

**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: 1656/2025/DS-PT

Ngày 23-12-2025

V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền, và
kiện đòi 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: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1152/2025/TLPT-DS ngày 10/11/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2025/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6788/2025/QĐ-PT ngày 14/11/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 22263/2025/QĐ-PT ngày 04/12/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hồ Trọng Duy T, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp A, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Doãn H – Luật sư của Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: 4, đại lộ B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Hồ Ngọc H1, sinh năm 1988; địa chỉ: khu phố L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Vũ Anh T1, sinh năm 1977; địa chỉ: ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 18/3/2025).

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

1. Bà Nguyễn Thị Xuân T2, sinh năm 1987; địa chỉ: tổ B, ấp C, phường B, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1987; địa chỉ: tổ G, khu phố T, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Phạm Văn Q, sinh năm 1967; địa chỉ: số A, đường C, khu phố A, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ G, khu phố T, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Hồ Ngọc Q1, sinh năm 1941; địa chỉ: khu phố L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Huỳnh Thị Ngọc H2, sinh năm 1989; địa chỉ: khu phố L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Văn phòng C3; địa chỉ: đường H, ấp K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn L; chức vụ: Trưởng Văn phòng.

8. Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: khu phố B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Thái Văn C1; chức vụ: Trưởng phòng.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Hồ Trọng Duy T, bị đơn ông Hồ Ngọc H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 06/9/2024; quá trình tố tụng giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Hồ Trọng Duy T trình bày:

Ông T quen biết ông Hồ Ngọc H1, thông qua ông Lê Hồng L1 và bà Nguyễn Thị Kim A, khi đó ông H1 làm nghề lái xe thuê cho vợ chồng ông L1, bà A.

Tháng 9/2022 (không nhớ ngày cụ thể) ông H1 chuyển nhượng cho ông T phần đất diện tích 3.971m² thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố L, 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 BP 674683, số vào sổ CH 03262 do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện D cấp ngày 07/11/2013 mang tên ông Hồ Ngọc H1 cập nhật lần cuối ngày 23/8/2022. Sau đó vào ngày không nhớ lúc 19 giờ tối thì ông H1 có dẫn ông T đi xem đất, hai bên thống nhất với giá chuyển nhượng 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng).

Ngày 20/9/2022, hai bên hẹn đến Phòng Công chứng làm thủ tục; khi đó được biết ông H1 với ông Phạm Văn Q trước đó có ký kết với nhau Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 12380, quyền số 08/2022 TP-CC-SCC/HĐGD ngày 25/8/2022 tại Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương; thực chất của hợp đồng này, ông T không biết; sau khi gặp nhau thương lượng, ông H1 yêu cầu ông Trung chuyển một phần tiền để thanh toán cho ông Q để ông Q ký hủy hợp đồng chuyển nhượng. Ông H1 yêu cầu ông Trung chuyển cho ông Q số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), khi đó ông T không có tiền nên ông T nhờ người em là bà Nguyễn Thị Xuân T2 chuyển giúp cho ông T đến tài khoản của ông Q số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng); sau đó, giữa ông H1 với ông Q tiến hành ký kết “Văn bản thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 13234, quyền số 09/2022 TP-CC-SCC/HĐGD ngày 20/9/2022” tại Văn phòng C3. Tiếp ngay sau đó, giữa ông T với ông H1 ký “Hợp đồng ủy quyền số công chứng 13235, quyền số 09/2022 TP-CC-SCC/HĐGD ngày 20/9/2022” tại Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương. Việc ông T với ông H1 ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền là do ông T có mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác kiếm lời nên ông T không có nhu cầu được sang tên đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đồng thời Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 674683, số vào sổ cấp GCN CH03262 cấp ngày 07/11/2013, vào thời điểm cấp giấy thì đất giáp với đường đất đỏ nhưng thời điểm ký kết hợp đồng đất đã giáp với đường nhựa và chưa xác nhận tình trạng bất động sản nên không ký hợp đồng chuyển nhượng được.

Thực hiện hợp đồng, ông H1 đã giao cho ông T giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 674683, số vào sổ CH03262 cấp ngày 07/11/2013, đồng thời ông T đã thanh toán cho ông H1 đủ số tiền nhận chuyển nhượng 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) bằng hình thức, cụ thể:

- Về tiền mặt: Ngay sau khi ký “Hợp đồng ủy quyền số công chứng 13235, quyền số 09/2022 TP-CC-SCC/HĐGD ngày 20/9/2022”, ông T đã thanh toán trực tiếp số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) cho ông H1 tại Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương, khi thanh toán nghĩ là đã thực hiện xong hợp đồng và đã gửi giấy chứng quyền sử dụng đất nên hai bên không lập thành văn bản.

- Về chuyển khoản: Ông T đã thanh toán cho ông H1 số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng), bằng hình thức chuyển khoản đến 02 số tài khoản do ông H1 cung cấp mang tên Phạm Văn Q (người trước đây được ông H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) và bà Nguyễn Thị Kim A (chủ sở hữu của chiếc xe do ông H1 làm tài xế), trong đó:

- + Số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), được ông Trung chuyển K vào tài khoản số 0841000039794 mang tên “Nguyễn Thị Kim A” mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 (V) có nội dung chuyển khoản “CHU DONG CHUYEN”.

- + Số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) ông T đã nhờ bà Nguyễn Thị Xuân T2 chuyển khoản vào tài khoản số 9999914081967 mang tên “Phạm Văn

Q2” mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q3 (M), có cung cấp chứng cứ là “Phiếu báo nợ” ngày 20/9/2022 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q3 phát hành và “Ủy nhiệm chi” ngày 20/9/2022 của S phát hành.

Do xem đất là ban đêm nên ông T không nhìn thấy rõ, thấy trên đất có căn nhà, các cây trồng còn cụ thể như thế nào không nhìn thấy. Khi đến đo đạc thấy còn có 03 ngôi mộ phía sau đất và ngoài ông H1 sinh sống trên đất thì còn có vợ là bà H2, 02 người con chưa thành niên và ba của ông H1 là ông Hồ Ngọc Q1. Khi ký hợp đồng, bà H2 và ông Q1 không có ký tên, vì khi đó Phòng Công chứng có xác định đây là tài sản thuộc quyền sử dụng riêng của cá nhân ông H1 nên chỉ cần ông H1 ký tên.

Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, ông T chưa thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất, vì khi ông T thực hiện thủ tục đo đạc đất thì bị người nhà của ông H1 đứng ra ngăn cản không cho đo. Sau khi không đo đạc được, ông H1 có nói ông T mang bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến UBND xã T (nay là UBND phường T) xác nhận tình trạng bất động sản để ông H1 vay vốn lấy tiền thanh toán ngược lại cho ông T nhưng ông H1 vẫn không thực hiện.

Nay, ông T nhận được thông tin phân đất mà ông H1 chuyển nhượng cho ông T đã bị Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh kê biên để thực hiện nghĩa vụ thi hành án của ông H1 đối với người khác. Nhận thấy, hành vi của ông H1 đã xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T nên ông T khởi kiện với yêu cầu cụ thể:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền công chứng số 13235, quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký kết ngày 20/9/2022 giữa ông Hồ Ngọc H1 và ông Hồ Trọng Duy T tại Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương, với lý do ký hợp đồng không đúng bản chất sự việc, tài sản có các thành viên khác nhưng họ không có ký tên.

- Buộc ông H1 phải trả cho ông T số tiền đã nhận chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng). Đồng thời, buộc ông H1 phải trả cho ông T số tiền lãi tạm tính từ ngày 20/9/2022 đến ngày 20/8/2024 với lãi suất 10%/năm (tương đương 0,83%/tháng) với thời hạn 23 tháng là 763.600.000 đồng (bảy trăm sáu mươi ba triệu sáu trăm nghìn đồng). Tổng cộng 4.763.600.000 đồng (bốn tỷ bảy trăm sáu mươi ba triệu sáu trăm nghìn đồng).

Tại phiên tòa, ông T thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/01/2025 do Tòa án, đề nghị Tòa án căn cứ vào các kết quả nêu trên để giải quyết vụ án.

Chứng cứ nguyên đơn ông T cung cấp:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 674683, sổ vào sổ cấp GCN CH03262 ngày 07/11/2013 (bản sao); Hợp đồng ủy quyền công chứng số 13235, quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/9/2022 giữa ông Hồ Trọng Duy T với ông Hồ Ngọc H1 (bản sao); Văn bản thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất” công chứng số 13234, quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/9/2022 giữa ông Hồ Ngọc H1 với ông Phạm Văn Q (bản sao); Sao kê tài khoản của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á (bản gốc); Phiếu báo nợ của Ngân hàng Q3 (bản gốc); Ủy nhiệm chi của Ngân hàng S (bản gốc); bản tự khai của ông T ngày 21/10/2024, ngày 07/12/2024; biên bản lấy lời khai đối với ông T ngày 06/11/2024, ngày 27/3/2025; Văn bản xác định lại nội dung khởi kiện ngày 14/5/2025 của ông T (bản gốc).

Đơn phản tố ngày 06/11/2024, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Hồ Ngọc H1 và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Vũ Anh T1 trình bày:

Ông H1 là tài xế lái xe (làm thuê) cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim A và ông Lê Hồng L1 (hiện ông H1 đã nghỉ), giữa ông H1 với vợ chồng bà Kim A, ông L1 không có mâu thuẫn.

Ông H1 không có vay tiền của vợ chồng bà A, ông L1. Vợ chồng bà A, ông L1 có vay ông H1 số tiền 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng), số tiền này đã được Tòa án thành phố B, tỉnh Bình Dương giải quyết và đang thực hiện thủ tục thi hành án theo quy định của pháp luật.

Trong thời gian làm thuê, ông H1 có nhờ bà A giới thiệu người làm dịch vụ đăng ký xin cấp quyền sử dụng đất thổ cư (lên sổ thổ cư), ban đầu bà A giới thiệu người khác nhưng người này (không nhớ họ tên) làm lâu quá không được nên mới giới thiệu ông Hồ Trọng Duy T. Khi ông T nhận dịch vụ làm thủ tục xin cấp đất thổ cư, ông H1 không có nhờ ông Trung chuyển tiền cho vợ chồng bà A, ông L1 hay người nào khác, cũng như ông H1 không có nhận tiền mà ông Trung chuyển cho ông H1.

Ông H1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông H1 có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền công chứng số 13235, quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 20/9/2022 giữa ông Hồ Trọng Duy T với ông Hồ Ngọc H1 tại Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông H1 thống nhất biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/01/2025 do Tòa án, đề nghị Tòa án căn cứ vào các kết quả nêu trên để giải quyết vụ án.

Chứng cứ bị đơn ông H1 cung cấp:

Giấy chứng nhận kết hôn ngày 27/10/2013 giữa ông H1 với bà H2 (bản sao); Giấy khai sinh của cháu Hồ Nhất Đ (bản sao); Giấy khai sinh của cháu Hồ Hạo N (bản sao); Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1240, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/3/2025 giữa ông H1 với ông T1 (bản gốc); bản tự khai của ông H1 ngày 06/11/2024, ngày 16/01/2024 (bản gốc); biên bản lấy lời khai đối với ông H1 ngày 16/01/2025, ngày 20/02/2025; bản tự khai và cung cấp chứng cứ ngày 10/7/2025 của ông Nguyễn Vũ Anh T1 (bản gốc – kèm theo 01 USB); hồ sơ do ông Hồ Ngọc H1 khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo cũ (01 tờ giấy A4 - bản sao).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ngọc H2 và ông Hồ Ngọc Q1 trình bày:

Ông Q1 và bà H2 xác định ông Q1 là cha ruột, bà H2 là vợ của ông H1, là những người đang sinh sống trên phần đất tranh chấp; việc ký kết văn bản giữa các bên ông Q1, bà H2 không biết; ông Q1, bà H2 có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H2, ông Q1 cung cấp:

Đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt ngày 20/02/2025 (bản gốc).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim A trình bày:

Bà A với ông Lê Hồng L1 là vợ chồng; bà A có quen biết ông T, từng nhờ ông T môi giới mua bán đất đai, ngoài ra ông T có làm dịch vụ (làm sổ đất). Bà A có quen biết ông H1, thời điểm mùa dịch Covid 19, ông H1 làm tài xế lái xe cho vợ chồng bà A khi hết dịch thì ông H1 nghỉ làm, do ông H1 cho rằng công việc quá cực chứ không có mẫu thuẫn. Hiện nay, giữa bà A với ông H1 có mâu thuẫn là bà A có vay tiền của ông H1 chưa trả được và ông H1 đã khởi kiện, hiện đang thực hiện thủ tục thi hành án. Mọi giao dịch với ông T và ông H1, chỉ có bà A đứng ra liên hệ, không liên quan đến ông L1.

Bà A xác định, người có tên chú Đ1 là người chú kết nghĩa với cha chồng bà A, khi đó quan hệ làm ăn chỉ biết tên như vậy không biết họ tên cụ thể. Hiện nay, bà A, chú Đ1 cũng xóa số điện thoại, không còn số tài khoản hay thông tin liên lạc với nhau.

Khoảng năm 2022, ông H1 có nhờ bà A giới thiệu giúp người biết làm các dịch vụ liên quan đến sổ đỏ, bà A giới thiệu ông T cho ông H1. Bà A chỉ giới thiệu cho hai người gặp nhau, không môi giới gì khác. Việc ông H1 nói bà A giới thiệu ông Q cho ông H1, bà A xác định không có, bà A không biết ông Q.

Bà A có viết giấy nhận nợ của ông H1 số tiền 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng), việc này đã được giải quyết như trình bày ở trên. Bà A xác định không có vay mượn tiền của ông T. Bà A trình bày ngày 20/9/2022 nhận số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) được ông Trung chuyển K vào tài khoản số 0841000039794 mang tên “Nguyễn Thị Kim A” mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 (V) có nội dung “CHU DONG CHUYEN” là vì thời điểm này bà A làm ăn nhiều việc, có vay mượn tiền của nhiều người và có mượn tiền của chú Đ1 nên nhiều người chuyển tiền qua lại, bà A không nhớ những ai là người chuyển tiền và mục đích của việc chuyển tiền. Giờ bà A cũng không biết lý do ông Trung chuyển K cho bà A lại ghi chú là “CHU DONG CHUYEN”.

Bà A xác định, số tiền 500.000.000 đồng nhận chuyển khoản từ ông T có phải là tiền ông T thay mặt ông H1 thanh toán cho bà A hay không thì không nhớ vì thời gian đã lâu và rất nhiều giao dịch qua lại với nhau, không thể xác định được, không biết giao dịch giữa ông T với ông H1, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà A cung cấp:

Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành số 03/2024/QĐCNHGT-DS ngày 03/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát (bản sao); Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 842/QĐ-CCTHADS ngày 12/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát (bản sao); Quyết định về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 36/QĐ-CCTHADS ngày 17/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát (bản sao); Sao kê tài khoản của V đứng tên của bà Nguyễn Thị Kim A ngày 20/01/2025 (bản gốc); bản tự khai ngày 03/02/2025 (bản gốc); biên bản lấy lời khai đối với bà A ngày 20/02/2025 và ngày 30/6/2025; đơn xin vắng mặt ngày 03/02/2025, ngày 10/7/2025 (bản gốc).

Quá trình tiến hành tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân T2 trình bày:

Tại bản tự khai ngày 17/12/2024, bà T2 xác định bà T2 là người thân của ông T. Vào tháng 9/2022, ông T có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H1 nên có nhờ bà T2 chuyển tiền hộ và bà T2 có chuyển giúp cho ông T số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) vào tài khoản Ngân hàng Thương mại cổ phần Q3 (MB) có số tài khoản 9999914081967 mang tên “Pham Van Q2”. Hiện nay, ông T đã trả lại số tiền này cho bà T2 nên bà T2 không có yêu cầu gì. Bà T2 có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T2 cung cấp:

Bản tự khai ngày 17/12/2024 (bản gốc); đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt ngày 20/02/2025 (bản gốc).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Văn Q và ông Nguyễn Văn C trình bày:

Ông Q và ông C làm ăn chung với nhau từ trước năm 2022. Đầu tháng 8/2022, thông qua ông C thì ông Q được biết ông H1 cần vay số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng). Khi đó Q và ông C có xuống xác minh thực trạng thửa đất số 27, tờ bản đồ số 06, tọa lạc khu phố Lê Danh C2, Thành phố Hồ Chí Minh, trên thửa đất này có một căn nhà nên ông Q và ông C đồng ý cho ông H1 vay số tiền 2.000.000.000 đồng. Việc vay tiền, ông H1 có cầm cố tài sản là thửa đất số 27 bằng hình thức Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 12380, quyền số 08/2022 TP-CC-SCC/HĐGD ngày 25/8/2022 tại Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương; do ông Q có số tiền cao hơn nên ông Q đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng. Đối với ông H1 thì các bên thỏa thuận việc ông H1 phải có nghĩa vụ đi xác nhận tình trạng bất động sản của thửa đất số 27 để thực hiện hợp đồng. Đến ngày 25/8/2022, ông H1 chuẩn bị xong giấy tờ, các bên đến Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương để ký hợp đồng.

Sau khi hai bên ký kết tài sản thế chấp dưới dạng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 12380 nêu trên, ông Q và ông C chuyển đủ số tiền cho ông H1 thì ông H1 bàn giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BP674683, số

vào sổ cấp GCN: CH03262 do UBND huyện D cấp ngày 07/11/2013 mang tên Hồ Ngọc H1 cho ông C giữ để đảm bảo khoản vay.

Theo thỏa thuận vay, thời hạn vay 03 tháng từ ngày 25/8/2022 đến 25/11/2022 nên ông Q không đi làm thủ tục sang tên cho ông Q. Đến gần giữa tháng 9/2022, ông H1 có hỏi vay thêm 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) nhưng ông Q và ông C không có tiền nên ông H1 nói để tìm người khác vay tiền.

Ngày 20/9/2022, ông H1 thông báo trả số tiền vay 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), yêu cầu ông Q ký hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 12380. Tại Văn phòng C3 có mặt ông Q, ông C, ông H1, bà T2, ông T. Ông Q và ông C không biết giữa ông H1 với bà T2, ông T có giao dịch chuyển nhượng đất hay vay mượn tiền và thế chấp đối với thửa đất số 27 hay không. Lúc đó, theo yêu cầu của ông H1, bà T2 chuyển khoản trực tiếp từ tài khoản của bà T2 để thay ông H1 thực hiện việc trả nợ cho ông Q số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) thì các bên đồng ý. Tiếp đó, bà T2 chuyển tiền từ số tài khoản 662012999777 mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q3 chuyển đến số tài khoản 9999914081967 của ông C số tiền 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng) và từ số tài khoản 050070380789 mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 của bà T2 chuyển đến số tài khoản 9999914081967 của ông Q số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Mục đích chuyển tiền ngày 20/9/2022 là ông H1 trả nợ cho ông Q và hủy hợp đồng vay đã ký kết. Sau khi, ông Q và ông C nhận lại được đủ số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) mà ông H1 vay thông qua tài khoản của bà T2 chuyển thì ông Q với ông H1 mới ký Văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 13234, quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD để hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 12380, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/8/2022.

Cùng ngày 20/9/2022, ông Q và ông C có thấy ông H1 tiếp tục ký hợp đồng lại cho ông T đối với thửa đất số 27, còn bản chất giao dịch giữa ông T với ông H1 là giao dịch gì thì ông Q và ông C không biết. Ông Q và ông C khẳng định rằng giữa ông Q và ông C với bà T2 và ông T không quen biết nhau từ trước ngày 20/9/2022, giữa các bên không có bất kỳ giao dịch nào trước đó.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Q và ông C cung cấp:

Bản tự khai ngày 26/3/2025 (bản gốc); đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt ngày 26/3/2025 (bản gốc).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 trình bày:

Ông H1 với ông T có đến Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương để yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền. Khi tiếp nhận hồ sơ và yêu cầu giấy tờ cần thiết, Công chứng viên đã thực hiện đầy đủ các trình tự thủ tục theo quy định tại Điều 40 của Luật Công chứng 2014, cụ thể: Các giấy tờ tùy thân của hai bên đương sự (*tại thời điểm ký kết hợp đồng, có cung cấp bản chính chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu*); quyền sử dụng đất tham gia giao dịch theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành

BP674683, số vào sổ cấp GCN: CH03262 do UBND huyện D cấp ngày 07/11/2013 mang tên Hồ Ngọc H1 với nguồn gốc là tài sản giao dịch là tài sản riêng của ông Hồ Ngọc H1.

Tra cứu thông tin đương sự, thông tin tài sản, lịch sử giao dịch, thông tin ngăn chặn giao dịch: Điều trong tình trạng không ngăn chặn, đáp ứng điều kiện để công chứng viên ký chứng nhận giao dịch. Đồng thời, Công chứng viên đã giải thích toàn bộ nội dung hợp đồng, quyền và nghĩa vụ của các bên, hậu quả pháp lý phát sinh khi giao kết hợp đồng. Tại thời điểm trước khi ký kết hợp đồng, Công chứng viên đã xác thực lại với các bên việc giao kết hợp đồng này là đúng bản chất của hợp đồng ủy quyền không nhằm che dấu giao dịch khác, các bên đã xác nhận. Các bên hiểu rõ và đồng ý toàn bộ nội dung, đã viết dòng chữ “Tôi đã đọc và đồng ý” và ký tên điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công chứng viên tại Trụ sở Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương. Việc các bên có sự thỏa thuận khác trên thực tế sau đó, nằm ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên. Do vậy, Văn phòng C3 không đồng ý đối với yêu cầu của người khởi kiện. Văn phòng C3 đã thực hiện đúng các bước trình tự thủ tục được quy định tại Điều 40, 41 Luật Công chứng 2014. Công chứng viên đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của Công chứng viên được quy định tại Điều 17 Luật Công chứng 2014.

Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương, yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 cung cấp:

Hồ sơ ký Hợp đồng ủy quyền công chứng số 13235, quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 20/9/2022 giữa ông Hồ Trọng Duy T với ông Hồ Ngọc H1 (bản sao); văn bản trình bày ý kiến ngày 16/10/2024 (bản gốc); đơn xin xét xử vắng mặt ngày 16/10/2024 (bản gốc).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh (Phòng T4) trình bày:

Phòng Thi hành án khu vực 18 đã thụ lý thi hành án Quyết định số 14/2024/QĐCNHGT-DS ngày 07 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 953/QĐ-CCTHA ngày 21 tháng 02 năm 2024 của Trưởng Phòng THA 18, người phải thi hành án là ông Hồ Ngọc H1, người được thi hành án là ông Hồ Đức H3, nội dung phải thi hành án là ông H1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông H3 số tiền 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng) cùng lãi suất chậm thi hành án phát sinh.

Quá trình tổ chức thi hành án, Phòng Thi hành án khu vực 18 đã tổng đạt Quyết định thi hành án cho các bên đương sự theo quy định, thông báo cho người phải thi hành án được biết thời gian tự nguyện thi hành án là 10 ngày kể từ ngày nhận được quyết định thi hành án nhưng người phải thi hành án không tự nguyện thi hành án.

Ngày 11/3/2024, Chấp hành viên đã tiến hành xác minh tại địa phương, xác định gia đình ông H1 đang sinh sống tại địa phương và ở trong căn nhà cấp 4 năm

trên phần đất do ông Hồ Ngọc H1 đứng tên quyền sử dụng. Ngày 15/3/2024, Phòng Thi hành án khu vực 18 có Văn bản số 408/CCTHADS về việc xác minh cung cấp thông tin cấp chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hồ Ngọc H1 và bà Huỳnh Thị Ngọc H2 (vợ ông H1). Ngày 22/3/2024, Phòng Thi hành án khu vực 18 nhận được đơn yêu cầu kê biên tài sản của ông H3, yêu cầu kê biên một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) do ông Hồ Ngọc H1 đứng tên quyền sử dụng. Ngày 08/4/2024, Phòng Thi hành án khu vực 18 nhận được Công văn số 1320/VPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 04/4/2024 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh B có nội dung: Ông Hồ Ngọc H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BP 674683, số vào sổ cấp GCN: CH03262 ngày 07/11/2013 thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 06. Ngày 09/4/2024, Chấp hành viên đã ban hành Quyết định số 76/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với ông Hồ Ngọc H1, tài sản kê biên là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 27 nêu trên. Đồng thời đã thông báo, tổng đạt quyết định cưỡng chế cho các bên đương sự theo quy định.

Ngày 09/10/2024, Phòng Thi hành án khu vực 18 đã ban hành Quyết định về việc hoãn thi hành án số 02/QĐ-CCTHADS theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 48 Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) chờ kết quả giải quyết, xét xử của Tòa án. Phòng Thi hành án khu vực 18 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết, xét xử vụ án nhằm đảm bảo quyền và lợi ích của các bên đương sự, của người được thi hành án theo quyết định nêu trên. Đồng thời, Phòng Thi hành án khu vực 18 đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết và xét xử vụ án, khi có kết quả giải quyết, xét xử vụ án đề nghị Tòa án kịp thời thông báo cho Phòng Thi hành án khu vực 18 được biết để tiếp tục tổ chức việc thi hành án, xử lý vụ việc thi hành án theo luật định.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng thi hành án dân sự khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp:

Đơn yêu cầu thi hành án ngày 19/02/2024 của ông Hồ Đức D (bản sao); Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 953/QĐ-CCTHADS ngày 21/02/2024 (bản sao); Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 76/QĐ-CCTHADS ngày 09/4/2024 (bản sao); Quyết định hoãn thi hành án số 02/QĐ-CCTHADS ngày 09/10/2024 (bản sao); Công văn số 1837/CCTHADS ngày 10/10/2024 (bản gốc).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2025/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

- Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 118, 122, 123, 124, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 5, 26, 166, 167, 168, 169 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 4, 17, 26, 27, 28 của Luật Đất đai năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án năm 2025;

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 một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền” của ông Hồ Trọng Duy T đối với ông Hồ Ngọc H1 và ngược lại, cụ thể:

Ghi nhận ý kiến thống nhất giữa ông Hồ Trọng Duy T đối với ông Hồ Ngọc H1 về việc tuyên “Hợp đồng ủy quyền” có số công chứng số 13235, quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 20/9/2022 giữa ông Hồ Trọng Duy T với ông Hồ Ngọc H1 tại Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp đòi tài sản” của ông Hồ Trọng Duy T đối với ông Hồ Ngọc H1, cụ thể:

2.1. Buộc ông Hồ Ngọc H1 có trách nhiệm thanh toán lại ông Hồ Trọng Duy T số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

2.2. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án 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.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp đòi tài sản” của ông Hồ Trọng Duy T đối với ông Hồ Ngọc H1 về việc yêu cầu thanh toán tổng số tiền 2.763.600.000 đồng (hai tỷ bảy trăm sáu mươi ba triệu sáu trăm nghìn đồng), trong đó số tiền gốc 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) và tiền lãi 763.600.000 đồng (bảy trăm sáu mươi ba triệu sáu trăm nghìn đồng).

4. Chi phí tố tụng giải quyết vụ án:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), ông Hồ Ngọc H1 phải chịu toàn bộ, do ông Hồ Trọng Duy T đã nộp tạm ứng nên ông Hồ Ngọc H1 phải hoàn trả lại cho ông Hồ Trọng Duy T.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Hồ Ngọc H1 phải chịu số tiền 72.300.000 đồng (bảy mươi hai triệu ba trăm nghìn đồng), trong đó: Án phí đối với tuyên hợp đồng vô hiệu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và án phí đối với số tiền phải thanh toán 72.000.000 đồng (bảy mươi hai triệu đồng). Sau khi khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007095 ngày 11/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh), ông Hồ Ngọc H1 còn phải chịu số tiền 72.000.000 đồng (bảy mươi hai triệu đồng).

5.2. Ông Hồ Trọng Duy T phải chịu số tiền 87.272.000 đồng (tám mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi hai nghìn đồng). Sau khi khấu trừ vào 56.681.800 đồng

(năm mươi sáu triệu sáu trăm tám mươi một nghìn tám trăm đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000524 ngày 27/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh), ông Hồ Trọng Duy T còn phải chịu số tiền 30.590.200 đồng (ba mươi triệu năm trăm chín mươi nghìn hai trăm đồng).

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 27/8/2025 nguyên đơn ông Hồ Trọng Duy T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; ngày 29/8/2025 và ngày 01/9/2025, bị đơn ông Hồ Ngọc H1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận phần buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 2.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ý kiến người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì hợp đồng ủy quyền là quan hệ vay nợ giữa ông T, ông H1, đây là quan hệ có thật với số tiền 4.000.000.000 đồng; ông H1 đã hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Q cùng ngày với ký hợp đồng ủy quyền cho ông T; ông H1 yêu cầu chuyển 2.000.000.000 đồng cho ông Q, điều này được ông Q, ông C thừa nhận; ông Trung chuyển K cho bà A 500.000.000 đồng là có thật; việc chuyển giao cho ông H1 1.500.000.000 đồng không có giấy tờ; vì bằng và ghi âm giữa các bên đều thể hiện số tiền 4.000.000.000 đồng; ông T xác định yêu cầu ông H1 trả lại 4.000.000.000 đồng; đề nghị xác định quan hệ pháp luật cho chính xác là tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền; bị đơn thừa nhận mượn ông T 4.000.000.000 đồng qua các chứng cứ đã cung cấp, buộc bị đơn trả 4.000.000.000 đồng cho nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

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

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

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ; nguyên đơn, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có cơ sở chấp nhận; đề nghị Hội

đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T2, bà A, ông Q, ông C, ông Q1, bà H2, Văn phòng C3, Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/8/2025 nguyên đơn ông Hồ Trọng Duy T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm; ngày 29/8/2025 và ngày 01/9/2025, bị đơn ông Hồ Ngọc H1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm; việc kháng cáo vẫn trong thời hạn quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông T1 có yêu cầu phản tố bổ sung buộc ông T phải trả lại cho ông H1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 674683, số vào sổ cấp GCN: CH03262 ngày 07/11/2013 do UBND huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Hồ Ngọc H1 là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên không xem xét giải quyết, nếu có tranh chấp thì các bên đương sự có quyền khởi kiện thành vụ án khác theo quy định của pháp luật là chưa phù hợp quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự. Trường hợp này, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan trực tiếp đến giao dịch giữa ông T và ông H1, cần phải được xem xét giải quyết trong cùng một vụ án mới đảm bảo tính chính xác và giải quyết triệt để vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện:

Ông Hồ Ngọc H1 là chủ sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 3.971m² thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 6, tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (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 BP 674638, số vào sổ CH03262 ngày 07/11/2013 do UBND huyện D cấp cho ông Hồ Ngọc H1 (*bút lục số 54 – 55*).

Ngày 25/8/2022, ông H1 và ông Q ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 12380, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/8/2022 đối với thửa đất số 27 với giá 300.000.000 đồng (*bút lục số 160 – 164*).

Ngày 20/9/2022, ông H1 và ông Q ký kết Văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 13234, quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 1238 nêu trên (*bút lục số 46 – 48*).

Cùng ngày 20/9/2022, ông T và ông H1 ký kết Hợp đồng ủy quyền công chứng số 13235, quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 27 (bút lục số 148 – 151).

[2.2] Ông T trình bày, hợp đồng ủy quyền ngày 20/9/2022 thực chất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trị chuyển nhượng 4.000.000.000 đồng; ông T đã giao cho ông H1 4.000.000.000 đồng, bằng hình thức: trả tiền mặt tại Văn phòng Công chứng 1.500.000.000 đồng (không có giấy tờ), chuyển khoản 500.000.000 đồng vào tài khoản của bà Nguyễn Thị Kim A, ông T nhờ bà Nguyễn Thị Xuân T2 chuyển khoản 2.000.000.000 đồng vào tài khoản của ông Phạm Văn Q theo yêu cầu của ông H1; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T đang cất giữ.

Ông H1 trình bày, hợp đồng ủy quyền ngày 20/9/2022 là hợp đồng ông H1 nhờ ông T thực hiện dịch vụ đăng ký mua quyền sử dụng đất ở (đăng ký lên thổ cư), không có việc ông H1 nhận của ông T số tiền 4.000.000.000 đồng, do nhờ ông T làm dịch vụ nên ông H1 đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T.

Ông Q, ông C trình bày, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 25/8/2022 là để đảm bảo cho việc ông H1 vay của ông Q số tiền 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay 03 tháng. Ngày 20/9/2022, ông Q và ông C đã nhận số tiền 2.000.000.000 đồng do bà T2 chuyển vào tài khoản của ông Q, để thay ông H1 thực hiện việc trả nợ cho ông Q số tiền 2.000.000.000 đồng theo yêu cầu của ông H1.

Bà T2 trình bày, ngày 20/9/2022, bà T2 đã chuyển số tiền 2.000.000.000 đồng vào tài khoản của ông Q, việc chuyển tiền là do ông T nhờ bà T2 thực hiện, ông T đã trả lại cho bà T2 số tiền này.

Bà A trình bày, ngày 20/9/2022 bà A có nhận số tiền 500.000.000 đồng do ông Trung chuyển vào tài khoản của bà A, nhưng không nhớ là tiền gì, vì thời gian đã lâu không xác định được.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, trình bày của ông T, ông H1 chỉ bằng lời nói không bên nào đưa ra được chứng cứ chứng minh; đánh giá mối liên hệ ký kết hợp đồng giữa ông H1 với ông Q và hợp đồng giữa ông H1 với ông T thì trình bày của ông H1 là không có căn cứ, trình bày của ông T là có căn cứ; hợp đồng giữa các bên là giả tạo, nhằm che đậy cho một giao dịch khác; thời điểm các bên giao dịch thì việc quản lý và sử dụng tài sản nói trên còn có ông Q1 (cha ruột ông H1), bà H2 (vợ ông H1) nhưng không được tham gia giao dịch là chưa đảm bảo điều kiện về các chủ thể tham gia giao dịch, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự, vi phạm điều cấm của pháp luật nên xác định Hợp đồng ủy quyền công chứng số 13235, quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/9/2022 đối với thửa đất số 27 bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, 118, 122, 123, 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Như vậy, theo nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm thì giao dịch giữa ông T và ông H1 là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hình thức ký hợp

đồng ủy quyền. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “tranh chấp hợp đồng ủy quyền và kiện đòi tài sản” là chưa chính xác, trường hợp này quan hệ pháp luật là “tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[2.3] Nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng ủy quyền vô hiệu; bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền; tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền theo yêu cầu của bị đơn, đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn (*bút lục số 257*). Tại phần quyết định của bản án Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận ý kiến thống nhất giữa ông T đối với ông H1 về việc tuyên hợp đồng ủy quyền ngày 20/9/2022 vô hiệu là chưa chính xác. Trường hợp này, phải tuyên ghi nhận sự tự nguyện của ông T, ông H1 về việc hủy bỏ hợp đồng ủy quyền ngày 20/9/2022.

Khi hủy bỏ hợp đồng, về nguyên tắc phải xem xét giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng theo quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự.

Ông T yêu cầu ông H1 phải trả số tiền lãi tạm tính từ ngày 20/9/2022 đến ngày 20/8/2024 với lãi suất 10%/năm (tương đương 0,83%/tháng) với thời hạn 23 tháng là 763.600.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu, nên xem xét xử lý hậu quả theo Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015, do lỗi hai bên đương sự là ngang nhau nên không phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại, giao dịch được ký kết không liên quan đến việc vay mượn tiền nên việc ông T yêu cầu trả lãi là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Xét, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2022 giữa ông Q với ông H1 giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng; theo trình bày của ông Q, ông C thì cho ông H1 vay 2.000.000.000 đồng có thể chấp bằng quyền sử dụng đất; theo trình bày của ông T thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2022 giá chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng; Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành định giá tài sản tranh chấp tại thời điểm chuyển nhượng và thời điểm hiện nay để xác định giá trị đất tranh chấp làm cơ sở xem xét đánh giá giao dịch giữa các bên và giải quyết hậu quả của hợp đồng. Trường hợp, Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành định giá tài sản và giải quyết hậu quả của hợp đồng thì không đảm bảo chế độ xét xử, làm mất quyền của đương sự theo quy định tại Điều 17 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng hợp đồng ủy quyền là giao dịch vay tiền giữa hai bên; bà A đã trả lãi cho ông H1, cụ thể: ngày 28/12/2022: 150.000.000 đồng, ngày 17/01/2023: 50.000.000 đồng, ngày 29/6/2023: 100.000.000 đồng (hình thức chuyển khoản), giá trị đất thời điểm lập hợp đồng là 6.000.000.000 đồng nhưng ông T cho vay 4.000.000.000 đồng. Đây là tình tiết mới, cần phải được điều tra làm rõ lại.

[3] Từ những phân tích trên, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại, kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn có cơ sở chấp nhận một phần.

[4] Ý kiến người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần.

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

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của 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 và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Trọng Duy T và bị đơn ông Hồ Ngọc H1.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2025/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh.

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

2. Án phí phúc thẩm:

Trả cho ông Hồ Trọng Duy T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng số 0012787 ngày 03/9/2025 của Thị hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trả cho ông Hồ Ngọc H1 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng số 0015088 ngày 08/9/2025 của Thị hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Lê Thành T3 nộp thay).

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 18 – TPHCM;
- TAND khu vực 18 – TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự (19),(80).

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



Nguyễn Thị Duyên Hằng