

Bản án số: 370/2026/DS-PT
Ngày 05-3-2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất, yêu cầu chấm dứt hành vi trái
pháp luật

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Luật.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Công Lực;

Bà Nguyễn Thị Huyền.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tình - 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.

Ngày 05 tháng 3 năm 2026, 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 thụ lý số 1270/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7686/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 12 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 2433/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2026, Thông báo mở lại phiên tòa số 2437/2026/TB-TA ngày 23/02/2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1980; địa chỉ: số B, đường V, khu phố G, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp C, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Tiến N, sinh năm 1970; địa chỉ: Khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 07/11/2024); có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Trần Văn T1, sinh năm 1980; (chết ngày 10/10/2025).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn T1:

1. Ông Trần Văn T2, sinh năm 1960 (cha ông T1); địa chỉ: ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Cháu Trần Ngọc Bích T3, sinh năm 2008 (con ông T1); địa chỉ: ấp C, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thúy T4, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo pháp luật (mẹ của cháu T3); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

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

2. Bà Lê Thị Q1, sinh năm 1995; địa chỉ: ấp Đ, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là Ấp Đ, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Phan Phi H, sinh năm 1989; địa chỉ: khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp C, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. 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); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Văn phòng C, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Văn phòng C, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp Đ, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

** Theo đơn khởi kiện ngày 03/10/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/3/2025, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông T (ông N) trình bày:*

Vào ngày 14/3/2023 ông T có vay của ông T1 số tiền là 100.000.000 đồng. Ông T có ký tên, ghi tên và lấn tay vào giấy mượn tiền. Tuy nhiên để đảm bảo cho khoản vay trên ông T có ký hợp đồng ủy quyền đối với phần đất thửa số 480 tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại khu phố G, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp C, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS12786 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/02/2023 cho ông Nguyễn Văn T.

Ông T lập Hợp đồng ủy quyền thừa đất trên cho ông T1 trong thời hạn 10 năm, kể từ ngày 14/3/2023 đến ngày 14/3/2033 ông sẽ trả hết số tiền là 100.000.000 đồng cho ông T1 thì ông T1 sẽ hủy ủy quyền trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông T. Ông T đóng tiền lãi hàng tháng cho ông Mai Hoàng S số tiền là 10.000.000 đồng, ông T đóng đầy đủ hàng tháng cho đến nay.

Hiện tại ông T có nhu cầu trả hết số tiền gốc là 100.000.000 đồng cho ông T1 để lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 480 nêu trên nhưng ông T1 trả lời là đã chuyển nhượng thừa đất trên cho người khác. Do đó ông T khởi kiện yêu cầu như sau:

- Yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số No 01137, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa ông T và ông Trần Văn T1.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 670, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 01/03/2024 giữa bà Lê Thị Q1, ông Phan Phi H với ông Nguyễn Minh Q, ký tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền số No 01141, quyền số 03/2003TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 14/03/2023 ký giữa ông Trần Văn T1 với ông Ninh Quốc Đ tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số No 04457, quyền số 08/2003 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 03/08/2023 ký giữa ông Ninh Quốc Đ (đại diện cho ông T) và bà Lê Thị Q1 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương.

- Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 13469, ngày 06/09/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp cho bà Lê Thị Q1.

- Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 14130, ngày 15/03/2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp cho ông Nguyễn Minh Q.

Đối với yêu cầu của ông Q thì ông T không đồng ý.

Ngoài ra ông N không có ý kiến gì khác.

** Trong quá trình tố tụng để giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thủ tục cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng và các tài liệu, chứng cứ theo quy định pháp luật để báo cho ông Trần Văn T1 biết và thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình nhưng ông T1 vẫn vắng mặt không có lý do.*

** Theo đơn khởi kiện độc lập ngày 21/10/2024 và quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Q trình bày:*

Ông Q có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 480, tờ bản đồ số 48 và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà xây cấp 4, tọa lạc tại khu phố G, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp C, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CN14130 ngày 15/3/2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp cho ông

Nguyễn Minh Q. Lúc ông Q mua đất có đến xem hiện trạng nhà đất, sau đó ông Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến phần đất để sử dụng thì phát hiện ông T đang ở trong căn nhà trên đất của ông Q. Ông Q có nói chuyện thương lượng yêu cầu ông T dọn ra trả lại đất và nhà thì ông T không đồng ý nên không thể thương lượng được cho đến nay.

