

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 18
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 147/2025/DS-ST

Ngày: 25-9-2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền,
hợp đồng vay tài sản, yêu cầu trả lại
bản gốc giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất, tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
bồi thường thiệt hại”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 18 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Tùng.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Kim Phi.

2. Bà Nguyễn Thị Lan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Khuyến – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hồ Thị Mỹ Hạnh – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 401/2023/TLST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng vay tài sản, yêu cầu trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 270/2025/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Minh T, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp N, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Dương Hồng S, sinh năm 1996; HKTT: Đội 3, Buôn D, Dư KMăl, Krông A N, Đắk Lắk; địa chỉ liên hệ: Số B đường D, khu dân cư P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là số B đường D, khu dân cư P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 25/8/2023).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Minh Q, sinh năm 1983; địa chỉ: Số C, đường H, khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là số C đường H, ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Ninh Quốc Đ, sinh năm 1984; địa chỉ: Khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp Đ, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.2. Bà Nguyễn Thị Mỹ T1, sinh năm 1977; địa chỉ: Số G D, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (nay là số G D, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.3. Ông Phan Phi H, sinh năm 1989; địa chỉ: Khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp T, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.4. Ông Bùi Văn K, sinh năm 1978; HKTT: Tổ dân phố số A, xã H, tỉnh Ninh Bình. Chỗ ở hiện nay: Đường D, ấp Đ, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Văn phòng C. Địa chỉ: Ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện nguyên đơn ông S, bị đơn ông Q có mặt tại phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ, bà Mỹ T1, ông H, ông K, Văn phòng C vắng mặt và có yêu cầu vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 16/8/2023, nguyên đơn bà T1 trình bày:

Nguyên vào ngày 20/7/2023, thông qua giới thiệu từ người thân bà T1 có vay của ông Q số tiền 300.000.000 đồng, hai bên không lập hợp đồng vay tiền, không quy định lãi suất và không quy định thời hạn trả nợ. Để làm tin, ông Q có yêu cầu bà T1 phải cầm cố thửa đất của bà T1 cho ông Q với hình thức lập hợp đồng ủy quyền “toàn phần” đối với phần đất có diện tích 515,8m², thuộc thửa đất số 508, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp N, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI549320, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05931 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/01/2023 cho bà Nguyễn Minh T (sau đây gọi tắt là thửa đất số 508). Ngày 20/7/2023, tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương, giữa bà T và ông Q có lập hợp đồng ủy quyền “toàn phần” đối với thửa đất nêu trên theo hợp đồng ủy quyền số 04123, quyền số 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2023. Sau khi lập hợp đồng ủy quyền xong, ông Q có giao cho bà T số tiền vay 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, vào ngày 15/8/2023, bà T có liên hệ yêu cầu ông Q để hủy hợp đồng ủy quyền nêu trên và đồng ý trả lại số tiền đã vay 300.000.000 đồng nhưng ông Q không đồng ý. Ông Q buộc bà T phải trả cho ông Q số tiền 400.000.000 đồng bao gồm 300.000.000 đồng tiền gốc và 100.000.000 đồng tiền lãi thì ông Q mới đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền và trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, nếu không ông Q sẽ chuyển nhượng phần đất trên cho người khác. Vì vậy, bà T khởi kiện tại

Tòa án với yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 04123, quyền số 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2023 được công chứng tại Văn phòng C về việc ủy quyền đối với thửa đất số 508, tờ bản đồ số 17 có địa chỉ tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Theo Đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 19/10/2023, nguyên đơn bà T trình bày:

