

**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: 968/2025/DS-PT

Ngày 25-8-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tặng cho, tranh chấp hợp đồng uỷ quyền, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận 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: Bà Trần Thị Thắm.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài;

Ông Phan Trí Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Khang - 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 các ngày 19 và ngày 25 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm số 241/2025/TLPT-DS ngày 23/6/2025 về việc “tranh chấp hợp đồng thuê nhà, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tặng cho, tranh chấp hợp đồng uỷ quyền yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2025/DS-ST ngày 31/3/2025, Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Toà án nhân dân khu vực 15-thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 421/2025/QĐXXPT-DS ngày 30 tháng 6 năm 2025; Quyết định hoãn phiên toà số 12712/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Chí H, sinh năm 1985; địa chỉ thường trú: số A, đường N, phường E, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A, đường N, phường B, thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: số D, đường T, trung tâm hành chính D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là số D,

đường T, trung tâm hành chính D, khu phố N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Tấn T, sinh năm 1994 và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1993; cùng địa chỉ liên hệ: số D trung tâm hành chính D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là số D, đường T, trung tâm hành chính D, khu phố N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 10/01/2022), có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1983; địa chỉ: số A, đường N, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là số A, đường N, phường P, Thành phố H).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Thị Lệ T2, sinh năm 1983, địa chỉ: số A, đường A, khu tái định cư T, tổ E, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là số A, đường A, khu tái định cư T, tổ E, khu phố H, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

2. Bà Nguyễn Hồng Đ, sinh năm 1981, địa chỉ: số A, đường N, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là số A, đường N, phường P, Thành phố H).

Người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Hoàng Y, sinh năm 1989; địa chỉ: Căn hộ A, đường D, số A, nhà ở xã H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Căn hộ A, đường D, số A, nhà ở xã H, phường P, thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

3. Cháu Huỳnh Gia H2, sinh năm 2009, cháu Huỳnh Gia P, sinh năm 2018, người giám hộ bà Nguyễn Hồng Đ cùng địa chỉ: số A, đường N, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là số A, đường N, phường P, T3 phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

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

1. Bà Lê Thị S, sinh năm 1930, đã chết.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà S là:

+ Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1954, địa chỉ: số F đường P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là số F đường P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

+ Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1960, địa chỉ: số B, tổ F, T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là số B, tổ F, T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

+ Bà Nguyễn Hồng Đ, sinh năm 1981, địa chỉ: số A, đường N, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là số A, đường N, phường P, Thành phố H).

Người đại diện hợp pháp của ông M, bà P1 và bà Đ: Bà Nguyễn Thị Hoàng Y, sinh năm 1989; địa chỉ: sinh năm 1989; địa chỉ: Căn hộ A, đường D, số A, nhà

ở xã H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Căn hộ A, đường D, số A, nhà ở xã H, phường P, thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 16/01/2023), có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Hoàng O, sinh năm 1981, địa chỉ: Số A, tổ E, khu H, đường N, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là số A, đường N, phường P, T3 phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

3. Bà Vũ Hồng N sinh năm 1979 và ông Lê Hữu T4, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: số A N, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là số A, đường N, phường P, T3 phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

4. Văn phòng Công chứng thành phố M; địa chỉ: Lô G, ô B, B khu phố T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Lô G, ô 21, 22 khu phố T, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Văn phòng C; địa chỉ: số E Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là số E Đại lộ B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Văn phòng C1; địa chỉ: số F đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là số F đường L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

7. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H); địa chỉ: số F L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Võ Chí H; bị đơn ông Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Hồng Đ; Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị S.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

** Trong đơn khởi kiện ngày 18/01/2022 nguyên đơn ông Võ Chí H trình bày:*

Ông H là người có quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 1538, tờ bản đồ số 48, diện tích 736m², tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK179759, sổ vào sổ cấp GCN: CS10962 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 29/08/2017, đăng ký biến động ngày 09/07/2019, trên đất có hai căn nhà cấp 4. Nguồn gốc tài sản nêu trên là do ông H nhận chuyển nhượng vào tháng 06 năm 2020. Sau khi ông H nhận chuyển nhượng xong thì ông Nguyễn Thanh T1 đề nghị ông H cho ông T1

thuê lại căn nhà gắn liền trên đất với thời hạn là 03 (ba) tháng) kể từ ngày 08 tháng 7 năm 2020, mục đích thuê là để ở, giá thuê là 10.000.000đ (mười triệu đồng) trên một tháng. Thế nhưng, từ lúc thuê nhà đến nay đã hơn 17 tháng trôi qua, ông T1 vẫn chưa thanh toán cho ông H bất kỳ khoản tiền thuê nhà nào, cũng không trả lại nhà cho ông H, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, ông H đã rất nhiều lần yêu cầu ông T1 trả nhà nhưng ông T1 liên tục tránh né nghĩa vụ và hứa hẹn nhiều lần.

Ngày 22/10/2024 ông H có đơn khởi kiện bổ sung:

Yêu cầu huỷ Hợp đồng thuê nhà ngày 08/7/2020 giữa ông Võ Chí H và ông Nguyễn Thanh T1;

Buộc ông Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Hồng Đ, cháu Huỳnh Gia H2, Huỳnh Gia P (do bà Nguyễn Hồng Đ đại diện) phải trả lại toàn bộ nhà và quyền sử dụng đất gắn liền tọa lạc số 136/26, đường N, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông Võ Chí H.

Buộc ông Nguyễn Thanh T1 thanh toán tiền thuê nhà 17 tháng tính từ ngày 08/7/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Trong đơn phản tố ngày 23/02/2023 bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 trình bày:

Nguyên vào năm 2017, ông Nguyễn Thanh T1 có ý muốn được đứng tên diện tích đất 656,4m² trong đó có 60m² đất ở đô thị thuộc thửa số 1211 tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Diện tích đất này được cấp cho bà Lê Thị S, là bà nội của ông T1. Đất này do ông T1 đứng tên giúp nội do đã già yếu, không còn minh mẫn, không có thu nhập nên không thể thế chấp vay mượn ngân hàng được. Đồng thời, khi được chia di sản thừa kế diện tích 316,4m² ông T1 đã bán cho Nguyễn Trung K, diện tích còn lại là 79,6m² không đủ để tách sổ giao đất cho K nên ông T1 làm mọi cách để bà S cho ông T1 đứng tên diện tích đất bà S để ông T1 - tách thửa cho K và nhập thửa phần còn lại vào diện tích đất của bà S. Điều này chỉ có thể thực hiện khi ông T1 là chủ sử dụng đất của thửa 1211 hiện do bà S đứng tên. Để thực hiện ý định đứng tên đất của bà S, ông T1 có cam kết sẽ chăm sóc cho nội đến trăm tuổi và giao lại chị Nguyễn Hồng Đ theo diện tích nội đã phân chia theo di chúc trước đây có chiều ngang 5m chạy dài đến hết đất cạnh giáp Nguyễn Văn M.

Sau khi được bà Lê Thị S giao diện tích đất 656,4m² nêu trên, ông T1 đã nhập phần diện tích đất của ông T1 đứng tên có diện tích 79,6m² thuộc thửa đất 1212 (thửa đất mới 153T) tờ bản đồ 48 vào diện tích đất của bà S để hợp thành thửa đất 1538 tờ bản đồ số 48. Thửa đất của ông T1 có tứ cận cạnh hướng đông dài 39,72m giáp Nguyễn Trung K, cạnh hướng tây dài 39,86m giáp Lê Thị S (chuyển cho Nguyễn Thanh T1), cạnh hướng bắc ngang 2m, cạnh hướng nam ngang 2m giáp đường đất.

Tuy nhiên, đến năm 2019, do làm ăn thua lỗ, ông T1 có vay chị Vũ Hồng N một số tiền nhưng ông T1 không có tài sản gì chị N không đồng ý cho vay, ông

T1 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho chị N để vay mượn. Chị N đòi hỏi phải chắc chắn thanh toán lại nên ông T1 đã dùng diện tích đất do đứng tên (656,4m² và 79,6m² - đã hợp thửa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK179759 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS10962 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 29/8/2017 mang tên Nguyễn Thanh T1) để thế chấp cho chị N bằng thủ tục ủy quyền chị N toàn quyền sử dụng. Ngày 23/5/2019, Nguyễn Thanh T1 đã ký ủy quyền cho Vũ Hồng N, theo Hợp đồng ủy quyền số 2348, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2019 do VP công chứng T6 chứng nhận.

Ngày 08/6/2019, Vũ Hồng N chuyển nhượng toàn bộ đất này (với tư cách người được ủy quyền) cho chồng mình là Lê Hữu T4, sinh năm 1970 bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6483, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD do VP công chứng Nguyễn Thị G chứng nhận với giá mua bán là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này được giữ nguyên, chỉ cập nhập biến động sang tên Lê Hữu T4 vào 09/7/2019. Ông T1 biết việc bà N sang tên cho chồng mình nhưng ông T1 không có tiền chuộc lại thửa đất nên đã đề nghị bà N cho ông T1 lấy lại đất. Bà N yêu cầu ông T1 trả đủ tiền sẽ ủy quyền toàn quyền lại cho ông T1. Ông T1 đồng ý và tìm người để vay mượn trả cho bà N, nhận lại đất và cầm cố để vay mượn thêm. Ông T1 được thông tin Võ Chí H là người có tiền cho vay mượn và việc vay mượn thông qua việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T1 có báo với chị N có người đồng ý cho ông T1 mượn để trả bà N nên bà N cùng chồng đồng ý trả lại đất cho ông T1.

Ngày 01/6/2020, vợ chồng N - T4 ủy quyền toàn bộ thửa đất này cho ông T1 theo Hợp đồng ủy quyền số 5985, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD do VP công chứng Nguyễn Thị G chứng nhận. Khi đó, ông T1 vay mượn được của Võ Chí H số tiền là 1.500.000.000 đồng và ông T1 thực hiện thủ tục vay mượn bằng cách ký chuyển nhượng cho Võ Chí H bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6014, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2020 do VPCC Nguyễn Thị G chứng nhận. Số tiền mượn được của ông H, ông T1 trả cho bà N – ông T4 một phần, phần còn lại đã tiêu xài cá nhân. Đồng thời, ông H còn cho ông T1 ký một số giấy tờ khác liên quan như Hợp đồng thuê nhà mà H đang yêu cầu giải quyết.

Như vậy, ông T1 đã vay mượn của bà N và thế chấp sổ đất theo thủ tục ủy quyền cho bà N được toàn quyền quyết định. Sau đó bà N ra sang tên sổ đất cho chồng mình (Lê Hữu T4) rồi sau đó hai vợ chồng bà N trả sổ lại cho ông T1 bằng thủ tục ủy quyền lại cho ông T1 vì ông T4 - bà N không lấy đất, chỉ muốn ông T1 trả tiền mượn. Ông T1 vay mượn của ông H với số tiền là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) để thanh toán lại cho bà N – ông T4 và việc vay mượn với ông H cũng thông qua thủ tục chuyển nhượng giả tạo. Đồng thời, ông H còn cho ông T1 ký những giấy tay giả để làm phát sinh quan hệ cho ông T1 thuê nhà ở, thực chất ông T1 vẫn ở nhà do người thân tôi xây dựng, không có việc

cho thuê gì ở đây. Ngoài việc vay mượn bằng hình thức chuyển nhượng nêu trên, ông T1 không có quan hệ gì với Võ Chí H.