Nay ông Q yêu cầu ông Nguyễn Văn T phải dọn ra khỏi thửa đất số 480, tờ bản đồ số 48 và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà xây cấp 4, tọa lạc tại khu phố G, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp C, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Trước yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông Q không đồng ý.

Ngoài ra, ông Q không trình bày gì thêm.

** Theo Biên bản lấy lời khai ngày 23/4/2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông H, bà Q1 trình bày:*

Phần đất thuộc thửa đất số 480, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại khu phố G, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp C, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh) do ông H, bà Q1 nhận chuyển nhượng của ông Ninh Quốc Đ. Ông H, bà Q1 nhận chuyển nhượng với giá là 2.000.000.000 đồng. Ông H, bà Q1 và ông Đ có ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C ngày 03/8/2023. Sau đó bà Q1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp Giấy thì ngày 01/3/2024 ông H, bà Q1 chuyển nhượng phần đất này cho ông Nguyễn Minh Q với giá 2.500.000.000 đồng.

Khi nhận chuyển nhượng thì ông bà có đến xem đất thì thấy trên đất có 01 căn nhà cấp 4 không có ai ở và phía sau nhà có 01 cái ao.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông bà không đồng ý vì phần đất này là ông, bà nhận chuyển nhượng hợp pháp và đã thanh toán đủ tiền cho ông Đ. Hơn nữa ông bà đã chuyển nhượng phần đất này cho ông Q và thủ tục sang tên đã xong.

** Theo biên bản lấy lời khai ngày 03/4/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đ trình bày:*

Phần đất thuộc thửa đất số 480, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại khu phố G, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp C, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh) do ông Đ nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T1 vào tháng 3/2023. Ông Đ nhận chuyển nhượng với giá là 1.500.000.000 đồng. Ông Đ và ông T1 có làm hợp đồng ủy quyền cho ông Đ toàn quyền quyết định đối với phần đất trên ngày 14/3/2023 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương, sau đó ông Đ đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho ông T1 và ông T1 đã bàn giao đất cho ông Đ.

Trước khi nhận chuyển nhượng thì ông Đ có đến xem đất, ông Đ thấy trên đất có 01 căn nhà cấp 4 không có ai ở, nhưng ông T1 nói là nhà đang cho người ta ở không thu tiền thuê và phía sau nhà có 01 cái ao.

Đến ngày 03/8/2023, ông Đ chuyển nhượng phần đất này cho bà Q1 với giá 2.000.000.000 đồng. Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C và ông Đ đã nhận đủ tiền chuyển nhượng của bà Q1.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông Đ không đồng ý vì phần đất này là ông Đ nhận chuyển nhượng từ ông T1 và đã thanh toán đủ tiền cho ông T1. Hơn nữa ông Đ đã chuyển nhượng phần đất này cho bà Q1 và thủ tục sang tên đã xong.

** Theo Công văn số 57/VPCC ngày 20/6/2025 của Văn phòng C trình bày:*

Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số 01137, quyền số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/3/2023; Hợp đồng ủy quyền số 01141, quyền số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/3/2023; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 04457, quyền số 08/2023/CC-SCC/HĐGD ngày 03/8/2023 thì Văn phòng C đã áp dụng đúng các quy định pháp luật tại thời điểm công chứng và Văn phòng C không có ý kiến gì khác.

** Theo Công văn số 89/VPCC ngày 25/7/2025 của Văn phòng C trình bày:*

Văn phòng C không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của các đương sự và xin vắng mặt tất cả các phiên xét xử.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của ông Nguyễn Văn T đối với ông Trần Văn T1.

Tuyên thỏa thuận tại điểm 1 Điều 2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở số công chứng No04457, quyền số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/8/2023 tại Văn phòng C là vô hiệu.

Tuyên thỏa thuận tại điểm 1 Điều 2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở số công chứng số 670, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/3/2024 tại Văn phòng C là vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan Thuế và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính thuế “*lệ phí trước bạ nhà, đất; thuế thu nhập cá nhân chuyển nhượng bất động sản*” theo quy định của pháp luật đối với ông Trần Văn T1 và ông Ninh Quốc Đ với giá thực tế hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng); đối với ông Ninh Quốc Đ và bà Lê Thị Q1 với giá thực tế hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng); đối với bà Lê Thị Q1, ông Phan Phi H và ông Nguyễn Minh Q với giá thực tế hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập “tranh chấp chấm dứt hành vi trái pháp luật” của ông Nguyễn Minh Q đối với ông Nguyễn Văn T.

Buộc ông Nguyễn Văn T chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng đất là phần đất có diện tích là 3.431,4m² thuộc thửa đất số 480, tờ bản đồ số 48, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 583019, sổ vào sổ CN14130 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp cho ông Nguyễn Minh Q vào ngày 15/3/2024 và tài sản trên đất. Ông T phải dọn ra khỏi nhà và đất.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn T chịu 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000582 ngày 09/10/2024 và biên lai thu số 0007373 ngày 19/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh).

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Minh Q 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000632 ngày 21/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Chi phí đo đạc, định giá: Ông T chịu 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng), ông T đã nộp xong.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 18/9/2025 nguyên đơn ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Q giữ nguyên yêu cầu độc lập; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, sửa Bản án số 88/2025/DS-ST ngày 10/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18, Thành phố Hồ Chí Minh về phần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đương sự, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T được thực hiện trong thời hạn luật định, nên việc kháng cáo là hợp lệ.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Trần Văn T1 là ông Trần Văn T2; cháu Trần Ngọc Bích T3 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Q1, ông Phan Phi H, ông Ninh Quốc Đ, Văn phòng C, Văn phòng C có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự có trên.

[2] Về nội dung.

[2.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo, lý do: Trên thực tế ông Trần Văn T1 và nguyên đơn là người giao dịch trực tiếp cho nguyên đơn vay tiền đã trốn đi khỏi nơi cư trú nhưng Tòa án sơ thẩm không thực hiện việc thông tin tìm kiếm mà đưa vụ án ra xét xử là vi phạm thủ tục tố tụng. Việc Tòa án sơ thẩm cho là lời khai của người làm chứng là ông Mai Hoàng S làm chứng trong việc giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn là không có căn cứ bởi lẽ ông Mai Hoàng S là người làm việc chung tổ, chung đội với nguyên đơn, bị đơn và là người trực tiếp giới thiệu cho nguyên đơn vay tiền bị đơn, là người cầm tiền của nguyên đơn để trả lãi cho bị đơn hàng tháng. Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2] Xét thấy, bị đơn ông T1 có nơi cư trú tại khu phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố C, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh). Quá trình tố tụng ông T1 đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do. Tòa án đã tổng đạt giấy triệu tập, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo kết quả phiên họp số 78/TB-TA ngày 25/7/2025; giấy triệu tập tham gia phiên tòa lần 01 vào lúc 14 giờ 00 phút ngày 22/8/2025 (các bút lục 199, 201, bà Nguyễn Thúy T4 là vợ chung địa chỉ nhận thay và cam kết giao lại cho ông T1); ông T1 vắng mặt không có lý do nên Tòa án hoãn phiên tòa và tổng đạt giấy triệu tập lần 02 vào lúc 14 giờ 00 phút ngày 04/9/2025 (bút lục 209) nhưng ông T1 tiếp tục vắng mặt không có lý do chính đáng; nên xem như ông T1 từ bỏ quyền và nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu của mình. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 227, 228, 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ.

