

Bản án số: 899/2025/DS-PT

Ngày: 13-8-2025

V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền;
hợp đồng vay tài sản và hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Huệ

Bà Bùi Thị Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Vy – 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 Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 13 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở 1), xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số
45/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng
ủy quyền, hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 235/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024
của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân
dân khu vực X – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 97/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm
2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 104/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm
2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 45/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 6 năm
2025, Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 140/2025/TB-TA ngày 28
tháng 6 năm 2025, Thông báo về thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa số
10436/2025/TB-TA ngày 10 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Huy T, sinh năm 1958.

Địa chỉ: H Đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay
là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1973.

Địa chỉ: B L, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là
phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy ủy quyền ngày 03-11-2023 (có
mặt).

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp N, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ hiện nay: 39 M, Springvale V, Australia (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Anh V, sinh năm 1994.

Địa chỉ: P, Lô N, nhà F, Chung cư B, đường H, phường A, thành phố T, (nay là phường A), Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền ngày 03-10-2024 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H1: Luật sư Lê Bá T1 – Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Thúy N, sinh năm 1984.

Địa chỉ: E N, Phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

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

1. Bà Phạm Thị K, sinh năm 1959.

Địa chỉ: H Đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

2. Ông Lương Minh T2, sinh năm 1986.

Địa chỉ: 1 C, Phường D, Quận T (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hồ Đặng L, sinh năm 1992.

Địa chỉ: 1 C, Phường D, Quận T (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền ngày 29-01-2024 (có mặt).

3. Ông Trần Thanh S, sinh năm 1985.

Địa chỉ: A N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Anh T3, sinh năm 1999.

Địa chỉ: A N, Phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy ủy quyền ngày 23-4-2024 (có mặt).

4. Ông Nguyễn Hữu T4, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Thôn A, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Ông Lê Hồng P, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Thôn E, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:*

1. Bà Nguyễn Thị H1 – Bị đơn.
2. Ông Trần Thanh S - Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Nguyễn Huy T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thúy N là cháu ruột của bà Phạm Thị K (vợ ông Nguyễn Huy T). Vào tháng 12-2021, bà N có nói với vợ chồng ông T vì đợt dịch Covid kéo dài nên công ty du lịch của N gặp khó khăn. Sau dịch Covid, công ty của N trúng thầu đưa học sinh đi du lịch Đà Lạt cả 03 trường, mỗi trường gần 500 học sinh và giáo viên nên cần có số tiền đặt cọc ăn uống và nghỉ khách sạn tương đối lớn, nên N cần vay tiền. N nói với vợ chồng ông T rằng nhà ba mẹ N có đất của bà nội để lại nhưng chưa làm sổ đỏ được, nên nhờ dì dưỡng (vợ chồng ông T) cho N mượn tạm sổ ruộng muối (diện tích 7.422,1m²) để vay số tiền 500.000.000 đồng của H1 để có tiền đặt cọc ở khách sạn ngoài Đ. Vì thương cháu, muốn tạo cơ hội cho cháu làm ăn nên vợ chồng ông T đã đồng ý cho N mượn sổ đỏ đất để đi vay tiền.

Ngày 17-12-2021, vợ chồng ông T lập Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C3, ủy quyền cho Nguyễn Thị H1 đối với diện tích đất 7.422,1m² thuộc thửa số 167, tờ bản đồ số 18, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN838091 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 23-3-2009 đứng tên ông Nguyễn Huy T, bà Phạm Thị K.

Ngày 26-02-2022, bà H1 sang L báo với ông T là N đã mượn bà H1 số tiền lên đến 1.200.000.000 đồng và yêu cầu ông T trả tiền, nếu không trả tiền thì mất thửa đất 7.422,1m². Do lo sợ mất đất, nên ông T đã báo cho bố N để cùng giải quyết. Chú ruột N là Nguyễn Thanh L1 (sinh năm 1970, ngụ tại thôn E, xã L, thành phố V) có đưa cho ông T 300.000.000 đồng, vợ chồng ông T góp thêm 100.000.000 đồng, tổng cộng thành 400.000.000 đồng để trả cho H1 tại nhà ba mẹ Nga. Các bên có lập Biên bản làm việc có sự tham gia của ông T, N, H1 và bố N là ông Nguyễn Hữu T4, tất cả thống nhất là: N có nợ H1 số tiền 1.200.000.000 đồng; H1 đã nhận lại 400.000.000 đồng; khoản tiền còn lại 800.000.000 đồng ông T và gia đình N sẽ trả cho H1 trước 11-3-2022.

Vì sợ đến hạn mà không có tiền trả cho bà H1 sẽ mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông T có đi vay của ông Nguyễn Văn T5 số tiền 800.000.000 đồng để trả cho bà H1. Ngày 08-3-2022, ông T5 chuyển khoản số tiền 800.000.000 đồng trả cho bà H1 và yêu cầu ông T ký Giấy biên nhận tiền mặc dù thực chất ông T không nhận tiền. Cùng ngày 08-3-2022, bà H1 đã ký Văn bản hủy bỏ hợp đồng ủy quyền đối với diện tích đất 7.422,1m²; và ngay sau đó cùng ngày 08-3-2022, vợ chồng ông T ký Hợp đồng ủy quyền diện tích đất 7.422,1m² cho ông Nguyễn Văn T5 tại Văn phòng C3.

Sau đó bà H1 nói rằng H1 sẽ chuyển tiền 800.000.000 đồng cho ông T5 và vợ chồng ông sẽ làm ủy quyền lại diện tích đất 7.422,1m² cho bà H1, khi nào trả

cho bà H1 800.000.000 đồng thì bà H1 sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ngày 22-6-2022, vợ chồng ông T làm thủ tục chấm dứt hợp đồng ủy quyền diện tích đất 7.422,1m² với ông T5 và ký hợp đồng ủy quyền cho bà H1 diện tích đất trên tại Văn phòng C3. Sau đó, bà H1 có lập Giấy biên nhận với nội dung: “*Cô Nguyễn Thị H1 đã cầm sổ muối 7 sào 7 thuộc địa phận xã L tỉnh BR-VT (giấy chứng nhận QSD đất số AN838091 diện tích 7.422,1m²). Với cam kết khi nào ông T có tiền trả cho bà H1, bà H1 có nghĩa vụ hoàn trả sổ đất cho ông bà Nguyễn Huy T*”.

Ngoài ra, ngày 27-01-2022, ông T còn cho bà Nguyễn Thị Thúy N mượn số tiền 650.000.000 đồng, thời gian mượn 02 tháng (tức phải trả ngày 28-3-2022). Tuy nhiên, bà N đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền theo cam kết. Đến thời điểm hiện nay, bà N chưa thanh toán cho ông T một khoản tiền nợ gốc nào và lãi nào. Theo thỏa thuận thì ông T cho bà N vay với mức lãi suất 20%/năm. Để có tiền cho bà N vay thì ông T đã vay của ông T6 số tiền 600.000.000 đồng để đưa cho bà N, có giấy mượn tiền lập cùng ngày 27-01-2022 giữa ông T và ông T6. Đối với khoản tiền này, ông T đã phải trả cho ông T6 mức lãi suất 1%/tháng trong thời hạn vay 2 tháng, nếu sau 2 tháng không trả thì lãi suất phải trả gấp đôi là 2%/tháng.

Trước đó, ông T được biết ông T2 đã tặng cho quyền sử dụng đất trên của vợ chồng ông T cho ông Lương Văn L2 nên ông T đã làm đơn khởi kiện và ngăn chặn các giao dịch này. Quá trình giải quyết vụ án, ông T được biết ngày 14-02-2023, bà H1 có vay của ông Lương Minh T2 số tiền 4.200.000.000 đồng và đã ký kết Hợp đồng ủy quyền lại cho ông T2 diện tích đất 7.422,1m² của vợ chồng ông T. Bà H1 hoàn toàn không thông báo cho ông T biết việc bà H1 đã ủy quyền lại cho ông T2. Ngày 06-11-2023, ông T2 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7.422,1 m² của vợ chồng ông T cho ông Trần Thành S1. Ngay khi biết được các giao dịch trái pháp luật đối với diện tích đất 7.422,1m², ông T đã khởi kiện và yêu cầu ngăn chặn mọi giao dịch liên quan đến diện tích đất này. Hiện nay, diện tích đất 7.422,1m² thuộc thửa số 167, tờ bản đồ số 18 theo Giấy chứng nhận số AN838091 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 23-3-2009 vẫn đang đứng tên vợ chồng ông T bà K. Còn Giấy chứng nhận số AN838091 ông T giao cho bà H1 thì bà H1 vẫn chưa trả lại cho ông T.

Nay ông T yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 22-6-2022 tại Văn phòng C3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, giữa ông Nguyễn Huy T, bà Phạm Thị K với bà Nguyễn Thị H1 vô hiệu.
- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền lại ngày 14-02-2023 tại Phòng C4, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vô hiệu.
- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06-11-2023 giữa ông Lương Minh T2 và ông Trần Thanh S vô hiệu.
- Tuyên bố các giao dịch thế chấp giữa ông Nguyễn Huy T với bà Nguyễn Thị H1 liên quan đến thửa đất số 167, tờ bản đồ số 18, xã L, thành phố V vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại cho ông Nguyễn Huy T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 838091 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 23-3-2009 đứng tên ông Nguyễn Huy T, bà Phạm Thị K. Tại phiên tòa, ông T thay đổi yêu cầu, buộc bà H1 và ông S liên đới trả lại bản chính giấy chứng nhận cho ông T, bà K.

- Buộc ông Nguyễn Hữu T4 và Nguyễn Thị Thúy N trả cho vợ chồng ông Nguyễn Huy T số tiền 100.000.000 đồng.

- Vợ chồng ông Nguyễn Huy T, bà Phạm Thị K1 có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị H1 số tiền 800.000.000 đồng mà vợ chồng ông T đã đứng ra bảo lãnh cho bà Nguyễn Thị Thúy N. Đề nghị Tòa buộc ông Nguyễn Hữu T4 và bà Nguyễn Thị Thúy N liên đới trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Huy T số tiền 800.000.000 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thúy N trả cho vợ chồng ông Nguyễn Huy T số tiền 650.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính từ ngày 28-3-2022 đến ngày 18-6-2022 với mức lãi suất 15%/năm là 217.171.232 đồng; tổng cộng cả gốc lẫn lãi tạm tính là 867.171.232 đồng. Tại phiên tòa, ông T thay đổi yêu cầu buộc bà N trả tiền lãi với mức lãi suất 20%/năm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 và người đại diện hợp pháp trình bày:

Vào năm 2022, vợ chồng ông Nguyễn Huy T, bà Phạm Thị K đến vay bà H1 số tiền 800.000.000 đồng theo “Giấy biên nhận” ngày 22-6-2022. Để đảm bảo cho khoản vay trên, vợ chồng ông T, bà K đã lập Hợp đồng ủy quyền số công chứng 04439, tại Văn phòng C3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Theo hợp đồng ủy quyền nêu trên, bà H1 được toàn quyền thay mặt và nhân danh vợ chồng ông T, bà K quyết định mọi quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất số 167, tờ bản đồ số 18, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 838091 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 23-3-2009.

Sau đó, bà Nguyễn Thị Thúy N là cháu của ông T có hỏi vay bà H1 tổng số tiền 8.350.000.000 đồng, cụ thể như sau:

Đợt 1: 600.000.000 đồng – Ngày 19-5-2022;

Đợt 2: 300.000.000 đồng – Ngày 30-5-2022;

Đợt 3: 500.000.000 đồng – Ngày 21-6-2022;

Đợt 4: 900.000.000 đồng – Ngày 22-6-2022;

Đợt 5: 600.000.000 đồng – Ngày 23-6-2022;

Đợt 6: 1.000.000.000 đồng – Ngày 02-8-2022;

Đợt 7: 1.200.000.000 đồng – Ngày 08-8-2022 (đã trả 950.000.000 đồng) còn 250.000.000 đồng;

Đợt 8: 400.000.000 đồng – Ngày 10-8-2022;

Đợt 9: 500.000.000 đồng – Ngày 16-8-2022;

Đợt 10: 3.300.000.000 đồng – Ngày 12-9-2022.

Ngoài ra, tại Hợp đồng cho vay tiền lập ngày 08-8-2022 quy định về việc vợ chồng ông T, bà K bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của bà N như sau:

“3.1 Để tạo lòng tin cho bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị Thúy N đã cầm sổ đất của người nhà là ông Nguyễn Huy T sinh năm 1958 và vợ là bà Phạm Thị K sinh năm 1958. Ông, bà đã đồng ý và ủy quyền thừa đất số: 26545.18.167, tờ bản đồ số: 18, diện tích: 7.442,1 mét vuông tọa lạc tại Thôn H, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà Nguyễn Thị H1.

3.2 Bà Nguyễn Thị H1 cam kết giữ tài sản cho bà Nguyễn Thị Thúy N và hoàn trả lại nếu như bà N trả hết số tiền đã vay của bà H1. Trong trường hợp bà N không hoàn trả hết số tiền mà bà H1 đã cho bà N vay thì bà H1 được quyền chuyển nhượng lô đất trên cho bên thứ 3. Gia đình bà N không có quyền khiếu nại...”

Đến ngày 08-02-2023, bà H1 yêu cầu bà N cùng vợ chồng ông T, bà K trả nợ nhưng cả bà N và vợ chồng ông T, bà K đều không thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Do kinh tế khó khăn nên bà H1 đã hỏi vay anh Lương Minh T2 số tiền 4.200.000.000 đồng. Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ đối với anh T2, ngày 14-02-2023, bà H1 lập Hợp đồng ủy quyền lại số công chứng 547, tại Văn phòng C5, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Theo đó, anh Lương Minh T2 được toàn quyền thay bà H1 đại diện và nhân danh vợ chồng ông T – bà K thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với thửa đất số 167.

Thời gian sau đó, bà Nguyễn Thị Thúy N có một số lần liên hệ để trả bớt nợ cho bà H1. Ngày 08-6-2023, các bên lập giấy vay tiền, ghi nhận số tiền bà N còn nợ bà H1 là 6.000.000.000 đồng mà vợ chồng ông T, bà K đã đứng ra bảo lãnh với nội dung: “Bà H1 có cho bà Nguyễn Thị Thúy N vay với số tiền 6.000.000.000 để bà N lấy vốn làm ăn.

Bà N đã mượn sổ của ông Nguyễn Huy T và sang tên thừa số: 26545.18.167, tờ bản đồ 18, diện tích 7.422,1m² được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 23-3-2009 để làm tin cho bà H1 với thời gian cụ thể 3 tháng, bắt đầu từ ngày 8 tháng 6 năm 2023 và bà N chịu trách nhiệm với khoản lãi hằng tháng đến ngày lấy sổ.

