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: 1038/2025/DS-PT
Ngày: 28-08-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền 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 Nguyễn Trung Dũng

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Ông Phan Trí Dũng

- Thư ký phiên tòa*:* Ông Trần Ngọc Hoàng Quân - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong các ngày 21 và 28 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 635/2025/TLPT-DS ngày 09/7/2025 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền và hợp đồng vay tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3996/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Lan A, sinh năm 1984; địa chỉ thường trú: số nhà A, đường A, tổ D, khu phố V, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: số E, tổ A, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1962; địa chỉ liên hệ: Số H, đường số B, tổ B, khu tái định cư C, khu C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền; vắng mặt.

2. Bà Trần Phương T, sinh năm 1962; địa chỉ: Ngõ A, số nhà A, đường L, khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai); có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1968; địa chỉ thường trú: Số E khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), hiện đang chấp hành án tại Trại giam P1 – Cục C – Bộ C1; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

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

1. Ông Chung Hữu Phúc Đ, sinh năm 1981; địa chỉ thường trú: Số A, đường N, tổ C, khu phố T, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của ông Chung Hữu Phúc Đ: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1962; địa chỉ: Số H, đường số B, tổ B, khu tái định cư C, khu C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền; vắng mặt.

2. Bà Châu Nguyễn Kiều D, sinh năm 1985; địa chỉ thường trú: Khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm 1984; địa chỉ thường trú: Tổ C, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

4. Bà Lương Thị M, sinh năm 2001; địa chỉ thường trú: Tổ A, khu phố B, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai); địa chỉ tạm trú: Khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1997; địa chỉ thường trú: Tổ A, khu phố B, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai); địa chỉ tạm trú: Khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

6. Ông Hoàng An T2, sinh năm 1979; có mặt;

7. Bà Trương Thị Hồng N, sinh năm 1984; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ thường trú: Số F, tổ C, khu phố E, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

8. Văn phòng C2 (trước đây là Văn phòng C4, sau đó đổi tên thành Văn P Công chứng Nguyễn Văn H1); địa chỉ: Số A Đại lộ B, khu phố D, phường H, thành

phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

9. Văn phòng C3; địa chỉ: Số A, ĐT743, khu phố B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan A và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Phạm Thị L trình bày:

Vào ngày 22/11/2019, bà Nguyễn Thị Lan A có vay của ông Phạm Văn H số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), thời hạn vay là 24 tháng kể từ ngày vay (từ ngày 22/11/2019 đến ngày 22/11/2021). Khi nhận tiền ông Phạm Văn H yêu cầu bà Lan A và chồng là ông Chung Hữu Phúc Đ phải ký Hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 1375, tờ bản đồ số 16, diện tích đất 3.172m^2, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại phường T, thành phố B, Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số CP618377, vào số vào sổ cấp GCN: CS17293 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/01/2019 cho bà Nguyễn Thị Lan A. Hợp đồng được ký tại Văn phòng C3 cùng ngày 22/11/2019, số Hợp đồng: 9939. Ngoài việc yêu cầu ký Hợp đồng ủy quyền thì khi giao tiền ông H còn viết một Giấy mượn tiền ghi rõ nội dung khi đến ngày 22/11/2021 bên mượn trả đủ tiền thì hai bên sẽ ra Văn phòng C3 để hủy Hợp đồng ủy quyền và ông H trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Lan A ký vào bên mượn tiền. Ông H đồng ý cho bà Lan A trả dần số tiền nợ. Quá trình trả tiền của bà Lan A cho ông H như sau: Ngày 22/3/2020 trả cho ông H 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng). Ngày 22/4/2020 trả tiếp cho ông H số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Ngày 23/7/2020 trả tiếp cho ông H số tiền 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng). Đến ngày 17/11/2021, ông H xác nhận bà Lan A còn nợ 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và gia hạn cho bà Lan A đến ngày 22/11/2022. Ngày 19/11/2020, bà Lan A trả tiếp cho ông H số tiền 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng). Sau đó, bà Lan A chuẩn bị đủ số tiền còn thiếu là 230.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu đồng) để trả cho ông H để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nhưng ông H tìm mọi lý do không gặp, rồi lý do dịch bệnh, và sau đó thì không thể liên lạc được với ông H được nữa. Trong quá trình liên hệ với ông H thì bà Lan A được biết ông H đã tự ý chuyển nhượng thửa đất số 1375, tờ bản đồ số 16, diện tích đất 3.172 m^2, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) cho người khác. Nguyên đơn bà Lan A xác định không có ủy quyền cho bị đơn toàn quyền đối với quyền sử dụng đất của nguyên đơn mà ký hợp đồng ủy quyền chỉ nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay cũng như không có việc bị đơn thông báo việc mua bán đất cho nguyên đơn biết.

Nguyên đơn bà Lan A khởi kiện bị đơn ông H tại Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương yêu cầu:

1. Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền số 9939, quyển số 11 TP/CC-SCCHĐGD giữa bà Nguyễn Thị Lan A, ông Chung Hữu Phúc Đ và ông Phạm Văn H, được Văn phòng C3 chứng thực ngày 22/11/2019.

2. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10399, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Phạm Văn H và bà Châu Nguyễn Kiều D tại Văn phòng C3 ngày 09/11/2020.

3. Hủy Giấy vay tiền ngày 22/11/2019 giữa bà Nguyễn Thị Lan A và ông Phạm Văn H.

Ngày 20/5/2024, nguyên đơn bà Lan A có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Tuyên Hợp đồng ủy quyền số 9939, quyển số 11 TP/CC-SCCHĐGD giữa bà Nguyễn Thị Lan A, ông Chung Hữu Phúc Đ và ông Phạm Văn H, được Văn phòng C3 chứng thực ngày 22/11/2019 vô hiệu.

2. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10399, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Phạm Văn H và bà Châu Nguyễn Kiều D tại Văn phòng C3 ngày 09/11/2020 vô hiệu.

3. Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001489 giữa bà Châu Nguyễn Kiều D và bà Lương Thị M tại Văn phòng C4 ngày 03/4/2021 vô hiệu.

4. Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010124 tại Văn phòng C4 ngày 21/9/2021 giữa vợ chồng ông Nguyễn Hữu T1, bà Lương Thị M và ông Hoàng An T2 vô hiệu.

5. Hủy Giấy vay tiền ngày 22/11/2019 giữa bà Nguyễn Thị Lan A và ông Phạm Văn H.

6. Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số bìa DC 871279, số vào sổ: CS22617 ngày 26/11/2021 để cấp lại cho nguyên đơn.

Ngoài ra bà Lan A không còn yêu cầu gì.

Quá trình tố tụng, bị đơn ông Phạm Văn H trình bày:

Ông H thống nhất trình bày của nguyên đơn về quan hệ vay mượn, quá trình trả tiền cũng như việc nguyên đơn ký hợp đồng ủy quyền cho bị đơn đối với thửa đất số 1375, tờ bản đồ số 16, diện tích đất 3.172 m^2, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại phường T, thành phố B, Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) để làm tin cho khoản vay giữa nguyên đơn và bị đơn. Tuy nhiên, trước khi bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác thì bị đơn có thông báo cho nguyên đơn và được sự đồng ý của nguyên đơn bị đơn mới thực hiện việc chuyển nhượng này. Thực tế là bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất này và sẽ dùng tiền đó mua lại quyền sử dụng đất khác có giá trị tương đương trả cho nguyên đơn. Tuy nhiên, do phát sinh dịch bệnh nên bị đơn chưa kịp mua đất khác cho nguyên đơn. Sau đó bị đơn bị bắt tạm giam để điều tra cho đến nay. Bị đơn xác định đã chuyển nhượng

quyền sử dụng đất này cho bà Châu Nguyễn Kiều D, sinh năm 1985; địa chỉ: khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được chứng thực hợp pháp. Bị đơn chấp nhận bồi thường cho bà Lan A theo 02 cách là sau khi bị đơn ra ngoài bị đơn sẽ trả lại cho bà Lan A tiền mặt, hai là bị đơn hoán đổi cho bà Lan A quyền sử dụng đất có giá trị tương đương tại thời điểm bị đơn ra ngoài. Đối với số tiền bà Lan A còn nợ bị đơn thì bà Lan A còn nợ bị đơn bao nhiêu thì phải trả số tiền đó cho bị đơn. Ngoài ra, bị đơn không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Chung Hữu Phúc Đ và người đại diện hợp pháp của ông Đ là bà Phạm Thị L trình bày: Thống nhất yêu cầu khởi kiện và trình bày của nguyên đơn. Ngoài ra, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Châu Nguyễn Kiều D và ông Nguyễn Thanh V trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và ông H; giữa bà D, ông V và bà M và giữa bà M, ông T1 với ông T2 là hợp pháp. Tranh chấp giữa bà Lan A và ông H không liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa bà D và ông H; giữa bà D, ông V và bà M. Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bà D, ông V. Ngoài ra, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị M và ông Nguyễn Hữu T1 trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và ông H; giữa bà D, ông V và bà M và giữa bà M, ông T1 với ông T2 là hợp pháp. Tranh chấp giữa bà Lan A và ông H không liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa bà D, ông V và bà M và giữa bà M, ông T1 với ông T2. Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi hợp pháp của ông T1 và bà M. Ngoài ra, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng An T2 và bà Trương Thị Hồng N trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và ông H; giữa bà D, ông V và bà M và giữa bà M, ông T1 với ông T2 là hợp pháp. Tranh chấp giữa bà Lan A và ông H không liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa bà M, ông T1 với ông T2. Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi hợp pháp của ông T2 và bà N. Ngoài ra, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Quá trình tố tụng, Văn phòng C3 trình bày: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Quá trình tố tụng, Văn phòng C2 (trước đây là Văn phòng C4, sau đó đổi tên T3 Nguyễn Văn H1): Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị L trình bày: Xuất phát từ việc vay mượn ngày 22/11/2019 giữa bà Lan A và ông H nên bà Lan A mới ký hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1375, tờ bản đồ số 16 cho ông H để đảm bảo khoản vay. Ông H cũng thừa nhận sự việc này. Trong quá trình vay mượn thì bà Lan A đã trả được cho ông H số tiền 270.000.000 đồng, còn nợ số tiền 230.000.000 đồng. Ông H đều xác nhận quá trình trả nợ vào mặt sau của

giấy vay tiền ngày 22/11/2019. Tuy nhiên, ông H lại dùng hợp đồng ủy quyền với bà Lan A để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lan A cho bà Kiều D, rồi bà Kiều D chuyển nhượng cho bà Lương Thị M. Bà Lương Thị M và chồng là ông Nguyễn Hữu T1 lại chuyển nhượng cho ông Hoàng An T2. Do hợp đồng ủy quyền giữa ông H và bà Lan A giả tạo nhằm che đậy cho quan hệ vay mượn nên hợp đồng ủy quyền vô hiệu. Do các hợp đồng chuyển nhượng được bắt nguồn từ hợp đồng ủy quyền vô hiệu nên các hợp đồng chuyển nhượng này cũng vô hiệu. Ngoài ra các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn vô hiệu bởi lý do thực tế giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất cao hơn nhiều lần giá theo hợp đồng. Điều này được bà D, bà M và ông T2 thừa nhận. Nguyên đơn bà Lan A yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận các yêu cầu khởi kiện sau:

1. Tuyên Hợp đồng ủy quyền số 9939, quyển số 11 TP/CC-SCCHĐGD giữa bà Nguyễn Thị Lan A, ông Chung Hữu Phúc Đ và ông Phạm Văn H, được Văn phòng C3 chứng thực ngày 22/11/2019 vô hiệu.

2. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10399, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Phạm Văn H và bà Châu Nguyễn Kiều D tại Văn phòng C3 ngày 09/11/2020 vô hiệu.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001489 giữa bà Châu Nguyễn Kiều D và bà Lương Thị M tại Văn phòng C4 ngày 03/4/2021 vô hiệu.

4. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010124 tại Văn phòng C4 ngày 21/9/2021 giữa vợ chồng ông Nguyễn Hữu T1, bà Lương Thị M và ông Hoàng An T2 vô hiệu.

5. Hủy Giấy vay tiền ngày 22/11/2019 giữa bà Nguyễn Thị Lan A và ông Phạm Văn H. Bà Lan A đồng ý trả số tiền vay còn nợ ông H là 230.000.000 đồng.

6. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 871279, số vào sổ: CS22617 ngày 26/11/2021 để cấp lại cho nguyên đơn.

Về hậu quả của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Lan A không phải là người làm cho các hợp đồng này vô hiệu, không phải là người giao dịch với các người này, không nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không có trách nhiệm giải quyết hậu quả, không yêu cầu giải quyết hậu quả vô hiệu của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan A thống nhất toàn bộ lời trình bày của người đại diện hợp pháp. Ngoài ra không bổ sung trình bày gì.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng An T2 trình bày:

Việc bà Lan A và ông T2 có thỏa thuận như thế nào thì chỉ có 02 người biết với nhau. Hợp đồng ủy quyền ngày 22/11/2019 được công chứng hợp pháp tại Văn phòng Công chứng, các bên ký tại Văn phòng Công chứng nên có giá trị pháp lý. Ông T2 xác định thời điểm ông T2 nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà M và ông T1 thì bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất được công chứng hợp pháp tại Văn phòng Công chứng. Ông T2 hoàn toàn không biết ông H, bà Lan A là ai. Ông T2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp, đúng quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bảo vệ quyền lợi hợp pháp của ông T2 và vợ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 31/3/2025, Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan A đối với bị đơn ông Phạm Văn H về việc: "Tranh chấp vay tài sản và hợp đồng ủy quyền".

Tuyên Hợp đồng ủy quyền số 9939, quyển số 11 TP/CC-SCCHĐGD giữa bà Nguyễn Thị Lan A, ông Chung Hữu Phúc Đ và ông Phạm Văn H, được Văn phòng C3 chứng thực ngày 22/11/2019 là vô hiệu.

Hủy Giấy vay tiền ngày 22/11/2019 giữa bà Nguyễn Thị Lan A và ông Phạm Văn H.

Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan A phải trả cho bị đơn số tiền vay 230.000.000 đồng (hai trăm ba mươi triệu đồng).

Buộc bị đơn ông Phạm Văn H phải thanh toán cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan A số tiền 2.060.500.000 đồng (hai tỷ không trăm sáu mươi triệu năm trăm nghìn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan A đối với bị đơn ông Phạm Văn H về việc: "Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10399, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Phạm Văn H và bà Châu Nguyễn Kiều D tại Văn phòng C3 ngày 09/11/2020 là vô hiệu; Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001489 giữa bà Châu Nguyễn Kiều D và bà Lương Thị M tại Văn phòng C4 ngày 03/4/2021 vô hiệu; Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010124 tại Văn phòng C4 ngày 21/9/2021 giữa vợ chồng ông Nguyễn Hữu T1, bà Lương Thị M và ông Hoàng An T2 vô hiệu và yêu cầu kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số bìa DC 871279, số vào sổ: CS22617 ngày 26/11/2021 để cấp lại cho nguyên đơn".

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 08/4/2025 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan A có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 31/3/2025, Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh), đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

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

Về nội dung: Nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, theo đơn kháng cáo thì nguyên đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm, tại phiên tòa nguyên đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Nhận thấy nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất xác định bà A có vay của ông H và ký hợp đồng ủy quyền để đảm bảo cho khoản vay. Do đó, Tòa án sơ thẩm xác định hợp đồng ủy quyền vô hiệu do giả tạo và hợp đồng vay có hiệu lực là có căn cứ. Bà A có chứng cứ đã trả 270 triệu, bà A cũng cam kết trả 230 triệu đồng. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà D, trên cơ sở hợp đồng ủy quyền thì bà D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng, bà D không biết hợp đồng ủy quyền là giả tạo. Bà D là người thứ ba ngay tình nên giao dịch không bị vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với bà M, giữa bà M, ông T1 với ông T2 ký kết sau đó cũng không bị vô hiệu. Ông H phải hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất 2.060.500.000 đồng. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên toàn bộ bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan A là trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[1.2] Tại cấp phúc thẩm, bị đơn ông Phạm Văn H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Nguyễn Kiều D, ông Nguyễn Thanh V, bà Lương Thị M, ông Nguyễn Hữu T1, bà Trương Thị Hồng N, Văn phòng C2 và Văn phòng C3 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ là bà Phạm Thị L đã được Tòa án triệu tập nhưng vắng mặt. Căn cứ theo Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 22/11/2019 số công chứng 9939, quyển số 11 TP/CC-SCCHĐGD giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan A, ông Chung Hữu Phúc Đ và bị đơn ông Phạm Văn H tại Văn phòng C3 và Hợp đồng vay tài sản ngày 22/11/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn:

Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất ngày 22/11/2019 nguyên đơn vay của bị đơn số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và có ký Hợp đồng ủy quyền ngày 22/11/2019, số công chứng 9939, quyển số 11 TP/CC-SCCHĐGD giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan A, ông Chung Hữu Phúc Đ và bị đơn ông Phạm Văn H tại Văn phòng C3. Vào cùng thời điểm, nguyên đơn bà Lan A có đưa bản chính Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1375, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường T, thành phố B, Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bị đơn ông H làm tin. Do các đương sự đều thống nhất nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Do nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất cả hai ký Hợp đồng ủy quyền ngày 22/11/2019 để đảm bảo cho khoản tiền vay 500.000.000 đồng cùng ngày. Căn cứ theo Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trong trường hợp hợp đồng dân sự bị vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, các bên tham gia bắt buộc thực hiện giao dịch dân sự bị che giấu. Do đó, Hợp đồng ủy quyền ngày 22/11/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn bị vô hiệu còn Hợp đồng vay tài sản ngày 22/11/2019 vẫn có hiệu lực pháp luật.

Khi Hợp đồng ủy quyền ngày 22/11/2019 bị vô hiệu, Tòa án phải căn cứ Điều 131, Điều 473, Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và giải quyết hợp đồng vay tài sản.

Nguyên đơn bà Lan A cho rằng trong quá trình vay mượn thì nguyên đơn đã trả cho bị đơn ông H được tổng số tiền 270.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi triệu đồng), cụ thể: Ngày 22/3/2020 trả 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng); Ngày 22/4/2020 trả 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng); Ngày 23/7/2020 trả 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng); Ngày 17/11/2021, ông H xác nhận bà Lan A còn nợ 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và gia hạn cho bà Lan A đến ngày 22/11/2022; Ngày 19/11/2020 trả 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng). Sau đó, bà Lan A chuẩn bị đủ số tiền còn thiếu là 230.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu đồng) để trả cho ông H lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nhưng ông H tìm mọi lý do không gặp, rồi lý do dịch bệnh, và sau đó thì không thể liên lạc được với ông H được nữa. Quá trình trả tiền này được bị đơn xác nhận vào mặt sau của Giấy mượn tiền ngày 22/11/2019. Bị đơn ông H không xác định được cụ thể nguyên đơn đã trả được bao nhiêu tiền. Tuy nhiên, bị đơn thừa nhận nội dung mặt sau Giấy mượn tiền ngày 22/11/2019 là do bị đơn ghi để ghi nhận lại việc trả tiền của nguyên đơn. Như vậy, đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn cho rằng trước khi bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1375, tờ bản đồ số 16 cho bà Kiều D bằng Hợp đồng ủy quyền ngày 22/11/2019 thì bị đơn có thông báo cho nguyên đơn bà Lan A về việc này và được sự đồng ý của bà Lan A thì ông H mới chuyển nhượng. Nguyên đơn không đồng ý với trình bày này. Trong quá trình tố tụng thì bị đơn đã bị tạm giam vì bị khởi tố hình sự và nguyên đơn có đơn từ chối đối chất nên Tòa án không thể tiến hành đối chất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án là phù hợp quy định của pháp luật.

[2.2] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2020 số công chứng 10399, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Phạm Văn H và bà Châu Nguyễn Kiều D tại Văn phòng C3:

Bị đơn ông H đã căn cứ Hợp đồng ủy quyền ngày 22/11/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn để thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp

đồng chuyển nhượng ngày 09/11/2020 với bà Châu Nguyễn Kiều D. Xét thấy, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà D có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện đến cơ quan công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng viên công chứng hợp đồng khi hai bên đã cung cấp đủ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà D đã làm thủ tục sang tên và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 540893 ngày 03/12/2020. Như vậy, mặc dù giao dịch giữa bị đơn và bà D xuất phát từ Hợp đồng ủy quyền vô hiệu nhưng tại thời điểm giao dịch bà D không thể biết Hợp đồng ủy quyền ngày 22/11/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn là giả tạo, che giấu cho quan hệ vay mượn. Bà D nhận chuyển nhượng thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng hợp pháp và sau khi nhận chuyển nhượng bà D làm thủ tục theo quy định của pháp luật và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch chuyển nhượng giữa ông H và bà D không vô hiệu.

[2.3] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2021 số công chứng 001489, quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Châu Nguyễn Kiều D và bà Lương Thị M tại Văn phòng C4:

Ngày 03/4/2021, bà D ký hợp đồng chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho bà Lương Thị M tại Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C2). Bà Lương Thị M làm thủ tục sang tên và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD701293 ngày 29/4/2021. Căn cứ theo khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015, bà M là bên thứ ba ngay tình, xác lập giao dịch với bà D dựa trên giấy tờ đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2021 giữa bà D với bà M có hiệu lực pháp luật.

[2.4] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2021 số công chứng 010124, quyển số 09/2021TP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng ông Nguyễn Hữu T1, bà Lương Thị M và ông Hoàng An T2 tại Văn phòng C4:

Ngày 21/9/2021, vợ chồng bà Lương Thị M, ông Nguyễn Hữu T1 ký Hợp đồng chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông Hoàng An T2 tại Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C2). Ông Hoàng An T2 làm thủ tục sang tên và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD871279 ngày 26/11/2021. Căn cứ theo khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015, ông T2 là bên thứ ba ngay tình, xác lập giao dịch với vợ chồng bà M, ông T1 dựa trên giấy tờ đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên Hợp đồng chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất ngày 21/9/2021 giữa ông T2 và bà M, ông T1 có hiệu lực pháp luật.

[2.5] Về hậu quả của Hợp đồng ủy quyền ngày 22/11/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Xét thấy, Hợp đồng ủy quyền ngày

22/11/2019 trên vô hiệu do giả tạo không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, sau khi các bên ký hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất, ông H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho cá nhân khác. Các cá nhân nhận chuyển nhượng đều đã sang tên quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho những cá nhân khác và hiện nay, ông T2 là người có quyền sử dụng đối với thửa đất số 1375, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường T, thành phố B, Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Nguyên đơn bà Lan A đồng ý trả lại cho bị đơn ông H số tiền vay nguyên đơn còn thiếu là 230.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu đồng). Bị đơn không yêu cầu giải quyết đối với số tiền vay này trong vụ án này. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện trả số tiền vay 230.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu đồng) này của nguyên đơn. Các bên không xác định về lãi suất cho vay và lãi vay, không yêu cầu giải quyết tiền lãi đã trả, tiền lãi chưa trả nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết trong vụ án này. Nếu bị đơn có tranh chấp thì có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

Bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm bị đơn chuyển nhượng cho bà D. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2020 số công chứng 10399, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Phạm Văn H và bà Châu Nguyễn Kiều D thì giá trị chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Theo lời ông H thì giá trị chuyển nhượng cho bà D khoảng hơn 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) còn bà D xác định nhận chuyển nhượng với giá khoảng 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Do không thể xác định chính xác giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng cho bà D nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Biên bản định giá ngày 04/5/2023 thì giá đất được Hội đồng định giá xác định là 6.500.000 đồng/m^2. Đến thời điểm xét xử sơ thẩm thì đã quá thời hạn 06 tháng tuy nhiên các đương sự đều không có yêu cầu định giá lại do đó căn cứ vào giá đất này để giải quyết vụ án: 6.500.000 đồng/m^2 x 317m^2 = 2.060.500.000 đồng. Như vậy bị đơn phải hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn số tiền 2.060.500.000 đồng (Hai tỷ không trăm sáu mươi triệu năm trăm nghìn đồng).

[2.6] Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn vô hiệu bởi lý do thực tế giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất cao hơn nhiều lần giá theo hợp đồng. Việc chuyển nhượng với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế cao hơn so với giá được ghi trong hợp đồng đã được bà D, bà M, ông T1 và ông T2 thừa nhận.

Xét thấy, theo quy định của pháp luật dân sự và pháp luật đất đai, không có quy định về việc các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì buộc phải dựa vào khung giá đất, bảng giá đất do Nhà nước ban hành mà sẽ do các bên tự do thỏa thuận. Theo quy định tại Điều 18 Luật Đất đai năm 2013, Điều 158 và Điều 159 của Luật Đất đai năm 2024, bảng giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành được áp dụng trong một số trường hợp, bao gồm việc tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;

tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Mặt khác, căn cứ theo điểm a khoản 1 Điều 12 của Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ T4 (sửa đổi, bổ sung), "*Trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá hoặc giá trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng được xác định theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng*". Do đó, cơ quan thuế sẽ xem xét và xác định nghĩa vụ tài chính giữa các bên, nếu có vi phạm trong lĩnh vực thuế thì xử lý vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp này, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn đáp ứng các điều kiện có hiệu lực theo quy định của pháp luật dân sự.

[3] Từ những phân tích trên, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan A kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích các bên, xét xử phù hợp với quy định pháp luật.

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

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan A phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan A.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan A phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại các Biên lai tạm ứng án phí số 0000317 ngày 08/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực A – Thành phố Hồ Chí Minh).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND khu vực A – TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực A – TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ vụ án (14).

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

(đã ký)

Nguyễn Trung Dũng