinh năm 1992 và bà Võ Lê Tố U, sinh năm 2000; Cư

trú tại: B L, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Vòng Kỳ D: Ông Bùi Công A, sinh năm 1976; cư trú tại: Số D Ngõ B Đ, phường N, Thành phố Hà Nội; Địa chỉ liên hệ: A Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

- Văn phòng C; Địa chỉ: D, lô C, khu phố S, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Đỗ Thị T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 08/4/2024, bà Đỗ Thị T có vay của ông Phạm Ngọc H1 số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), lãi suất 3%/tháng. Phía ông H1 đã giao cho bà T tiền mặt 800.000.000 đồng và qua chuyển khoản số tiền 170.000.000 đồng. Số tiền 30.000.000 đồng thiếu được trừ vào tiền lãi tháng 4/2024.

Để làm tin cho hợp đồng vay trên, bà T có thế chấp cho ông H1 thửa đất số 524 (thửa cũ 285), tờ bản đồ số 7 (tờ cũ 3) tại ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), hai bên có lập hợp đồng vay tiền, trong đó có điều kiện "Anh Phạm Ngọc H1 không được quyền bán hoặc chuyển nhượng với bất cứ hình thức nào". Để làm tin ông H1 còn yêu cầu bà T phải ký hợp đồng ủy quyền cho ông H1 toàn quyền định đoạt thửa đất này. Do đó, cùng ngày 08/4/2024 bà T và ông H1 đã đến Phòng C1 để ký ủy quyền, ông H1 hứa khi nào bà T trả nợ thì sẽ hủy hợp đồng ủy quyền này. Sau đó mới 04 ngày bà T bất ngờ biết được thửa đất này ông H1 đã chuyển nhượng cho ông Vòng Kỳ D và bà Võ Lê Tố U.

Nay bà Đỗ Thị T khởi kiện yêu cầu:

1. Tuyên Hợp đồng ủy quyền công chứng số 824, quyển số 04/2024 TP/CC - SCC/HD ngày 08/4/2024 ký tại Văn phòng C liên quan đến thửa đất số 524, tờ bản đồ số 7 (số cũ: thửa đất số 285, tờ bản đồ số 3) tại ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) là vô hiệu do giả tạo và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bằng việc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể:

Bà Đỗ Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Ngọc H1 số tiền đã vay là 970.000.000 đồng (Chín trăm bảy mươi triệu đồng). Yêu cầu ông Phạm Ngọc H1 có trách nhiệm trả lại cho bà Đỗ Thị T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 797633 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/9/2019.

2. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Ngọc H1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Vòng Kỳ D, bà Võ Lê Tố U, số công chứng 850 ngày 09/4/2024 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 524, tờ bản đồ số 7 (số cũ: thửa đất số 285, tờ bản đồ số 3) tọa lạc tại ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) là vô hiệu

và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, cụ thể: Ông Phạm Ngọc H1 có trách nhiệm thu hồi 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 797633 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/9/2019 nếu đã giao cho ông Vòng Kỳ D, bà Võ Lê Tố U để trả lại cho bà Đỗ Thị T.

3. Bà Đỗ Thị T được quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý biến động thửa đất số 524, tờ bản đồ số 7 (số cũ: thửa đất số 285, tờ bản đồ số 3) tọa lạc tại ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, 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 797633 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/9/2019 về tên bà Đỗ Thị T.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Vòng Kỳ D và bà Võ Lê Tố U thì bà T không chấp nhận yêu cầu này của ông D, bà U.

* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ông Phạm Ngọc H1 xác nhận ngày 08/4/2024 bà Đỗ Thị T có vay của ông Phạm Ngọc H1 số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), với mức lãi suất 3%/tháng. Phía ông H1 đã giao cho bà T số tiền mặt 800.000.000 đồng và qua chuyển khoản số tiền 170.000.000 đồng. Số tiền 30.000.000 đồng thiếu được trừ vào tiền lãi tháng 4/2024.