[2.3] Về hợp đồng uỷ quyền:

[2.3.1] Hợp đồng ủy quyền số No 01137, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HDGD ngày 14/3/2023 tại Văn phòng C giữa ông T và ông Trần Văn T1.

Hợp đồng ngày 14/3/2023 thể hiện: “ Điều 1: Nội dung, phạm vi ủy quyền: Bên B được quyền thay mặt và nhân danh bên A thực hiện những công việc sau: Chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê, đặt cọc, chuyển mục đích sử dụng đất (kể cả việc hủy chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê, đặt cọc) toàn bộ quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất số 480, tờ bản đồ số 48, địa chỉ: thị trấn D, huyện D, 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 D1626676 (số vào sổ cấp GCN: CS12786) do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B - TUG. Giám đốc sở Chi nhánh Văn phòng đăng ký, đất đai huyện D cấp ngày 21/02/2023...”. Tại Điều 1 của hợp đồng, ông T ủy quyền cho ông T1 được toàn quyền thực hiện các công việc nêu trên. Hợp đồng đã được công chứng hợp pháp tại Văn phòng C, văn phòng C đã áp dụng đúng các quy định pháp luật tại thời điểm công chứng, không vi phạm điều cấm của xã hội và các bên không bị ép buộc. Hơn nữa, ông T trình bày ủy quyền cho ông T1 phân đất thửa số 480, tờ bản đồ số 48 là nhằm mục đích vay của ông T1 số tiền là 100.000.000 đồng. Hàng tháng đóng lãi cho ông S là 10.000.000 đồng, việc trả lãi thông qua ông Mai Hoàng S. Tòa án cấp sơ thẩm đã lấy lời khai của ông Mai Hoàng S nhưng lời khai của nguyên đơn và ông S có sự mâu thuẫn, nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh việc vay tiền bị đơn và đóng lãi hàng tháng. Do đó không có cơ sở xác định Hợp đồng ủy quyền số No 01137, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HDGD tại Văn phòng C giữa ông T và ông Trần Văn T1 là nhằm che giấu cho hợp đồng vay. Nên ông T yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền là không có cơ sở chấp nhận như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ.

[2.3.2] Xét các yêu cầu Hủy hợp đồng ủy quyền số No 01141, quyền số 03/2003TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 14/03/2023 ký giữa ông Trần Văn T1 với ông Ninh Quốc Đ tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số No 04457, quyền số 08/2003 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 03/08/2023 ký giữa ông Ninh Quốc Đ (đại diện cho ông T) và bà Lê Thị Q1 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 670, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 01/03/2024 giữa bà Lê Thị Q1, ông Phan Phi H với ông Nguyễn Minh Q, ký tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương; Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 13469, ngày 06/09/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp cho bà Lê Thị Q1; Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 14130, ngày 15/03/2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp cho ông Nguyễn Minh Q.

Do Hợp đồng ủy quyền ngày 14/3/2023 giữa ông T và ông T1 hợp pháp và có hiệu lực pháp luật. Căn cứ hợp đồng ủy quyền này, các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số No 01141, quyền số 03/2003TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 14/03/2023; số No 04457, quyền số 08/2003 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 03/08/2023; số 670, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 01/03/2024 đã được xác lập, phát sinh hiệu lực. Do

đó, ông T yêu cầu hủy các hợp đồng và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở để chấp nhận.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 670, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 01/03/2024 giữa bà Lê Thị Q1, ông Phan Phi H với ông Nguyễn Minh Q, ký tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương phát sinh hiệu lực nên việc ông Q được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 14130, ngày 15/03/2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp cho ông Nguyễn Minh Q là đúng thủ tục và quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Q là có căn cứ.

[4] Từ những nhận định trên, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T không có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là chưa phù hợp.

[6] Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn kháng cáo nhưng không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, Điều 296, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2025/DS-ST ngày 10/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0021756 ngày 01/10/2025 của Thị hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 18;
- TAND Khu vực 18;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa DS, 16b (06).

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

Huỳnh Văn Luật

