

Bản án số: 972/2025/DS-PT

Ngày: 25/8/2025

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, tranh
chấp liên quan đến yêu cầu tuyên
bố văn bản công chứng vô hiệu và
tranh chấp 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 Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán:

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Bà Ngô Thị Bích Diệp

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - 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 Nguyễn Thị Ngọc Nữ - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 203/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 12/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa 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 3560/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 12389/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1967; địa chỉ: số C, đường L, 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: Ông Phạm Hoàng D, sinh năm 1947; địa chỉ: số D, tổ A, ấp D, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01/7/2025); có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1975; địa chỉ: số A, đường N, tổ B, khu phố I, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là số A, đường N, tổ B, khu phố I, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trương Quốc T1, sinh năm 1974; địa chỉ: số B, đường P, tổ H, khu phố F, phường H, 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 08/11/2023); vắng mặt.

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

1. Bà Trần Thị Thanh T2, sinh năm 1980; địa chỉ: số C, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Tống Hoàng A, sinh năm 1970; địa chỉ: số F, CT T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tống Hoàng A: Ông Phạm Hoàng D, sinh năm 1947; địa chỉ: số D, tổ A, ấp D, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/7/2025); có mặt.

3. Văn phòng C; địa chỉ: số C, N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2); địa chỉ: số A, Đại lộ B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Thùy V, sinh năm 1999; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Trần Thế V1, sinh năm 2001; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số A, Nguyễn Thị Minh K, tổ B, khu phố I, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

7. Ông Nguyễn Thanh K1, sinh năm 1974; địa chỉ: số D, khu phố C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

8. Bà Phạm Thị Quỳnh V2, sinh năm 1977; địa chỉ: số B, đường N, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn ông Lê Văn T; bị đơn bà Trần Thị Thu H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tống Hoàng A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/5/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/7/2023 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Văn T trình bày:

Phần đất có diện tích 125m² thuộc thửa số 684, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được UBND thị xã T cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số H37166 ngày 27/3/2008 cho bà Trần Thị Thu H. Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 18/12/2020 đã được Văn phòng C1 thì bà Trần Thị Thanh T2 được bà Trần Thị Thu H ủy quyền toàn bộ quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất này. Thời hạn ủy quyền là 10 năm. Hai bên thỏa thuận bên bà Trần Thị Thu H thanh toán thù lao ủy quyền cho bà Trần Thị Thanh T2 là 500.000 đồng.

Cùng ngày 18/12/2020, bà Trần Thị Thanh T2 ký hợp đồng ủy quyền lại cho ông Tống Hoàng An toàn B quyền theo hợp đồng ủy quyền nêu trên với thời hạn 9 năm. Hai bên thỏa thuận bà T2 thanh toán cho ông Tống Hoàng A tiền thù lao ủy quyền là 500.000 đồng. Hợp đồng được Văn phòng C1.

Ngày 22/4/2022, ông Tống Hoàng A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn T phần đất nêu trên với giá 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thực tế là 2.000.000.000 đồng. Hợp đồng được Văn phòng C. Ông T đã giao cho ông A số tiền 1.700.000.000 đồng theo Giấy nhận tiền ngày 22/4/2022. Số tiền còn lại 300.000.000 đồng được thỏa thuận thanh toán khi hoàn tất giấy tờ.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và giao số tiền 1.700.000.000 đồng cho ông A, khi ông T tiến hành đo đạc đất để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị bà H ngăn cản.

Do vậy, ông T khởi kiện yêu cầu bà H chấm dứt hành vi trái pháp luật là ngăn cản việc ông T cho người đo đạc đất. Đồng thời, bà H phải bàn giao phần đất trên và di dời khỏi thửa đất để ông T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/7/2023, ông Lê Văn T trình bày:

Trong Hợp đồng ủy quyền đã được Văn phòng Công chứng Sở Sao công chứng ngày 18/12/2020, số công chứng 011521, người ủy quyền là bà Trần Thị Thu H, người nhận ủy quyền là bà Trần Thị Thanh T2. Nội dung của hợp đồng ủy quyền: Bên A giao toàn quyền cho bên B được quyền ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bất cứ ai đối với thửa đất số 684, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương, diện tích 125m².

Cùng ngày 18/12/2020, bà Trần Thị Thu H và bà Trần Thị Thanh T2 lập hợp đồng ủy quyền lại cho ông Tống Hoàng A, đã được Văn phòng Công chứng Sở Sao công chứng ngày 18/12/2020, số 11550. Nội dung của hợp đồng ủy quyền cũng giao cho ông Tống Hoàng A được quyền ký hợp đồng chuyển nhượng cho bất cứ ai đối với thửa đất số 684, tờ bản đồ số 49, diện tích 125m² tọa lạc tại phường P, thành phố T.