Bà T là người sử dụng hợp pháp của thửa đất số 508, tờ bản đồ số 17 có địa chỉ tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Do tình hình kinh tế khó khăn, bà T muốn chuyển nhượng thửa đất trên nhưng không tìm được người mua. Lúc này, ông Q là người môi giới và cũng làm nghề cho vay tiền liên hệ với bà T để hỏi thửa đất số 508 của bà T nhưng không mua, sau đó ông Q đề cập cho bà T vay số tiền 300.000.000 đồng, do kẹt tiền nên bà T đồng ý. Ông Q đề nghị bà T phải ký Hợp đồng ủy quyền toàn quyền định đoạt thửa đất 508 cho ông Q và giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q để làm tin, khi bà T thanh toán hết số tiền vay thì sẽ trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Ngày 20/7/2023, bà T mang bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy tờ tùy thân đến Văn phòng C để ký ủy quyền sang cho ông Q, bà T cũng rất lo lắng nhưng ông Q giải thích đây chỉ là ký hợp đồng ủy quyền chứ không phải ký hợp đồng chuyển nhượng đất, bà T không am hiểu nhiều chữ nghĩa, thấy hợp đồng ủy quyền nên bà T ký. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền thì ông Q nói về lập thêm hợp đồng vay tiền rồi giao tiền cho bà T nhưng sau khi về thì ông Q cứ kiếm cớ bận công việc nên chưa thể ký hợp đồng và tiền cho người khác vay chưa lấy đủ nên hứa một hai ngày sẽ giao tiền vay cho bà T, tuy nhiên đến thời gian hiện tại ông Q cũng chưa giao tiền vay cho bà T. Đỉnh điểm là khoảng thời gian có khách muốn nhận chuyển nhượng thửa đất trên của bà T nhưng bà T không ký chuyển nhượng được bởi vì trước đó bà T và ông Q đã ký hợp đồng ủy quyền liên quan đến thửa đất 508 nên bà T phải hủy hợp đồng ủy quyền với ông Q thì mới giao kết được với bên thứ ba. Khi đó bà T có liên hệ với ông Q nhưng ông Q yêu cầu bà T phải đưa cho ông Q số tiền tương đương số tiền cho vay thì mới đồng ý hủy hợp đồng và dọa sẽ rao thửa đất số 508 lại và chuyển nhượng cho người khác. Trong lúc hoang mang và tuyệt vọng bà T liên hệ với Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) để nhờ Tòa hỗ trợ lấy lại đất cho bà T nhưng khi đó tinh thần của bà T không được ổn, tâm trí rối bời, cực kỳ căng thẳng vì sợ thửa đất số 508 sẽ bị ông Q chuyển nhượng cho người khác nên bà T trình bày không rõ, bà T có nhờ người khác đánh giúp đơn khởi kiện và bà T không đọc lại nội dung đơn mà đã ký tên nộp cho Tòa án. Sau khi Tòa án thụ lý giải quyết, bà T đã yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất số 508 nên bình tâm lại mới đọc đơn khởi kiện, nhận thấy nội dung trong đơn có phần sai ý chí của bà T. Cụ thể, giữa bà T và ông Q có tồn tại giao dịch vay tiền bằng miệng, tuy nhiên ông Q chưa hề giao số tiền vay cho bà T nên bà T không có nghĩa vụ hoàn trả số tiền vay cho ông Q. Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm nghiêm trọng, hợp đồng ủy quyền đã

ký nhưng ông Q không giao nhận tiền vay cho bà T. Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu tuyên chấm dứt hợp đồng ủy quyền số 04123, quyền số 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2023 được Công chứng tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Minh T với ông Nguyễn Minh Q; yêu cầu giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng ủy quyền: Bà T đồng ý trả lại số tiền thù lao theo hợp đồng ủy quyền cho ông Q là 500.000 đồng. Buộc ông Q trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI549320, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05931 do Sở T cấp ngày 11/01/2023 cho bà Nguyễn Minh T, trường hợp ông Q không giao trả hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mất, thất lạc hoặc hư hỏng thì bà T có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp lại.

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng ủy quyền số 04123, quyền số 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2023 được Công chứng tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Minh T với ông Nguyễn Minh Q; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà T đồng ý trả lại số tiền thù lao theo hợp đồng ủy quyền cho ông Q là 500.000 đồng. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Q, nguyên đơn đồng ý với yêu cầu phản tố về việc Hủy bỏ hợp đồng ủy quyền số 04123, quyền số 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2023 được Công chứng tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Minh T với ông Nguyễn Minh Q và đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu đối với hợp đồng ủy quyền nêu trên; đối với các yêu cầu khởi kiện phản tố khác của bị đơn thì nguyên đơn không đồng ý. Phía nguyên đơn đưa ra phương án hòa giải với bị đơn: Nếu bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền đã vay 300.000.000 đồng và số tiền lãi phát sinh từ ngày 20/7/2023 đến thời điểm xét xử với số tiền 59.000.000 đồng, tổng số tiền nguyên đơn đồng ý thanh toán cho bị đơn là 359.000.000 đồng.

Nguyên đơn bà T đồng ý với: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/7/2024 và ngày 08/8/2024 của TAND huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là TAND khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh); Mạnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 465-2024 ngày 06/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D; kết quả định giá tài sản theo Biên bản định giá tài sản ngày 29/8/2025.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Đơn khởi kiện ngày 16/8/2023; đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 19/10/2023; bản sao căn cước công dân; bản sao hợp đồng ủy quyền; các văn bản trình bày ý kiến.

Theo Đơn phản tố ngày 08/4/2024, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Q trình bày:

Nguyên bà T có nhu cầu chuyển nhượng đất nên vào ngày 20/7/2023, bà T có lập hợp đồng ủy quyền “toàn phần” để chuyển nhượng cho ông Q một phần đất có diện tích 515,8m², thuộc thửa đất số 508, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp N, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI549320, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05931 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/01/2023 cho

bà Nguyễn Minh T với số tiền 400.000.000 đồng. Ông Q đã thanh toán xong toàn bộ số tiền trên cho bà T một lần và cùng bà T đến Văn phòng Công chứng lập hợp đồng ủy quyền cho ông Q được toàn quyền chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê, chuyển mục đích ... Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, ông Q đã chuyển nhượng thửa đất số 508 cho người khác và có thông báo cho bà T. Sau một thời gian bà T khởi kiện ông Q và yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, ngăn chặn và gây thiệt hại cho ông Q.

