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: 1502/2026/DS-PT
Ngày: 06/8/2026
V/v tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Phan Trí Dũng

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:* Bà Trần Thị Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 7 và 06 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 910/2026/TLPT-DS ngày 28 tháng 5 năm 2026 về "Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2026/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3869/2026/QĐXXPT-DS ngày 19 tháng 6 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 10991/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trương Công T, sinh năm 1988; địa chỉ: số A tổ C, khu phố T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Thanh Q, sinh năm 1986; địa chỉ: số B, đường V, ấp C, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1989; địa chỉ: ấp C, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/7/2025), có mặt.

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

1. Ông Trần Minh H, sinh năm 1986; địa chỉ: số B, đường H, ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

2. Ông Phan Phi H1, sinh năm 1989; địa chỉ: số A, đường Đ, ấp C, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Minh Q1, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

4. Bà Trương Thị Anh T2, sinh năm 1986; địa chỉ: ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Lê Thị Q2, sinh năm 1995; địa chỉ: ấp Đ, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Tuyết X, sinh năm 1982 và ông Phạm Văn P, sinh năm 1984; địa chỉ: số B, đường V, ấp C, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Văn phòng C; địa chỉ: thửa đất số D, đường T, ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trịnh Thanh Đ – Trưởng Văn phòng; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Văn phòng C1; địa chỉ: ấp Đ, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Thanh V – Trưởng Văn phòng; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Thanh Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện 04/11/2024, đơn khởi kiện bổ sung 10/3/2026, quá trình tố tụng giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Ông T là chủ sử dụng đất đối với các thửa đất 736, 737, 738, 739, 740 tờ bản đồ 24 tọa lạc tại khu phố G (ấp C), xã D, Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản trên đất gồm căn nhà cấp 4 và cây trồng trên đất. Các tài sản trên do ông T nhận chuyển nhượng 04 thửa đất số 736, 737, 738, 739 từ ông Nguyễn Minh Q1 với giá 450.000.000 đồng/thửa và nhận chuyển nhượng của ông Phan Phi H1 thửa 740 với giá 520.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng là bao gồm chuyển nhượng đất và toàn bộ tài sản trên đất. Khi ông T sắp xếp vào dọn dẹp nhà cửa thì có gặp ông Q. Ông T có yêu cầu ông Q di dời đồ đạc ra khỏi đất thì ông Q không đồng ý.

Do đất ông T mua hợp pháp, được Nhà nước cấp chủ quyền sử dụng đất nên ông T khởi kiện yêu cầu ông Q và khởi kiện bổ sung yêu cầu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Tuyết X và ông Phạm Văn P di dời toàn bộ tài sản ra khỏi các thửa đất 736, 737, 738, 739, 740 tờ bản đồ 24 để trả lại đất cho ông T sử dụng.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Q thì ông T không đồng ý vì ông không biết sự việc vay mượn giữa ông Q và ông Trần Minh H.

Theo đơn phản tố 30/10/2025, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Giữa ông Q và ông Trần Minh H có mối quan hệ quen biết với nhau. Do cần tiền làm ăn nên ông Q có mượn của ông Trần Minh H số tiền 250.000.000 đồng (thời gian

không nhớ), ngày 18/8/2023 vay thêm 30.000.000 đồng. Tổng cộng ông Q vay 280.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay trên, ông Q và ông Trần Minh H đến Văn phòng C lập "Hợp đồng ủy quyền" đối với thửa đất số 710, tờ bản đồ số 24 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12533 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Q. Còn các giấy vay khác, gồm các hợp đồng vay 04/7/2023, 07/4/2023 và ký giấy vay dưới hình thức hợp đồng mua bán đất 09/9/2023 thì ông Q không ký nhưng sau khi giám định xác nhận chữ ký của ông Q thì ông Q trình bày lúc ký không đọc nội dung.

Ngày 15/6/2024, ông Q đã thanh toán cho ông Trần Minh H tổng số tiền là 2.700.000.000 đồng. Ông Trần Minh H đã xác nhận xóa các khoản nợ và hợp đồng liên quan đến các hợp đồng vay 07/4/2023, 04/7/2023, 18/8/2023 cũng như hợp đồng mua bán đất 09/9/2023. Tuy nhiên, tại phiên tòa, ông Q thừa nhận chưa chuyển số tiền trên. Do đó, văn bản "Giấy thỏa thuận về việc xóa các khoản nợ" xác nhận ông Q chỉ còn nợ ông Trần Minh H số tiền là 300.000.000 đồng cũng không đúng bản chất sự việc.