Ngày 22/4/2022, bà H và ông A lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê Văn T toàn bộ diện tích đất trên. Do vậy, ông T yêu cầu bà H di dời tài sản, giao lại phần đất trên để ông làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Biên bản lấy lời khai ngày 24/6/2024, ông Phạm Hoàng D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn T trình bày:

Khi ông A và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trước đó hai bên không tiến hành ký hợp đồng đặt cọc. Khi ông Thu N chuyển nhượng phần đất này thì ông T có đến hiện trạng đất để xem xét đất nhưng chỉ đứng bên ngoài nhìn khu vào đất, chưa tiến hành đo đạc. Tại thời điểm chuyển nhượng ông T có nhìn thấy một có căn nhà trên đất nhưng không có người ở nhà bị khóa cổng bên ngoài. Giá trị thực tế của thửa đất hơn 1.000.000.000 đồng nhưng khi ký chuyển nhượng chỉ 300.000.000 đồng để đóng thuế ít. Ông T đi làm thủ tục đăng ký đất tại Chi nhánh Văn phòng Đ để ra sổ đất thì bị ngăn chặn do bà H. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi đất mà không thỏa thuận mua bán căn nhà vì căn nhà không có giấy tờ nên không thỏa thuận. Ông T không biết gia đình bị đơn ở trên đất, khi ông T đến thì thấy nhà khóa cửa. Ông A là người được ủy quyền ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông T tin tưởng ông A bảo đảm tính pháp lý của thửa đất nên ký. Ông T đã giao hết tiền cho ông A, việc có giấy giao nhận tiền riêng hay không thì ông D không biết.

Bản tự khai ngày 21/8/2023, văn bản trình bày ý kiến ngày 25/8/2023, biên bản lấy lời khai ngày 24/6/2024, bị đơn bà Trần Thị Thu H trình bày:

Bà H không quen biết bà Trần Thị Thanh T2. Do bà H cần vay tiền làm ăn, cần thế chấp sổ đất nên một người bạn giới thiệu bà T2 cho bà H.

Vào ngày 28/12/2020, bà H có vay của bà T2 số tiền 210.000.000 đồng. Số tiền lẻ 10.000.000 đồng là chi phí làm giấy tờ. Hai bên có lập hợp đồng thỏa thuận vay vốn ngày 28/12/2020.

Cùng ngày 28/12/2020, bà T2 giao cho bà H số tiền 100.000.000 đồng.

Ngày 11/01/2021, bà T2 giao thêm cho bà H số tiền 110.000.000 đồng. Tổng cộng 02 lần bà H nhận tiền của bà T2 là 210.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay 3 năm kể từ ký hợp đồng (ngày 11/01/2021) .

Bà H và bà T2 có thỏa thuận việc bà T2 phải làm dịch vụ cho bà H để chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên có diện tích 100m² đất sang đất thổ cư tương ứng với số tiền 100.000.000 đồng, còn 10.000.000 đồng là chi phí giấy tờ. Số tiền 100.000.000 đồng là tiền bà T2 cho bà H vay.

Bà H có thể chấp cho bà T2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H đứng tên. Bà H chưa trả tiền gốc và lãi cho bà T2 vì dịch Covid 19 và đang gặp nhiều khó khăn.

Ngày 18/12/2020, H ký hợp đồng ủy quyền với bà T2 ủy quyền toàn bộ quyền sử dụng đất của bà H. Hợp đồng được văn phòng công chứng Sở Sao công chứng. Bà H có hỏi bà T2 sao vay tiền mà ký hợp đồng ủy quyền thì bà T2 nói bây giờ người ta làm theo hình thức này nhiều nên bà H tin lời bà T2. Sau khi bà H ký xong thì bà H chờ hoài không thấy bà T2 đưa tiền nên mới hỏi thì bà T2 mới đưa tiền và đồng thời bà T2 yêu cầu bà H ký thêm hợp đồng thỏa thuận vay vốn.

Hiện nay, trên đất chỉ có bà H và 03 người con của bà H ở. Từ khi bà H và bà T2 ký hợp đồng ủy quyền thì bà H không thấy ai đến đo đạc đất.

Nguồn gốc đất tranh chấp là do cha mẹ của bà H cho bà H trong thời kỳ hôn nhân giữa bà H và ông Nguyễn Thanh K1. Tuy nhiên, bà H và ông K1 đã ly hôn từ ngày 28/12/2011, ông K1 có xác nhận đây là tài sản riêng của bà H, có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường P.