Nếu quá thời gian trên mà bà N không trả tiền đã vay của bà H1 thì bà H1 được quyền chuyển nhượng thửa đất đó cho người khác mà không được khiếu nại, thưa kiện, bất cứ dưới mọi hình thức.”

Đến nay, dù đã quá hạn trả nợ (ngày 08-9-2023), nhưng vợ chồng ông T, bà K và bà N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà H1. Hành vi này không những xâm phạm đến quyền và lợi ích của bà H1 mà còn ảnh hưởng đến uy tín khi bà H1 không có tiền để trả cho anh T2 đúng thời hạn.

Do vậy, bà H1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, đồng thời bà H1 có yêu cầu phản tố:

- Buộc vợ chồng ông T, bà K có nghĩa vụ liên đới trả cho bà H1 số tiền 800.000.000 đồng và lãi suất tính từ ngày 08-02-2023 với mức lãi suất 20%/năm, tạm tính đến ngày 08-11-2023 là 120.000.000 đồng.

- Buộc vợ chồng ông T, bà K và bà N có nghĩa vụ liên đới trả cho bà H1 số tiền 6.000.000.000 đồng và lãi suất tính từ ngày 08-6-2023 với mức lãi suất 20%/năm, tạm tính đến ngày 08-11-2023 là 500.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Minh T2 và người đại diện hợp pháp trình bày:

Tháng 02-2023, bà H1 có liên hệ ông T2 để vay tiền. Sau khi xem xét hồ sơ giấy tờ do bà H1 cung C1 thì ông T2 đã đồng ý cho bà H1 vay 4.200.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 14-02-2023 đến ngày 30-7-2023, lãi suất là 2%/tháng. Khi vay, bà H1 thế C2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 838091 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 23-3-2009 cho ông T2 bằng cách ký Hợp đồng ủy quyền ngày 14-02-2023 và Hợp đồng vay tiền có bảo đảm. Các bên thỏa thuận nếu bà H1 không thanh toán đủ tiền theo đúng thời hạn thì ông T2 được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Quá trình vay, bà H1 chưa thanh toán cho ông T2 khoản tiền gốc, lãi nào.

Đến thời hạn thanh toán, ông T2 đã nhiều lần liên hệ bà H1 trả tiền nhưng không được, nên tháng 10-2023, ông T2 đã chào bán thửa đất theo đúng như thỏa thuận với bà H1. Ngày 06-11-2023, ông T2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 7.442,1m² đất thuộc thửa đất số 167, tờ bản đồ số 18, xã L, thành phố V cho ông Trần Thanh S với giá 4.200.000.000 đồng. Ông T2 đã nhận đủ số tiền này và đã bàn giao tài sản cho ông S.

Ông T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ký ngày 14-02-2023 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06-11-2023 vì những giao dịch này đã được cơ quan nhà nước công chứng, chứng thực và ông T2 đã thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định. Đối với các yêu cầu khởi kiện khác của ông T thì ông T2 không có ý kiến.

Khi chuyển nhượng cho ông S thì ông T2 đã thực hiện việc thông báo cho bà H1 biết việc ông T2 sẽ chuyển nhượng tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Ông T2 thông báo bằng cách trao đổi qua tin nhắn điện thoại.

Việc ông T2 có làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên cho ông L2 hay không thì đại diện ủy quyền của ông T2 không biết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh S và người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 06-11-2023, ông S có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lương Minh T2 đối với diện tích 7.442,1m² đất thuộc thửa đất số 167, tờ bản đồ số 18, xã L, thành phố V với giá chuyển nhượng là 4.200.000.000 đồng. Ông S đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho ông T2 và ông T2 đã giao cho ông S Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 838091 cũng như tài sản trên thực địa.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông S mới biết đất đang bị tranh chấp. Khi ông S nhận chuyển nhượng đất của ông T2 thì đại diện ủy quyền của ông S không nắm rõ việc ông S có tìm hiểu thông tin thửa đất hay không, nhưng xác

định là tại thời điểm đó thì đất đang do ông T2 quản lý và được toàn quyền quyết định nên ông S mới mua.

Nay ông S yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06-11-2023 giữa ông T2 và ông có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T4 trình bày:

Ông T4 là bố của bà Nguyễn Thị Thúy N. Ông T4 có biết việc trước đây bà N có vay của bà H1 số tiền 1.200.000.000 đồng. Sau khi không trả được nợ thì ông Nguyễn Huy T và ông Nguyễn Văn L3 có đứng ra trả thay cho N 400.000.000 đồng, trong đó của ông T là 100.000.000 đồng và ông L3 là 300.000.000 đồng. Ngày 26-02-2022, ông T4 có chứng kiến việc trao đổi giữa ông T với bà H1 như Biên bản làm việc mà ông T đã cung cấp cho Tòa án. Nay ông T4 đồng ý có trách nhiệm xoay sở để trả lại cho ông T số tiền 100.000.000 đồng mà ông T yêu cầu. Đối với số tiền 800.000.000 đồng thì ông T4 cần phải bàn bạc với gia đình vì hiện nay ông T4 đã cao tuổi và không có tài sản gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hồng P trình bày:

Ông Lê Hồng P và ông Nguyễn Huy T là anh em bà con với nhau. Vợ chồng ông Nguyễn Huy T bà Phạm Thị K là chủ diện tích 7.422,1m² thửa số 167, tờ bản đồ số 18, theo Giấy chứng nhận số AN838091 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 23-3-2009. Diện tích đất 7.422,1m² hiện là các ruộng muối. Vào năm 2014, ông T có rủ ông P về làm muối trên diện tích 7.422,1m² và thỏa thuận chia 6/4 trên kết quả làm được (ông P hưởng 6 phần, gia đình ông T hưởng 4 phần). Việc làm muối mỗi năm làm 01 vụ vào mùa nắng còn vào mùa mưa thì có thể tận dụng ruộng nước để nuôi trồng thủy hải sản nhưng hiệu quả kinh tế thấp.

Diện tích 7.422,1m² thửa số 167, tờ bản đồ số 18, theo Giấy chứng nhận số AN838091 do Ủy ban nhân dân thành phố V là tài sản của ông T, bà K nhưng đã thỏa thuận giao khoán cho ông P làm muối để sinh sống. Trên đất là các ruộng muối hiện do gia đình ông P đang trực tiếp canh tác liên tục từ năm 2014 đến nay. Trong suốt quá trình quản lý sử dụng anh P không thấy có cá nhân, tổ chức nào đến bàn giao đất/nhận đất và không có ai khác ngoài gia đình anh P và gia đình ông T sử dụng thửa đất này. Thời gian gần đây, ông P có phát hiện thấy có một số cột cắm xung quanh đất, ông P không biết ai là người cắm và cắm vì mục đích gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị K trình bày:

Bà đồng ý với các nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông T. Vợ chồng bà chỉ bảo lãnh cho bà N vay số tiền 800.000.000 đồng của bà H1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 235/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực X – Thành phố Hồ Chí Minh) đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Huy T:

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ký ngày 22-6-2022 giữa ông Nguyễn Huy T, bà Phạm Thị K với bà Nguyễn Thị H1 vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền lại ký ngày 14-02-2023 giữa bà Nguyễn Thị H1 với ông Lương Minh T2 vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06-11-2023 giữa ông Nguyễn Huy T, bà Phạm Thị K (do ông Lương Minh T2 đại diện) với ông Trần Thanh S vô hiệu.

- Tuyên bố các giao dịch thế chấp giữa ông Nguyễn Huy T, bà Phạm Thị K với bà Nguyễn Thị H1 liên quan đến thửa đất số 167, tờ bản đồ số 18, xã L, thành phố V vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Hữu T4 và bà Nguyễn Thị Thúy N có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Huy T, bà Phạm Thị K số tiền 100.000.000 đồng.

- Vợ chồng ông Nguyễn Huy T, bà Phạm Thị K1 có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị H1 số tiền 800.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Thúy N có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Huy T, bà Phạm Thị K số tiền 800.000.000 đồng sau khi vợ chồng ông T đã thanh toán xong cho bà H1.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thúy N có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Huy T, bà Phạm Thị K số tiền 650.000.000 đồng nợ gốc và 146.250.000 đồng tiền lãi suất.

- Buộc bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Thanh S phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Nguyễn Huy T, bà Phạm Thị K bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 838091 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 23-3-2009 đứng tên ông T, bà K.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H1 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh S về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Yêu cầu kháng cáo:

Ngày 11-10-2024, bị đơn bà Nguyễn Thị H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Huy T và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà H1.

Ngày 11-10-2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Huy T và chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông S.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn (do bà Trịnh Thị H đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và ông Trần Thanh S, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 (do ông Nguyễn Anh V đại diện) giữ nguyên yêu cầu phản tố, thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là luật sư Lê Bá T1 cũng đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại do có một số vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng (cụ thể theo bản luận cứ do luật sư cung cấp).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh S (do ông Trần Anh T3 đại diện) giữ nguyên yêu cầu độc lập, thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng. Ông S xác nhận không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nếu cấp phúc thẩm giữ nguyên quyết định này của bản án sơ thẩm, nếu các bên có tranh chấp ông S sẽ khởi kiện vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Minh T2 (do ông Hồ Đăng L đại diện) xác nhận không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nếu cấp phúc thẩm giữ nguyên quyết định này của bản án sơ thẩm, nếu các bên có tranh chấp ông T2 sẽ khởi kiện vụ án khác.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

- *Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh S nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh S, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh S nộp trong thời hạn luật định, nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bị đơn bà Nguyễn Thị H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Minh T2, ông Trần Thanh S vắng mặt nhưng đã có người đại diện hợp

pháp tham gia phiên tòa; bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị K, ông Nguyễn Hữu T4, ông Lê Hồng P vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và ông Trần Thanh S thay đổi yêu cầu kháng cáo từ yêu cầu sửa bản án sơ thẩm thành yêu cầu hủy toàn bộ bản án. Xét việc thay đổi yêu cầu kháng cáo này không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên được chấp nhận xem xét.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh S về việc hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng:

[2.1] Về việc Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện không đúng việc cấp, tổng đạt, thông báo văn bản tố tụng cho bà Nguyễn Thị H1 theo quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và Luật Tương trợ tư pháp năm 2007:

Cụ thể, bị đơn cho rằng bà H1 đang sinh sống và làm việc tại Australia nên Tòa án cấp sơ thẩm phải thực hiện ủy thác tư pháp để tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho bà H1 theo quy định của pháp luật.

Xét, theo đơn khởi kiện của nguyên đơn thì địa chỉ liên hệ của bị đơn bà H1 là tại Ấp N, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án cho bị đơn theo địa chỉ này. Ngày 08-11-2023, bà H1 làm giấy ủy quyền cho ông Nguyễn Đức M tham gia tố tụng tại Tòa án trong vụ án này, theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số 603/2023/TB-TLVA ngày 23-10-2023 của Tòa án cấp sơ thẩm. Trong Giấy ủy quyền trên (Bl 29A-29), Đơn yêu cầu phản tố ngày 17-11-2023 (Bl 55-58), bản tự khai ngày 17-11-2023 (Bl 52-54), bà H1 đều ghi địa chỉ của bà là Ấp N, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Do vậy, đủ căn cứ xác định địa chỉ nêu trên là địa chỉ chính xác của bị đơn và việc Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt, niêm yết văn bản tố tụng cho bà H1 tại địa chỉ này là đúng quy định của pháp luật. Sau khi bà H1 ủy quyền cho ông M, cấp sơ thẩm tổng đạt văn bản tố tụng cho bà H1 thông qua người đại diện là ông M là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật.

Đến ngày 04-7-2024, Tòa án cấp sơ thẩm nhận được Văn bản thông báo chấm dứt tư cách đại diện theo ủy quyền cho bà H1 của ông Nguyễn Đức M. Đồng thời, ông M và luật sư Lê Bá T1 cũng có văn bản đề nghị Tòa án triệu tập bà H1 theo địa chỉ C M, Springvale V, Australia và chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giải quyết theo thẩm quyền. Tuy nhiên, do ông T1 không cung cấp được giấy tờ, tài liệu xác thực địa chỉ của bà H1 ở nước ngoài theo quy định tại khoản 1 Điều 473 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Tòa án cấp sơ thẩm không có căn cứ để tổng đạt văn bản tố tụng cho bà H1 theo địa chỉ này. Luật sư T1 có cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm Đơn yêu cầu luật sư đề ngày 09-8-2024 có thể hiện địa chỉ của bà H1 như trên, nhưng tài liệu này không được chứng thực chữ ký hợp pháp của C6 tại Australia (nếu được lập tại nước này) hoặc của cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam (nếu được làm tại Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam). Nên Tòa án không có căn cứ xác định tính

xác thực của tài liệu này. Vì vậy, cấp sơ thẩm không tổng đạt văn bản tố tụng cho bà H1 theo địa chỉ cư trú ở nước ngoài nêu trên là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật. Thời điểm luật sư của bị đơn cung cấp đơn đề nghị Luật sư có chứng thực của C6 tại Australia ngày 01-10-2024 là sau thời điểm xét xử sơ thẩm. Do vậy, không có căn cứ để xác định Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc ủy thác tư pháp tổng đạt văn bản tố tụng cho bị đơn bà H1.

Do cấp sơ thẩm đã tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng cho bà H1 qua người đại diện theo ủy quyền (khi chưa chấm dứt ủy quyền) và niêm yết hợp lệ tại nơi cư trú chính xác của bà H1, nên việc Tòa án sơ thẩm tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và xét xử vắng mặt bà H1 là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật. Nội dung kháng cáo của bà H1 về vấn đề này là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.2] Thông báo về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ ngày 29-5-2024 của Tòa án cấp sơ thẩm gửi cho bà H1 chưa hợp lệ:

Như trên đã phân tích, do Tòa án cấp sơ thẩm không có căn cứ xác định bà H1 đang cư trú ở nước ngoài nên Tòa án không thể tiến hành ủy thác tư pháp để tổng đạt các văn bản tố tụng trong đó có Quyết định về việc yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ ngày 29-5-2024. Do vậy, đây không phải là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng của cấp sơ thẩm.

[2.3] Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành đối chất giữa bà H1, bà N và vợ chồng ông T, bà K để làm rõ những mâu thuẫn về số tiền vợ chồng ông T, bà K bảo lãnh cho bà N vay của bà H1.

Bà H1 và bà N đều vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đối chất giữa các bên là không thể thực hiện được. Mặt khác, việc đối chất, làm rõ những điểm mâu thuẫn (nếu có) giữa các bên chỉ để phục vụ cho việc giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu ông T, bà K liên đới cùng bà N trả khoản nợ 6.000.000.000 đồng mà bà N vay của bà H1. Tuy nhiên, do yêu cầu phản tố của bị đơn bà H1 đã bị đình chỉ giải quyết nên việc không đối chất giữa các bên hoàn toàn không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án này.

[2.4] Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bà H1 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng:

Như đã phân tích tại mục [2.1], Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà H1 tại địa chỉ chính xác của bà tại Việt Nam nhưng bà H1 vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa sơ thẩm mà không vì trở ngại khách quan hay lý do bất khả kháng. Vì vậy, cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bà H1 là phù hợp quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Trường hợp bà H1 vẫn tranh chấp với các đương sự khác trong vụ án thì có quyền khởi kiện vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[2.5] Tòa án cấp sơ thẩm không chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giải quyết theo đúng thẩm quyền:

Do bị đơn bà H1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh tính xác thực của địa chỉ cư trú của bà ở nước ngoài nên Tòa án cấp sơ thẩm không có căn cứ chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Mặt khác, nếu địa chỉ ở nước ngoài của bà H1 là có thật thì vụ án này cũng không thuộc trường hợp phải chuyển vụ án do không thay đổi về thẩm quyền xét xử theo Điều 471 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Vì thời điểm cấp sơ thẩm thụ lý vụ án, bà H1 vẫn đang cư trú tại Việt Nam theo đúng địa chỉ nguyên đơn cung cấp và được bà H1 xác nhận trong đơn yêu cầu phản tố, giấy ủy quyền và bản tự khai. Vì vậy, việc bà H1 thay đổi nơi cư trú ra nước ngoài được thực hiện sau khi Tòa án sơ thẩm đã thụ lý vụ án này nên không làm thay đổi thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2.6] Tòa án cấp sơ thẩm xem xét hiệu lực của hợp đồng ủy quyền ngày 22-6-2022, hợp đồng ủy quyền ngày 14-02-2023 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06-11-2023 nhưng không đưa các Văn phòng công chứng tham gia tố tụng:

Xét, các hợp đồng trên bị nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu do giả cách, không đương sự nào yêu cầu xem xét trách nhiệm pháp lý của Văn phòng công chứng trong việc công chứng các hợp đồng trên. Vì vậy, không cần thiết đưa các Văn phòng công chứng này vào tham gia tố tụng trong vụ án, theo hướng dẫn tại tiêu mục 3 Mục IV Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02-8-2021 của Tòa án nhân dân tối cao.

[2.7] Về việc không đưa ông Nguyễn Thanh L1 vào tham gia tố tụng:

Theo lời khai của các bên đương sự thì ông L1 có giao cho ông T 300.000.000 đồng, sau đó ông T bỏ thêm 100.000.000 đồng để trả cho bà H1 một phần khoản nợ 1.200.000.000 đồng mà bà N đã vay của bà H1. Trong vụ án này, các đương sự không tranh chấp hoặc yêu cầu giải quyết đối với khoản tiền 300.000.000 đồng nêu trên. Do vậy, cấp sơ thẩm không đưa ông

L1 vào làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng quy định pháp luật. Trường hợp giữa các bên có tranh chấp về khoản tiền này thì có quyền khởi kiện vụ án khác.

[2.8] Từ những căn cứ và phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và ông Trần Thanh S về việc hủy bản án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng.

[3] Về việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo bản án sơ thẩm:

[3.1] Đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 22-6-2022, Hợp đồng ủy quyền ngày 14-02-2023:

Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều khai thống nhất việc ký các hợp đồng ủy quyền trên chỉ để đảm bảo cho việc vay tiền giữa bà N với bà H1 và giữa bà H1 với ông T2, thực tế các bên không có giao dịch chuyển nhượng hoặc ủy quyền đối với thửa đất tranh chấp. Do vậy, cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu các hợp đồng ủy quyền này là có căn

cứ. Các đương sự không kháng cáo đối với phần này nên cấp phúc thẩm không xem xét lại các nội dung này. Riêng yêu cầu về việc buộc ông T, bà K trả tiền lãi của khoản nợ 800.000.000 đồng và liên đới với bà N trả khoản nợ 6.000.000.000 đồng tiền gốc và lãi phát sinh thì đã bị đình chỉ giải quyết nên cấp phúc thẩm không xem xét lại.

[3.2] *Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06-11-2023:*

Ông Trần Thanh S kháng cáo yêu cầu xác định ông Trần Thanh S là người thứ 3 ngay tình nên phải được bảo vệ: Nội dung này đã được cấp sơ thẩm nhận định và giải quyết đúng quy định của pháp luật. Cụ thể, ông S không phải là người thứ 3 ngay tình trong mối quan hệ với ông T, bà K, vì ông S nhận chuyển nhượng thửa đất tranh chấp từ chính ông T, bà K1 (do ông T2 đại diện), tại thời điểm chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên của ông T, bà K mà chưa sang tên cho bà H1 hoặc ông T2. Do vậy, ông S không phải là người thứ 3 ngay tình theo quy định của pháp luật. Mặt khác, thời điểm ông S nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ ông T, bà K (do ông T2 đại diện theo ủy quyền) thì thửa đất này đã là đối tượng tranh chấp trong vụ án này, theo đơn khởi kiện của ông T. Trước đó, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V cũng đã trả hồ sơ đăng ký biến động sang tên cho ông Lương Văn L2 đối với thửa đất này do có tranh chấp nên không thể nói ông S không biết việc thửa đất này đang có tranh chấp khi nhận chuyển nhượng.

Do ông S không phải là người thứ 3 ngay tình, ông T2 cũng không có thẩm quyền đại diện cho ông T, bà K để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất tranh chấp cho ông S do hợp đồng ủy quyền vô hiệu. Vì vậy, cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà K (do ông T2 đại diện) với ông S là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật nên cần giữ nguyên quyết định này.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu: Cấp sơ thẩm đã giải thích hậu quả hợp đồng vô hiệu và hỏi các đương sự về việc có yêu cầu giải quyết hậu quả hay không nhưng ông T2 và ông S đều khẳng định không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, nếu có yêu cầu sẽ khởi kiện vụ án khác. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông T2 và ông S vẫn khẳng định không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Do vậy, cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là đúng quy định của pháp luật.

[3.3] *Đối với các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định pháp luật nên không xem xét lại.*

[4] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận nên bà H1 và ông S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh S, giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm, như sau:

Căn cứ vào các Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 129, Điều 131, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 Điều 188 Luật Đất đai 2013; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Huy T về việc *“Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ký ngày 22-6-2022 tại Văn phòng C3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 04439, quyền số 1E/2022/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Huy T, bà Phạm Thị K với bà Nguyễn Thị H1 vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền lại ký ngày 14-02-2023 tại Phòng C4, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 547, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị H1 và ông Lương Minh T2 vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06-11-2023 tại Phòng C4, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 6036, quyền số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lương Minh T2 và ông Trần Thanh S vô hiệu.

- Tuyên bố các giao dịch thế chấp giữa ông Nguyễn Huy T, bà Phạm Thị K với bà Nguyễn Thị H1 liên quan đến thửa đất số 167, tờ bản đồ số 18, xã L, thành phố V vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Hữu T4 và bà Nguyễn Thị Thúy N có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Huy T, bà Phạm Thị K số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

- Ông Nguyễn Huy T và bà Phạm Thị K có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị H1 số tiền 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng. Bà Nguyễn Thị Thúy N có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Huy T, bà Phạm Thị K số tiền 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng sau khi ông T, bà K đã thanh toán xong cho bà H1.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thúy N có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Huy T, bà Phạm Thị K số tiền 796.250.000 (bảy trăm chín mươi sáu triệu, hai trăm năm mươi ngàn) đồng, trong đó: 650.000.000 (sáu trăm năm mươi triệu) đồng nợ gốc

và 146.250.000 (một trăm bốn mươi sáu triệu, hai trăm năm mươi ngàn) đồng tiền lãi.

- Buộc bà Nguyễn Thị H1 và ông Trần Thanh S phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Nguyễn Huy T, bà Phạm Thị K bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 838091 do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 23-3-2009 đứng tên ông Nguyễn Huy T và bà Phạm Thị K.

Trường hợp, ông Trần Thanh S và bà Nguyễn Thị H1 không giao trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 838091, thì ông T, bà K được quyền liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề nghị chế thi hành án theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ giải quyết các yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H1 về việc:

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Huy T, bà Phạm Thị K có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị H1 số tiền 800.000.000 đồng và lãi suất tính từ ngày 08-02-2023 với mức lãi suất 20%/năm, tạm tính đến ngày 08-11-2023 là 120.000.000 đồng.

- Buộc vợ chồng Nguyễn Huy T, bà Phạm Thị K và bà Nguyễn Thị Thúy N có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị H1 số tiền 6.000.000.000 đồng và lãi suất tính từ ngày 08-6-2023 với mức lãi suất 20%/năm, tạm tính đến ngày 08-11-2023 là 500.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh S về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06-11-2023 giữa ông Lương Minh T2 và ông Trần Thanh S có hiệu lực pháp luật.

4. Về chi phí sao lục, định giá tài sản: Tổng chi phí là 7.000.000 (bảy triệu) đồng, ông Nguyễn Huy T tự nguyện chịu và đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Thanh S phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tiền số 0005798 ngày 09 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H). Ông S đã nộp xong.

Sung vào Ngân sách Nhà nước số tiền tạm ứng án phí 57.710.000 (năm mươi bảy triệu, bảy trăm mười ngàn) đồng mà bà Nguyễn Thị H1 đã nộp, theo Biên lai thu tiền số 0002313 ngày 05 tháng 12 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

Bà Nguyễn Thị Thúy N phải nộp 61.387.500 (sáu mươi một triệu, ba trăm tám mươi bảy ngàn, năm trăm) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị H1 phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Huy T, bà Phạm Thị K được miễn nộp tiền án phí.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H1 phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tiền số 0004492 ngày 21 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

Ông Trần Thanh S phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tiền số 0004491 ngày 21 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

7. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (13-8-2025).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- Sở Tư pháp Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực X – Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực X – Tp. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Tp. Hồ Chí Minh;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ Tp. V;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

Cao Minh Vỹ