Ông Q khởi kiện phản tố với các yêu cầu: Hủy bỏ hợp đồng ủy quyền số 04123, quyền số 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2023 được Công chứng tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Minh T với ông Nguyễn Minh Q; hủy bỏ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q và bà T; yêu cầu xử lý hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng là buộc bà T trả lại số tiền 400.000.000 đồng mà bà T đã nhận; bồi thường thiệt hại do có tranh chấp dẫn đến ông Q bị phạt cọc số tiền 800.000.000 đồng, tổng số tiền ông Q yêu cầu là 1.200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bị đơn ông Q xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Ông Q chỉ yêu cầu nguyên đơn bà T phải bồi thường số tiền 400.000.000 đồng, đây là số tiền mà ông Q đã bỏ ra để đền tiền đặt cọc cho ông Đ, ông Q rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà T bồi thường số tiền 400.000.000 đồng; tổng số tiền ông Q yêu cầu bà T thanh toán lại là 800.000.000 đồng (gồm 400.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 400.000.000 đồng tiền bồi thường); bị đơn ông Q đồng ý trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 508 đứng tên nguyên đơn bà T mà hiện nay bị đơn ông Q đang giữ; đối với ý kiến hòa giải mà phía nguyên đơn đưa ra tại phiên tòa thì bị đơn ông Q không đồng ý.

Bị đơn ông Q đồng ý với: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/7/2024 và ngày 08/8/2024 của TAND huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là TAND khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh); Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 465-2024 ngày 06/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D; kết quả định giá tài sản theo Biên bản định giá tài sản ngày 29/8/2025.

Chứng cứ bị đơn ông Q cung cấp: Đơn phản tố ngày 08/4/2024; bản photo hợp đồng đặt cọc; bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo Biên bản lấy lời khai và Đơn xin vắng mặt cùng ngày 10/4/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ trình bày:

Ông Đ là người kinh doanh tự do, giữa ông Đ và ông Q không có quan hệ thân thích gì. Ông Đ chỉ biết ông Q là người kinh doanh bất động sản và có mở quán cà phê tại khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Ngày 01/8/2023, ông Đ đi uống cà phê thì có nghe việc ông Q mua được thửa đất giáp sông S, do ông Đ có sở thích câu cá và muốn xây nhà để nghỉ mát nên ông Đ trả giá 800.000.000 đồng để mua thửa đất số 508, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương của ông Q. Khi mua đất, ông Đ biết ông Q

không đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà là bà Nguyễn Minh T. Bà T đã bán thửa đất 508 cho ông Q bằng hình thức ủy quyền toàn quyền. Do biết ông Q là người kinh doanh đất nên việc mua bán bằng hợp đồng ủy quyền là bình thường nên ông Đ đồng ý ký hợp đồng đặt cọc để mua đất của ông Q. Ông Đ và ông Q ký hợp đồng đặt cọc, ông Đ đã giao cho ông Q số tiền cọc là 400.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận sau 30 ngày (đến ngày 01/9/2023) sẽ đến văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến ngày 01/9/2023, ông Q xin gia hạn thêm 15 ngày để làm thủ tục thì ông Đ đồng ý gia hạn. Ông Đ có yêu cầu ông Q nếu đến ngày 15/9/2023 không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ thì ông Q phải trả số tiền cọc là 400.000.000 đồng và bị phạt cọc 400.000.000 đồng. Đến ngày 15/9/2023, ông Q xác định không thể ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ vì bị bà T tranh chấp nên ông Đ buộc ông Q phải trả cọc và chịu phạt cọc tổng số tiền 800.000.000 đồng. Do ông Q là người làm ăn có uy tín nên sau khi thương lượng xong, ông Đ đồng ý hủy bỏ giấy cọc. Ông Q đã giao đủ số tiền 800.000.000 đồng. Hiện nay giữa ông Đ và ông Q không còn liên quan gì với nhau nên tranh chấp giữa ông Q và bà T không liên quan đến ông Đ.

Theo Bản tự khai ngày 08/5/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mỹ T1 trình bày:

Giữa bà Mỹ T1 với nguyên đơn bà Minh T không có quan hệ gì, bà Mỹ T1 và bà Minh T chỉ liên quan với nhau về việc mua thửa đất số 508 của bà Minh T. Ngày 11/7/2023, bà Minh T có chuyển nhượng cho bà Mỹ T1 thửa đất số 508 với giá 300.000.000 đồng. Bà Mỹ T1 đã giao đủ số tiền 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, giữa bà Mỹ T1 với bà Minh T không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền đối với thửa đất nêu trên để bà Mỹ T1 có thể chuyển nhượng bất kỳ khi nào. Hợp đồng ủy quyền giữa bà Mỹ T1 và bà Minh T được công chứng tại Văn phòng C. Trong khi bà Mỹ T1 chưa làm thủ tục gì với thửa đất 508, cũng chưa tìm được người mua thì bà Minh T liên lạc với bà Mỹ T1 và xin trả lại số tiền đã nhận 300.000.000 đồng và nhận lại quyền sử dụng đất. Do bà Mỹ T1 ở xa, việc quản lý đất và tìm người mua đất gặp khó khăn nên bà Mỹ T1 đồng ý. Ngày 20/7/2023, bà Mỹ T1 và bà Minh T đến Văn phòng C thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ủy quyền trước thời hạn. Bà Minh T có nhờ người chuyển khoản cho bà M T số tiền 300.000.000 đồng thông qua số tài khoản của bà Mỹ T1 là 060093941821 mở tại Ngân hàng S1 - Phòng G. Bà M T1 không biết người chuyển tiền là ai và có quan hệ như thế nào với bà Minh T. Bà Mỹ T1 chỉ nhận đủ tiền và chấm dứt ủy quyền với bà Minh T. Tại Văn phòng C khi ký văn bản hủy bỏ ủy quyền ngày 20/7/2023, bà Minh T có đi cùng hai người đàn ông, trong đó có một người chuyển cho bà T số tiền 300.000.000 đồng, tài khoản bà Mỹ T1 nhận được kèm nội dung “PHAN PHI HÙNG chuyen tien mua dat ap nui dat dinh thanh”. Bà Mỹ T1 không rõ mối quan hệ giữa bà Minh T với hai người đàn ông đó. Sau khi ký hủy hợp đồng ủy quyền thì bà Mỹ T1 đi về. Đối với tranh chấp giữa bà Minh T và ông Q thì bà Mỹ T1 không có ý kiến gì.

Theo Biên bản lấy lời khai ngày 28/02/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H trình bày:

Ông H là người kinh doanh bất động sản thuộc khu vực huyện D, tỉnh Bình Dương. Ngày 20/7/2023, ông Q mua thửa đất ở ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp N, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá 400.000.000 đồng của bà Minh T (dáng người bà T cao và mập), ông H không quen biết bà Minh T. Tại phòng công chứng, ông H nhìn thấy ông Q giao tận tay cho bà Minh T 100.000.000 đồng. Bà Minh T yêu cầu ông Q chuyển khoản cho bà Mỹ T1 số tiền 300.000.000 đồng. Do ông Q không chuẩn bị tiền trong tài khoản nên nhờ ông H chuyển giúp ông Q và ông Q trả lại cho ông H tiền mặt 300.000.000 đồng. Ông H có đồng ý và chuyển giúp tiền để trả cho bà M T1 thay ông Q. Khi chuyển tiền thì bà Minh T yêu cầu ông H chuyển vào số tài khoản 060093941821 - Ngân hàng TMCP S2, tên chủ tài khoản là bà Nguyễn Thị Mỹ T1. Ông H không biết bà Mỹ T1 là ai nên có hỏi thì có một người phụ nữ đi cùng bà Minh T xác nhận người đó là bà Mỹ T1. Do làm bất động sản nên ông H đã cẩn thận ghi nội dung chuyển khoản là “Phan Phi H chuyển tiền mua đất ấp N, Đ”. Sau khi bà Mỹ T1 xác nhận đã nhận tiền thì ông Q và bà Minh T đã ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền đối với thửa đất ở ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Việc chuyển tiền giúp thì ông H đã hoàn thành, ông Q cũng đã trả lại tiền cho ông H. Tại Văn phòng công chứng ông H chỉ nghe ông Q và bà Minh T trao đổi về việc mua đất và chuyển tiền, ngoài ra không nghe thông tin gì về việc vay mượn. Do bận công việc nên ông H xin vắng mặt trong việc giải quyết vụ án.

Theo Văn bản trình bày ý kiến và xin vắng mặt ngày 28/8/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K trình bày:

Ông K là người được cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE804557, sổ vào sổ CS04882 ngày 11/5/2022, cập nhật biến động quyền sử dụng đất (trang tư) ngày 20/7/2022 cho ông Bùi Văn K đối với thửa đất số 562, tờ bản đồ số 17 có địa chỉ tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã D, Thành phố Hồ Chí Minh). Thửa đất trên có nguồn gốc từ việc ông K nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thanh T2 và bà Lê Thị Thu T3 vào năm 2022. Thửa đất trên của ông K có giáp ranh với thửa đất số 508, tờ bản đồ số 17 được cấp cho bà Nguyễn Minh T. Từ khi ông K nhận chuyển nhượng đất năm 2022 đến nay, ranh giới đất giữa thửa đất 562 của ông K với thửa đất 508 của bà T là rõ ràng, được xác định bằng hàng rào kiên cố, không ai lấn chiếm đất của ai, các bên sử dụng ranh đất theo hiện trạng đất cho đến nay. Ông K không hiểu vì lý do gì mà có sự chòng lỉnh ranh đất tranh bản đồ và trên diện tích đất mà hai bên đang sử dụng tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý tranh chấp số 465 ngày 06/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D. Ông K không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án theo quy định.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C có ý kiến:

Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục chứng nhận hợp đồng ủy quyền số công chứng 04123, quyền số 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2023 được Công chứng tại Văn phòng C thì Văn phòng C đã áp dụng đúng các quy định của pháp luật tại thời điểm công chứng và Văn phòng C không có ý kiến nào khác. Văn phòng C đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án và xin được vắng mặt trong tất cả các phiên xét xử của Tòa án các cấp.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã thực hiện việc thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ, hòa giải và mở phiên tòa đúng quy định. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn và bị đơn có mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và đã có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định. Không kiến nghị khắc phục, bổ sung thủ tục tố tụng. Quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, đòi tài sản, yêu cầu trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại”.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các chứng cứ của đương sự cung cấp, Tòa án thu thập và quy định định của pháp luật tại Điều 117, Điều 124 Điều 131, Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà T; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Q, cụ thể:

Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Minh T về việc buộc ông Q trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số D1549320, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05931 do Sở T cấp ngày 11/01/2023 cho bà Nguyễn Minh T đối với thửa đất số 508, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp N, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Q về việc yêu cầu bà Nguyễn Minh T thanh toán số tiền 400.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Q về việc yêu cầu bà T bồi thường số tiền 800.000.000 đồng.

Tuyên Hợp đồng ủy quyền số 04123, quyền số 07/2023 TP/CG-SCC/HĐGD ngày 20/7/2023 được công chứng tại Văn phòng C giữa bà T và ông Q là vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ. Sau khi nghe lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Minh T là ông S có mặt; bị đơn ông Q có mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Đ, bà Mỹ T1, ông H, ông K và Văn phòng C vắng mặt và đã có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Nguyên đơn bà T1 khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền, đồng ý trả lại số tiền thù lao theo hợp đồng ủy quyền cho ông Q là 500.000 đồng, yêu cầu ông Q trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI549320, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05931 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/01/2023 cho bà Nguyễn Minh T đối với thửa đất số 508, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp N, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh). Bị đơn ông Q phản tố yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, hủy bỏ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q và bà T, yêu cầu bà T bồi thường thiệt hại. Do đó, quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng vay tài sản, yêu cầu trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại” theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn và phần đất tranh chấp có địa chỉ tại xã D, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của các bên đương sự.

[3.1] Tại phiên tòa, bị đơn ông Q xin rút một phần yêu cầu khởi kiện: Ông Q chỉ yêu cầu nguyên đơn bà T phải bồi thường số tiền 400.000.000 đồng, đây là số tiền mà ông Q đã bỏ ra để đền tiền đặt cọc cho ông Đ, ông Q rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà T bồi thường với số tiền 400.000.000 đồng. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của đương sự là tự nguyện nên Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại các Điều 5, Điều 71, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự để đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Q.

[3.2] Tại phiên tòa, bị đơn ông Q đồng ý trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI549320, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05931 do Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D TUQ Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/01/2023 cho bà Nguyễn Minh T. Đây là sự tự nguyện của đương sự, phù hợp quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử ghi nhận. Trường hợp bị đơn ông Q chối ý không trả lại hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bị mất, thất lạc hoặc hư hỏng thì nguyên đơn bà T có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp lại.

[3.3] Nguyên đơn bà Minh T và bị đơn ông Q đều thừa nhận: Ngày 20/7/2023 tại Văn phòng C, nguyên đơn và bị đơn có ký kết Hợp đồng ủy quyền số công chứng 04123, quyền số 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 508, đồng thời nguyên đơn có đưa cho bị đơn giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI549320, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05931 do Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D TUQ Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/01/2023 cho bà Nguyễn Minh T. Đây là tình tiết mà các bên đương sự đều biết và thừa nhận nên không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.4] Theo Đơn khởi kiện ngày 16/8/2023, nguyên đơn thừa nhận có vay của bị đơn số tiền 300.000.000 đồng, hai bên không lập giấy vay tiền với nhau, việc ký hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 508 thực chất là để bảo đảm cho việc vay tiền. Bị đơn ông Q không thừa nhận giữa bị đơn ông Q và nguyên đơn bà T có quan hệ vay tiền với nhau và cho rằng việc nguyên đơn và bị đơn ký kết Hợp đồng ủy quyền số 04123, quyền số 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2023 là nhằm thể hiện việc nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 508, theo đó nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn thửa đất số 508 với giá trị 400.000.000 đồng, việc chuyển nhượng được thể hiện dưới hình thức hợp đồng ủy quyền; bị đơn ông Q khởi kiện phản tố với yêu cầu hủy bỏ hợp đồng ủy quyền nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy: Cả nguyên đơn và bị đơn ban đầu đều có yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số 04123, quyền số 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2023, tại phiên tòa phía nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng trên là vô hiệu. Xét thấy, hợp đồng nêu trên dù là để bảo đảm cho hợp đồng vay tài sản với số tiền 300.000.000 đồng theo như lời trình bày của nguyên đơn hay nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 508 theo như lời trình bày của bị đơn thì đều vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự. Mặc dù tại đơn khởi kiện ban đầu, các bên đương sự yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền số 04123, quyền số 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2023 tại Văn phòng C nhưng có căn cứ để tuyên vô hiệu hợp đồng nêu trên theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự. Việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự.