Căn nhà có trên đất hiện nay do bà H xây dựng vào năm 2009, xây trong lúc vợ chồng ly thân. Hiện trạng mái tole, vách tường, nền gạch men. Căn nhà này con và chồng bà H không có công sức đóng góp gì, chi phí xây dựng nhà là do bà Hà M của mấy chị em ruột để xây, xây rất đơn giản. Sau đó, khi dành dụm được khoản tiền nào thì bà H sửa sang thêm, sửa khoảng 03 lần nên mới được như ngày hôm nay.

Trước đây do kẹt tiền nên bà H có vay của bà Trần Thị Thanh T2 số tiền 210.000.000 đồng, trong đó ngày 28/12/2020 bà H nhận 100.000.000 đồng, sau này lên thổ cư bà H vay thêm 110.000.000 đồng nữa. Tiền này là dùng để đóng tiền lên thổ cư cho phần đất của bà H (có cam kết viết tay 28/12/2020). Song song với việc vay tiền, bà H có ký cho bà T2 Hợp đồng ủy quyền số: 011521, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/12/2020 tại Văn phòng C1, để làm tin.

Giờ đây các chủ thể tranh chấp trong vụ án, lấy tài sản của bà H để giao dịch qua lại cho nhau. Khi thực hiện họ âm thầm không cho bà H biết về thông tin vụ việc. Trong khi, nhà bà H đang cư trú, sinh sống hàng ngày ở đó xuyên suốt quá trình giao dịch không thấy ai đến hỏi thông tin về mua bán tài sản, hiện ai là chủ sử dụng, bản chất tài sản ra sao, hiện trạng có ai ở trên tài sản hay không, tất cả đều không có.

Đến nay, họ buộc bà H phải giao phần đất bà H đang sử dụng thuộc thửa đất số: 684, tờ bản đồ số 49, diện tích 125m² cho người khác. Bà H hoàn toàn không chấp nhận.

Đơn phản tố ngày 22/02/2024, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số: 011521, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/12/2020 tại Văn phòng C1 do giả tạo.

2. Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số: 011550, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/12/2020 tại Văn phòng C1 do giả tạo.

3. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4834, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2022 tại Văn phòng C do giả tạo.

Bà H chấp nhận trả lại số tiền vay là 210.000.000 đồng cho bà Trần Thị Thanh T2.

Bản tự khai ngày 18/9/2023, biên bản làm việc ngày 19/3/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh T2 trình bày:

Bà Trần Thị Thanh T2 và bà Trần Thị Thu H có lập Hợp đồng thỏa thuận vay vốn ngày 28/12/2020 để bà H vay của bà T2 số tiền 200.000.000 đồng, với lãi suất 2%/tháng.

Ngày 28/12/2020, bà T2 đưa cho bà H số tiền 100.000.000 đồng.

Ngày 11/01/2021, bà T2 đưa thêm cho bà H số tiền 110.000.000 đồng.

Tổng số tiền bà T2 cho bà H vay là 210.000.000 đồng.

Để làm tin, ngày 18/12/2020, bà Trần Thị Thu H và bà Trần Thị Thanh T2 ký với nhau Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 011521, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Sở Sao đối với phần đất thuộc thửa số 684, tờ bản đồ số 49, diện tích 125m² tọa lạc tại phường P do bà H đứng tên. Cùng ngày 18/12/2020, bà Trần Thị Thanh T2 ký ủy quyền lại cho ông Tống Hoàng A theo Hợp đồng công chứng số 011550, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 để vay số tiền 1.500.000.000 đồng của ông Tống Hoàng A, với lãi suất 4%/tháng. Việc vay mượn không lập thành văn bản chỉ có ký giấy giao nhận số tiền 1.500.000.000 đồng ghi ngày 18/12/2020 giữa bà T2 và ông A. Hàng tháng bà T2 trả tiền lãi cho ông A bằng tiền mặt là 60.000.000 đồng nhưng không lập giấy tờ. Đến khoảng đầu năm 2022, bà T2 không tiếp tục trả lãi cho ông A nên ông A đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông Lê Văn T.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T, bà T2 không đồng ý. Vì những hợp đồng ủy quyền và chuyển nhượng trên là giả tạo nhằm mục đích che giấu việc vay tiền giữa bà H, bà T2 và ông A. Hiện nay, bà H còn nợ bà T2 số tiền 210.000.000 đồng và bà T2 còn nợ ông A số tiền 1.500.000.000 đồng, bà T2 đồng ý trả số tiền này cho ông A.

Đơn yêu cầu độc lập ngày 19/3/2024, bà Trần Thị Thanh T2 yêu cầu như sau:

1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số: 011521, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/12/2020 tại Văn phòng C1 do giả tạo.

2. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số: 011550, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/12/2020 tại Văn phòng C1 do giả tạo.

3. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4834, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2022 tại Văn phòng C do giả tạo.

Bà T2 đồng ý trả lại cho ông Tống Hoàng A số tiền 1.500.000.000 đồng.

Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C3) không có văn bản trình bày ý kiến về việc khởi kiện của nguyên đơn.

Biên bản lấy lời khai ngày 16/12/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tống Hoàng A trình bày:

Ông A và bà Trần Thị Thanh T2 là bạn bè quen biết nhau. Giữa ông A và bà T2 không có quan hệ vay mượn tiền.

Ông A và bà T2 có ký Hợp đồng ủy quyền ngày 18/12/2020. Nguyên nhân ký hợp đồng ủy quyền này là do bà T2 muốn bán phần đất thuộc thửa số 684, tờ bản đồ số 49, diện tích 125m² tọa lạc tại phường P do bà H đứng tên mà do đất còn nợ tiền chuyển mục đích đất thổ cư nên không ký được hợp đồng chuyển

nhượng. Ông A và bà T2 thỏa thuận bà T3 chuyển nhượng phần đất này cho ông A với giá 2.000.000.000 đồng và ký hợp đồng ủy quyền với nhau. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận ông A sẽ bỏ tiền ra đóng tiền chuyển mục đích đất thổ cư 100m². Chính vì vậy, ngày 04/01/2021, ông A đã đóng xong tiền chuyển mục đích đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất thổ cư 100m² hết 100.000.000 đồng. Ngoài ra, ông A giao cho bà T2 số tiền 2.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất, gồm 500.000.000 đồng với hình thức chuyển khoản và 1.500.000.000 đồng giao bằng tiền mặt.

Vào ngày 22/4/2022, ông A ký chuyển nhượng phần đất trên cho ông Lê Văn T với giá 300.000.000 đồng. Giá thực tế thỏa thuận là 2.000.000.000 đồng. Ông T chỉ giao cho ông A số tiền 1.800.000.000 đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính hiện nay ông T đang giữ.

Ông A phủ nhận việc ông A cho bà T2 vay 1.500.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng.

Khi ông A nhận chuyển nhượng đất của bà T2 thì chỉ là đất trống không có nhà. Khi ông A chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn T thì bà H chiếm đất xây nhà lên đó. Việc ông A bàn giao đất cho ông T chỉ nói miệng chứ không lập văn bản. Ông A thống nhất theo lời khai của ông T, không thống nhất theo lời khai của bà T2.

Văn bản trình bày ý kiến ngày 06/6/2024, Văn phòng C (nay là Văn phòng C4) trình bày:

Ngày 22/4/2022, Văn phòng C (nay là Văn phòng C4) có nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, hợp đồng đã được ký kết giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị Thu H (do ông Tống Hoàng A làm đại diện theo Hợp đồng ủy quyền công chứng số 011521 và số 011550 ngày 18/12/2020 do Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương chứng nhận) với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn T và đã được công chứng viên chứng nhận số 4834, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 22/4/2022. Theo đó, nội dung thỏa thuận như sau:

Bà Trần Thị Thu H chuyển nhượng cho ông Lê Văn T toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 155640 số vào sổ H37166 do UBND thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/03/2008, cập nhật biến động ngày 28/08/2009, 22/02/2019, 04/01/2021, cụ thể như sau:

- Thửa đất số 684; tờ bản đồ số 49; tọa lạc tại: phường P, thành phố T, diện tích 125m².

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: 300.000.000 đồng việc thanh toán tiền do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

2.1. Chủ thể ký kết Hợp đồng:

Bên chuyển nhượng: Bà Trần Thị Thu H do ông Tổng Hoàng A đại diện, theo Hợp đồng ủy quyền công chứng số 011521, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng ủy quyền số 011550, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 18/12/2020, do công chứng viên Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương chứng nhận đối với tài sản nêu ở Mục 1.

Vậy, việc xác định bên chuyển nhượng là bà Trần Thị Thu H, người có quyền sử dụng đất, do ông Tổng Hoàng A đại diện ủy quyền hợp pháp đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn T có quốc tịch Việt Nam, hộ khẩu thường trú tại: số C L, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh nên đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Tại thời điểm công chứng, các bên có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật. Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng. Mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Như vậy, chủ thể ký kết hợp đồng đúng với quy định của pháp luật.

Tại thời điểm công chứng, ngày 22/4/2022, tài sản giao dịch là quyền sử dụng đất được nêu tại Mục 1 đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Khi công chứng, công chứng viên có chứng kiến các bên đọc lại hợp đồng, đồng ý nội dung ghi trong hợp đồng. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, tự nguyện, không bị lừa dối và ép buộc.

Các bên đồng ý thỏa thuận toàn bộ nội dung hợp đồng, bao gồm giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán, trách nhiệm nộp thuế, lệ phí, ký tên vào từng trang của hợp đồng, có ghi “Tôi đã đọc và đồng ý” và điểm chỉ vào hợp đồng. Các bên tự do ý chí, tự nguyện thỏa thuận nội dung và tham gia ký kết hợp đồng. Mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Như vậy, công chứng viên thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đúng theo quy định của pháp luật.

Theo nội dung trình bày trên đây, việc giao dịch giữa các Bên và việc công chứng Hợp đồng là đúng quy định pháp luật. Đối với yêu cầu tuyên Hợp đồng vô hiệu đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết theo quy định của pháp luật.

Biên bản lấy lời khai ngày 14/11/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh K1 trình bày:

Bà H là vợ của ông K1 nhưng hai người đã ly hôn theo Quyết định số 855/2011/QĐST-HNGĐ ngày 28/12/2011. Ông K1 không quen biết ông T.

Phần đất có diện tích 125m², thuộc thửa đất số 684, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H37166 ngày

27/3/2008 cho bà Trần Thị Thu H. Nguồn gốc đất này là của mẹ ruột ông K1 (bà Nguyễn Thị S) cho vợ chồng ông, nhưng do bà H đứng tên. Khi Tòa án giải quyết ly hôn, hai bên không thỏa thuận về việc chia tài sản chung.

Trên đất có một căn nhà cấp 4 đã xây dựng trên 15 năm, do vợ chồng ông K1 bỏ tiền ra xây. Hiện nay, nhà này do bà H và các con đang ở.

Về việc bà H vay của bà T2 số tiền 210.000.000 đồng và ký hợp đồng ủy quyền cho bà T2; sau đó bà T2 lại vay của ông A 1.500.000.000 đồng và ký ủy quyền cho ông A định đoạt phần đất này, rồi ông A lại ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T với giá 2.000.000.000 đồng, ông K1 trình bày rằng ông hoàn toàn không biết.

Ông K1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đây là tài sản chung chưa chia. Bà H không có quyền một mình định đoạt toàn bộ tài sản. Nếu bà H định đoạt phần của mình thì giao dịch phần đó có hiệu lực, còn phần của ông K1 mà bà H tự ý định đoạt sẽ vô hiệu. Ông K1 không có yêu cầu độc lập.

Bản tự khai ngày 26/8/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy V và ông Nguyễn Trần Thế V1 trình bày:

Bà V và ông V1 là con ruột bà Trần Thị Thu H. Phần đất tranh chấp thuộc thửa đất 684, tờ bản đồ số 49, diện tích 125m², do UBND thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân bà Trần Thị Thu H ngày 27/03/2008 là tài sản riêng của bà H. Bà V và ông V1 chỉ ở trên đất cùng bà H chứ không có công sức đóng góp gì. Ông V1 và bà V không biết việc giao dịch giữa bà H và bà Trần Thị Thanh T2 và xác định không liên quan trong vụ án. Bà V và ông V1 không có ý kiến. Mọi việc do bà H quyết định.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc phần đất tranh chấp có diện tích 132m² (trong đó có 10m² HLBVAT; nhà diện tích 69,9m², mái che 10m²).

Kết quả định giá xác định đất 1.620.000.000 đồng.

Nhà cấp 4, cột tường gạch, nền gạch hoa, mái tole giá trị 2.747.000 đồng/m² x 50% x 79,9m² = 109.742.650 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 12/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T đối với bị đơn bà Trần Thị Thu H, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tống Hoàng A và ông Lê Văn T số công chứng 4834 ngày 22/4/2022 do Văn phòng C công chứng vô hiệu;

- Buộc ông Tống Hoàng A có trách nhiệm trả cho ông Lê Văn T số tiền 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng).

- Buộc ông Lê Văn T có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H37166 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M1 cấp cho bà Trần Thị Thu H ngày 27/3/2008 cho ông Tổng Hoàng A.

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.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Thu H đối với nguyên đơn ông Lê Văn T và đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh T2, về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Thị Thu H và bà Trần Thị Thanh T2 số công chứng 011521 do Văn phòng Công chứng Sở Sao công chứng ngày 18/12/2020 vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Thị Thanh T2 và ông Tổng Hoàng A số công chứng 011550 do Văn phòng Công chứng Sở Sao công chứng ngày 18/12/2020 vô hiệu.

- Buộc bà Trần Thị Thanh T2 trả cho ông Tổng Hoàng A số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

- Buộc ông Tổng Hoàng A sau khi nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H37166 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M1 cấp cho bà Trần Thị Thu H ngày 27/3/2008 từ ông Lê Văn T thì giao lại cho bà Trần Thị Thanh T2.