Ông T1 do cần tiền trả lại cho bà N, ông T4 nên đánh liều vay mượn của H và bị H dẫn dắt, buộc ông T1 phải ký hợp đồng chuyển nhượng giả tạo, hợp đồng thuê nhà giả tạo nhằm che đậy việc vay mượn và H cam kết khi nào ông T1 trả được tiền cho H thì H giao lại đất cho ông T1. Cho đến nay, ông T1 chưa thanh toán tổng số tiền vay của H là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Giá trị diện tích đất ông T1 dùng để vay mượn với Võ Chí H có giá trị lớn hơn nhiều lần so với giá trị chuyển nhượng trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm đó. Trên thực tế, ông T1 không có mua bán gì với bà N – ông T4, chưa giao đất cho bà N, ông T4 cũng không có chuyển nhượng hay giao đất trên thực tế cho Võ Chí H. Trên đất này, hiện còn có hai căn nhà cấp 4 xây kiên cố của bà nội ông T1 là Lê Thị S và chị gái ông T1 là Nguyễn Hồng Đ xây cất từ trước. Hai căn nhà này hiện nay gia đình ông T1 vẫn đang sinh sống, diện tích đất nêu trên vẫn nằm trong phạm vi xung quanh nhà ông T1, được xây dựng hàng rào để vừa ở, vừa sinh hoạt gia đình, không có bất cứ ai xâm phạm hay có hành vi nào để sử dụng ngoài gia đình ông T1. Ông Võ Chí H còn chưa biết hai căn nhà của nội và chị gái ông T1 có diện tích ra sao, có kết cấu như thế nào, được xây cất vào thời điểm nào nên không thể nào cho ông T1 thuê được.

Nay, ông T1 đồng ý thanh toán cho Võ Chí H số tiền đã vay mượn là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng), đề nghị ông H trả lại cho ông T1 phần đất nêu trên, hủy các hợp đồng giả tạo do H tự nài ra, buộc ông T1 ký nhận khi vay mượn tiền nêu trên.

Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố T xem xét giải quyết tuyên vô hiệu các hợp đồng sau đây và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp dựa trên hợp đồng vô hiệu, cụ thể như sau:

Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 2348, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2019 do VP công chứng T6 chứng nhận ngày 23/5/2019 lý do là giao dịch giả tạo nhằm che đậy việc vay mượn của ông T1 và chị N.

Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6483, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD do VP công chứng Nguyễn Thị G chứng nhận ngày 08/6/2019 lý do là giao dịch giả tạo che đậy việc vay mượn của ông T1 và vợ anh T4.

Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 5985, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD do VP công chứng Nguyễn Thị G chứng nhận ngày 01/6/2020.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6014, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2020 do VPCC Nguyễn Thị G chứng nhận.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1538 tờ bản đồ số 48 phường P, có diện tích là 736m² số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 10962

số CK 179759 do Sở T cấp ngày 29/8/2017 cập nhật tên Võ Chí H ngày 08/7/2020.

Ông T1 yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là đồng ý thanh toán toàn bộ số tiền đã vay mượn của Võ Chí H là 1.500.000.000 đồng

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị S có đơn yêu cầu độc lập ngày 23/02/2023 trình bày:

Nguyên vào năm 2017, bà S có cho Nguyễn Thanh T1 đứng tên diện tích đất 656,4m² trong đó có 60m² đất ở đô thị thuộc thửa số 1211 tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất: Đất này do bà S nhận được từ việc khai thừa kế đối với di sản của ông Nguyễn Văn M1 (chồng bà S). Sau khi nhận di sản thừa kế từ chồng bà S, bà S có đi làm di chúc tặng cho phần đất này cho ông Nguyễn Thanh T1 và bà Nguyễn Hồng Đ. Đến năm 2017, Nguyễn Thanh T1 có ý muốn bà S để ông T1 đứng tên dùm vì bà S lớn tuổi, không thể thế chấp vay mượn ngân hàng. Đồng thời, ông T1 cam kết hứa hẹn khi đứng tên phần đất này, ông T1 có nghĩa vụ chăm sóc bà S và khi bà S mất ông T1 sẽ giao lại phần thừa kế cho bà Nguyễn Hồng Đ. Bà S không đồng ý nhưng sau đó T1 viết giấy cam kết với bà S. T1 chở bà S vào phòng công chứng rồi có người cầm tay bà S lấn tay, bà S không biết nội dung gì vì khi đó bà S 88 tuổi, tinh thần không còn minh mẫn, mắt không còn sáng để nhận biết và bà S không đọc được rõ. Tại phòng công chứng, ông T1 giao bà S Giấy cam kết nhưng bà S không rõ nội dung.

Đến nay, bà S đã phát hiện ông T1 không giữ lời hứa khi ông T1 đem đất đi chuyển nhượng cho người khác. Bà S đòi lại thì ông T1 âm ừ không trả, không thực hiện đúng cam kết nên yêu cầu T1 trả lại đất cho bà S. Bà S đi lục hồ sơ thì được biết:

Ngày 23/5/2019, ông Nguyễn Thanh T1 đã ủy quyền cho bà Vũ Hồng N, sinh năm 1979 để vay mượn tiền bằng Hợp đồng ủy quyền số 2348, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2019 do VP công chứng T6 chứng nhận ngày 23/5/2019.

