

**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: 1715/2025/DS-PT

Ngày 30-12-2025

V/v tranh chấp liên quan đến yêu cầu
tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu,
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài
sản

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

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: Bà Phạm Thị Mai – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 30 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1303/2025/TLPT-DS ngày 20/11/2025 về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6992/2025/QĐ-PT ngày 25/11/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 22596/2025/QĐ-PT ngày 11/12/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Mai Xuân Q, sinh năm 1958;

2. Bà Nguyễn Thị Bích P, sinh năm 1962;

Cùng địa chỉ: số G, tổ C, khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích P: Ông Mai Xuân Q, sinh năm 1958; địa chỉ: số G, tổ C, khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 22/01/2024).

- *Bị đơn:* Ông Phạm Minh H, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ B, khu phố H, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đinh Văn T, sinh năm 1991; địa chỉ thường trú: thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (nay là phường Q, tỉnh Quảng Bình); địa chỉ liên hệ: số H - A khu chế xuất L, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 04/01/2024).

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

1. Bà Từ Thị Hồng N, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ B, khu phố H, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ E, ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Bà Lê Thị Kiều H1, sinh năm 1978; địa chỉ: tổ E, ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Văn phòng C; địa chỉ: đường T, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Thanh T2; chức vụ: Trưởng Văn phòng.

5. Văn phòng C; địa chỉ: quốc lộ A, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Đoàn Cao T3; chức vụ: Trưởng Văn phòng.

6. Văn phòng C; địa chỉ: số F đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Đặng Lương G; chức vụ: Trưởng Văn phòng.

7. Ông Phạm Trần Minh T4, sinh năm 1990; địa chỉ thường trú: số A đường P, tổ C, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: số I đường P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thái H2, sinh năm 1996; địa chỉ thường trú: B, xã Q, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là xã Q, tỉnh Lâm Đồng) hoặc bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1995, địa chỉ thường trú: tổ D, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (nay là phường N, tỉnh Quảng Ngãi), là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 01/11/2024).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Mai Xuân Q và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích P là ông Mai Xuân Q; người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Đinh Văn T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T1.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 12/10/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/11/2023 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Mai Xuân Q, bà Nguyễn Thị Bích P trình bày:

Vợ chồng ông Q, bà P có tài sản chung là quyền sử dụng đất diện tích 141,4m² thuộc thửa số 49, tờ bản đồ số 40-1, tọa lạc tại tổ C, khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, 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 CU 038744, số vào sổ CS14911 ngày 06/01/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Bích P (viết tắt thửa đất số 49).

Đầu tháng 02 năm 2021, do kẹt tiền để đầu tư làm ăn, thông qua người môi giới ông Nguyễn Văn M, ông Q biết được ông Phạm Minh H – Chủ tiệm cầm đồ Hòa P1 chuyên cho vay tiền. Ông Q, bà P có nhờ ông M kết nối với ông H để vay số tiền 700.000.000 đồng.

Ngày 01/02/2021, ông M đưa ông H xuống gặp ông Q, bà P để bàn việc vay tiền. Ông Q chỉ vị trí thửa đất số 49, 01 căn nhà cấp 4 trên đấy, đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy công nhận quyền sở hữu nhà cửa do tỉnh Sông Bé cấp, sơ đồ vị trí nhà ở do Phòng Quản lý đô thị cấp, tờ Quyết định cấp sổ nhà do Phòng Quản lý đô thị cấp cho ông H xem. Ông H nói với ông Q do giá trị tài sản lớn, ông H chỉ cần cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Hòa đồng ý cho vợ chồng ông Q, bà P vay số tiền 700.000.000 đồng, lãi suất 04%/tháng, đồng thời phải ký hợp đồng ủy quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với thửa đất số 49 cho ông H. Thời hạn vay tiền từ ngày 02/02/2021 đến ngày 02/8/2021 (thời hạn vay 06 tháng), hết thời hạn vay nói trên nếu ông Q trả đủ số tiền gốc 700.000.000 đồng và tiền lãi thì ông H sẽ ra Phòng Công chứng hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Q, bà P và ông H.

Ngày 01/02/2021, ông Q, bà P và ông H đến Văn phòng C ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 667, quyền số 12/2021 TP/CC-SCC/HNGĐ đối với thửa đất số 49; ông Q, bà P ủy quyền cho ông H toàn quyền định đoạt tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên. Đồng thời, ngày 02/02/2021, ông Q, bà P và ông H cũng lập hợp đồng mượn tiền (do ông H viết) với nội dung: Ông Q, bà P vay số tiền 700.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng, kể từ ngày 02/2/2021 đến 02/8/2021. Việc ngày 02/02/2021, làm hợp đồng mượn tiền vì chiều ngày 01/02/2021 Văn

phòng Công chứng đông khách, gần hết giờ làm việc, Văn phòng C nói với ông Q, bà P và ông H ngày mai đến nhận kết quả.

Sau khi hợp đồng ủy quyền được công chứng, ông H giữ hợp đồng ủy quyền và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Quảng nhận từ ông H số tiền 672.000.000 đồng (ông H trừ 28.000.000 đồng tiền lãi của tháng 02/2021). Ông H không đưa cho ông Q hợp đồng ủy quyền mà chỉ đưa cho ông Q hợp đồng mượn tiền (bản chính, mỗi bên giữ 01 bản).

Đến ngày 15/4/2021, ông Q, bà P đến gặp ông H tiếp tục vay thêm số tiền 500.000.000 đồng. Ông H có viết vào mặt sau của hợp đồng mượn tiền ngày 02/02/2021 là ông Q, bà P vay tiếp số tiền 500.000.000 đồng. Tổng số tiền ông Q, bà P vay là 1.200.000.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 02/8/2021.

Từ thời điểm ngày 02/2/2021 đến ngày 02/8/2021, ông Q, bà P đều trả lãi suất đầy đủ, cụ thể: Từ tháng 02/2021 đến tháng 4/2021, ông Q, bà P đóng tiền lãi được 02 tháng, số tiền 56.000.000 đồng (28.000.000 đồng/tháng/700.000.000 đồng); tháng 5/2021, ông Q, bà P đóng tiền lãi 48.000.000 đồng/tháng/1.200.000.000 đồng.

Tháng 8/2021 đến thời hạn trả tiền gốc 1.200.000.000 đồng, ông H có nói với ông Q, bà P nếu chưa có tiền trả nợ thì để đó, hàng tháng trả tiền lãi 48.000.000 đồng/tháng cho ông H là được, không cần phải làm hợp đồng mới với điều kiện thanh toán tiền lãi bằng tiền mặt, không thanh toán bằng hình thức chuyển khoản. Ông Q, bà P đồng ý và trả tiền lãi đầy đủ từ tháng 8/2021 đến tháng 4/2022 là 528.000.000 đồng.

Đến ngày 13/4/2022, ông Q có trả cho ông H số tiền 300.000.000 đồng (hình thức chuyển khoản từ số tài khoản 24982097 của ông Mai Xuân Q tại Ngân hàng Á (A) qua số tài khoản 3379797999 của vợ ông H là bà Từ Thị Hồng N tại Ngân hàng Q1 (MB). Như vậy, từ ngày 13/4/2022, ông Q, bà P chỉ còn nợ của ông H số tiền 900.000.000 đồng.

Từ tháng 4/2022 đến tháng 7/2023, ông Q, bà P vẫn đóng tiền lãi đầy đủ (hình thức đưa tiền mặt) cho ông H số tiền 32.000.000 đồng/tháng/900.000.000 đồng với số tiền 480.000.000 đồng.

Sáng ngày 30/8/2023, ông Q đến nhà ông H để đóng tiền lãi 53.000.000 đồng nhưng vợ chồng ông H không có nhà. Ông Q điện thoại thì ông H nói ông Q về đi có gì chiều ông H xuống (tin nhắn zalo). Tuy nhiên, vào lúc 16 giờ 30 phút ngày 30/8/2023, vợ chồng ông H dẫn xã hội đen và một cặp vợ chồng khác (sau này mới biết là vợ chồng ông Nguyễn Thanh T1 là người đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Q, bà P) đến nhà ông Q đòi ông Quảng G1 nhà đất cho ông T1. Ông H nói rằng do ông Quảng đóng tiền lãi trễ nên ông H đã ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Q cho ông T1 và đưa cho ông Q xem bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 552316 ngày 13/6/2023 (số thửa 49) đứng tên ông Nguyễn Thanh T1.

Ông Q nói với ông H, giao dịch giữa ông Q và ông H là vay tiền, ông Q đã đóng tiền lãi đầy đủ, lý do gì ông H lấy tài sản của Q đi sang tên cho người khác.

Ông H nói ngang ngược đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Q cho ông T1, ông Q giải quyết với ông T1 nên ông H hết trách nhiệm.

Tháng 10/2023, ông Q có liên hệ Văn phòng C để xin trích lục hợp đồng ủy quyền của ông Q, bà P cho ông H thì phát hiện ngày 15/02/2022 ông H đã chuyển nhượng thửa đất số 49 cho bà Từ Thị Hồng N (vợ của ông H). Thời điểm ngày 13/4/2023, ông Q có thanh toán cho ông H số tiền 300.000.000 đồng nhưng ông H cũng không thông tin cho ông Q biết đã chuyển nhượng đất cho bà N. Sau đó, vợ chồng ông H, bà N tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Thanh T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1962, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HNGĐ tại Văn phòng C ngày 28/3/2023, ông T1 đã làm thủ tục sang tên và ngày 13/6/2023 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ thời điểm vay, tháng 02/2021 đến tháng 7/2023 ông Q đã đóng tiền lãi cho ông H số tiền 1.064.000.000 đồng; ngày 13/4/2022, đã trả trước cho ông H 300.000.000 đồng; số tiền ông Q đã trả lãi cho ông H cao hơn số tiền ông Q vay của ông H. Như vậy, đến thời điểm ngày 31/7/2023, ông Q đã trả hết tiền lãi cho ông H.

Vào lúc 19 giờ 00 phút ngày 31/7/2023, tại nhà ông H. Ông H thống nhất với ông Q kể từ tháng 8 trở đi vào ngày 15 đến ngày 20 hàng tháng ông Quảng Đ lãi cho ông H số tiền 53.000.000 đồng, ông H giải thích số tiền lãi này là có những lúc ông Q không trả tiền lãi đúng cho ông H, ông H phải vay tiền bên ngoài bù vào tiền lãi cho ông Q. Đến tháng 8/2023, do khó khăn nên ông Q chưa đóng tiền lãi theo thời hạn, ông H cho ông Quảng chậm đóng tiền lãi đến cuối tháng 8/2023.

Thửa đất số 49, trị giá 12.000.000.000 đồng, giữa ông Q và ông H là giao dịch vay mượn tiền, việc ký hợp đồng ủy quyền chỉ để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông Q cho vợ chồng ông H. Ông Q vẫn đóng tiền lãi suất đầy đủ từ tháng 02/2021 đến tháng 7/2023 nhưng ông H, bà N cố tình chiếm đoạt đất của ông Q, hiện tại nhà, đất ông Q là người đang trực tiếp quản lý sử dụng.

Ông Mai Xuân Q và bà Nguyễn Thị Bích P khởi kiện yêu cầu:

1. Tuyên hợp đồng ủy quyền số công chứng 667, quyền số 12/2021/TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 02/2/2021 tại Văn phòng C vô hiệu do giả tạo giữa bên ủy quyền là vợ chồng ông Mai Xuân Q, bà Nguyễn Thị Bích P và bên nhận ủy quyền là ông Phạm Minh H đối với thửa đất số 49.

2. Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 447, quyền số 13/2022 TP/CC-SCC/HNGĐ tại Văn phòng C ký ngày 15/2/2022 giữa ông Phạm Minh H và bà Từ Thị Hồng N đối với thửa đất số 49.

3. Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1962, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 28/3/2023 tại Văn phòng C giữa bà Từ Thị Hồng N và ông Nguyễn Thanh T1 đối với thửa đất số 49.

4. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 1552316, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN18570 đứng tên ông Nguyễn Thanh T1 để cấp lại cho bà Nguyễn Thị Bích P.

5. Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 18/10/2023 tại Văn phòng C giữa bên ủy quyền là ông Nguyễn Thanh T1, bà Lê Thị Kiều H1 và bên nhận ủy quyền là ông Phạm Trần Minh T4.

Bản tự khai ngày 12/9/2024, bị đơn trình bày:

Thông nhất trình bày của nguyên đơn về số tiền vay 700.000.000 đồng ngày 01/02/2021, lãi suất cho vay, thời hạn vay, hợp đồng ủy quyền ngày 01/01/2021 tại Văn phòng C, giấy mượn tiền ngày 02/02/2021. Giấy mượn tiền có ghi rõ, nếu vợ chồng ông Q vi phạm nghĩa vụ, vợ chồng ông H được phép chuyển dịch tài sản cho người khác để thu hồi vốn.

Đối với khoản tiền lãi của số tiền 700.000.000 đồng, ngày 03/4/2021 ông Q thanh toán số tiền 28.000.000 đồng. Nếu điều chỉnh lại theo quy định của pháp luật là 20%/năm (1,66%/tháng), tương đương với số tiền 11.666.000 đồng/tháng thì từ ngày 01/02/2021 đến hết ngày 14/4/2021, ông Q phải thanh toán số tiền 29.166.000 đồng. Ông H không yêu cầu Tòa án giải quyết tiền lãi của số tiền 700.000.000 đồng, từ ngày 01/02/2021 hết ngày 14/4/2021.

Đến ngày 15/4/2021, vợ chồng ông Q, vay thêm 500.000.000 đồng để làm ăn, tổng số tiền vợ chồng ông Q đã vay của vợ chồng ông H 1.200.000.000 đồng (tính đến ngày 15/4/2021).

Nguyên đơn đã trả tiền lãi, cụ thể: Ngày 04/5/2021: 28.000.000 đồng; ngày 03/6/2021: 28.000.000 đồng; ngày 19/6/2021: 20.000.000 đồng; ngày 13/4/2022: 300.000.000 đồng. Ông H đề nghị căn cứ vào lãi suất 20%/năm theo quy định của Bộ luật Dân sự để giải quyết là 20.000.000 đồng/tháng (1.200.000.000 đồng x 1,66%/tháng).

Từ ngày 15/4/2021 đến ngày 13/4/2022: số tiền lãi 20.000.000 đồng x 12 tháng = 240.000.000 đồng. Ông Q đã trả được 76.000.000 đồng (vào các ngày 04/5/2022, ngày 03/6/2021 và ngày 19/6/2021), số tiền lãi còn lại chưa trả 164.000.000 đồng. Ngày 13/4/2022, ông Q trả 300.000.000 đồng thì sẽ có 164.000.000 đồng tiền lãi và 136.000.000 đồng tiền gốc.

Ông H phản tố yêu cầu nguyên đơn như sau:

- Buộc vợ chồng ông Mai Xuân Q, Nguyễn Thị Bích P có nghĩa vụ trả cho ông Q số tiền 1.200.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 14/4/2022 đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử, tạm tính 25 tháng x 20.000.000.000 đồng/tháng = 500.000.000 đồng, tổng cộng 1.700.000.000 đồng.

Bị đơn đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng giao dịch và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bản tự khai ngày 20/3/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Từ Thị Hồng N trình bày:

Bà N là vợ của ông H, bà N thống nhất trình bày của ông H, kiến của ông H hoặc người đại diện hợp pháp của ông H cũng là ý kiến của bà N, bà N không có yêu cầu độc lập.

Bản tự khai ngày 22/7/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T1 trình bày:

Ngày 28/3/2023, ông T1 có nhận chuyển nhượng thửa đất số 49 của vợ chồng ông H vì trước đó vợ chồng ông H có mượn ông T1 số tiền 1.200.000.000 đồng. Ông H hứa trong vòng hai tháng, nếu ông H không trả lại số tiền trên thì ông H phải chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông T1. Sau 02 tháng vợ chồng ông H không có khả năng tiền nên vợ chồng ông H đã chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông T1 và nhận thêm của vợ chồng ông T1 số tiền 450.000.000 đồng. Do vợ chồng ông T1 kẹt tiền nên ông T1 đã đem thửa đất trên cầm lại cho ông Phạm Trần Minh T4 với số tiền 1.650.000.000 đồng theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 18/10/2023 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương.

Ông T1 đồng ý hủy các hợp đồng ông T1 đã ký với điều kiện ông H trả cho ông T1 số tiền 1.650.000.000 đồng.

Bản tự khai ngày 22/7/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kiều H1 trình bày:

Bà H1 là vợ của ông Nguyễn Thanh T1, bà H1 thống nhất ý kiến của ông T1, bà H1 không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đơn yêu cầu độc lập ngày 14/10/2024, đơn bổ sung yêu cầu độc lập ngày 12/12/2024, ông Phạm Trần Minh T4 trình bày:

Ngày 09/11/2023, ông T4 cho ông T1 vay số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày 09/11/2023 đến 09/5/2024, lãi suất hai bên thỏa thuận miệng 1,5%/tháng, hai bên có ký hợp đồng cho vay tiền.

Ngày 13/11/2023, ông T1 vay thêm số tiền 100.000.000 đồng.

Ông T4 đã đưa tiền cho ông T1 vay với số tiền 300.000.000 đồng.

Trước đó ông T1 và vợ có vay tiền của ông T4 nhiều lần, việc vay không có giấy tờ, chỉ thỏa thuận trao đổi qua tin nhắn, ông T4 chuyển khoản cho ông T1, cụ thể:

- Ngày 18/10/2023, ông T4 chuyển tiền cho ông T1 vay 300.000.000 đồng, qua số tài khoản vợ của ông T1 là bà Lê Thị Kiều H1, với nội dung chuyển tiền “cho anh T1 mượn tiền”.

- Ngày 19/10/2023, ông T4 chuyển tiền cho ông T1 vay 120.000.000 đồng, qua số tài khoản vợ của ông T1 là bà Lê Thị Kiều H1, với nội dung chuyển tiền “cho anh T1 mượn tiền”.

- Ngày 23/10/2023, ông T4 chuyển tiền cho ông T1 vay 50.000.000 đồng, qua số tài khoản của ông T1.

- Ngày 15/11/2023, ông T4 chuyển tiền cho ông T1 vay 180.000.000 đồng, qua số tài khoản của ông T1.

- Đối với số tiền 650.000.000 đồng, hai bên không ký kết hợp đồng.

Theo thỏa thuận tổng số tiền ông T4 cho ông T1 và bà H1 vay là 1.000.000.000 đồng, do ông T4 lấy tiền lãi trước mấy tháng đầu nên chỉ chuyển cho ông T1, bà H1 số tiền 950.000.000 đồng, thực tế ông T1, bà H1 vay của ông T4 số tiền 1.000.000.000 đồng.

Thời điểm ông T4 cho ông T1, bà H1 vay tiền, ông T4 biết được ông T1, bà H1 có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 49 nên ông T4 đồng ý cho ông T1, bà H1 vay tiền.

Để đảm bảo cho khoản vay nói trên, ngày 18/10/2023 ông T1, bà H1 đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông T4, với nội dung ông T4 được toàn quyền định đoạt đối với thửa đất số 49 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D1552316, số vào sổ cấp GCN: CN18570 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 13/6/2023. Quá trình tố tụng, ông T4 được biết nguồn gốc thửa đất số 49 trước đây là của ông Q và bà P.

Đối với việc tuyên bố các hợp đồng vô hiệu giữa nguyên đơn và bị đơn, ông T4 nhận thấy các hợp đồng này được lập theo đúng trình tự thủ tục, được công chứng, chứng thực đúng quy định; ông T1, bà H1 được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật; các giấy tờ vay mượn được lập không có xác nhận của công chứng, không có xác nhận của cơ quan nhà nước nên không thể xác định là có sự liên quan đến thửa đất; trường hợp người nào làm sai thỏa thuận mà gây ra thiệt hại cho người khác thì phải bồi thường thiệt hại, cần phải công nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, bà H1.

Ông T4 cho ông T1, bà H1 vay và đảm bảo cho khoản vay bằng hình thức hợp đồng ủy quyền, các bên đều thừa nhận việc vay mượn tiền, không che giấu giao dịch cho vay, nên giao dịch giữa ông T4, ông T1, bà H1 là có hiệu lực pháp luật, không nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác.

Ông T4 và ông T1, bà H1 thỏa thuận miệng sẽ chốt tiền gốc và lãi đến tháng 11/2024 là 1.100.000.000 đồng (trong đó tiền vay gốc 1.000.000.000 đồng, tiền lãi chưa trả ở các tháng trước 100.000.000 đồng).

Trường hợp sau thời điểm tháng 11/2024, ông T1, bà H1 chưa trả tiền cho ông T4 thì ông T1, bà H1 phải tiếp tục trả tiền lãi với lãi suất 1,5%/tháng tạm tính từ tháng 11/2024 đến tháng 3/2025 (Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên tòa) số tiền 60.000.000 đồng (1.100.000.000 đồng x 1,5%/tháng x 04 tháng).

Ông T4 yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Thanh T1 và vợ bà Lê Thị Kiều H1 phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông T4 với số vay gốc 1.100.000.000 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Thanh T1 và vợ bà Lê Thị Kiều H1 phải có trách nhiệm liên đới trả tiền lãi tạm tính từ tháng 11/2024 đến tháng 3/2025 (thời điểm Tòa án mở phiên tòa cấp sơ thẩm) là 04 tháng x mức lãi suất 1,5%/tháng x 1.100.000.000 = 60.000.000 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Thanh T1 và vợ bà Lê Thị Kiều H1 phải có trách nhiệm liên đới trả tiền lãi kể từ ngày xét xử cho đến khi trả tiền xong.

Tổng số tiền ông Nguyễn Thanh T1 và vợ bà Lê Thị Kiều H1 phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông T4 số tiền 1.160.000.000 đồng.

Văn bản trình bày ý kiến ngày 15/01/2024, Văn phòng C trình bày:

Công chứng viên đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng ủy quyền số công chứng 667, quyền số 12/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/02/2021, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 447, quyền số 13/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/02/2022 theo đúng quy định của pháp luật.

Văn bản trình bày ý kiến ngày 08/01/2024, Văn phòng C trình bày:

Thứ nhất: Ngày 27/3/2023, Công chứng viên Văn phòng C đã tiếp nhận hồ sơ và làm các trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật để chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1962, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/3/2023, giữa bên chuyển nhượng bà Từ Thị Hồng N, ông Phạm Minh H với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh T1.

Việc chứng nhận hợp đồng là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật về công chứng (Văn phòng C đã gửi cho quý Tòa toàn bộ bản sao có đóng dấu treo của hồ sơ này), việc nguyên đơn yêu cầu tuyên hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1962, là không có cơ sở: Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này; tại thời điểm ký, điểm chỉ vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này; mục đích, nội dung của hợp đồng này không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội: các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang điểm chỉ tại trang số 03 của hợp đồng này trước mặt Công chứng viên; chữ ký, dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký, dấu điểm chỉ của các bên.

Thứ hai: Những nội dung khác không liên quan đến Văn phòng C đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Văn bản trình bày ý kiến ngày 09/10/2024, Văn phòng C trình bày:

Ngày 18/10/2023, theo yêu cầu giữa ông Nguyễn Thanh T1, bà Lê Thị Kiều H1 (bên ủy quyền) và ông Phạm Trần Minh T4 (bên nhận ủy quyền) về việc chứng nhận hợp đồng ủy quyền giữa hai bên đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số D1552316, số vào sổ CN18570 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/6/2023.

Công chứng viên trực tiếp thực hiện kiểm tra và chứng nhận hợp đồng ủy quyền là Công chứng viên Nguyễn Thị G2. Sau khi kiểm tra bản chính giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, văn bản xác nhận tình trạng bất động sản, giấy tờ tùy thân của bên ủy quyền và bên nhận ủy quyền các giấy tờ khác chứng minh cho việc thực hiện giao dịch, Công chứng viên xác định các bên có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Việc giao kết hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, có thật. Mục đích, nội dung giao kết hợp

đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Công chứng viên cũng đã giải thích rõ quyền, nghĩa vụ của các bên, hậu quả pháp lý của các giao dịch nêu trên, người tham gia hợp đồng đã nghe, hiểu rõ, đồng thời cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thực hiện hợp đồng. Các bên tham gia giao dịch đã đọc lại toàn bộ dự thảo của hợp đồng, đồng ý với toàn bộ nội dung dự thảo. Sau đó các bên đã ký tên, điểm chỉ trước mặt Công chứng viên Nguyễn Thị G2.

Đề nghị Tòa xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp xác định: Trên đất có 01 căn nhà cấp 4, kết cấu: mái ngói, tường gạch, bê tông cốt thép, nền gạch hoa, cửa nhôm sắt; 01 công trình xây tạm bằng tôn có diện tích chiều dài 16m x chiều rộng 06m.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Trần Minh T4 có mặt và giữ nguyên trình bày và yêu cầu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 92, 93, 95, 144, 147, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tổ tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Tòa án; các Điều 124, 131, 408 Bộ Luật Dân sự; các Điều 37, 39, 40, 41 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, các Điều 167, 168 và 188 Luật Đất đai 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1 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 của nguyên đơn ông Mai Xuân Q, bà Nguyễn Thị Bích P đối với bị đơn ông Phạm Minh H, về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 667, quyền số 12/2021/TP/CC-SCC/HNGĐ tại Văn phòng C ngày 01/02/2021, giữa bà Nguyễn Thị Bích P, ông Mai Xuân Q và ông Phạm Minh H vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 447, quyền số 13/2022 TP/CC-SCC/HNGĐ tại Văn phòng C ngày 15/02/2022, giữa ông Phạm Minh H và bà Từ Thị Hồng N vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1962, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HNGĐ tại Văn phòng C ngày 27/3/2023, giữa bà Từ Thị Hồng N, ông Phạm Minh H và ông Nguyễn Thanh T1 vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 10253, quyền số 10/2023 TP/CC-SCC/HNGĐ tại Văn phòng C ngày 18/10/2023 giữa ông Nguyễn Thanh T1, bà Lê Thị Kiều H1 và ông Phạm Trần Minh T4 vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Xuân Q, bà Nguyễn Thị Bích P về việc:

2.1. Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 447, quyền số 13/2022 TP/CC-SCC/HNGĐ tại Văn phòng C ngày 15/02/2022 giữa ông Phạm Minh H và bà Từ Thị Hồng N.

2.2. Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1962, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HNGĐ tại Văn phòng C ký ngày 27/3/2023 giữa bà Từ Thị Hồng N, ông Phạm Minh H và ông Nguyễn Thanh T1.

2.3 Hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số công chứng 10253, quyền số 10/2023 TP/CC-SCC/HNGĐ tại Văn phòng C ngày 18/10/2023 giữa bà Nguyễn Thanh T1, bà Lê Thị Kiều H1 và ông Phạm Trần Minh T4.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Minh H đối với ông Mai Xuân Q, bà Nguyễn Thị Bích P:

Buộc ông Mai Xuân Q và bà Nguyễn Thị Bích P có trách nhiệm liên đới trả cho ông Phạm Minh H số tiền 1.477.680.000 đồng (một tỷ bốn trăm bảy mươi bảy triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Minh H về việc buộc ông Mai Xuân Q và bà Nguyễn Thị Bích P trả thêm số tiền 222.320.000 đồng (hai trăm hai mươi hai triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng).

5. Buộc ông Phạm Minh H trả cho ông Nguyễn Thanh T1 số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Trần Minh T4 đối với ông Nguyễn Thanh T1.

- Buộc ông Nguyễn Thanh T1 và bà Lê Thị Kiều H1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Phạm Trần Minh T4 số tiền 1.232.000.000 đồng (một tỷ hai trăm ba mươi hai triệu đồng).

Ông Phạm Trần Minh T4 có trách nhiệm giao nộp lại 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) số DI552316, sổ vào sổ CN18570 ngày 13/6/2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp cho ông Nguyễn Thanh T1 đối với phần đất diện tích 141,1m² thuộc thửa số 49, tờ bản đồ 40 -1, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) số DI552316, sổ vào sổ CN18570 ngày 13/6/2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cho ông Nguyễn Thanh T1 đối với phần đất diện tích 141,1m² thuộc thửa 49, tờ bản đồ 40 -1, tọa lạc tại

phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) để cấp lại cho bà Nguyễn Thị Bích P theo bản án này.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Mai Xuân Q và bà Nguyễn Thị Bích P được miễn án phí.

Ông Phạm Minh H phải chịu số tiền 32.892.800 đồng (ba mươi hai triệu tám trăm chín mươi hai nghìn tám trăm) được khấu trừ vào 31.500.000 đồng (ba mươi một triệu năm trăm nghìn) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002161 ngày 12/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh). Ông H còn phải chịu số tiền 1.392.800 đồng (một triệu ba trăm chín mươi hai nghìn tám trăm đồng).

Ông Nguyễn Thanh T1 phải chịu số tiền 48.960.000 đồng (bốn mươi tám triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng).

Thi hành án dân sự Thành phố H hoàn trả cho ông Phạm Trần Minh T4 23.490.000 đồng (hai mươi ba triệu bốn trăm chín mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0003219 ngày 16/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh).

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 02/8/2025, nguyên đơn ông Mai Xuân Q và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích P là ông Mai Xuân Q có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: theo bản cam kết ngày 11/5/2022 giữa ông Q, ông H có ghi rõ số tiền vay gốc, số tiền lãi, cam kết thực hiện, ông H đã vi phạm: không công nhận số tiền mặt đã lấy, vi phạm bản cam kết, lấy lãi suất 04%/tháng từ ngày 02/02/2021 đến ngày 31/7/2023.

Ngày 13/8/2025, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Đinh Văn T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng tính đến ngày 13/4/2022 vợ chồng ông Q còn nợ vợ chồng ông H số tiền gốc 1.064.000.000 đồng, tính tiền lãi 20%/năm của số tiền gốc còn lại kể từ ngày 14/4/2022 đến khi vụ án đưa ra xét xử sơ thẩm.

Ngày 16/9/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc vợ chồng ông H, bà N phải trả cho ông T1 số tiền 1.650.000.000 đồng.

Ngày 25/7/2025, Viện trưởng Viện Kiểm sát khu vực 15 – Thành phố Hồ

Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm đề nghị hủy bản án sơ thẩm, lý do: chưa giải thích cho đương sự về hậu quả của việc tuyên hợp đồng vô hiệu; ông T1 yêu cầu ông H 1.650.000.000 đồng nhưng không có đơn yêu cầu; chưa làm rõ bản chất giao dịch giữa vợ chồng ông H, bà N và ông T1, chưa làm rõ số tiền ông T1 ông H đã giao nhận, chưa yêu cầu ông T1 cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh đã giao cho vợ chồng ông H, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà N với ông T1 vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được, căn cứ vào giá chuyển nhượng trong hợp đồng buộc vợ chồng ông H, bà N thanh toán cho ông T1 số tiền 500.000.000 đồng là điều tra thu thập đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; việc xác định số tiền 300.000.000 đồng nguyên đơn chuyển khoản cho bị đơn là tiền nợ gốc là chưa phù hợp tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ; chưa làm rõ về nợ gốc 1.064.000.000 đồng theo bị đơn trình bày sau khi đã điều chỉnh lại mức lãi suất từ 04%/tháng thành 20%/năm, chưa đối chất để làm rõ số tiền lãi đã trả.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Mai Xuân Q và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích P là ông Mai Xuân Q giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người đại diện hợp pháp của bị đơn có yêu cầu giải quyết vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đại diện Viện Kiểm sát thay đổi quyết định kháng nghị từ đề nghị hủy bản án sơ thẩm thành sửa một phần bản án sơ thẩm; việc hòa giải tại phiên tòa không tiến hành được, do vắng mặt người đại diện hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N.

- 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: Tại cấp phúc thẩm phát sinh tình tiết mới nên đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị sửa một phần 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 Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1, Văn phòng C, Văn phòng C có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N, Văn phòng C; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Trần Minh T4 là bà Nguyễn Thị Ngọc D đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không

có lý do; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[1.2] Ngày 02/8/2025, nguyên đơn ông Mai Xuân Q, bà Nguyễn Thị Bích P có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm; ngày 13/8/2025, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Đinh Văn T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm; ngày 16/9/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm; ngày 25/7/2025, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm; việc kháng cáo, kháng nghị vẫn trong thời hạn quy định của pháp luật.

[1.3] Nguyên đơn xác định kháng cáo tiền lãi đã trả cho bị đơn; bị đơn kháng cáo về tiền gốc và tiền lãi; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1 kháng cáo yêu cầu ông H, bà N trả 1.650.000.000 đồng, tại cấp phúc thẩm, ông T1 chỉ yêu cầu ông H, bà N trả số tiền còn lại 948.000.000 đồng (theo biên bản xác nhận nợ ngày 06/12/2025); Viện Kiểm sát không kháng nghị phần quyết định của bản án sơ thẩm liên quan đến giao dịch giữa ông T1, bà H1 với ông T4. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xem xét giải quyết trong phạm vi nội dung kháng cáo, kháng nghị nêu trên; các phần không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Diện tích đất 141,4m² thuộc thửa số 49, tờ bản đồ số 40-1, tọa lạc tại khu H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU038744, số vào sổ cấp GCN: CS14911 ngày 06/01/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Bích P.

Ngày 01/02/2021, ông Mai Xuân Q, bà Nguyễn Thị Bích P và ông Phạm Minh H ký kết Hợp đồng ủy quyền số công chứng 667, quyền số 12/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C đối với thửa đất nêu trên, theo nội dung hợp đồng thì ông Q, bà P ủy quyền cho ông H thực hiện quyền của chủ sử dụng đất.

Ngày 02/02/2021, ông Phạm Minh H bà Nguyễn Thị Bích P ký kết hợp đồng mượn tiền có nội dung: Ông H cho bà P mượn số tiền 700.000.000 đồng, thời hạn từ ngày 02/02/2021 đến ngày 02/8/2021; bà P đồng ý ủy quyền toàn quyền kể cả sang nhượng sử dụng đất của bà P cho ông H đối với thửa đất số 49. Các điều kiện ràng buộc hai bên: kể từ thời điểm bà P ký vào hợp đồng này thì bà P xác nhận đã nhận đủ số tiền ông H chuyển giao; nếu quá thời gian quy định được giao kết, tức là hết thời gian mượn tiền mà bà P không trả lại hết số tiền đã mượn của ông H, thì ông H có toàn quyền xử lý thửa đất mà bà P đã ủy quyền cho ông H (kể cả sang nhượng cho bên thứ ba) để thu hồi lại số tiền mà bà P đã mượn.

Ngày 15/4/2021, ông Q, bà P mượn thêm ông H 500.000.000 đồng, đến ngày 02/8/2021, vợ chồng ông Q sẽ trả lại 500.000.000 đồng cùng số tiền 700.000.000 đồng, tổng số tiền vợ chồng ông Q phải trả lại cho ông H là 1.200.000.000 đồng.

Ngày 11/3/2022, ông Q lập bản cam kết có nội dung: Ông Q, bà P có mượn ông H 1.650.000.000 đồng (số tiền gốc 1.200.000.000 đồng, tiền lãi 450.000.000 đồng); vợ chồng ông Q có cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Bích P; nay ông Q thay mặt bà P cam đoan với ông H đến ngày 25/3/2022 thì ông Q, bà P trả trước số tiền 400.000.000 đồng, đến ngày 25/6/2022 ông Q sẽ trả hết số tiền còn lại với 03 tháng tiền lãi, từ ngày 25/3/2022 đến ngày 25/6/2022 là 48.000.000 đồng/tháng; nếu ông Q, bà P không thực hiện đúng cam kết thì ông H có quyền chuyển cho người khác để thu vốn về hoặc có quyền sang tên thửa đất số 49. Giấy cam kết này chỉ có ông Q ký tên.

Ngày 15/02/2022, ông H chuyển nhượng thửa đất số 49 cho bà N (vợ của ông H) với giá 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 447, quyền số 13/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C. Ngày 17/3/2022, bà N được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 672248, số vào sổ CS17040 cho bà Từ Thị Hồng N.

Ngày 27/3/2023, bà N, ông H chuyển nhượng thửa đất số 49 cho ông T1 với giá 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1962, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C. Ngày 13/6/2023, ông T1 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 552316, số vào sổ CN18570 cho ông Nguyễn Thanh T1.

Ngày 18/10/2023, ông T1, bà H1 và ông Phạm Trần Minh T4 ký kết Hợp đồng ủy quyền số công chứng 10253, quyền số 10/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C đối với thửa đất số 49 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 552316, số vào sổ CN18570 ngày 13/6/2023 cho ông Nguyễn Thanh T1, theo nội dung hợp đồng thì ông Q, bà P ủy quyền cho ông H thực hiện quyền của chủ sử dụng đất.

Thực tế hiện nay, ông Q, bà P đang là người quản lý sử dụng thửa đất số 49.

[2.2] Ông Q, bà P, ông H đều thống nhất trình bày hợp đồng ủy quyền ngày 01/02/2021 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền ngày 02/02/2021; ông H, ông Q, bà P thống nhất tuyên hợp đồng ủy quyền nêu trên vô hiệu; Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự, tuyên hợp đồng ủy quyền ngày 01/02/2021 vô hiệu, hợp đồng vay tiền có hiệu lực là có căn cứ.

Ông Q, bà P, ông H đều thống nhất số tiền ông Q, bà P vay của ông H là 1.200.000.000 đồng (ngày 02/02/2021: 700.000.000 đồng; ngày 15/4/2021: 500.000.000 đồng), thời hạn vay đến ngày 02/8/2021, lãi suất 04%/tháng. Đây là các tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn trình bày, ngày 13/4/2022 đã trả cho bị đơn 300.000.000 đồng tiền gốc, tiền lãi đã trả được 1.064.000.000 đồng, nguyên đơn không còn nợ bị đơn.

Bị đơn trình bày, ngày 13/4/2022 nguyên đơn đã trả cho bị đơn 300.000.000 đồng tiền lãi, yêu cầu nguyên đơn trả nợ gốc 1.200.000.000 đồng, tiền lãi từ ngày 15/4/2022 đến khi xét xử với mức lãi suất 20%/năm, tạm tính 500.000.000 đồng.

Xét, bị đơn thừa nhận nguyên đơn đã trả lãi cho bị đơn vào các ngày 03/4/2021: 28.000.000 đồng; ngày 04/5/2021: 28.000.000 đồng; ngày 03/6/2021: 28.000.000 đồng; ngày 19/6/2021: 20.000.000 đồng; ngày 13/4/2022: 300.000.000 đồng. Bị đơn không thừa nhận việc nguyên đơn đã trả được 1.064.000.000 đồng tiền lãi và 300.000.000 đồng nêu trên là tiền nợ gốc; tại phiên tòa phúc thẩm, ông Q trình bày đã trả được 300.000.000 đồng tiền nợ gốc và 446.000.000 đồng tiền lãi từ ngày 01/02/2021 đến ngày 15/3/2022, sau ngày 15/3/2022 bị đơn không trả tiền cho nguyên đơn; ngoài lời trình bày thì nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình; bị đơn trình bày 300.000.000 đồng là tiền lãi nguyên đơn trả cho bị đơn nên trình bày của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận; xác định số tiền 300.000.000 đồng nguyên đơn trả cho bị đơn là tiền lãi. Đối với số tiền 446.000.000 đồng, ngoài số tiền nguyên đơn chuyển qua tài khoản của bị đơn như nêu trên, thì số tiền còn lại nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh đã trả tiền lãi cho bị đơn nên trình bày của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận.

Theo thỏa thuận giữa nguyên đơn, bị đơn mức lãi suất 04%/tháng, điều này phù hợp với số tiền nguyên đơn đã trả cho nguyên đơn (28.000.000 đồng/tháng/700.000.000 đồng). Bị đơn tính lại lãi suất theo quy định pháp luật là 20%/năm (tương đương 1,66%/tháng), phù hợp với quy định của Điều 468 Bộ luật Dân sự về lãi suất. Do đó, cần điều chỉnh lại tiền lãi, như sau:

- Tiền lãi trong hạn:

+ Tiền lãi của nợ gốc: 700.000.000 đồng, từ ngày 02/02/2021 đến ngày 14/4/2021 x 1,66%/tháng x 02 tháng 12 ngày = 27.888.000 đồng; tiền lãi đã trả 28.000.000.000 đồng; nợ gốc đến ngày 14/4/2021 còn lại: 700.000.000 đồng – 112.000 đồng (28.000.000 đồng – 27.888.000 đồng) = 699.888.000 đồng.

+ Tiền lãi của số tiền nợ gốc 1.199.888.000 đồng (699.888.000 đồng + 500.000.000 đồng), cụ thể:

Tiền lãi từ ngày 15/4/2021 đến ngày 04/5/2021: 1.199.888.000 đồng x 1,66%/tháng x 20 ngày = 13.278.760 đồng; tiền lãi đã trả 28.000.000.000 đồng; nợ gốc còn lại: 1.199.888.000 đồng - 14.721.239 đồng (28.000.000.000 đồng - 13.278.760 đồng) = 1.185.166.761 đồng.

Tiền lãi từ ngày 05/5/2021 đến ngày 03/6/2021: 1.185.166.761 đồng x 1,66%/tháng x 30 ngày = 19.673.768 đồng; tiền lãi đã trả 28.000.000 đồng; nợ gốc còn lại: 1.185.166.761 đồng – 8.326.232 đồng (28.000.000 đồng - 19.673.768 đồng) = 1.176.840.529 đồng.

Tiền lãi từ ngày 04/6/2021 đến ngày 19/6/2021: $1.176.840.529 \text{ đồng} \times 1,66\%/\text{tháng} \times 16 \text{ ngày} = 10.418.961 \text{ đồng}$; tiền lãi đã trả 20.000.000 đồng; nợ gốc còn lại: $1.185.166.761 \text{ đồng} - 9.581.039 \text{ đồng} (20.000.000 \text{ đồng} - 10.418.961 \text{ đồng}) = 1.175.585.722 \text{ đồng}$.

Tiền lãi từ ngày 20/6/2021 đến ngày 02/8/2021: $1.175.585.722 \text{ đồng} \times 1,66\%/\text{tháng} \times 01 \text{ tháng} 13 \text{ ngày} = 27.971.103 \text{ đồng}$.

Như vậy tiền nợ gốc đến ngày 02/8/2021 là 1.175.585.722 đồng, tiền lãi đến ngày 02/8/2021 là 27.971.103 đồng.

- Tiền lãi quá hạn: từ ngày 03/8/2021 đến ngày 13/4/2022: $1.175.585.722 \text{ đồng} \times 1,66\%/\text{tháng} \times 08 \text{ tháng} 10 \text{ ngày} = 162.622.692 \text{ đồng}$; tiền lãi đã trả 300.000.000 đồng; nợ gốc còn lại: $1.175.585.722 \text{ đồng} - 137.377.308 \text{ đồng} (300.000.000 \text{ đồng} - 162.622.692 \text{ đồng}) = 1.038.208.414 \text{ đồng}$.

Tiền lãi từ ngày 14/4/2022 đến ngày 30/12/2025 (ngày xét xử phúc thẩm): $1.038.208.414 \text{ đồng} \times 1,66\%/\text{tháng} \times 44 \text{ tháng} 16 \text{ ngày} = 767.499.030 \text{ đồng}$.

Như vậy, tiền nợ gốc 1.038.208.414 đồng + tiền lãi trong hạn 27.971.103 đồng + tiền lãi quá hạn 767.499.030 đồng = 1.833.678.547 đồng.

[2.3] Nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2022, giữa ông Phạm Minh H và bà Từ Thị Hồng N (vợ ông H), hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2023, giữa bà Từ Thị Hồng N, ông Phạm Minh H và ông Nguyễn Thanh T1, hợp đồng ủy quyền ngày 18/10/2023 giữa ông Nguyễn Thanh T1, bà Lê Thị Kiều H1 (vợ ông T1) và ông Phạm Trần Minh T4. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên các hợp đồng nêu trên vô hiệu theo các Điều 124, 408 Bộ luật Dân sự là phù hợp quy định pháp luật.

[2.4] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các giao dịch vô hiệu, căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật Tố tụng dân sự, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp quy định pháp luật, không vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không cần ông T1 phải có đơn yêu cầu.

Ông T1 yêu cầu vợ chồng ông H, bà N trả cho ông T1 số tiền vay 1.650.000.000 đồng, ngoài trình bày thì ông T1 không có chứng cứ chứng minh; Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng nên buộc ông H trả cho ông T1 số tiền này.

Tại cấp phúc thẩm, ông T1 cung cấp “biên bản xác nhận nợ ngày 06/12/2025” có nội dung: Ông H, bà N còn nợ ông T1 số tiền gốc 948.000.000 đồng, cam kết thanh toán số nợ trong thời gian sớm nhất; biên bản này có ông T1, ông H ký tên; tại phiên tòa phúc thẩm, ông T1 yêu cầu thanh toán số tiền 948.000.000 đồng, ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/12/2025, ông H có ý kiến, hai bên ông T1, ông H có chốt lại khoản nợ 948.000.000 đồng, không tính thêm bất kỳ khoản tiền lãi nào, do ông Q còn nợ ông H nên ông H hứa với ông T1 khi nào ông Q có tiền trả ông H thì ông H sẽ trả hết khoản tiền trên cho ông T1, từ khi lập giấy xác

nhận nợ nêu trên vợ chồng ông H chưa trả được khoản tiền nào cho ông T1, tờ giấy xác nhận nợ này có sau khi Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử, ông T1 nói ông H ký giấy xác nhận nợ, coi như xong vụ án, nay ông T1 nộp giấy này cho Tòa án thì ông H không đồng ý, ông H ký tên vào giấy xác nhận nợ này để anh em tính toán lại.

Căn cứ vào giấy xác nhận nợ 06/12/2025 và trình bày của ông T1 thì ngoài khoản nợ này ông H, bà N không có nợ ông T1 khoản tiền nào khác, do đó có cơ sở xác định ông H, bà N nợ ông T1 số tiền 948.000.000 đồng nên ông H, bà N phải có nghĩa vụ trả cho ông T1 số tiền này.

[2.5] Án phí dân sự sơ thẩm:

Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật; riêng ông Q và bà P được miễn án phí do là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí.

Tòa án nhận chấp yêu cầu của ông T4, buộc ông T1 và bà H1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Phạm Trần Minh T4 số tiền 1.232.000.000 đồng (một tỷ hai trăm ba mươi hai triệu đồng). Tuy nhiên, phần án phí chỉ buộc ông T1 phải chịu là chưa đầy đủ, cần buộc ông T1 và bà H1 chịu án phí đối với yêu cầu độc lập của ông T4 được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, cần sửa một phần bản án sơ thẩm về tiền nợ gốc, tiền lãi giữa ông Q, bà P với ông H; về tiền nợ gốc giữa ông H, bà N với ông T1; về án phí; kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận; kháng cáo của bị đơn có cơ sở chấp nhận một phần; kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1 có cơ sở chấp nhận; quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát có cơ sở chấp nhận một phần.

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

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu, riêng ông Q, bà P được miễn nộp do là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Xuân Q, bà Nguyễn Thị Bích P.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Minh H.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T1.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 25/7/2025 Viện trưởng Viện Kiểm sát khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Xuân Q, bà Nguyễn Thị Bích P đối với bị đơn ông Phạm Minh H về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 667, quyền số 12/2021/TP/CC-SCC/HNGĐ tại Văn phòng C ngày 01/02/2021, giữa bà Nguyễn Thị Bích P, ông Mai Xuân Q và ông Phạm Minh H vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 447, quyền số 13/2022 TP/CC-SCC/HNGĐ tại Văn phòng C ngày 15/02/2022, giữa ông Phạm Minh H và bà Từ Thị Hồng N vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1962, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HNGĐ tại Văn phòng C ngày 27/3/2023, giữa bà Từ Thị Hồng N, ông Phạm Minh H và ông Nguyễn Thanh T1 vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 10253, quyền số 10/2023 TP/CC-SCC/HNGĐ tại Văn phòng C ngày 18/10/2023 giữa ông Nguyễn Thanh T1, bà Lê Thị Kiều H1 và ông Phạm Trần Minh T4 vô hiệu.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Xuân Q, bà Nguyễn Thị Bích P về việc:

Hủy bỏ các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 447, quyền số 13/2022 TP/CC-SCC/HNGĐ tại Văn phòng C ngày 15/02/2022 giữa ông Phạm Minh H và bà Từ Thị Hồng N; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1962, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HNGĐ tại Văn phòng C ký ngày 27/3/2023 giữa bà Từ Thị Hồng N, ông Phạm Minh H và ông Nguyễn Thanh T1; Hợp đồng ủy quyền số công chứng 10253, quyền số 10/2023 TP/CC-SCC/HNGĐ tại Văn phòng C ngày 18/10/2023 giữa bà Nguyễn Thanh T1, bà Lê Thị Kiều H1 và ông Phạm Trần Minh T4.

2.3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Minh H đối với nguyên đơn ông Mai Xuân Q, bà Nguyễn Thị Bích P.

Buộc ông Mai Xuân Q và bà Nguyễn Thị Bích P có trách nhiệm liên đới trả cho ông Phạm Minh H tiền nợ gốc 1.038.208.414 đồng, tiền lãi trong hạn 27.971.103 đồng (từ ngày 20/6/2021 đến ngày 02/8/2021), tiền lãi quá hạn 767.499.030 đồng (từ ngày 03/8/2021 đến ngày 30/12/2025), tổng cộng 1.833.678.547 đồng (một tỷ tám trăm ba mươi ba triệu sáu trăm bảy mươi tám nghìn năm trăm bốn mươi bảy đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử phúc thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi

hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Minh H đối với nguyên đơn ông Mai Xuân Q, bà Nguyễn Thị Bích P về số tiền nợ gốc 25.791.586 đồng (hai mươi lăm triệu bảy trăm chín mươi một nghìn năm trăm tám mươi sáu đồng).

2.5. Buộc ông Phạm Minh H, bà Từ Thị Hồng N trả cho ông Nguyễn Thanh T1 số tiền 948.000.000 đồng (chín trăm bốn mươi tám triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Mai Xuân Q và bà Nguyễn Thị Bích P được miễn án phí.

Ông Phạm Minh H, bà Từ Thị Hồng N phải chịu số tiền 41.213.748 đồng (bốn mươi một triệu hai trăm mười ba nghìn bảy trăm bốn mươi tám đồng), được khấu trừ vào 31.500.000 đồng (ba mươi một triệu năm trăm nghìn) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002161 ngày 12/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh). Ông Phạm Minh H, bà Từ Thị Hồng N còn phải chịu số tiền 9.713.748 đồng (chín triệu bảy trăm mười ba nghìn bảy trăm bốn mươi tám đồng).

Ông Nguyễn Thanh T1, bà Lê Thị Kiều H1 phải chịu số tiền 48.960.000 đồng (bốn mươi tám triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng).

3. Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh, đã có hiệu lực pháp luật, cụ thể:

3.1. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Trần Minh T4 đối với ông Nguyễn Thanh T1.

Buộc ông Nguyễn Thanh T1 và bà Lê Thị Kiều H1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Phạm Trần Minh T4 số tiền 1.232.000.000 đồng (một tỷ hai trăm ba mươi hai triệu đồng).

Ông Phạm Trần Minh T4 có trách nhiệm giao nộp lại 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) số DI552316, sổ vào sổ CN18570 ngày 13/6/2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp cho ông Nguyễn Thanh T1 đối với phần đất diện tích 141,1m² thuộc thửa số 49, tờ bản đồ 40 -1, tọa lạc

tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) số DI552316, số vào sổ CN18570 ngày 13/6/2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cho ông Nguyễn Thanh T1 đối với phần đất diện tích 141,1m² thuộc thửa 49, tờ bản đồ 40 -1, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) để cấp lại cho bà Nguyễn Thị Bích P theo bản án này.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3.2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Thi hành án dân sự Thành phố H hoàn trả cho ông Phạm Trần Minh T4 23.490.000 đồng (hai mươi ba triệu bốn trăm chín mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0003219 ngày 16/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Mai Xuân Q và bà Nguyễn Thị Bích P được miễn án phí.

Trả cho ông Phạm Minh H 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0010726 ngày 22/8/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (ông Đinh Văn T nộp thay).

Trả cho ông Nguyễn Thanh T1 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0018343 ngày 18/9/2025 của Thi hành án dân sự 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, 7b 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân TPHCM;
- TAND khu vực 15 - TPHCM;
- Phòng THADS khu vực 15 - TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự (17).(80).



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

Nguyễn Thị Duyên Hằng