- Buộc Trần Thị Thanh T2 sau khi nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H37166 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M1 cấp cho bà Trần Thị Thu H ngày 27/3/2008 từ ông Tổng Hoàng A thì giao lại cho bà Trần Thị Thu H.

- Buộc bà Trần Thị Thu H trả cho bà Trần Thị Thanh T2 số tiền 408.000.000 đồng (bốn trăm lẻ tám triệu đồng).

- Buộc bà Trần Thị Thu H trả cho ông Tổng Hoàng A số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

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.

3. Đình chỉ trả lại đơn yêu cầu độc lập ngày 19/3/2024 cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh T2.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/4/2025, nguyên đơn ông T và ngày

25/4/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án. Ngày 26/4/2025, bị đơn bà H có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với phần tuyên buộc bà H có nghĩa vụ trả cho ông A số tiền 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Thu G nguyên yêu cầu khởi kiện, kháng cáo. Bị đơn bà H giữ nguyên yêu cầu phản tố và kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông A giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

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: Đối với kháng cáo của ông Lê Văn T và ông Tống Hoàng A là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T và ông A. Đối với kháng cáo của bà Trần Thị Thu H, hồ sơ vụ án thể hiện ông A chỉ nộp đóng tiền nợ thuế chuyển mục đích sử dụng đất là 43.000.000 đồng, nhưng bản án sơ thẩm lại buộc bà H trả 100.000.000 đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà H và sửa bản án sơ thẩm buộc bà H trả cho ông A số tiền ông A đã nộp đóng tiền nợ thuế chuyển mục đích sử dụng đất là 43.000.000 đồng.

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, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh T2, Văn phòng C, Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2), bà Nguyễn Thị Thùy V, ông Nguyễn Trần Thế V1, ông Nguyễn Thanh K1, bà Phạm Thị Quỳnh V2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Trong quá trình tố tụng, bà Trần Thị Thanh T2 đã có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu các văn bản sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2022; Hợp đồng ủy quyền số công chứng 011521 ngày 18/12/2020; Hợp đồng ủy quyền số công chứng 011550 ngày 18/12/2020. Nội dung yêu cầu của bà T2 trùng với yêu cầu phản tố của bà H. Việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu độc lập này là đúng quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại nhận định rằng bà T2 không được thực hiện quyền yêu cầu độc lập mà chỉ có thể đưa ra ý kiến thống nhất hoặc phản đối và yêu cầu giải quyết hậu quả liên quan đến quyền lợi của mình. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết và trả lại đơn yêu cầu độc lập cho bà T2 là không đúng quy định. Tuy nhiên, do bà T2 không kháng cáo đối với quyết định trên, đây được xem là một sai sót về tố tụng mà Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3] Bà Trần Thị Thu H là chủ sử dụng thửa đất diện tích 125m² (đo đạc thực tế là 132m²), thuộc thửa số 684, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). Thửa đất này đã được UBND thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H37166 cho bà H vào ngày 27/3/2008. Ngày 18/12/2020, bà Trần Thị Thu H đã lập hợp đồng ủy quyền (số công chứng 011521, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng C1 chứng thực) cho bà Trần Thị Thanh T2 đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Theo nội dung hợp đồng, bà H (Bên A) đã ủy quyền cho bà T2 (Bên B): *“Bên A ủy quyền cho bên B nhân danh bên A thực hiện việc nhận đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho (hoặc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho), được quyết định giá chuyển nhượng và nhận tiền từ việc chuyển nhượng, cho thuê (hoặc sửa đổi, bổ sung, thanh lý hợp đồng cho thuê), thế chấp, thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên thứ ba (sửa đổi, bổ sung, đăng ký thế chấp, làm thủ tục giải chấp), liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc đo đạc, cập nhật biến động, điều chỉnh lại diện tích và xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu mất), được nhận tiền đền bù giải tỏa khi có quyết định thu hồi đất, xin trích lục, trích đo địa chính, hợp thửa, tách thửa, xin xác nhận tình trạng bất động sản, xin chuyển mục đích sử dụng đất, ghi nợ, xóa nợ, gia hạn thời gian sử dụng đất, xác minh hiện trạng, vị trí thửa đất, định vị thổ cư, di dời vị trí thổ cư, xin giấy phép xây dựng, xin cấp điện nước đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Trong trường hợp đo đạc lại diện tích tăng hoặc giảm hoặc giấy chứng nhận nêu trên được cấp mới, cấp đổi sang giấy chứng nhận khác thì bên B vẫn được thực hiện các công việc ủy quyền nêu trên. Trong phạm vi ủy quyền, bên B được ủy quyền lại cho bên thứ ba thực hiện nội dung ủy quyền nêu trên (kể cả chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng ủy quyền lại cho bên thứ ba); được quyền liên hệ với các cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để thực hiện nội dung ủy quyền; kê khai, nộp các loại thuế, phí, lệ phí; nộp, nhận, ký tên, trên giấy tờ, tài liệu liên quan đến việc thực hiện ủy quyền nêu trên. Bên B được toàn quyền quyết định khi thực hiện nội dung ủy quyền. Quyết định của bên B trong phạm vi ủy quyền là quyết định của Bên A”*.