Ngày 08/6/2019, bà Vũ Hồng N chuyển nhượng toàn bộ đất này (với tư cách người được ủy quyền) cho chồng mình là ông Lê Hữu T4, sinh năm 1970 bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6483, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD do VP công chứng Nguyễn Thị G chứng nhận.

Ngày 01/6/2020, vợ chồng bà N, ông T4 ủy quyền toàn bộ thửa đất này cho ông Nguyễn Thanh T1 (lý do là ông T1 mượn tiền bà N, ông T4 không có đủ tiền trả mà bà N, ông T4 không muốn lấy đất nên ủy quyền lại cho ông T1, ông T1 đem cầm cố ai cũng được, miễn có tiền trả lại cho bà N, ông T4) theo Hợp đồng ủy quyền số 5985, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD do VP công chứng Nguyễn Thị G chứng nhận ngày 01/6/2020.

Ngày 01/6/2020, Nguyễn Thanh T1 (tư cách đại diện theo ủy quyền của bà N, ông T4) vay mượn được của ông Võ Chí H và ông T1 thực hiện thủ tục ký

chuyển nhượng cho ông Võ Chí H bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6014, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2020 do VPCC Nguyễn Thị G chứng nhận. Theo T1, thực chất đất là việc vay mượn từ ông H để thanh toán số tiền cũ cho ông N, ông T4 và dư ra một chút tiền để ông T1 xoay sở.

Như vậy, ông T1 đã thực hiện nhiều thủ tục ủy quyền, chuyển nhượng từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S. Tuy nhiên, trên đất có hai căn nhà cấp 4, xây dựng kiên cố của bà S và bà Nguyễn Hồng Đ (cháu gái bà S, chị ruột T1). Trong suốt quá trình ông T1 vay mượn, chuyển tên hồ sơ đất bên ngoài, bà S không hề hay biết cũng không có ai lui tới hỏi thăm về việc đất này bị ông T1 chuyển nhượng cho họ. Hai căn nhà hiện nay bà S vẫn đang sinh sống, diện tích đất nêu trên vẫn nằm trong phạm vi xung quanh nhà bà S, được xây dựng hàng rào để vừa ở, vừa sinh hoạt gia đình, không có bất cứ ai xâm phạm hay có hành vi nào để sử dụng ngoài bà S và bà Đ.

Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố T xem xét giải quyết tuyên vô hiệu các hợp đồng sau đây và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp dựa trên hợp đồng vô hiệu, cụ thể như sau:

Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 012478 quyền số 07/2017TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/7/2017 do VPCC Thành phố Mới Chứng nhận và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Theo đó đồng ý ý kiến tuyên vô hiệu các hợp đồng sau đây của Nguyễn Thanh T1, bao gồm:

Tuyên vô hiệu HĐ ủy quyền số 2348, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2019 do VP công chứng T6 chứng nhận ngày 23/5/2019.

Tuyên vô hiệu HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6483, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD do VP công chứng Nguyễn Thị G chứng nhận ngày 08/6/2019.

Tuyên vô hiệu HĐ ủy quyền số 5985, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD do VP công chứng Nguyễn Thị G chứng nhận ngày 01/6/2020.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6014, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2020 do VPCC Nguyễn Thị G chứng nhận. Đồng thời, bà S yêu cầu công nhận cho bà S quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 656,4m² thuộc số thửa đất mới là 1538, tờ bản đồ số 48. Diện tích đất này nằm trong diện tích 736m² đã cấp cho ông Võ Chí H, cập nhật biến động theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK179759 (số vào sổ cấp GCN: CS10962) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 29/8/2017, cập nhật biến động ngày 09/7/2019.

Bà Nguyễn Thị Hoàng Y là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị P1, ông Nguyễn Văn M trình bày:

Bà P1, ông M là con của bà Lê Thị S, sinh năm 1930. Bà S là chủ sở hữu thửa đất số 1211 tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Trên thửa đất có 02 căn nhà cấp 4, xây dựng kiên cố.

Căn nhà thứ nhất do tự mình bà S bỏ tiền xây dựng vào khoảng năm 2008. Kết cấu tường gạch, mái tôn, nền gạch kiên cố và bà S đã sinh sống tại Căn nhà này từ năm 2008 đến khi bà S mất (năm 2023). Trước Căn nhà này là nhà bà S và gia đình sinh sống đã xuống cấp nên phá bỏ, cất lại trên nền nhà cũ.

Căn nhà thứ hai do bà Nguyễn Hồng Đ (cháu nội bà S) bỏ tiền xây dựng từ năm 2014.

Hiện nay, căn nhà thứ nhất do Nguyễn Thanh T1 (cháu nội) ở. Còn căn nhà thứ hai do chủ sở hữu là bà Nguyễn Hồng Đ sinh sống từ lúc xây dựng đến nay. Về việc đứng tên thửa đất, theo bà P1 thông tin, bà S đã có di chúc chia đất cho hai anh em T1, bà Đ nhưng ông T1 xin được đứng tên giùm với điều kiện chăm lo cho bà S đến cuối đời và khi bà S mất thì trả lại đất cho bà S thông qua việc giao lại cho bà Đ gần một nửa thửa đất.

Nay, bà Đ vẫn đang sinh sống tại căn nhà do Đ xây dựng, diện tích đất nêu trên vẫn nằm trong phạm vi xung quanh nhà, được xây dựng hàng rào để ở, vừa sinh hoạt gia đình, không có bất kỳ ai xâm phạm hay có hành vi nào để sử dụng ngoài bà S - bà Đ. Nay, bà P1, ông M đề nghị Tòa án nhân dân thành phố T xem xét, giải quyết yêu cầu sau đây: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị S đã phản tố trước đây để giao lại nhà và đất cho gia đình bà P1. Trên đây là nội dung tự khai của bà P1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Hoàng Y là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Hồng Đ trình bày:

Bà Nguyễn Hồng Đ và ông Nguyễn Thanh T1 là cháu nội của bà Lê Thị S. Nguyên vào năm 2013, bà S có lập di chúc để lại phần đất có diện tích 656,4m² tại thửa đất số 1211 tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho 02 cháu nội là Bà Nguyễn Hồng Đ và ông Nguyễn Thanh T1.

Sau đó, vào năm 2017, do T1 có nhu cầu vay vốn ngân hàng nên ông T1 có xin bà S cho đứng tên diện tích đất nói trên theo hình thức đứng tên giùm và T1 cam kết chăm sóc bà S và trả lại đất cho bà S bằng cách chuyển lại cho bà Đ sau khi bà S mất. Tại thời điểm nhận đất, T1 cam kết với bà S là T1 sẽ chăm sóc bà S đến cuối đời, đồng thời, sau khi bà S mất đi thì T1 sẽ giao lại một phần đất trong thửa đất này cho Đ theo di chúc của bà S. Bà S không đồng ý nhưng sau đó T1 viết giấy cam kết với bà S. Theo bà S kể lại với bà Đ, T1 chở bà S vào phòng công chứng rồi có người cầm tay lẫn tay, bà S không biết gì vì khi đó đã 88 tuổi, tinh thần không còn minh mẫn, tỉnh táo, sáng suốt. Tại phòng công chứng, T1 giao cho bà S giấy cam kết.

Trên thửa đất nói trên có 02 căn nhà cấp 4, xây dựng kiên cố của bà Lê Thị S và Nguyễn Hồng Đ. Căn nhà thứ nhất của bà Lê Thị S được xây dựng từ khoảng năm 2008, do bà S và gia đình Nguyễn Thanh T1 sinh sống ổn định. Chi phí xây dựng nhà do bà S bỏ tiền ra xây dựng.

Căn nhà thứ hai của bà Đ được xây dựng từ năm 2014 theo Giấy phép xây dựng số 737/GPXD-UBND ngày 15/4/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố T (có

đính kèm Hồ sơ xin phép xây dựng nhà ở gia đình). Chi phí xây dựng là 300 triệu đồng. Sau đó, bà Đ có xây dựng thêm công trình phụ để sử dụng, chi phí xây dựng thêm là 150 triệu đồng.

Trong suốt quá trình T1 đứng tên giùm bà S, không có ai lui tới hỏi thăm về việc đất này bị T1 chuyển nhượng cho ai. Căn nhà bà S xây dựng thì bà S sinh sống, trực tiếp quản lý còn căn nhà bà Đ xây dựng hiện nay bà Đ vẫn đang sinh sống, diện tích đất nêu trên vẫn nằm trong phạm vi xung quanh nhà, được xây dựng hàng rào để ở, vừa sinh hoạt gia đình, không có bất kỳ ai xâm phạm hay có hành vi nào để sử dụng ngoài chúng tôi.

Nay, bà Đ đề nghị Tòa án nhân dân thành phố T xem xét, giải quyết yêu cầu sau đây:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì Nhà và đất này bà Đ xây dựng từ năm 2014 và trực tiếp quản lý sử dụng, không mua bán chuyển nhượng cho ai. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị S đã phản tố trước đây để giao lại nhà và đất cho gia đình chúng tôi. Căn nhà do bà Đ xây dựng và trực tiếp quản lý sinh sống từ năm 2014 là của bà Đ, không có bất kỳ ai có quyền xâm phạm, định đoạt phải công nhận cho bà Đ được trọn quyền sở hữu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hữu T4 và bà Vũ Hồng N trình bày:

Ông T4 và bà N có một thửa đất số 1538 tờ bản đồ số 48, diện tích 736m², tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, ông T4 và bà N đã ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1983, chứng minh nhân dân số 280793588 thường trú tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ông T4 và bà N đã đồng ý ủy quyền cho ông T1 được toàn quyền sử dụng thửa đất trên với mọi hình thức, ông T1 có giao dịch gì với mọi hình thức thì ông T4 và bà N hoàn toàn không có ý kiến.

Trong quá trình sử dụng, nếu có tranh chấp xảy ra thì ông T4 và bà N xin được vắng mặt để cho ông Nguyễn Thanh T1 được toàn quyền quyết định. Ông T4 và bà N mua đất với giá bao nhiêu đã lâu nên không còn nhớ rõ và ủy quyền ngày bao nhiêu cũng không còn nhớ nên ông T1 đã được toàn quyền ký cho ai thì ông T4 và bà N không có ý kiến, có tranh chấp khi ông T1 ký cho ai thì ông T4 và bà N cũng xin được vắng mặt. Ông T4 và bà N xin vắng mặt cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2025/DS-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Chí H buộc ông Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Hồng Đ, cháu Huỳnh Gia H2, Huỳnh Gia P (do bà Nguyễn Hồng Đ đại diện) trả lại toàn bộ nhà và quyền sử dụng đất gần 736m² thuộc thửa số 1538 tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông Võ Chí H.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Chí H buộc ông Nguyễn Thanh T1 về việc đòi tiền thuê nhà.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Chí H đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 về việc huỷ Hợp đồng thuê nhà ngày 08/7/2020 giữa ông Võ Chí H và ông Nguyễn Thanh T1.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn như sau:

Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 2348 giữa ông Nguyễn Thanh T1 và bà Vũ Hồng N, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2019 do Văn phòng C chứng nhận ngày 23/5/2019.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6483 giữa bà Vũ Hồng N với ông Lê Hữu T4, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 08/6/2019.

Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 5985 giữa bà Vũ Hồng N, ông Lê Hữu T4 với ông Võ Chí H, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 01/6/2020.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6014, giữa ông Nguyễn Thanh T1 với ông Võ Chí H, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2020 do Văn phòng C1 chứng nhận.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Võ Chí H để cấp lại cho ông Nguyễn Thanh T1 quyền sử dụng đất gần 736m² gắn liền với căn nhà 181,5m² thuộc thửa số 1538 tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo bản án này (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Thanh T1 phải trả lại cho ông Võ Chí H tiền là 6.000.000.000 đồng, tiền chênh lệch là 1.119.500.000 đồng, tổng cộng là 7.119.500.000 đồng.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà S về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 012478 quyền số 07/2017TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/7/2017 do Văn phòng công chứng Thành phố M chứng nhận và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Võ Chí H kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bị đơn ông Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Hồng Đ, người thừa kế quyền và nghĩa vụ

tố tụng của bà Lê Thị S là bà Nguyễn Hồng Đ, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị P1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại Quyết định kháng nghị số 26/QĐ-VKS-DS ngày 14/4/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên toà phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 26/QĐ-VKS-DS ngày 14/4/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh); nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo; người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị S là bà Nguyễn Hồng Đ, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị P1 giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

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 vụ án: Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2025/DS-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh) có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như: Các đương sự không thống nhất về số tiền chuyển nhượng nhưng Tòa án chưa tiến hành thủ tục đối chất để làm rõ số tiền thực nhận là bao nhiêu để xác định giữa hai bên có việc chuyển nhượng hay chỉ là vay mượn? Chưa lấy lời khai đối với ông T4, bà N để xác định số tiền ông T1 đã thanh toán là bao nhiêu, Tòa án đánh giá, nhận định các hợp đồng ủy quyền, chuyển nhượng giữa các bên vô hiệu nhưng không nhận định vô hiệu do giả tạo, che giấu giao dịch khác? Bản án tuyên chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng không nêu rõ phần nào không được chấp nhận; có mâu thuẫn về tính toán số tiền buộc bị đơn ông T1 hoàn trả cho ông H,....

Vì các lý do trên, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị số 26/QĐ-VKS-DS ngày 14/4/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh); chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn và chấp nhận kháng cáo của người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị S là bà Nguyễn Hồng Đ, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị P1; hủy tòa

bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh) giải quyết lại theo quy định.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được nộp trong thời hạn và đúng thủ tục quy định của pháp luật nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Quyết định kháng nghị số 26/QĐ-VKS-DS ngày 14/4/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) được thực hiện trong hạn luật định và đúng quy định của pháp luật.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của Văn phòng C, người đại diện hợp pháp của Văn phòng C1, người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng Thành phố M, người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, bà O, bà N, ông T4 vắng mặt nhưng họ đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1.1] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6014, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Thanh T1 và ông Võ Chí H đối với tài sản là Quyền sử dụng đất có diện tích 736m² (gồm 60m² ODT; 676m² CLN) thuộc thửa 1538, tờ bản đồ 48, toạ lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương được Văn phòng công chứng (VPCC) Nguyễn Thị G chứng nhận ngày 01/6/2020 là hợp lệ, nội dung hợp đồng thể hiện ý chí tự nguyện của hai bên. Mặc dù tại Hợp đồng ghi giá trị chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng nhưng tại giấy nhận tiền ngày 01/6/2020 do ông T1 trực tiếp ghi, ký tên và lăn tay đã thể hiện: “*Tôi có nhận đủ số tiền (sáu tỷ đồng) 6.000.000.000 của ông Võ Chí H theo Hợp đồng chuyển nhượng số... tại Phòng C2 ngày 01/6/2020*”, nên Tòa cấp sơ thẩm xác định giá trị chuyển nhượng thực tế giữa hai bên là 6.000.000.000 (sáu tỷ đồng) là có căn cứ.

Ngày 08/7/2020, ông T1 ký biên bản bàn giao tài sản trên đất (nhà ở), theo đó ông T1 đồng ý giao tài sản trên đất (nhà ở và tất cả các tài sản gắn liền với đất) cho ông H. Tuy nhiên, quá trình tố tụng, nguyên đơn cũng thừa nhận tại

thời điểm ký biên bản bàn giao thì ngoài căn nhà của ông T1 đang sinh sống trên đất có căn nhà cấp 4 hiện do bà Nguyễn Hồng Đ quản lý, sử dụng. Ông T1, ông H không chứng cứ chứng minh đã được bà Đ uỷ quyền hoặc bà Đ đồng ý để ông T1 chuyển nhượng tài sản trên cho ông H. Ngoài ra, tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/8/2022 (BL 234-235) thể hiện trên đất tranh chấp có 01 nhà mồ nhưng chưa được hai bên thoả thuận về việc di dời. Do đó, cấp sơ thẩm căn cứ Điều 408 Bộ luật dân sự 2015 tuyên bố hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được ngay từ thời điểm giao kết là có căn cứ.

Đối với Hợp đồng thuê nhà: Ông H xác định cho ông T1 thuê 02 căn nhà cấp IV tọa lạc tại địa chỉ 1 N, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương thời hạn 03 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng, giá thuê là 10.000.000 đồng. Tuy nhiên, Hợp đồng không thể hiện ngày ký Hợp đồng và giá trên hợp đồng là sử dụng cho 01 tháng hay 03 tháng như thoả thuận giữa các bên nên không có cơ sở để xác định thời gian bên thuê vi phạm Hợp đồng và số tiền thuê bị đơn phải trả cho nguyên đơn. Đồng thời, như phân tích tại mục [2.1.1] thì ông H không có quyền định đoạt đối với căn nhà của bà Đ nên ông H không được quyền cho ông T1 thuê căn nhà nêu trên. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả tiền thuê nhà là phù hợp.

[2.1.2] Cấp sơ thẩm xác định ông H và ông T1 đều có lỗi khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và áp dụng Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

Căn cứ Biên bản định giá ngày 26/01/2024 của Hội đồng định giá thành phố T, tỉnh Bình Dương (BL 267-268) thì đất ở tại đô thị là 15.000.000 đồng/m²; đất cây lâu năm 12.000.000 đồng/m²; giá trị tài sản trên đất: 657.641.250 đồng, tổng cộng: 9.669.641.250 đồng, do đó thiệt hại xảy ra được xác định là: 9.669.641.250 đồng – 6.000.000.000 đồng = 3.669.641.250 đồng, mỗi bên phải chịu thiệt hại ½, tương đương 1.834.820.625 đồng (3.669.641.250 đồng/2). Tuy nhiên, cấp sơ thẩm lại xác định giá trị tài sản là 8.923.000.000 đồng, không đúng với giá trị thực tế tài sản mà hai bên đang tranh chấp, ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Do đó, tổng số tiền ông T1 phải hoàn trả cho ông H là 7.834.820.625 đồng (6.000.000.000 đồng + 1.834.820.625 đồng).

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

Như đã phân tích tại mục [2.1] thì tại thửa đất số 1538, tờ bản đồ 48, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương ngoài tài sản của ông T1 còn có tài sản của bà Đ, việc ông T1 tự ý ký Hợp đồng uỷ quyền cho bà N đối với thửa đất trên và tài sản gắn liền với đất không có chứng cứ thể hiện đã thông báo và được sự đồng ý của bà Đ về phần tài sản của bà Đ nên Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên Hợp đồng uỷ quyền trên vô hiệu là có căn cứ. Do Hợp đồng của ông T1 và bà N vô hiệu nên các Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N và ông T4; Hợp đồng uỷ quyền giữa vợ chồng ông T4 và ông T1 cũng vô hiệu. Quá trình tố tụng, ông T1 và ông T4, bà N đều thống nhất xác định quyền và lợi ích giữa các bên đều đã giải quyết xong nên Toà án cấp sơ thẩm

không xử lý hậu quả của Hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Trường hợp giữa bà N, ông T4 và ông T1 có phát sinh tình tiết mới và tranh chấp về việc các bên giao nhận số tiền chuyển nhượng, tiền vay bao nhiêu thì tách ra giải quyết vụ án khác khi có yêu cầu.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6014 quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2020 do VPCC Nguyễn Thị G chứng nhận, giữa ông Nguyễn Thanh T1 (đại diện theo ủy quyền cho bà Vũ Hồng N và ông Lê Hữu T4) với ông Võ Chí H: Quá trình tố tụng, bị đơn ông T1 thừa nhận do ông T1 thế chấp cho bà N để mượn tiền nên sau khi ông T1 mượn được tiền từ ông H thì vợ chồng bà N đã trả lại tài sản cho ông T1 thông qua Hợp đồng ủy quyền. Tại văn bản nhận tiền ngày 01/6/2020 do ông T1 trực tiếp ghi, ký tên và lấn tay đã thể hiện: *“Tôi có nhận đủ số tiền (sáu tỷ đồng) 6.000.000.000 của ông Võ Chí H theo Hợp đồng chuyển nhượng số... tại Phòng C2 ngày 01/6/2020”*, do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T1 về việc huỷ Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1 và ông H, buộc ông T1 trả lại số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại cho ông H là có căn cứ.

[2.3] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà S:

Xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 012478 quyền số 07/2017TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/7/2017 do VPCC Thành phố Mới Chứng nhận giữa bà Lê Thị S và ông Nguyễn Thanh T1 được công chứng, chứng thực. Trước khi tiến hành ký Hợp đồng, bà S có đơn xác nhận tình trạng bất động sản và được Ủy ban nhân dân phường P xác nhận nên có căn cứ xác định ý chí của bà S muốn tặng cho ông T1 quyền sử dụng đất trên. Lời khai tại cấp sơ thẩm bà Đ đã nêu: *“vào năm 2017, do T1 có nhu cầu vay vốn ngân hàng nên ông T1 có xin bà S cho đứng tên diện tích đất nói trên theo hình thức đứng tên giùm và T1 cam kết chăm sóc bà S và trả lại đất cho bà S bằng cách chuyển lại cho bà Đ sau khi bà S mất”*. Đồng thời, tại Giấy cam kết ngày 20/6/2017 của ông T1 có bà Nguyễn Hồng Đ làm chứng. Như vậy, bà Đ biết việc bà S đã tặng cho ông T1 toàn bộ diện tích đất của bà S, trong đó căn nhà của bà Đ đang quản lý nhưng không phản đối. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà S về việc huỷ hợp đồng tặng cho giữa bà S và ông T1 vì làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba trong việc yêu cầu thi hành án là phù hợp. Trường hợp ông T1 có lỗi trong việc làm sai cam kết là lỗi của ông T1, ông T1 phải chịu trách nhiệm đối với những người bị ảnh hưởng từ cam kết của ông T1.

Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà S về việc tách phần diện tích 79.6m² của ông T1 ra khỏi diện tích 736m² đã cấp cho ông Võ Chí H và công nhận cho bà S quyền sử dụng đối phần đất có diện tích 656,4m² là có căn cứ vì không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 38/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh B.

Đối với giấy vay tiền 500.000.000 đồng, nguyên đơn cho rằng đây là số tiền cho vay riêng không liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng và không yêu

cầu giải quyết trong vụ án này. Xét thấy, giấy cho vay này không thể hiện có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng, bị đơn không đưa ra được chứng cứ thể hiện giấy vay tiền này liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1 với ông H nên không giải quyết chung vụ án này, trường hợp có tranh chấp sẽ giải quyết vụ án khác là phù hợp.

[3] Từ những nhận định nêu trên, xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, kháng cáo của bị đơn và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, do Tòa án cấp sơ thẩm tính toán sai phần giá trị bồi thường thiệt hại và đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng tại phần nhận định và quyết định của bản án sơ thẩm lại ghi nhận chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là không đúng. Do đó, cần sửa một phần bản án sơ thẩm liên quan đến nghĩa vụ của bị đơn.

Đối với quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về việc chấp nhận Quyết định kháng nghị số 26/QĐ-VKS-DS ngày 14/4/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) về việc huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm là không phù hợp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Võ Chí H phải chịu số tiền 1.500.000 đồng đối với phần yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nhưng lại không buộc nguyên đơn phải chịu phần án phí đối với một phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là không đúng. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không buộc bị đơn phải chịu phần án phí sơ thẩm đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là không đúng. Do đó, cần sửa một phần bản án sơ thẩm liên quan đến phần án phí sơ thẩm của nguyên đơn và bị đơn.

Bà Lê Thị S, sinh năm 1930, tại thời điểm khởi kiện đã trên 60 tuổi, là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên theo quy định của pháp luật thuộc trường hợp được miễn án phí sơ thẩm và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà S cũng không phải chịu án phí sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ các Điều 144, 147, Điều 148, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/ BTVQ 14 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 của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 26/QĐ-VKS-DS ngày 14/4/2025 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Chí H.

3. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Thanh T5.

4. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Hồng Đ.

5. Không chấp nhận kháng cáo của người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị S là bà Nguyễn Hồng Đ, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị P1.

6. Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2025/DS-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

6.1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Chí H buộc ông Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Hồng Đ, cháu Huỳnh Gia H2, Huỳnh Gia P (do bà Nguyễn Hồng Đ đại diện) trả lại toàn bộ nhà và quyền sử dụng đất gần 736m² thuộc thửa số 1538 tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông Võ Chí H.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Chí H buộc ông Nguyễn Thanh T1 về việc đòi tiền thuê nhà.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Chí H đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 về việc hủy Hợp đồng thuê nhà ngày 08/7/2020 giữa ông Võ Chí H và ông Nguyễn Thanh T1.

6.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn như sau:

Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 2348 giữa ông Nguyễn Thanh T1 và bà Vũ Hồng N, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2019 do Văn phòng C chứng nhận ngày 23/5/2019.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6483 giữa bà Vũ Hồng N với ông Lê Hữu T4, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 08/6/2019.

Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 5985 giữa bà Vũ Hồng N, ông Lê Hữu T4 với ông Võ Chí H, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 01/6/2020.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6014, giữa ông Nguyễn Thanh T1 với ông Võ Chí H, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2020 do Văn phòng C1 chứng nhận.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Võ Chí H để cấp lại cho ông Nguyễn Thanh T1 quyền sử dụng đất có

diện tích 736m² gắn liền với căn nhà 181,5m² thuộc thửa số 1538, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo bản án này (có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Buộc ông Nguyễn Thanh T1 phải trả lại cho ông Võ Chí H số tiền 6.000.000.000 đồng, tiền chênh lệch là 1.834.820.625 đồng, tổng cộng là 7.834.820.625 đồng.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

6.3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị S về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 012478 quyền số 07/2017TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/7/2017 do Văn phòng công chứng Thành phố M chứng nhận và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Số tiền 7.300.000 đồng. Ông Võ Chí H, ông Nguyễn Thanh T1, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lê Thị S là ông Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Hồng Đ mỗi bên phải chịu số tiền 2.433.000 đồng. Ông H đã nộp xong.

Ông Nguyễn Thanh T1 phải trả lại cho ông Võ Chí H là 2.433.000 đồng, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lê Thị S là ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Hồng Đ phải trả lại cho ông Võ Chí H số tiền là 2.433.000 đồng.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

8.1. Ông Nguyễn Thanh T1 phải chịu số tiền 116.134.821 đồng được khấu trừ vào số tiền là 1.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0002606 ngày 21/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh). Ông Nguyễn Thanh T1 còn phải nộp số tiền 114.634.821 đồng.

8.2. Ông Võ Chí H phải chịu số tiền 6.050.000 đồng được khấu trừ vào số tiền là 4.850.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0000944 ngày 15/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh). Ông Võ Chí H còn phải nộp số tiền 1.200.000 đồng.

8.3. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lê Thị S là ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị P1 và bà Nguyễn Hồng Đ không phải chịu.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm:

9.1. Ông Võ Chí H phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ toàn bộ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001725 ngày 14/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh).

9.2. Ông Nguyễn Thanh T1 phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ toàn bộ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001841 ngày 25/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh).

9.3. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lê Thị S là ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị P1 và bà Nguyễn Hồng Đ liên đới chịu 300.000 đồng được khấu trừ toàn bộ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001755 ngày 16/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh).

9.4. Bà Nguyễn Hồng Đ phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ toàn bộ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001756 ngày 16/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh).

10. 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 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:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 15 – TP.HCM;
- TAND Khu vực 15 – TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tổ hành chính tư pháp, Tòa DS.

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

Trần Thị Thắm