Ngày 18/9/2024, hai bên ông Q và ông Trần Minh H có lập giấy thỏa thuận với nội dung Bên A khởi kiện ông Phan Phi H1 thành công và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thì Bên B (ông Q) phải thanh toán cho ông Trần Minh H 625.000.000 đồng. Lần 1 sẽ trả trước 50.000.000 đồng, lần 2 là 100.000.000 đồng, lần 3 là 100.000.000 đồng. Các hợp đồng vay 04/7/2023, 07/4/2023 và ký giấy vay dưới hình thức hợp đồng mua bán đất 09/9/2023 sẽ hết hiệu lực kể từ khi ký kết thỏa thuận này.

Hiện nay, Tòa án thụ lý vụ án ông Trương Công T kiện tranh chấp yêu cầu ông Q giao nhà đất cho ông Trương Công T. Ông Q không chấp nhận vì ông Q không bán đất cho ông Trần Minh H mà ông Q chỉ vay tiền. Hiện nay, ông Q đã trả lại gần hết tiền cho ông Trần Minh H. Ông Trần Minh H phải xử lý nợ với người khác để trả lại đất cho ông Q. Hiện tại, đất tranh chấp đã sang tên qua nhiều chủ sử dụng, điều này xâm phạm đến quyền lợi của ông Q nên ông Q làm đơn phản tố với yêu cầu như sau:

Hủy "Hợp đồng ủy quyền" số công chứng 01810 đối với thửa đất số 710, tờ bản đồ số 24 giữa ông Trần Minh H và ông Phan Phi H1 ngày 04 tháng 4 năm 2023.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 04456 ngày 03 tháng 8 năm 2023 giữa ông Phan Phi H1 và bà Lê Thị Q2 đối với thửa đất số 710, tờ bản đồ số 24.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 05652 ngày 25 tháng 9 năm 2023 giữa ông Phan Phi H1, bà Lê Thị Q2 và ông Nguyễn Minh Q1 đối với thửa đất số 710, tờ bản đồ số 24.

Hủy Hợp đồng ủy quyền số 06808 ngày 11 tháng 11 năm 2023, giữa ông Nguyễn Minh Q1, bà Trương Thị Anh T2 và ông Phan Phi H1 đối với thửa đất số 710, tờ bản đồ số 24.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4298 ngày 26 tháng 9 năm 2024 giữa ông Nguyễn Minh Q1, bà Trương Thị Anh T2 (đại diện ông Phan Phi H1) và ông Trương Công T đối với thửa đất số 736 (tách từ thửa 710), tờ bản đồ số 24.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4299 ngày 26 tháng 9 năm 2024 giữa ông Nguyễn Minh Q1, bà Trương Thị Anh T2 (đại diện ông Phan Phi H1) và ông Trương Công T đối với thửa đất số 737 (tách từ thửa 710), tờ bản đồ số 24.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4300 ngày 26 tháng 9 năm 2024 giữa ông Nguyễn Minh Q1, bà Trương Thị Anh T2 (đại diện ông Phan Phi H1) và ông Trương Công T đối với thửa đất số 738 (tách từ thửa 710), tờ bản đồ số 24.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4301 ngày 26/9/2024 giữa ông Nguyễn Minh Q1, bà Trương Thị Anh T2 (đại diện ông Phan Phi H1) và ông Trương Công T đối với thửa đất số 739, tờ bản đồ số 24.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4302 ngày 26 tháng 9 năm 2024 giữa ông Nguyễn Minh Q1, bà Trương Thị Anh T2 (đại diện ông Phan Phi H1) và ông Trương Công T đối với thửa đất số 740 (tách từ thửa 710), tờ bản đồ số 24.