[3.5] Như đã nhận định tại mục [3.4], nguyên đơn và bị đơn đều không thống nhất được với nhau về mục đích ký kết Hợp đồng ủy quyền số 04123, quyền số 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2023 tại Văn phòng C là để bảo đảm cho việc vay tiền của nguyên đơn hay là việc nhượng quyền sử dụng đất. Qua chứng cứ được thu thập có trong hồ sơ vụ án và qua tranh tụng tại phiên tòa, có căn cứ xác định hợp đồng trên là giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay tài sản giữa các bên đương sự, cụ thể:

[3.5.1] Tại Đơn khởi kiện ngày 16/8/2023, nguyên đơn bà T thừa nhận có vay của bị đơn ông Q số tiền 300.000.000 đồng, hai bên không lập giấy tờ gì với nhau để hiện, việc ký hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 508 thực chất là để bảo đảm cho việc vay tiền; bà T đồng ý trả lại cho bị đơn ông Q số tiền

300.000.000 đồng đã vay. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn đưa ra phương án hòa giải với bị đơn: Nếu bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền đã vay 300.000.000 đồng và số tiền lãi phát sinh từ ngày 20/7/2023 đến thời điểm xét xử với số tiền 59.000.000 đồng, tổng số tiền nguyên đơn đồng ý thanh toán cho bị đơn là 359.000.000 đồng.

[3.5.2] Bị đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 508 từ nguyên đơn với số tiền 400.000.000 đồng nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện giữa nguyên đơn với bị đơn có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất...); qua xem xét thẩm định tại chỗ xác định được thửa đất số 508 hiện nay vẫn đang do phía nguyên đơn quản lý, sử dụng, trên đất có nhà cấp 4 và một số công trình khác của nguyên đơn; giữa nguyên đơn và bị đơn không có sự giao nhận đất và tài sản trên đất kể từ sau khi ký kết Hợp đồng ủy quyền ngày 20/7/2023. Mặt khác, nếu bị đơn cho rằng giữa nguyên đơn và bị đơn có quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 508 thì cần khởi kiện phản tố với yêu cầu tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 508 được thể hiện theo Hợp đồng ủy quyền số 04123 quyền số 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2023 tại Văn phòng C chứ không phải là yêu cầu khởi kiện phản tố với nội dung hủy bỏ hợp đồng ủy quyền theo như Đơn phản tố ngày 08/4/2024 của bị đơn ông Q.

[3.5.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H trình bày: “Bà Minh T yêu cầu ông Q chuyển khoản cho bà Mỹ T1 số tiền 300.000.000 đồng. Do ông Q không chuẩn bị tiền trong tài khoản nên nhờ ông H chuyển giúp ông Q và ông Q trả lại cho ông H tiền mặt 300.000.000 đồng. Ông H có đồng ý và chuyển giúp tiền để trả cho bà M T1 thay ông Q. Khi chuyển tiền thì bà Minh T yêu cầu ông H chuyển vào số tài khoản 060093941821 - Ngân hàng TMCP S2, tên chủ tài khoản là bà Nguyễn Thị Mỹ T1. Ông H không biết bà Mỹ T1 là ai nên có hỏi thì có một người phụ nữ đi cùng bà Minh T xác nhận người đó là bà Mỹ T1. Do làm bất động sản nên ông H đã cẩn thận ghi nội dung chuyển khoản là “Phan Phi H chuyển tiền mua đất ấp N, Đ”. Sau khi bà Mỹ T1 xác nhận đã nhận tiền thì ông Q và bà Minh T đã ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền với thửa đất ở ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương”. Theo lời khai của ông H, khi thực hiện chuyển khoản thì ông H mặc dù có ghi nội dung “Phan Phi H chuyển tiền mua đất ấp N, Định T4”; nội dung trình bày trên của ông H không có nghĩa là ông Q nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ phía nguyên đơn bà Minh T, đồng thời cũng không thể hiện việc ông H hay ông Q nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nếu có) là đối với thửa đất nào, diện tích là bao nhiêu từ nguyên đơn.

[3.5.4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mỹ T1 trình bày: “Bà M T1 không biết người chuyển tiền là ai và có quan hệ như thế nào với bà Minh T. Bà Mỹ T1 chỉ nhận đủ tiền và chấm dứt ủy quyền với bà Minh T. Tại Văn phòng C khi ký văn bản hủy bỏ ủy quyền ngày 20/7/2023, bà Minh T có đi cùng hai

người đàn ông, trong đó có một người chuyển cho bà T số tiền 300.000.000 đồng, tài khoản bà Mỹ T1 nhận được kèm nội dung “PHAN PHI HÙNG chuyển tiền mua đất ap nui đất dinh thanh”. Bà Mỹ T1 không rõ mối quan hệ giữa bà Minh T với hai người đàn ông đó. Sau khi ký hủy hợp đồng ủy quyền thì bà Mỹ T1 đi về. Đối với tranh chấp giữa bà Minh T và ông Q thì bà Mỹ T1 không có ý kiến gì”. Từ lời khai này của bà Mỹ T1, xác định được bà Mỹ T1 có nhận số tiền chuyển khoản 300.000.000 đồng từ ông Phan Phi H, lời khai này phù hợp với lời khai của ông H và kết quả thu thập chứng cứ của Tòa án được thể hiện tại Công văn số 94/2024-PGDBTĐ ngày 20/3/2024 của Ngân hàng TMCP S2; đồng thời, lời khai của bà M T1 cũng thể hiện bà không biết giữa nguyên đơn bà Minh T và bị đơn ông Q có mối quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 508 hay là quan hệ vay tiền và ký ủy quyền để bảo đảm cho khoản vay đối với thửa đất số 508.

[3.5.5] Tại phiên tòa, các bên đương sự đều xác định giá trị thửa đất 508 cùng tài sản trên đất tại thời điểm ngày 20/7/2023 và hiện nay là tương đương nhau; thống nhất với kết quả định giá theo Biên bản định giá tài sản ngày 29/8/2025, theo đó: Phần đất thuộc thửa đất 508 (đo đạc thực tế hiện nay có tổng diện tích 551,7m²) có giá trị 785.312.000 đồng; tài sản trên đất: 01 nhà vệ sinh có diện tích 3,6m² có giá trị 979.200 đồng; 01 mái che có diện tích 22,6m² có giá trị 7.333.700 đồng; 01 mái che có diện tích 84,4m² có giá trị 60.768.000 đồng; 01 nhà cấp 4 có diện tích 188,6m² có giá trị 340.988.800 đồng; 01 nhà tạm diện tích 31,4m² có giá trị 15.291.800 đồng; 01 giếng khoan kèm máy bơm có giá trị 5.933.000 đồng; 01 cây lộc vừng, đường kính 30cm có giá trị 394.000 đồng; 01 bồn nước loại 500ml và giá đỡ bằng sắt có giá trị 1.950.000 đồng; 05 bụi cau kiểng (31 cây) có giá trị 294.500 đồng; tổng giá trị thửa đất số 508 và tài sản trên đất là 1.219.245.000 đồng. Giá trị thửa đất số 508 cùng tài sản trên đất theo kết quả định giá ngày 29/8/2025 nêu trên cao hơn nhiều so với giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bị đơn ông Q trình bày đã nhận chuyển nhượng từ nguyên đơn bà T vào ngày 20/7/2023 là 400.000.000 đồng và giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bị đơn ông Q trình bày đã chuyển nhượng cho ông Đ vào ngày 01/8/2023 là 800.000.000 đồng.

[3.3.6] Từ những nhận định nêu trên, có căn cứ để xác định Hợp đồng ủy quyền số 04123, quyền số 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được ký ngày 20/7/2023 tại Văn phòng C là vô hiệu, hợp đồng trên nhằm mục đích để bảo đảm cho việc vay tiền của nguyên đơn đối với bị đơn. Theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015: “*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan*”. Do đó, Hợp đồng ủy quyền số 04123, quyền số 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được ký ngày 20/7/2023 tại Văn phòng C là vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu giao dịch vay tài sản, giao dịch dân sự bị che giấu tức giao dịch dân sự vay tài sản vẫn có hiệu lực pháp luật, để giải quyết triệt để vụ án, cần giải quyết hậu quả của hợp

đồng vô hiệu. Nguyên đơn bà T cho rằng có vay của ông Q số tiền 300.000.000 đồng và đã nhận số tiền trên (được thể hiện qua Đơn khởi kiện ngày 16/8/2023), tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn cho rằng nguyên đơn không nhận được bất kỳ số tiền nào từ bị đơn ông Q; ngược lại ông Q cho rằng đã giao cho bà T tổng số tiền 400.000.000 đồng, trong đó có 300.000.000 đồng thông qua hình thức chuyển khoản (ông H chuyển khoản cho bà Mỹ T1 theo yêu cầu của bà Minh T) và 100.000.000 đồng tiền mặt; lời trình bày của bị đơn ông Q về việc giao cho nguyên đơn bà Minh T số tiền 400.000.000 đồng là phù hợp với lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H và bà Mỹ T1, ông H chứng kiến việc ông Q giao cho bà T1 số tiền mặt 100.000.000 đồng tại Văn phòng C. Do đó, có căn cứ xác định nguyên đơn bà T1 đã nhận từ bị đơn ông Q số tiền 400.000.000 đồng, vì vậy cần buộc nguyên đơn bà T1 thanh toán số tiền trên cho bị đơn ông Q, yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Q được chấp nhận một phần.

[3.6] Đối với việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại với số tiền 400.000.000 đồng, đây là số tiền mà bị đơn ông Q đã bỏ ra để đền tiền phạt cọc cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ do “Hợp đồng đặt cọc” ngày 01/8/2023 giữa ông Q với ông Đ không thực hiện được vì có phát sinh tranh chấp đối với thửa đất 508. Xét thấy, Hợp đồng ủy quyền số 04123, quyền số 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2023 bị vô hiệu ngay từ thời điểm các bên ký kết theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập theo quy định tại khoản 1 Điều 131 Bộ luật Dân sự. Do đó, việc giữa ông Q với ông Đ ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 01/8/2023 có liên quan đến thửa đất số 508 không phát sinh quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn bà T1. Mặt khác, giữa bị đơn ông Q với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ đã thỏa thuận giải quyết xong đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 01/8/2023, ông Q đã thanh toán cho ông Đ số tiền 800.000.000 đồng (gồm 400.000.000 đồng tiền đặt cọc và 400.000.000 đồng tiền phạt cọc) và ông Đ cũng không có yêu cầu hay tranh chấp trong vụ án này. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Q yêu cầu nguyên đơn bà T1 phải bồi thường số tiền 400.000.000 đồng.

[3.7] Bị đơn ông Q yêu cầu hủy bỏ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đối với thửa đất số 508. Quá trình tố tụng, Tòa án đã có Quyết định về việc yêu cầu đương sự cung cấp chứng cứ số 15/QĐ-TA ngày 10/7/2025 nhưng bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng đối với thửa đất số 508, đồng thời lời trình bày của bị đơn ông Q về việc chuyển nhượng thửa đất số 508 cũng không được nguyên đơn bà T1 thừa nhận. Mặt khác, như đã nhận định ở trên, không có căn cứ để xác định nguyên đơn, bị đơn có thỏa thuận nào với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 508 và Hợp đồng ủy quyền số 04123, quyền số 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được ký ngày 20/7/2023 tại Văn phòng C là vô hiệu để che giấu hợp đồng vay tài sản. Do đó, yêu cầu khởi kiện phản tố này của bị đơn ông Q

đối với nguyên đơn bà T1 là không có căn cứ, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Quá trình tố tụng, nguyên đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” đối với thửa đất số 508. Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là TAND khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 18/2023/QĐ-BPKCTT ngày 21/8/2023, xét thấy cần tiếp tục duy trì quyết định nêu trên theo quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng:

[5.1] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn bà T1 là 3.869.259 đồng, nguyên đơn bà T1 đã tạm ứng và tự nguyện chịu toàn bộ, nguyên đơn bà T1 đã nộp xong.

[5.2] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của bị đơn ông Q là 1.000.000 đồng, bị đơn ông Q đã tạm ứng và tự nguyện chịu toàn bộ, bị đơn ông Q đã nộp xong.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh về phần các thủ tục tố tụng, diễn biến tại phiên tòa là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận, riêng ý kiến về nội dung giải quyết vụ án được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[7] Về án phí: Các bên đương sự phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 138, 147, 227, 228, 244, 246, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 124, 131, 357, 463, 465, 466, 470, 468 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Minh T đối với bị đơn ông Nguyễn Minh Q1; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Nguyễn Minh Q đối với nguyên đơn bà Nguyễn Minh T về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng vay tài sản, yêu cầu trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp bồi thường thiệt hại”, cụ thể:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa bà Nguyễn Minh T với ông Nguyễn Minh Q đối với thửa đất số 508, tờ bản đồ số 17 có địa chỉ tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp N, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số DI549320, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05931 do Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D TUQ Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/01/2023 cho bà Nguyễn Minh T được Văn phòng C 04123, quyền số 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2023 là vô hiệu.

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Minh Q về việc đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Minh T bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI549320, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05931 do Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D TUQ Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/01/2023 cho bà Nguyễn Minh T. Trường hợp ông Nguyễn Minh Q đòi ý không trả giao trả hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bị mất, thất lạc hoặc hư hỏng thì bà Nguyễn Minh T có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp lại theo quy định.

1.3. Buộc bà Nguyễn Minh T có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Minh Q số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Nguyễn Minh Q có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Minh T không thanh toán số tiền trên thì hàng tháng bà Nguyễn Minh T còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Nguyễn Minh Q đối với bà Nguyễn Minh T về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại”, cụ thể:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố về việc “Hủy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Nguyễn Minh Q với bà Nguyễn Minh T đối với thửa đất số 508 tờ bản đồ số 17 có địa chỉ tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp N, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI549320, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05931 do Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D TUQ Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/01/2023 cho bà Nguyễn Minh T.

2.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố về việc “bồi thường thiệt hại” của ông Nguyễn Minh Q đối với bà Nguyễn Minh T đối với số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Nguyễn Minh Q về việc không yêu cầu bà Nguyễn Minh T phải bồi thường thiệt hại đối với số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 18/2023/QĐ-BPKCTT ngày 21/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng,

tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Chi phí tố tụng:

5.1. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Minh T là 3.869.259 đồng (ba triệu tám trăm sáu mươi chín nghìn hai trăm năm mươi chín đồng), nguyên đơn bà T tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp xong.

5.2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Minh Q là 1.000.000 đồng (một triệu đồng), bị đơn ông Q tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp xong.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Bà Nguyễn Minh T phải nộp số tiền là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng), sau khi khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0009295 ngày 21 tháng 8 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, bà Nguyễn Minh T còn phải nộp tiếp số tiền là 19.700.000 đồng (mười chín triệu bảy trăm nghìn đồng).

6.2. Ông Nguyễn Minh Q phải nộp số tiền là 20.600.000 đồng (hai mươi triệu sáu trăm nghìn đồng), sau khi khấu trừ 24.600.000 đồng (hai mươi bốn triệu sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004941 ngày 09 tháng 4 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, ông Nguyễn Minh Q được nhận lại số tiền 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng).

7. Trường hợp Bản án được thi hành án 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, 7a và Điều 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.

8. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án (ngày 25/9/2025). Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định.

Nơi nhận:

- TAND TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 18 - TP.Hồ Chí Minh;
- THA DS TP.Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Trần Văn Tùng