Để làm tin cho hợp đồng vay trên bà T có thế chấp cho ông H1 thửa đất số 524 (thửa cũ 285), tờ bản đồ số 7 (tờ cũ 3) tại ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), hai bên có lập hợp đồng vay tiền, trong đó có điều kiện "Anh Phạm Ngọc H1 không được quyền bán hoặc chuyển nhượng với bất cứ hình thức nào". Để làm tin ông H1 yêu cầu bà T phải ký hợp đồng ủy quyền cho ông H1 toàn quyền định đoạt thửa đất này. Do đó, cùng ngày 08/4/2024 bà T và ông H1 đã đến Phòng C1 để ký ủy quyền.

Sau khi được ký ủy quyền, ngày 09/4/2024, ông Phạm Ngọc H1 và vợ chồng ông Vòng Kỳ D, bà Võ Lê Tố U đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 850 ngày 09/4/2024 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 524, tờ bản đồ số 7 (số cũ: thửa đất số 285, tờ bản đồ số 3), diện tích 4.031 m2 tọa lạc tại ấp S, xã S, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, 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 797633 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/9/2019. Giá chuyển nhượng đối với thửa đất trên là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng). Ông D, bà U đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc H1 và ông H1 cũng đã bàn giao đất đúng mốc giới toạ độ cho ông D, bà U.

Nay bị đơn có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

Ông Phạm Ngọc H1 không đồng ý trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số số 524, tờ bản đồ số 7 (số cũ: thửa đất số 285, tờ bản đồ số 3), diện tích 4.031m^2 tọa lạc tại ấp S, xã S, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là

phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà Đỗ Thị T do đã chuyển nhượng hợp pháp cho ông Vòng Kỳ D và bà Võ Lê Tố U.

Ông Phạm Ngọc H1 thừa nhận bản thân đã tự ý chuyển nhượng thửa đất số 524, tờ bản đồ số 7 (số cũ: thửa đất số 285, tờ bản đồ số 3), diện tích 4.031m^2 tọa lạc tại ấp S, xã S, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) cho người khác mà không được sự đồng ý của bà T. Vì vậy, ông H1 sẽ có trách nhiệm thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên theo kết quả định giá của Tòa án cho bà T.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bị đơn không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

* Quá trình tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vòng Kỳ D, bà Võ Lê Tố U và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 09/4/2024, vợ chồng ông Vòng Kỳ D, bà Võ Lê Tố U và ông Phạm Ngọc H1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 850 ngày 09/4/2024 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 524, tờ bản đồ số 7 (số cũ: thửa đất số 285, tờ bản đồ số 3), diện tích 4.031 m2 tọa lạc tại ấp S, xã S, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, 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 797633 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/9/2019. Giá chuyển nhượng đối với thửa đất trên là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng). Ông D, bà U đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc H1 và ông H1 cũng đã bàn giao đất đúng mốc giới toạ độ cho ông D, bà U. Quá trình diễn biến việc chuyển nhượng phía bà Đỗ Thị T đều không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với sự việc trên.

Tuy nhiên sau khi nhận chuyển nhượng do vợ chồng ông D, bà U chưa có nhu cầu sử dụng nên để đất trống thì có người đã di chuyển 01 thùng Container trên đất làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của ông D, bà U.

Sau đó ông D, bà U đang thực hiện các thủ tục đặt cọc sang nhượng thửa đất trên thì phía bà T lại tiếp tục có đơn khởi kiện với mục đích kéo dài sự việc gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà.

Vì vậy đối với việc bà Đỗ Thị T khởi kiện ông Phạm Ngọc H1 đến Toà án với nội dung yêu cầu: Tuyên Hợp đồng ủy quyền công chứng số 824, quyển số 04/2024 TP/CC-SCC/HD ngày 08/4/2024 ký tại Văn phòng C và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 850 ngày 09/4/2024 tại Văn phòng C liên quan đến thửa đất số 524, tờ bản đồ số 7 (số cũ: thửa đất số 285, tờ bản đồ số 3) tại tại ấp S, xã S, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) là vô hiệu, ông D, bà U có ý kiến như sau:

Ông D, bà U xác định việc các bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng là hợp pháp; việc chuyển nhượng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng sau khi có hiệu lực đã được thực hiện đúng thoả thuận và hiện nay thửa đất trên cũng đã được ông D, bà U sang tên điều chỉnh biến động theo quy định pháp luật. Tranh chấp giữa bà T và ông H1, ông D, bà

U không biết và không liên quan. Đồng thời do hiện nay trên thửa đất số 524 (thửa cũ 285) tờ bản đồ số 7 (cũ 3) tại ấp S, xã S, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) bà Đỗ Thị T đã tự ý đưa 01 thùng Container làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của ông D, bà U nên có đơn yêu cầu độc lập như sau:

Yêu cầu Toà án buộc bà Đỗ Thị T phải di dời 01 thùng Container trên đất để trả lại cho vợ chồng ông D, bà U thửa đất số 524 (thửa cũ 285) tờ bản đồ số 7 (cũ 3) tại ấp S, xã S, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Các chi phí liên quan đến việc di dời bà Đỗ Thị T phải chịu toàn bộ.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C vắng mặt tại Tòa án và không có ý kiến.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 91/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T đối với ông Phạm Ngọc H1 về việc "Tranh chấp hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản".

1.1. Tuyên Hợp đồng ủy quyền công chứng số 824, quyển số 04/2024 TP/CC-SCC/HD ngày 08/4/2024 ký tại Văn phòng C liên quan đến thửa đất số 524, tờ bản đồ số 7 (số cũ: thửa đất số 285, tờ bản đồ số 3) tại ấp S, xã S, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) là vô hiệu.

1.2. Buộc bà Đỗ Thị T phải trả cho ông Phạm Ngọc H1 số tiền gốc 970.000.000 đ (chín trăm bảy mươi triệu đồng).

1.3. Không chấp nhận yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 850 ngày 09/4/2024 tại Văn phòng C giữa ông Phạm Ngọc H1 và ông Vòng Kỳ D, bà Võ Lê Tố U là vô hiệu.

1.4. Buộc ông Phạm Ngọc H1 phải bồi thường cho bà Đỗ Thị T giá trị đất và công trình vật kiến trúc có trên đất tổng số tiền 2.699.684.000đ (hai tỷ sáu trăm chín mươi chín triệu sáu trăm tám mươi bốn nghìn đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vòng Kỳ D và bà Võ Lê Tố U đối với bà Đỗ Thị T: Buộc bà Đỗ Thị T phải di dời 01 Container ra khỏi thửa đất số 524, tờ bản đồ số 7 (số cũ: thửa đất số 285, tờ bản đồ số 3) tại ấp S, xã S, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Các vấn đề khác: Buộc ông Phạm Ngọc H1, ông Vòng Kỳ D và bà Võ Lê Tố U có nghĩa vụ liên hệ đến Cơ quan thuế có thẩm quyền để kê khai lại giá trị chuyển nhượng của thửa đất số 524, tờ bản đồ số 7 (số cũ: thửa đất số 285, tờ bản đồ số 3) tại ấp S, xã S, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) và nộp thuế theo đúng quy định pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

* Ngày 07/10/2025 bà Đỗ Thị T là nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T, bác toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vòng Kỳ D, bà Võ Lê Tố U, cụ thể:

1. Tuyên Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là bà Đỗ Thị T với bên được ủy quyền là ông Phạm Ngọc H1, công chứng số 824, quyển số 04/2024 TP/CC - SCC/HĐ ngày 08/4/2024 ký tại Văn phòng C liên quan đến thửa đất số 524, tờ bản đồ số 7 (số cũ: thửa đất số 285, tờ bản đồ số 3) tại ấp S, xã S - thị xã P, tỉnh BR-VT là vô hiêu do giả tạo và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bằng việc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể:

- Bà T có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Ngọc H1 số tiền đã vay là 970.000.000 đồng.

- Yêu cầu ông Phạm Ngọc H1 có trách nhiệm trả lại cho bà T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 797633 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B-VT cấp ngày 06/9/2019.

2. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Ngọc H1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Vòng Kỳ D, bà Võ Lê Tố U, số công chứng 850 ngày 09/4/2024 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 524, tờ bản đồ số 7 (số cũ: thửa đất số 285, tờ bản đồ số 3) tại ấp S, xã S - TX P, tỉnh BR-VT là vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, cụ thể:

- Ông Phạm Ngọc H1 có trách nhiệm thu hồi 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 797633 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B-VT cấp ngày 06/9/2019 nếu đã giao cho ông Vòng Kỳ D, bà Võ Lê Tố U để trả lại cho bà T.

3. Bà T được quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý biến động thửa đất số 524, tờ bản đồ số 7 (số cũ: thửa đất số 285, tờ bản đồ số 3) tọa lạc tại ấp S, xã S - P, tỉnh BR-VT, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác găn liền với đất số CS 797633 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/9/2019 về tên bà Đỗ Thị T.

Trường hợp nếu xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng thì đề nghị Tòa án hủy toàn bộ bản án để giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Đỗ Thị T, bị đơn ông Phạm Ngọc H1 và người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vòng Kỳ D đã tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, như sau:

- Bà Đỗ Thị T được quyền sử dụng đất thửa số 524, tờ bản đồ số 7 (cũ là thửa số 285, tờ bản đồ số 3) tại ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bà Đỗ Thị T được quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị T đối với thửa đất số 524, tờ bản đồ số 7 (cũ là thửa số 285, tờ bản đồ số 3) tại ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, 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 797633 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/9/2019, theo quy định của pháp luật.

- Ông Vòng Kỳ D và bà Võ Lê Tố U có nghĩa vụ giao nộp cho Cơ quan có thẩm quyền bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 797633 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/9/2019 để thực hiện chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị T đối với thửa đất số 524, tờ bản đồ số 7 (cũ là thửa đất số 285, tờ bản đồ số 3) tại ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định của pháp luật.

Trường hợp ông Vòng Kỳ D và bà Võ Lê Tố U không giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để thực hiện chỉnh lý về quyền sử dụng đất theo bản án và quy định của pháp luật.

- Bà Đỗ Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Ngọc H1 số tiền vay là 970.000.000 đồng (chín trăm bảy mươi triệu đồng).

- Ông Phạm Ngọc H1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Vòng Kỳ D, bà Võ Lê Tố U số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 524, tờ bản đồ số 7 (cũ là thửa số 285, tờ bản đồ số 3) tại ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) còn lại là 1.150.000.000 đồng (một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng).

- Ông Vòng Kỳ D rút yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Ngọc H1 có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị T số tiền 10.000.000 đồng.

- Về án phí: Các bên phải chịu theo quy định.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Căn cứ vào sự thừa nhận của Đỗ Thị T và ông Phạm Ngọc H1, xác định vào ngày 08/4/2024 bà Đỗ Thị T vay của ông Phạm Ngọc H1 số tiền 1.000.000.000 đồng, đã giao nhận 970.000.000 đồng và thế chấp cho ông Phạm Ngọc H1 thửa đất số 524, tờ bản đồ số 7 (số cũ: thửa đất số 285, tờ bản đồ số 3) tại ấp S, xã S, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) thông qua Hợp đồng uỷ quyền số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2024. Từ đó cho thấy mục đích của hợp đồng ủy quyền được xác lập giữa các bên là nhằm đảm bảo cho khoản vay 1.000.000.000 đồng, không nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó xác định hợp đồng uỷ quyền này là giả tạo nhằm che giấu cho việc vay tiền giữa bà T và ông H1 nên hợp đồng ủy quyền vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự

2015.

Do hợp đồng ủy quyền ngày 08/4/2024 vô hiệu, ông H1 không có quyền định đoạt tài sản nhưng ông H1 lại căn cứ Hợp đồng ủy quyền này để ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Vòng Kỳ D và bà Võ Lê Tố U, nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 với ông Vòng Kỳ D, bà Võ Lê Tố U cũng bị vô hiệu.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Đỗ Thị T, bị đơn ông Phạm Ngọc H1, người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vòng Kỳ D đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, như sau:

- Bà Đỗ Thị T được quyền sử dụng đất thửa số 524, tờ bản đồ số 7 (cũ là thửa số 285, tờ bản đồ số 3) tại ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bà Đỗ Thị T được quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị T đối với thửa đất số 524, tờ bản đồ số 7 (cũ là thửa số 285, tờ bản đồ số 3) tại ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, 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 797633 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/9/2019, theo quy định của pháp luật.

- Ông Vòng Kỳ D và bà Võ Lê Tố U có nghĩa vụ giao nộp cho Cơ quan có thẩm quyền bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 797633 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/9/2019 để thực hiện chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị T đối với thửa đất số 524, tờ bản đồ số 7 (cũ là thửa đất số 285, tờ bản đồ số 3) tại ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định của pháp luật.

Trường hợp ông Vòng Kỳ D và bà Võ Lê Tố U không giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để thực hiện chỉnh lý về quyền sử dụng đất theo bản án và quy định của pháp luật.

- Bà Đỗ Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Ngọc H1 số tiền vay là 970.000.000 đồng (chín trăm bảy mươi triệu đồng).

- Ông Phạm Ngọc H1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Vòng Kỳ D, bà Võ Lê Tố U số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 524, tờ bản đồ số 7 (cũ là thửa số 285, tờ bản đồ số 3) tại ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) còn lại là 1.150.000.000 đồng (một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng).

- Ông Vòng Kỳ D rút yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Về chi phí tố tụng: Ông H1 có nghĩa vụ trả cho bà T số tiền 10.000.000 đồng.

- Về án phí: Các bên phải chịu theo quy định.

Xét thấy sự thỏa thuận của đương sự nêu trên là tự nguyện, phù hợp quy

định của pháp luật nên chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị T. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bà Đỗ Thị T.

Bà Đỗ Thị T và ông Phạm Ngọc H1 xác nhận vào ngày 08/4/2024, bà Đỗ Thị T vay của ông Phạm Ngọc H1 số tiền 1.000.000.000 đồng, đã giao nhận 970.000.000 đồng và thế chấp cho ông Phạm Ngọc H1 thửa đất số 524, tờ bản đồ số 7 (số cũ: thửa đất số 285, tờ bản đồ số 3) tại ấp S, xã S, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) thông qua Hợp đồng uỷ quyền số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2024. Từ đó cho thấy mục đích của hợp đồng ủy quyền được xác lập giữa các bên là nhằm đảm bảo cho khoản vay 1.000.000.000 đồng, không nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó xác định hợp đồng uỷ quyền này là giả tạo nhằm che dấu cho việc vay tiền giữa bà T và ông H1. Tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự quy định: "Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che dấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của bộ luật này và bộ luật khác có liên quan.".

Hợp đồng ủy quyền vô hiệu, nhưng ông H1 lại căn cứ Hợp đồng ủy quyền này để ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Vòng Kỳ D và bà Võ Lê Tố U, nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 với ông Vòng Kỳ D, bà Võ Lê Tố U cũng bị vô hiệu.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự: "2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận".

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Đỗ Thị T, bị đơn ông Phạm Ngọc H1, người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vòng Kỳ D đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, như sau:

- Bà Đỗ Thị T được quyền sử dụng đất thửa số 524, tờ bản đồ số 7 (cũ là thửa số 285, tờ bản đồ số 3) tại ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bà Đỗ Thị T được quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị T đối với thửa đất số 524, tờ bản đồ số 7 (cũ là thửa số 285, tờ bản đồ số 3) tại ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, 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

797633 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/9/2019, theo quy định của pháp luật.

- Ông Vòng Kỳ D và bà Võ Lê Tố U có nghĩa vụ giao nộp cho Cơ quan có thẩm quyền bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 797633 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/9/2019 để thực hiện chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị T đối với thửa đất số 524, tờ bản đồ số 7 (cũ là thửa đất số 285, tờ bản đồ số 3) tại ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định của pháp luật.

Trường hợp ông Vòng Kỳ D và bà Võ Lê Tố U không giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để thực hiện chỉnh lý về quyền sử dụng đất theo bản án và quy định của pháp luật.

- Bà Đỗ Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Ngọc H1 số tiền vay là 970.000.000 đồng (chín trăm bảy mươi triệu đồng).

- Ông Phạm Ngọc H1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Vòng Kỳ D, bà Võ Lê Tố U số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 524, tờ bản đồ số 7 (cũ là thửa số 285, tờ bản đồ số 3) tại ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) còn lại là 1.150.000.000 đồng (một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng).

- Ông Vòng Kỳ D rút yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Ngọc H1 có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị T số tiền 10.000.000 đồng.

- Về án phí: Các bên phải chịu theo quy định.

[2] Xét thấy ý kiến thỏa thuận của các đương sự nêu trên là tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[3] Từ nhận định trên, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đỗ Thị T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 91/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đỗ Thị T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 91/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

Căn cứ vào Điều 147, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 124, 131, 463 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T.

1.1. Bà Đỗ Thị T được quyền sử dụng đất thửa số 524, tờ bản đồ số 7 (cũ là thửa số 285, tờ bản đồ số 3) tại ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

1.2. Bà Đỗ Thị T được quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị T đối với thửa đất số 524, tờ bản đồ số 7 (cũ là thửa số 285, tờ bản đồ số 3) tại ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, 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 797633 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/9/2019, theo quy định của pháp luật.

1.3. Ông Vòng Kỳ D và bà Võ Lê Tố U có nghĩa vụ giao nộp cho Cơ quan có thẩm quyền bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 797633 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/9/2019 để thực hiện chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị T đối với thửa đất số 524, tờ bản đồ số 7 (cũ là thửa đất số 285, tờ bản đồ số 3) tại ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định của pháp luật.

Trường hợp ông Vòng Kỳ D và bà Võ Lê Tố U không giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để thực hiện chỉnh lý về quyền sử dụng đất theo bản án và quy định của pháp luật.

1.4. Bà Đỗ Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Ngọc H1 số tiền vay là 970.000.000 đồng (chín trăm bảy mươi triệu đồng).

1.5. Ông Phạm Ngọc H1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Vòng Kỳ D, bà Võ Lê Tố U số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 524, tờ bản đồ số 7 (cũ là thửa số 285, tờ bản đồ số 3) tại ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) còn lại là 1.150.000.000 đồng (một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vòng Kỳ D và bà Võ Thị Tố U1 về việc yêu cầu bà Đỗ Thị Thúy di D1 01 Container ra khỏi thửa đất số 524, tờ bản đồ số 7 (cũ là thửa đất số 285, tờ bản đồ số 3) tại ấp S, xã S, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Chi phí tố tụng: Ông Phạm Ngọc H1 có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị T số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án khoản tiền vay của bà T đối với ông H1: Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án khoản tiền không phải là tiền vay: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản

tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Bà Đỗ Thị T phải chịu 41.400.000 đồng, được trừ 20.850.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001047 ngày 01/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Phú Mỹ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh). Bà T còn phải nộp 20.550.000 đồng (hai mươi triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng).

6.2. Ông Phạm Ngọc H1 phải chịu 46.500.000 đồng (bốn mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng).

6.3. Ông Vòng Kỳ D, bà Võ Lê Tố U phải chịu 300.000 đồng, trừ vào tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001161 ngày 08/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh). Đã nộp xong.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị T không phải chịu. Hoàn trả cho bà T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0025950 ngày 13/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Trường hợp bản án được thi hành án 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 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND KV12, Tp. Hồ Chí Minh;
- THADS Tp. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Văn Tâm