Hủy 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trương Công T gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN14805 ngày 23 tháng 10 năm 2024, số CN14806, CN14807, số CN14808 ngày 23 tháng 10 năm 2024, số CN14809 ngày 23 tháng 10 năm 2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp cho ông Trương Công T.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Phi H1 trình bày:

Ông Phan Phi H1 có nhận chuyển nhượng lại của ông Trần Minh H thửa đất số 710, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI604124 (số vào sổ cấp GCN: CS12533) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Q vào 12/12/2022. Hai bên ký hợp đồng ủy quyền giữa ông Trần Minh H và ông Phan Phi H1 04/4/2023. Giá chuyển nhượng phần đất trên là 1.100.000.000 đồng, trong đó chuyển khoản là 275.000.000 đồng ngày 07/4/2023 với nội dung là chuyển tiền mua đất thửa đất số 710, tờ bản đồ số 24, còn lại là tiền mặt 825.000.000 đồng.

Sau đó, ông Phan Phi H1 bận công việc nên chuyển sang tên vợ là bà Lê Thị Q2 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 04456 ngày 03/8/2023 giữa ông Phan Phi H1 và bà Lê Thị Q2 đối với thửa đất số 710, tờ bản đồ số 24.

Tiếp đó, vợ chồng ông Phan Phi H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh Q1 ngày 25/9/2023. Ngày 11/10/2023, ông Nguyễn Minh Q1 được cấp Giấy chứng nhận và làm thủ tục tách làm 05 thửa đất khác nhau là các thửa đất số 736, 737, 738, 739, 740 tờ bản đồ số 24. Sau đó, do gia đình ông Nguyễn Minh Q1 có tang sự nên không tự thực hiện thủ tục được, ông Q1 đã ủy quyền cho ông Phan Phi H1 đối với các thửa đất số 736, 737, 738, 739 nhằm mục đích bán lại cho người khác. Riêng thửa đất số 740 thì ông Nguyễn Minh Q1 chuyển nhượng lại cho ông Phan Phi H1 và ông Phan Phi H1 đã chuyển nhượng thửa đất số 740 cho ông Trương Công T. Các thửa đất số 736, 737, 738, 739 thì ông Nguyễn Minh Q1 ủy quyền cho ông Phan Phi H1 nhờ bán lại cho người khác và thực tế ông Phan Phi H1 đã làm thủ tục giúp ông Nguyễn Minh Q1 bán lại cho ông Trương Công T. Thửa đất số 740 mua của ông Nguyễn Minh Q1 là 500.000.000 đồng, sau đó bán lại cho ông Trương Công T là 520.000.000 đồng. Các thửa đất số 736, 737, 738, 739 nhận ủy quyền từ ông Nguyễn Minh Q1 thì ông Phan Phi H1 không rõ vì tiền là do ông Trương Công T giao trực tiếp cho ông Nguyễn Minh Q1.

Ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Công T thì ông Phan Phi H1 đồng ý. Ý kiến về yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thanh Q thì ông Phan Phi H1 không đồng ý.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Q1 trình bày:

Ông Nguyễn Minh Q1 có nhận chuyển nhượng lại của ông Phan Phi H1 và bà Lê Thị Q2 thửa đất số 710, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2023. Ngày 11/10/2023, ông Nguyễn Minh Q1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau đó, ông Nguyễn Minh Q1 tách làm 05 thửa đất khác nhau là các thửa đất số 736, 737, 738, 739, 740 tờ bản đồ số 24. Do gia đình có tang sự nên ông Nguyễn Minh Q1 đã ủy quyền cho ông Phan Phi H1 thay mặt ông Nguyễn Minh Q1 thực hiện việc bán các thửa đất số 736, 737, 738, 739 (khi ủy quyền, hai bên có lập văn bản thỏa thuận viết tay giữa ông Nguyễn Minh Q1 và ông Phan Phi H1 để đảm bảo quyền lợi của ông Nguyễn Minh Q1). Riêng thửa đất số 740 thì ông Nguyễn Minh Q1 chuyển nhượng lại cho ông Phan Phi H1 với giá 500.000.000 đồng. Các thửa đất số 736, 737, 738, 739 thì ông Nguyễn Minh Q1 bán lại cho ông Trương Công T (qua hình thức ủy quyền cho ông Phan Phi H1 thay mặt ông Nguyễn Minh Q1 thực hiện việc bán) với giá 450.000.000 đồng/thửa. Số tiền này do ông Trương Công T giao trực tiếp cho ông Nguyễn Minh Q1.

Nay, ông Nguyễn Minh Q1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trương Công T, không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh Q.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết X trình bày:

Bà Nguyễn Thị Tuyết X là chị gái ông Nguyễn Thanh Q. Bà Nguyễn Thị Tuyết X và ông Phạm Văn P là vợ chồng, có sinh sống trên đất của ông Nguyễn Thanh Q được khoảng gần 01 năm nay. Ông bà khi về ở có dọn dẹp nhà cửa, sơn tường nhà. Nay, bà Nguyễn Thị Tuyết X và ông Phạm Văn P không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này. Đất là của ông Nguyễn Thanh Q nên ông Nguyễn Thanh Q toàn quyền quyết định.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn P trình bày:

Ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị Tuyết X thỉnh thoảng mới về nhà ông Nguyễn Thanh Q ở. Ông bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này. Đất là của ông Nguyễn Thanh Q nên ông Nguyễn Thanh Q toàn quyền quyết định.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh H trình bày:

Ông Nguyễn Thanh Q có nhu cầu vay tiền để sinh hoạt và làm ăn mua bán đất nên có vay của ông Trần Minh H nhiều lần tiền, cụ thể Hợp đồng vay ngày 07/4/2023 vay 1.700.000.000 đồng, Hợp đồng ngày 04/7/2023 vay là 400.000.000 đồng, Hợp đồng vay ngày 18/8/2023 vay 30.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay ngày 07/4/2023 vay 1.700.000.000 đồng thì ông Nguyễn Thanh Q có ủy quyền toàn phần thửa đất số 710, tờ bản đồ số 24 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12533 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Thanh Q. Sau đó, ông Nguyễn Thanh Q không có tiền trả nên đã chuyển nhượng lại cho ông Trần Minh H theo Hợp đồng mua bán đất ngày 09/9/2023 với giá 2.700.000.000 đồng (bao gồm tiền gốc và tiền lãi cộng dồn thành

2.700.000.000 đồng). Ngày 10/9/2023, ông Trần Minh H chuyển nhượng lại phần đất tranh chấp cho ông Phan Phi H1 với giá 1.100.000.000 đồng.

Về quan hệ với ông Phan Phi H1: Ông Trần Minh H có vay ông Phan Phi H1 600.000.000 đồng nhưng không lập giấy tờ. Hai bên có lập hợp đồng ủy quyền đối với phần đất đứng tên ông Nguyễn Thanh Q. Sau khi ông Nguyễn Thanh Q không có tiền thanh toán và đồng ý bán đất cho ông Trần Minh H với giá 2.700.000.000 đồng thì ông Trần Minh H và ông Nguyễn Thanh Q xác định cấn trừ đất vào tiền vay và không ai nợ ai. Sau đó, ông Trần Minh H cũng không có tiền trả cho ông Phan Phi H1 nên đã đồng ý chuyển nhượng cho ông Phan Phi H1 với giá 1.100.000.000 đồng. Ông Trần Minh H và ông Phan Phi H1 từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì thống nhất không còn trách nhiệm, nghĩa vụ gì với nhau. Nay, ông Trần Minh H đồng ý với yêu cầu của ông Trương Công T, không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh Q.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Q2:

Thống nhất với ý kiến ông Phan Phi H1.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Anh T2:

Thống nhất với ý kiến ông Nguyễn Minh Q1.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C:

Trình tự, thủ tục công chứng đúng theo quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1:

Trình tự, thủ tục công chứng đúng theo quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2026/DS-ST ngày 27/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện "tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật" của ông Trương Công T đối với ông Nguyễn Thanh Q, bà Nguyễn Thị Tuyết X, ông Phạm Văn P.

1.1. Buộc ông Nguyễn Thanh Q, bà Nguyễn Thị Tuyết X và ông Phạm Văn P di dời toàn bộ tài sản ra khỏi căn nhà cấp 4 có diện tích 144,7 m^2 tọa lạc tại thửa 736 tờ bản đồ 24 và các tài sản thuộc thửa đất 737, 738, 739, 740 tờ bản đồ 24 cùng tọa lạc tại ấp C, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh để trả lại đất cho ông Trương Công T.