[4] Cùng ngày 18/12/2020 và cũng tại Văn phòng C1, bà T2 đã ủy quyền lại cho ông Tống Hoàng A. Hợp đồng ủy quyền lại này được công chứng với số 011550, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, ông A được nhận ủy quyền với phạm vi và nội dung tương tự như hợp đồng mà bà H đã ủy quyền cho bà T2.

[5] Thực hiện hợp đồng ủy quyền này, ông A đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho ông Lê Văn T theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/4/2022 số công chứng 4834, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng C chứng thực.

[6] Như vậy, ông A chuyển nhượng cho ông T trên cơ sở hợp đồng ủy quyền, tại thời điểm chuyển nhượng, trên đất có nhà của bà H, đồng thời các bên thỏa thuận giá 2.000.000.000 đồng, nhưng ghi giá 300.000.000 đồng tại hợp đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T cho rằng ghi giá thấp hơn thỏa thuận để né thuế. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A và ông T vừa vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự và vô hiệu

do giả tạo nhằm che giấu Hợp đồng giá cao hơn (để “chịu thuế thấp”). Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ.

[7] Về tính hợp pháp của các hợp đồng ủy quyền giữa bà H cho bà T2 và hợp đồng ủy quyền của bà T2 cho ông A.

[7.1] Quá trình tố tụng, bà H và bà T2 cho rằng hợp đồng ủy quyền của bà H cho bà T2 là che giấu cho giao dịch vay giữa bà H và bà T2 với số tiền 210.000.000 đồng theo hợp đồng thỏa thuận vay vốn ngày 28/12/2020. Quá trình tố tụng, các bên đều thống nhất việc ký ủy quyền để che giấu cho giao dịch vay giữa hai bên và các đương sự đều không kháng cáo. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng ủy quyền của bà H cho bà T2 vô hiệu là có căn cứ.

[7.2] Ông A cho rằng hợp đồng ủy quyền của bà T2 cho ông A là che giấu cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn bà T2 cho rằng che giấu cho giao dịch vay tiền giữa bà T2 với ông A. Xét, trên cơ sở hợp đồng ủy quyền của bà H, bà T2 đã chuyển nhượng cho ông A, hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng mà ký hợp đồng ủy quyền. Bà T2 cho rằng che giấu cho giao dịch vay tiền nhưng không chứng minh được có việc vay mượn giữa bà T2 và ông A. Như vậy, hợp đồng ủy quyền che giấu cho giao dịch chuyển nhượng, tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng trên đất có nhà của bà H, các bên không thỏa thuận chuyển nhượng nhà nên thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên cũng vô hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng ủy quyền giữa ông A và bà T2 vô hiệu là có căn cứ.

[8] Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[8.1] Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

[8.2] Ông A đã nhận từ ông T số tiền 1.700.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông A nhận khoản tiền này với tư cách là người được ủy quyền của bà H. Theo quy định tại khoản 1 Điều 139 của Bộ luật Dân sự quy định hậu quả pháp lý của hành vi đại diện: *“Giao dịch dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện với người thứ ba phù hợp với phạm vi đại diện làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với người được đại diện”* và theo quy định tại khoản 2 Điều 567 của Bộ luật Dân sự quy định nghĩa vụ của bên ủy quyền *“Chịu trách nhiệm về cam kết do bên được ủy quyền thực hiện trong phạm vi ủy quyền”*.

Theo quy định viện dẫn trên thì người được đại diện (bà H) phải chịu trách nhiệm về các giao dịch do người đại diện (ông A) thực hiện trong phạm vi ủy quyền. Do đó, người có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 1.700.000.000 đồng cho ông T phải là bà H, không phải ông A. Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông A trả lại số tiền này là không phù hợp.

Theo kết quả định giá, giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm tranh chấp là 1.620.000.000 đồng, thấp hơn số tiền các bên đã giao dịch nên không phát sinh thiệt hại cần bồi thường.

[8.3] Bà T2 đã nhận từ ông A số tiền 2.000.000.000 đồng. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T2 phải trả lại cho ông A số tiền này là có căn cứ.

[8.4] Hợp đồng ủy quyền giữa bà H và bà T2 che giấu cho giao dịch vay số tiền 210.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H trả cho bà T2 cả gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 408.000.000 đồng. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà H và bà T2 không kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[8.5] Bà T2 khi ký hợp đồng ủy quyền với bà H là che giấu cho giao dịch vay giữa bà T2 và bà H, bà T2 cam kết chỉ làm thủ tục nộp đóng tiền nợ thuế chuyển mục đích sử dụng đất nhưng lại chuyển nhượng cho A (dưới hình thức ký ủy quyền) nên bà T2 phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà H đối với số tiền mà bà H phải trả cho ông T là 1.700.000.000 đồng.

[8.6] Đối với số tiền chuyển mục đích sử dụng đất, ông A là người đã nộp khoản tiền này, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H phải hoàn trả cho ông A là đúng. Tuy nhiên, hồ sơ thể hiện số tiền ông A thực nộp chỉ là 43.000.000 đồng, trong khi Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc bà H trả 100.000.000 đồng là không phù hợp. Vì vậy, kháng cáo của bà H là có căn cứ chấp nhận một phần.

[9] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ chấp nhận một phần.

[10] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp một phần.

[11] Về án phí sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[12] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 4.189.650 đồng, nguyên đơn phải chịu theo quy định.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 298, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 117, Điều 123, Điều 124, Điều 131, Điều 139, Điều 408, Điều 468, Điều 567 của Bộ luật Dân sự.

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

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị Thu H.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Văn T và ông Tống Hoàng A.

2.1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 12/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

2.1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Thu H về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

2.1.1.1. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là bà Trần Thị Thu H và bên nhận ủy quyền là bà Trần Thị Thanh T2, số công chứng 011521, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng Công chứng Sở Sao chứng thực ngày 18/12/2020 là vô hiệu.

2.1.1.2. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là Trần Thị Thu H (do bà Trần Thị Thanh T2 làm đại diện theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 011521, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng Công chứng Sở Sao chứng thực ngày 18/12/2020) và bên nhận ủy quyền là ông Tống Hoàng A, số công chứng 011550, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng Công chứng Sở Sao chứng thực ngày 18/12/2020 là vô hiệu.

2.1.1.3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị Thu H (do ông Tống Hoàng A đại diện theo các Hợp đồng ủy quyền số 011521 và số 011550, cùng chứng thực ngày 18/12/2020 tại Văn phòng C1) và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn T, số công chứng 4834 do Văn phòng C chứng thực ngày 22/4/2022 là vô hiệu.

2.1.1.4. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

- Buộc bà Trần Thị Thu H có trách nhiệm trả cho ông Lê Văn T số tiền 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng).

- Buộc bà Trần Thị Thu H có trách nhiệm trả cho ông Tống Hoàng A số tiền 43.000.000 đồng (bốn mươi ba triệu đồng).

- Buộc bà Trần Thị Thu H có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Thanh T2 số tiền 408.000.000 đồng (bốn trăm lẻ tám triệu đồng).

- Buộc bà Trần Thị Thanh T2 có trách nhiệm trả cho ông Tống Hoàng A số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

- Buộc bà Trần Thị Thanh T2 có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Thu H số tiền 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng).

- Buộc ông Lê Văn T có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị Thu H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H37166 do UBND thị xã T cấp ngày 27/3/2008.

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.

2.1.2. Đình chỉ giải quyết và trả lại đơn yêu cầu độc lập ngày 19/3/2024 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Thanh T2.

2.1.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Lê Văn T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0012630 ngày 28/7/2023 của Chi cục Thi hành án thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh) (do ông Phạm Hoàng D nộp thay).

Bị đơn bà Trần Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp là 6.450.000 đồng theo Biên lai thu số 0004301 ngày 07/3/2024 của Chi cục Thi hành án thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh) (do ông Trương Quốc T1 nộp thay). Trả lại cho bà Trần Thị Thu H số tiền 6.150.000 đồng tạm ứng án phí còn lại.

Ông Tống Hoàng A phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Trả lại cho bà Trần Thị Thanh T2 số tiền 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002259 ngày 19/3/2024 của Chi cục Thi hành án thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh).

2.1.4. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu số tiền 4.189.650 đồng (bốn triệu một trăm tám mươi chín nghìn sáu trăm năm mươi đồng), được trừ vào số tiền nguyên đơn đã nộp (đã thực hiện xong).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Trả lại cho ông Lê Văn T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001531 ngày 24/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Trả lại cho ông Tống Hoàng A số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001758 ngày 16/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Trả lại cho bà Trần Thị Thu H số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0001715 ngày 11/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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 Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (20), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết