

**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: 898/2025/DS-PT

Ngày: 12-08-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản,
hợp đồng ủy quyền, hợp đồng
tặng cho 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 Nguyễn Trung Dũng

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thắm

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

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

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

Trong ngày 12 tháng 08 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh - Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
243/2025/TLPT-DS ngày 23/6/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản,
hợp đồng ủy quyền, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2025/DS-ST ngày 25/4/2025 của Tòa án
nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A -
Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 341/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 6
năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1977; địa chỉ thường trú: số
B đường D, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T,
Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1982; địa chỉ thường trú: Tổ A, khu phố
L, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí
Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03/12/2024).

2. Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1989; địa chỉ: số D, tổ A, khu phố M,
phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí

Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 26/5/2025); có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Hồ Thị Thanh B, sinh năm 1976; địa chỉ thường trú: Quốc lộ A, Ấp A, xã M, huyện B, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh); có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Hồ Phú Q, sinh năm 2005; địa chỉ thường trú: số B đường D, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

2. Bà Bùi Thị V, sinh năm 1970; địa chỉ thường trú: số C, đường A, KDC K, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

3. Văn phòng C; địa chỉ: số C, đường Đ, khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

4. Văn phòng C1; địa chỉ: số A Đại lộ B, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 16/10/2024, lời trình bày của ông Nguyễn Mạnh H là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm:

Trước đây, bà B và ông L là vợ chồng, sinh sống tại xã M, huyện B, tỉnh Long An. Quá trình chung sống, vợ chồng có hai con chung là Nguyễn Hồ Phú Q, sinh năm 2005 và Nguyễn Hồ Ngọc A, sinh ngày 04/12/2008. Năm 2015, bà B và ông L ly hôn theo quyết định ly hôn của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Tây Ninh). Tại thời điểm giải quyết ly hôn, ông L và bà B không tranh chấp với nhau về tài sản chung. Sau ly hôn, ông L chuyển đến phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) để sinh sống. Ông L vẫn thỉnh thoảng về huyện B, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh) để thăm con chung nhưng ông L với bà B không hàn gắn lại tình cảm và sống chung cùng nhau như bà B trình bày.

Việc bà B khai rằng nguồn tiền để mua thửa đất số 1154, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) là không đúng sự thật. Thửa đất số 1154 không phải là tài sản chung của bà B và ông L. Nguồn tiền để mua thửa đất số 1154 có một phần do ông L đề dành, một phần dựa vào các giao dịch như sau:

- Thửa đất số 727, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh) được mua dựa trên số tiền mẹ ruột ông L tặng cho

riêng ông L. Thửa đất này được mua trong thời kỳ hôn nhân và ông L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: 04474 ngày 10/5/2012. Năm 2019, bà B và ông L xác lập hợp đồng môi giới bằng lời nói để bà B môi giới cho ông L bán thửa đất số 727 cho ông T1 với giá là 2.000.000.000 đồng. Trước ngày 20/9/2019 (không rõ ngày tháng), ông L đưa cho bà B tiền công môi giới với số tiền mặt là 40.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền, hai bên không lập văn bản. Thửa đất số 727 tồn tại trong thời kỳ hôn nhân nên bà B cùng ông L ký tên vào bên chuyển nhượng của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2019. Ông L không chia tiền bán thửa đất số 727 cho bà B vì thửa đất này là tài sản riêng của ông L.

- Tháng 8/2019, bà B và ông L xác lập hợp đồng môi giới bằng lời nói để bà B môi giới cho ông L mua thửa đất số 962, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh) từ ông T2 với giá là 1.750.000.000 đồng. Vì bà B là người môi giới nên ông L đã để bà B đại diện đứng tên bên mua trong Hợp đồng (đặt cọc) ngày 30/8/2019, chữ thực tế người mua đất là ông L. Ông L cũng đưa số tiền 100.000.000 đồng cho bà B để bà đặt cọc cho ông T2. Ông L không có mặt trong ngày đặt cọc nên không biết ông T2 đưa cho bà B bao nhiêu tiền công môi giới, ông L cũng không hỏi bà B. Sau khi nhận đủ số tiền mua bán thửa đất số 727 thì cùng ngày, ông L lấy số tiền này để giao cho ông T2 khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T2. Ngày 20/9/2019, bà B ghi dòng chữ xác nhận ông T2 đã nhận đủ số tiền là 1.650.000.000 đồng vào phía sau Hợp đồng (đặt cọc) ngày 30/8/2019.

- Tháng 02/2022, bà B và ông L xác lập hợp đồng môi giới bằng lời nói để bà B môi giới cho ông L bán thửa đất số 962 cho ông D và bà K với giá là 2.400.000.000 đồng. Vì vậy, trong Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 02/02/2022, bà B có ký tên vào làm chứng. Cùng ngày, ông L nhận số tiền cọc là 100.000.000 đồng và ông giao cho bà B tiền công môi giới bằng tiền mặt là 48.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền, hai bên không lập văn bản. Ngày 12/3/2022, ông L và bà K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà B có mặt chứng kiến nhưng không tham gia vì thửa đất số 962 là tài sản riêng của ông L. Ông L sử dụng số tiền bán thửa đất này để mua thửa đất số 1154. Ngày 20/6/2022, ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1154.

- Ngày 22/02/2024, ông L vay bà B số tiền là 200.000.000 đồng. Lãi suất là 2%/tháng. Khi nào có tiền thì ông L sẽ trả. Việc vay, hai bên không lập văn bản. Bà B đề nghị ông L bằng lời nói là giao thửa đất số 1154 cho bà B để đảm bảo cho khoản vay trên. Vì vậy, cùng ngày, ông L và bà B ký hợp đồng ủy quyền, được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Như T3 công chứng theo quy định. Do Công chứng viên yêu cầu nên ông L có ghi dòng chữ *“Tôi đã đọc, hiểu rõ và đồng ý ủy quyền toàn quyền cho bà Hồ Thị Thanh B được chuyển nhượng, nhận đặt cọc, tặng cho, thế chấp, ủy quyền lại đối với toàn bộ QSDĐ tại thửa 1154, tờ số 12 nêu trên”* trong hợp đồng ủy quyền. Ngày 22/02/2024, bà B giao số tiền vay bằng tiền mặt là 200.000.000 đồng cho ông L và ông L giao bằng tiền mặt số tiền

lãi là 4.000.000 đồng cho bà B. Việc giao nhận tiền vay và tiền lãi, hai bên không lập văn bản.

Từ tháng 3 đến tháng 6/2024, ông L trả tiền lãi bằng tiền mặt với số tiền mỗi tháng là 4.000.000 đồng cho bà B. Việc giao nhận tiền lãi, hai bên không lập văn bản.

Tháng 7/2024, ông L và bà B mâu thuẫn với nhau. Bà B đe dọa sẽ chuyển dịch thửa đất số 1154 cho ông Q, do đó, ông L ngưng trả lãi cho bà B.

Tháng 10/2024, bà V (dì ruột của ông L) cho ông L vay số tiền là 200.000.000 đồng để trả nợ cho bà B. Vì muốn hủy hợp đồng, lấy lại đất nên ông L đã chuyển cho bà B tiền lãi còn nợ từ tháng 7 đến tháng 9/2024 với tổng số tiền là 12.000.000 đồng qua chuyển khoản. Do bà B không chịu hủy hợp đồng ủy quyền mà không nói lý do nên ông L chưa trả cho bà B số tiền nợ là 200.000.000 đồng.

Sau đó, ông L hỏi văn phòng công chứng và chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thì biết được bà B đã tặng cho ông Q thửa đất số 1154. Trong khi đó, ông L chưa nhận được bất kỳ một lợi ích nào từ bà B khi bà tặng cho ông Q thửa đất này.

Nay, ông L khởi đề yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên Hợp đồng ủy quyền ngày 22/02/2024, được ký kết giữa ông L với bà B, được Văn phòng C, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/8/2024, được ký kết giữa bà B với ông Q, được Văn phòng C1, quyền số 08/2024 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS12920 ngày 20/6/2022, được cập nhật biến động tặng cho ông Nguyễn Hồ Phú Q ngày 04/10/2024.

- Tuyên ông L được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1154, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Ông L đồng ý trả lại cho bà B số tiền vay là 200.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Hồ Thị Thanh B trình bày:

Bà B thống nhất với lời khai của ông L về vấn đề giải quyết ly hôn. Năm 2019, vợ chồng hàn gắn tình cảm, sinh sống tại xã M, huyện B, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh) cho đến nay. Quá trình chung sống, vợ chồng có tạo lập tài sản chung là đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 727, tờ số đồ số 10, tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh).

Tháng 7/2019, bà B và ông L bán thửa đất số 727 cho ông T1. Ngày 08/7/2019, ông T1 giao số tiền cọc là 100.000.000 đồng cho bà B và ông L. Việc đặt cọc có làm văn bản nhưng do lâu quá nên bà B không còn lưu giữ.

Ngày 30/8/2019, bà B và ông L sử dụng tiền nhận đặt cọc của thửa đất số 727 đặt cọc cho ông T2 để mua thửa đất số 962, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh). Việc đặt cọc, hai bên có lập Hợp đồng (đặt cọc) mua bán đất ngày 30/8/2019, có ông T2 và bà B ký tên vào.

Ngày 20/9/2019, bà B và ông L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 727 cho ông T1. Sau khi ký xong hợp đồng và nhận được số tiền mua bán đất thì ông L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T2.

Ngày 02/02/2022, bà B và ông L bán thửa đất số 962 cho ông D và bà K với giá là 2.400.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc mua bán đất, hai bên có làm Hợp đồng (đặt cọc) mua bán đất ngày 02/02/2022, có ông L, ông D, ký, ghi tên, lăn tay vào. Sau đó, ông L và bà B sử dụng số tiền bán thửa đất số 962 để mua thửa đất số 1154 với giá là 2.500.000.000 đồng.

Khoảng tháng 12/2023 (không rõ ngày), ông L nói với bà B là ông cần một số tiền để trả nợ cho người khác. Vì vậy, bà B có đưa cho ông L số tiền 200.000.000 đồng bằng tiền mặt. Bà B chỉ đưa tiền, chứ không cho ông L vay như ông L khai. Ông L cho rằng số tiền này có liên quan đến việc ký Hợp đồng ủy quyền ngày 22/02/2024 là không đúng.

Việc ông L cho rằng bà B là người môi giới trong việc mua và bán các thửa đất trên là không đúng.

Tháng 02/2024, ông L thiếu nợ nhiều và ông L cũng xác định thửa đất số 1154 là tài sản chung của vợ chồng nên ông L và bà B thỏa thuận ông L ủy quyền cho bà B được toàn quyền quyết định đối với thửa đất số 1154. Việc này, được hai bên ký Hợp đồng ủy quyền ngày 22/02/2024, được công chứng theo quy định. Sau đó, bà B nói ý định tặng cho ông Q thửa đất số 1154 cho ông L biết thì ông L đồng ý. Do đó, ngày 26/8/2024, bà B và ông Q ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng được công chứng theo quy định. Sau khi ký xong hợp đồng tặng cho thì ông L đột nhiên đổi ý mà không có lý do. Vợ chồng vì vậy mà mâu thuẫn, do đó, số tiền mà ông L chuyển khoản cho bà B vào ngày 04/10/2024 với tổng số tiền là 12.000.000 đồng và ghi nội dung trả tiền lãi trong tháng 7, 8, 9/2024 là ông Lộc tự thực hiện trong lúc tức giận, chứ bà B không đòi ông L trả tiền lãi. Việc ông L cho rằng ông trả lãi cho bà B từ tháng 3 đến tháng 6/2024 với số tiền mặt mỗi tháng là 4.000.000 đồng là không đúng sự thật.

Hiện thửa đất số 1154 đang bỏ trống, bà B, ông Q, ông L không ai trực tiếp canh tác, sử dụng thửa đất này.

Nay, đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L, bà B không đồng ý vì ông L khai nội dung tranh chấp không đúng sự thật. Bà B không yêu cầu ông L trả lại số tiền 200.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồ Phú Q trình bày:

Ông Q là con ruột của ông L và bà B. Thửa đất số 1154, tờ bản đồ số 12 là tài sản chung của cha mẹ ông Q. Ông Q thống nhất với bà B về thời gian chung

sống của cha mẹ ông Q. Việc bà B tặng cho ông Q thửa đất số 1154 là có sự đồng ý của ông L. Ông Q không biết lý do tại sao sau đó ông L đổi ý không tặng cho ông Q thửa đất này nữa. Về việc trước đó, cha mẹ ông Q có ký các hợp đồng, giấy tờ liên quan đến thửa đất này thì ông Q không rõ. Hoàn toàn không có việc bà B cho ông L vay tiền, ông L chuyển trả tiền lãi và ký hợp đồng ủy quyền để thế chấp thửa đất số 1154 như ông L khai.

Nay, đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L, ông Q không đồng ý vì việc ký hợp đồng tặng cho là đúng quy định pháp luật, dưới sự thống nhất đồng ý của bà B và ông L.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị V trình bày:

Bà V là dì ruột của ông L. Bà V thống nhất với toàn bộ lời khai của ông L có trong hồ sơ vụ án.

Tháng 10/2024 (không rõ ngày), bà V không đồng ý với việc bà B cho ông L vay tiền và lấy thửa đất số 1154 để đảm bảo khoản vay. Do đó, bà V đã cho ông L vay số tiền 200.000.000 đồng để trả nợ cho bà B và đề nghị ông L phải ký hủy hợp đồng ủy quyền với bà B. Ông L chưa trả được tiền thì bà B đã tặng cho ông Q thửa đất số 1154.

Bà V thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L. Ngoài ra, bà V không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Văn H1 trình bày:

Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương có chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/8/2024 giữa ông L, bà B với ông Q.

Về trình tự, thủ tục công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/8/2024 là đúng theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L, Văn phòng công chứng Nguyễn Văn H1 nhận thấy đây là quan hệ dân sự giữa các bên, do đó, đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định tại Luật Công chứng năm 2014, Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản pháp luật có liên quan để tiến hành giải quyết theo quy định pháp luật nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên giao kết hợp đồng cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngoài ra, Văn phòng C1 không có yêu cầu gì khác.

Do điều kiện công việc nên người đại diện hợp pháp của Văn phòng C1 không thể trực tiếp tham gia các hoạt động tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án nên Văn phòng C1 đề nghị vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết, xét xử vụ án tại Tòa án theo quy định pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:

Trình tự, thủ tục công chứng Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00289,

quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/02/2024 giữa ông L với bà B là đúng theo quy định pháp luật.

Ông L đã ký tên vào từng trang và ghi rõ “*Tôi đã đọc, hiểu rõ và đồng ý ủy quyền cho bà B được chuyển nhượng, nhận đặt cọc, tặng cho, thế chấp, ủy quyền lại đối với toàn bộ QSDĐ tại thửa 1154, tờ bản đồ số 12 nêu trên*”. Ông L đã ký tên, ghi rõ họ và tên, đồng thời, điểm chỉ tại trang số ba của hợp đồng ủy quyền. Bà B đã ký vào từng trang hợp đồng và điểm chỉ, ghi rõ họ tên vào trang số ba của hợp đồng ủy quyền trước mặt Công chứng viên. Công chứng viên chứng nhận hợp đồng kiểm tra lại chữ ký, dấu điểm chỉ của các chủ thể tham gia ký kết và nội dung hợp đồng, đối chiếu lại bản chính các giấy tờ tài liệu kèm theo hồ sơ, kiểm tra thông tin đương sự và tài sản trên phần mềm công chứng. Sau khi kiểm tra xong, Công chứng viên ký vào từng trang của hợp đồng và trang lời chứng của Công chứng viên.

Ngoài chứng nhận hợp đồng ủy quyền nêu trên, Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Như T3 không công chứng các hợp đồng, văn bản khác có liên quan đến thửa đất số 1154, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại P, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Văn phòng công chứng không biết hợp đồng ủy quyền nêu trên che giấu cho giao dịch nào.

Căn cứ theo Luật Công chứng năm 2014 và các văn bản pháp luật có liên quan, Công chứng viên Văn phòng C đã thực hiện thủ tục công chứng đúng quy định của pháp luật nên không đồng ý với yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 22/02/2024 của ông L. Văn phòng C không có ý kiến, yêu cầu nào khác, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện Văn phòng C đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2025/DS-ST ngày 25/4/2025, Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu L đối với bị đơn bà Hồ Thị Thanh B về việc: Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 05/05/2025 ông Nguyễn Hữu L có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2025/DS-ST ngày 25/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh), đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

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

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

Về nội dung: Nguyên đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện nguyên đơn cung cấp tin nhắn zalo, đoạn ghi âm và Vi bằng số 152/2025/VB-TPL ngày 28/5/2025 của Văn phòng Thừa phát lại thành phố T nhưng không có nội dung gì mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

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

[1.2] Tại cấp phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn H1 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C được Tòa án triệu tập nhưng vắng mặt. Căn cứ theo Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về hiệu lực của các hợp đồng:

[2.1] Đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 22/02/2024 ký giữa ông Nguyễn Hữu L với bà Hồ Thị Thanh B tại Văn phòng C, số công chứng 00289, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD:

Căn cứ theo Hợp đồng ủy quyền ngày 22/02/2024, ông L và bà B giao kết hợp đồng nhằm ủy quyền cho bà B thực hiện các quyền, trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1154, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG230083, số vào sổ cấp GCN: CS12920 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/6/2022. Ngoài ra, ông B ủy quyền cho bà B toàn quyền định đoạt với quyền sử dụng đất này.

Về hình thức, Hợp đồng ủy quyền được lập thành văn bản và được công chứng tại Văn phòng C là phù hợp quy định tại Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Về nội dung, Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy phạm vi ủy quyền, thời hạn ủy quyền, thù lao, quyền và nghĩa vụ của các bên đã được quy định phù hợp với các quy định từ Điều 562 đến Điều 568 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Hợp đồng ủy quyền ngày 22/02/2024 giữa ông L với bà B là có hiệu lực pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, ông L trình bày rằng ông vay số tiền 200.000.000 đồng của bà B với lãi suất 2%/tháng, khi nào có tiền sẽ trả. Việc vay tiền không được hai bên lập thành văn bản. Tuy nhiên, ông L khai rằng bà B có đề nghị bằng lời nói rằng ông giao cho bà thửa đất số 1154, tờ bản đồ số 12 để đảm bảo khoản vay trên nên ông với bà mới ký Hợp đồng ủy quyền. Ngày 22/02/2024, bà B giao số tiền vay bằng tiền mặt là 200.000.000 đồng và ông giao cho bà số tiền lãi 4.000.000 đồng cho bà B, việc giao nhận tiền không lập thành văn bản. Từ tháng 3/2024 đến tháng 6/2024, ông L trả tiền lãi bằng tiền mặt với số tiền 4.000.000 đồng/tháng cho bà B. Ông L cung cấp cho Tòa án hai (02) Chứng từ giao dịch ngày 04/10/2024, chuyển khoản tổng số tiền 12.000.000 đồng từ số tài khoản 0251002716893 tại Ngân hàng TMCP N đến số tài khoản 100003702333 tại Ngân hàng TMCP C2, trong đó có nội dung thể hiện chuyển trả tiền lãi tháng 7, tháng 8 và tháng 9 cho khoản vay tháng 2/2024.

Trong khi đó, bà B phản đối và cho rằng ông L và bà B ký Hợp đồng ủy quyền ngày 22/02/2024 là để thế chấp đất cho bà B, bà không nhận tiền lãi từ tháng 3/2024 đến tháng 9/2024 như ông L khai và việc chuyển tiền ngày 04/10/2024 là do ông tự chuyển khoản và tự ghi nội dung chứ bà B không đề ý. Mặt khác, ông L khai như trên nhưng không cung cấp giấy tờ, chứng cứ thể hiện ông L và bà B có giao dịch vay mượn số tiền 200.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất, thời hạn vay, cũng như số tiền này có liên quan đến việc ký kết Hợp đồng ủy quyền ngày 22/02/2024. Tại cấp phúc thẩm, phía nguyên đơn có cung cấp Vi bằng số 152/2025/VB-TPL ngày 28/5/2025 của Văn phòng Thừa phát lại thành phố T và Văn bản trình bày cung cấp tài liệu chứng cứ ngày 28/7/2025. Tuy nhiên, trong cuộc hội thoại giữa ông L và bà B không có nội dung bà B thừa nhận việc cho vay số tiền 200.000.000 đồng. Đối với cuộc hội thoại giữa bà B (tên ở nhà là P) với bà V (dì ruột của ông L), bản ghi âm thể hiện là bản sao, đồng thời thời điểm tạo lập của bản ghi âm là vào lúc 03 giờ 15 phút ngày 28/5/2025. Mặt khác, nội dung các cuộc hội thoại này không thể hiện sự liên quan của giao dịch vay tiền đối với việc ủy quyền hay tặng cho liên quan đến thửa đất số 1154, tờ bản đồ số 12. Do đó, đây không phải là các chứng cứ hợp lệ để chứng minh có giao dịch vay tiền giữa ông L và bà B.

[2.2] Đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/8/2024 ký giữa ông Nguyễn Hữu L do bà Hồ Thị Thanh B làm đại diện với ông Nguyễn Hồ Phú Q tại Văn phòng C1, số công chứng 004155, quyền số 08/2024 TP/CC-SCC/HĐGD:

Về hình thức, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập thành văn bản và được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn H1 là phù hợp quy định tại Điều 119 và các Điều 500 đến Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 27 của Luật Đất đai năm 2024. Về nội dung, Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy nội dung của hợp đồng tặng cho của các bên đã được quy định phù hợp với các quy định từ Điều 457 và Điều 459 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/8/2024 giữa bà B với ông Q là có hiệu lực pháp luật.

Quá trình tố tụng, ông L và bà B đều thừa nhận trong thời gian chung sống, ông bà có con chung tên là Nguyễn Hồ Phú Q, sinh năm 2005. Việc ông L và bà B cùng thỏa thuận tặng cho con ruột thửa đất số 1154 là phù hợp. Lời khai của bà B về việc ký kết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/8/2024 với ông Q, có sự đồng ý của ông L là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Q cũng thừa nhận nhận tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1154 để ông Q thực hiện trách nhiệm phụng dưỡng cho cha mẹ.

Đồng thời, theo Công văn số 583/CNBC-ĐK&CGCN ngày 19/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B thể hiện trình tự, thủ tục cập nhật biến động tặng cho ông Nguyễn Hồ Phú Q ngày 04/10/2024 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS12920 ngày 20/6/2022 là đúng theo quy định pháp luật. Vì vậy, việc ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1154 là phù hợp với quy định pháp luật.

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

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

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu L phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu L.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2025/DS-ST ngày 25/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh).
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại các Biên lai tạm ứng án phí số 0003525 ngày 05/05/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành dân sự Khu vực A – Thành phố Hồ Chí Minh).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án

hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

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

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

(đã ký)

Nguyễn Trung Dũng