1.2. Ông Nguyễn Thanh Q, bà Nguyễn Thị Tuyết X, ông Phạm Văn P được quyền lưu cư tại thửa 736, 737, 738, 739, 740 tờ bản đồ 24 cùng tọa lạc tại ấp C, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh trong vòng 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh Q.

2.1. Tuyên "Hợp đồng ủy quyền" số công chứng 01804 đối với thửa đất số 710, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại ấp C, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI604124 (số vào sổ cấp GCN: CS12533) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Q vào ngày 12/12/2022 ký giữa ông Q và ông H ngày 04/4/2023 là vô hiệu.

2.2. Ông Trần Minh H có trách nhiệm thanh toán số tiền 1.151.787.000 đồng (một tỷ một trăm năm mươi mốt triệu bảy trăm tám mươi bảy ngàn đồng) cho ông Nguyễn Thanh Q.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Nguyễn Thanh Q có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Minh H không thanh toán số tiền nêu trên theo thỏa thuận thì hàng tháng ông H còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2.3. T3 "Hợp đồng ủy quyền", số công chứng 01810 ngày 04/4/2023 giữa ông Trần Minh H và ông Phan Phi H1 đối với thửa đất số 710, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã D, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12533 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Thanh Q là vô hiệu.

2.4. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 04456 ngày 03/8/2023 giữa ông Phan Phi H1 và bà Lê Thị Q2 đối với thửa đất số 710, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã D, Thành phố Hồ Chí Minh) là vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh Q đối với các giao dịch sau:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 05652 ngày 25/9/2023 giữa ông Phan Phi H1, bà Lê Thị Q2 và ông Nguyễn Minh Q1 đối với thửa đất số 710, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã D, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Hủy Hợp đồng ủy quyền số 06808 ngày 11/11/2023, giữa ông Nguyễn Minh Q1, bà Trương Thị Anh T2 và ông Phan Phi H1 đối với thửa đất số 710, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã D, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4298 ngày 26/9/2024 giữa ông Nguyễn Minh Q1, bà Trương Thị Anh T2 (đại diện ông Phan Phi H1) và ông Trương Công T đối với thửa đất số 736 (tách từ thửa 710), tờ bản đồ 24, tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã D, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4299 ngày 26/9/2024 giữa ông Nguyễn Minh Q1, bà Trương Thị Anh T2 (đại diện ông Phan Phi H1) và ông Trương Công T đối với thửa đất số 737 (tách từ thửa 710), tờ bản đồ 24, tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã D, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4300 ngày 26/9/2024 giữa ông Nguyễn Minh Q1, bà Trương Thị Anh T2 (đại diện ông Phan Phi H1) và ông Trương Công T đối với thửa đất số 738 (tách từ thửa 710), tờ bản đồ 24, tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã D, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4301 ngày 26/9/2024 giữa ông Nguyễn Minh Q1, bà Trương Thị Anh T2 (đại diện ông Phan Phi H1) và ông Trương Công T đối với thửa đất số 739, tờ bản đồ 24, tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã D, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4302 ngày 26/9/2024 giữa ông Nguyễn Minh Q1, bà Trương Thị Anh T2 (đại diện ông Phan Phi

H1) và ông Trương Công T đối với thửa đất số 740 (tách từ thửa 710), tờ bản đồ 24, tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã D, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh Q về việc yêu cầu hủy 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trương Công T gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN14805 ngày 23/10/2024 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cấp cho ông Trương Công T.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN14806 ngày 23/10/2024 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cấp cho ông Trương Công T.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN14807 ngày 23/10/2024 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cấp cho ông Trương Công T.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN14808 ngày 23/10/2024 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cấp cho ông Trương Công T.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN14809 ngày 23/10/2024 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cấp cho ông Trương Công T.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Thanh Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

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

- Về nội dung: Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bị đơn xác định số tiền còn nợ là 625.000.000 đồng theo "Giấy thỏa thuận" ngày 18 tháng 9 năm 2024 giữa ông Trần Minh H và ông Nguyễn Thanh Q. Ông Trần Minh H không thừa nhận nhưng cho rằng có nhận số tiền 50.000.000 đồng do ông Nguyễn Văn T1 chuyển khoản. Do đó, đây là tình tiết mới phát sinh tại Tòa án cấp phúc thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá và đưa ông Nguyễn Văn T1 vào tham gia tố tụng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh Q, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C, Văn phòng C1, ông Phan Phi H1, bà Trương Thị Anh T2, bà Lê Thị Q2, bà Nguyễn Thị Tuyết X, ông Phạm Văn

P có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Căn cứ theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trong hồ sơ vụ án thể hiện các thửa đất số 736, 737, 738, 739, 740 tờ bản đồ 24 tọa lạc tại xã D, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc tách ra từ thửa đất số 710. Đối với thửa đất số 710, ông Nguyễn Thanh Q được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI604124 (số vào sổ cấp GCN: CS12533) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Q vào ngày 12/12/2022. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, quyền sử dụng đất trên được ghi nhận có 68m^2 đất ONT.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 04/4/2023 ông Q ký hợp đồng ủy quyền cho ông Trần Minh H thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, trong đó có quyền ủy quyền lại cho người thứ ba và quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cùng ngày 04/4/2023, ông H ký hợp đồng ủy quyền lại cho ông Phan Phi H1. Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền, ngày 03/8/2023 ông H1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lê Thị Q2 (bà Q2 là vợ ông H1). Bà Lê Thị Q2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CN13470 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp vào ngày 06/9/2023.

Sau đó, bà Q2 và ông H1 ký chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh Q1 theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/9/2023, ông Q1 được cập nhật biến động chuyển nhượng ngày 11/10/2023. Ngày 11/10/2023, ông Q1 cùng vợ là bà Trương Thị Anh Thư K hợp đồng ủy quyền cho ông Phan Phi H1 thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 710 nêu trên. Đến ngày 07/8/2024, ông Q1 được cập nhật chuyển mục đích đất từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở tại đô thị với diện tích 252m^2. Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền, ngày 26/9/2024 ông H1 đã ký 05 hợp đồng chuyển nhượng đối với các thửa đất số 736, 737, 738, 739, 740 (tách từ thửa đất số 710) cho ông Trương Công T và ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nhận chuyển nhượng trên.

[3] Như vậy, sau khi ông Q1 được cấp giấy chứng nhận, ông Q1 có chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở với diện tích 252m², Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất trên để làm căn cứ xem xét, giải quyết yêu cầu của đương sự là điều tra, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng ủy quyền giữa ông Q và ông H vô hiệu, che giấu cho giao dịch vay là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá làm rõ chứng cứ "Giấy thỏa thuận về việc xóa các khoản nợ" ngày 15/6/2024 giữa ông H và ông Q cũng như "Giấy thỏa thuận" ngày 18/9/2024 giữa ông H và ông Q để làm rõ số nợ giữa ông H và ông Q. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông H phủ nhận chứng cứ ngày 18/9/2024 nhưng thừa nhận có nhận số tiền 50.000.000 đồng, số tiền này ông T1 (người đại diện cho ông Q) chuyển khoản (ông T1 được ghi nhận là người thực hiện việc chi trả tiền theo thỏa thuận trên). Do đó, cần phải đưa ông T1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ số nợ vay giữa ông H và ông Q. Đây là tình tiết mới phát sinh tại Tòa án cấp phúc thẩm.

[5] Theo kết quả xem xét, thẩm định và đo đạc trên đất có căn nhà diện tích 144,7m² (nhà đã tồn tại trên 50 năm), chứng cứ là các giấy tay mua bán cũng như hợp đồng thể hiện các bên chỉ chuyển nhượng đất, không chuyển nhượng nhà và hiện tại căn nhà vẫn do gia đình ông Q đang quản lý, sử dụng. Như vậy, hợp đồng có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm

khi xem xét, đánh giá hiệu lực của hợp đồng đã không xem xét đối tượng của hợp đồng theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự.

[6] Từ những phân tích trên, xét thấy do phát sinh tình tiết mới và cần phải thu thập chứng cứ, đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng nên cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Do đó, kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận. Đối với yêu cầu giám định chữ ký của ông H sẽ được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án.

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

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Thanh Q không phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- 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 bị đơn ông Nguyễn Thanh Q.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2026/DS-ST ngày 27/3/2026 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 chung.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho ông Nguyễn Thanh Q số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0023304 ngày 14/4/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (19), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết