TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 261/2026/DS-PT
Ngày: 24/3/2026
V/v tranh chấp: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Hợp đồng ủy quyền; Đòi quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Vĩnh Hữu.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thanh Nhàn.

Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Hương – Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 17 và 24 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 707/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2025 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Hợp đồng ủy quyền; Đòi quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất";

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2025/DS-ST, ngày 11/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1357/2025/QĐ-PT ngày 18/11/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cao Văn L, sinh năm 1964; (có mặt)
Địa chỉ: Ấp 2, xã Tân Hưng, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang;
Nay là: Ấp 10, xã Thanh Hưng, tỉnh Đồng Tháp.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L:
Luật sư Trần Ngọc Q - thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ;
Địa chỉ: A - T, khu phố A, phường G, tỉnh Đồng Tháp.(có mặt)

2. Bị đơn: Bùi Văn V, sinh năm 1963;
Cao Thị T, sinh năm 1968;
Cùng địa chỉ: căn hộ 06, tầng 29, Block Phoenix 2, chung cư Topaz Elite số

39 Cao Lỗ, phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh;

Nay là: Căn hộ 29.06, Block Phoenix 2, chung cư Topaz Elite số 37 Cao Lỗ, phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bùi Việt P, sinh năm 1995;

Địa chỉ: Số 55, đường số 45, tổ 50, khu phố 5, phường Bình Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

Nay là: Số 55, đường số 45, tổ 50, khu phố 5, phường Tân Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của ông V, bà T, anh P:

Trần Thanh N, sinh năm 1998; (có mặt)

Địa chỉ: ấp Mỹ Nghĩa 1, xã Mỹ Đức Tây, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang;

Nay là: Ấp Mỹ Nghĩa 1, xã Mỹ Đức Tây, tỉnh Đồng Tháp.

**. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T, ông V, anh P:*

Luật sư Lê Hoàng Â – thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ;(có mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã C, tỉnh Đồng Tháp.

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

Cao Thu V1, sinh năm 1996; (vắng mặt)

Cao Thị Thanh T1, sinh năm 1987;(vắng mặt)

Cao Thế Q1, sinh năm 1999;(vắng mặt)

Phạm Thị H, sinh năm 1985;(vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã Tân Hưng, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang;

Nay là: ấp 10, xã Thanh Hưng, tỉnh Đồng Tháp.

Nguyễn Thị Ngọc S, sinh năm 1965;(vắng mặt)

Địa chỉ: Số 312 - Lạc Long Quân, phường 5, quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh;

Nay là: Số 312 - Lạc Long Quân, phường Hòa Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Văn phòng C1;(vắng mặt)

Địa chỉ: Số 448 - Nguyễn Văn Linh, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

Nay là: Số 448 - Nguyễn Văn Linh, phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Văn phòng C2;(xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 44 – 46 - Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 1, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang;

Nay là: Số 15B - Lê Lợi, phường Mỹ Tho, tỉnh Đồng Tháp.

**. Người kháng cáo:* Bị đơn Bùi Văn V, Cao Thị T và Bùi Việt P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**. Theo án sơ thẩm, nguyên đơn nguyên đơn ông Cao Văn L trình bày*:

Bà Cao Thị T có 02 thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

(QSD) gồm: Thửa số 298, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.545m^2 và thửa số 1686, tờ bản đồ số 4, diện tích 440m^2 (gọi tắt là thửa 298 và thửa 1686) tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Bà T đã thế chấp vay tiền tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Tiền Giang (Ngân hàng) số tiền là 3.000.000.000đồng đồng. Do bà T không trả tiền, Ngân hàng khởi kiện và thanh lý 02 thửa đất;

Do ông đang sống trên phần đất, nên giữa ông và vợ chồng bà T thỏa thuận bà T chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông, nên ông cùng bà T đến Ngân hàng thỏa thuận ông trả tiền vay cho bà T và Ngân hàng lập văn bản thỏa thuận ngày 30/8/2017 với số tiền chuyển nhượng là 3 tỷ 550 triệu đồng. Sau khi thanh toán tiền xong cho Ngân hàng, ông cùng bà T có lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 298 và đã giao đất ông xây dựng nhà sử dụng trồng cây ăn trái đến nay;

Tuy nhiên, ông phát hiện bà T lại tặng cho và sang tên qua con bà T tên Bùi Việt P đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 298, việc tặng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà T với P là không đúng vì ông là người đang quản lý và cùng các con ông sử dụng thửa đất, nhưng không có ý kiến gia đình ông;

Ông yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 298, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.545m^2 giữa bà T, ông V với P và yêu cầu công nhận thửa đất số 298, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.545m^2 thuộc quyền sử dụng đất của ông và ông được kê khai đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Về yêu cầu phản tố của Bùi Việt P về việc yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền có thụ ủy do ông không có ký hợp đồng ủy quyền như P kiện và không đồng ý di dời nhà trả đất, do phần đất ông sử dụng xây dựng nhà ở và trồng cây ăn trái trên thửa đất trước khi P được tặng cho đất, nhưng không có ý kiến của ông cùng các con ông đang sống trên đất.

**. Theo bản trình bày ý kiến đề ngày 15/5/2024 anh Vũ Văn N1 là đại diện ủy quyền bị đơn bà Cao Thị T trình bày*:

Bà T có 02 thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là thửa số 298, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.545m^2 và thửa số 1686, tờ bản đồ số 4, diện tích 440m^2 tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Bà T cùng chồng tên Bùi Văn V đã thế chấp vay tiền tại Ngân hàng, đến hạn do không khả năng thanh toán, nên có thỏa thuận bán cho ông L 02 thửa đất trên điều kiện ông L trả số tiền bà T vay tại Ngân hàng;

Ngày 14/9/2017, vợ chồng bà T có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 298 cho ông L với giá 3.050.000.000đồng tại Văn phòng C2, ông L chưa giao tiền và bà T cũng chưa giao đất;

Đến ngày 16/9/2017, ông L đổi ý không mua nữa nên cùng vợ chồng bà T đến Văn phòng C2 ký kết hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/9/2017 và cùng ngày 16/9/2017 vợ chồng bà T đã ký hợp đồng tặng cho con là Bùi Việt P và P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời bà T cũng đã trả tiền cho ông L số tiền là 3.000.000.000đồng đồng cụ thể là ủy nhiệm chi

ngày 29/8/2017 số tiền 1.000.000.000đồng đồng của Bùi Việt P chuyển và số tiền 2.000.000.000đồng ông L vay bà T là người trả tiền thể hiện qua các "Giấy nộp tiền" trả lãi hàng tháng;

Ngày 04/12/2017, do còn đi học, P có ủy quyền có thụ ủy cho ông L quản lý sử dụng thửa đất số 298 đến nay. Do vậy, bà T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông L;

** Theo đơn khởi kiện phản tố ngày 27/02/2024 bị đơn anh Bùi Việt P và lời khai của anh Vũ Văn N1 là đại diện ủy quyền bị đơn trình bày*:

Anh P có phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 298, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.545m^2 tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 11/01/2018 số vào sổ cấp GCN: CS05643, nguồn gốc là của cha mẹ tặng cho;

Năm 2017, anh P có lập hợp đồng ủy quyền cho ông Cao Văn L quản lý, trông giữ đất trong thời hạn 05 năm và được Văn phòng C1 ngày 04/12/2017;

Sau khi được ủy quyền, ông L tự ý xây dựng nhà ở kiên cố và tiền chế mà không có sự đồng ý của anh P và đến nay đã hết thời hạn ủy quyền;

Anh P yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền có thụ ủy giữa anh với ông L được Văn phòng C1, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/12/2017 và yêu cầu ông L tự tháo dỡ di dời các căn nhà và giao trả phần đất diện tích 3.545m^2, tờ bản đồ số 20, thửa đất số 298 mà anh đã được cấp giấy. Đồng thời không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông L.

** Theo bản trình bày ý kiến đề ngày 29/7/2024 chị Nguyễn Bảo T2 là đại diện ủy quyền bị đơn ông Bùi Văn V trình bày*:

Ông Cao Văn L là anh ruột của bà Cao Thị T (vợ ông), trước do cần tiền nên vợ chồng ông có vay số tiền 3.000.000.000đồng đồng và thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 298, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.545m^2 do bà T đứng tên. Do không có khả năng trả thì ông L đứng ra mua thửa đất trên, nên Ngân hàng mới lập Văn bản thỏa thuận mua bán đất ngày 30/8/2017;

Đồng thời ông L thế chấp thửa đất gia đình để trả tiền Ngân hàng thay bà T, nhưng Ngân hàng chỉ cho vay số tiền 2.000.000.000 đồng, còn lại 1.000.000.000 đồng Bùi Việt P con ông chuyển về trả tất toán khoản vay của vợ chồng ông;

Ngày 14/9/2017, vợ chồng ông có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 298 cho ông L, công chứng số 4.140, quyển số 01/2017TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 với số tiền 3.050.000.000 đồng;

Tuy nhiên ngày 16/9/2017, ông Cao Văn L đổi ý không mua, nên các bên ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/9/2017 đối với thửa đất số 298 và cùng ngày vợ chồng ông đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất 298 cho con tên Bùi Việt P và P đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 298 vào ngày 11/01/2018. Hơn nữa thời hiệu khởi kiện của ông L đã hết theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự vì ông L đã ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng thửa

đất số 298 từ ngày 16/9/2017 và bà T, ông V đã tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 298 cho anh P cùng ngày 16/9/2017 đến nay đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự.

Do vậy đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án do đã hết thời hiệu khởi kiện.

* *Theo văn bản số 79/CV-VPCC ngày 09/4/2024 Văn phòng C1 trình bày*:

Ngày 04/12/2017, Văn phòng C1 có tiếp nhận và công chứng "Hợp đồng ủy quyền, có thụ ủy" giữa ông Bùi Việt P với ông Cao Văn L;

Văn phòng công chứng hợp đồng của anh P là đúng quy định "*Bên ông Cao Văn L sẽ hoàn tất thủ tục công chứng có thụ ủy vào hợp đồng này theo quy định pháp luật*".

Việc anh P yêu cầu hủy "Hợp đồng ủy quyền, có thụ ủy" được công chứng số 00023623 ngày 04/12/2017 là không có căn cứ pháp luật.

* *Theo văn bản số 86 ngày 02/11/2024 Văn phòng C2 trình bày*:

Năm 2017 Văn phòng C2 có công chứng các hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4177 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 4178. Việc công chứng các hợp đồng trên là đúng quy định pháp luật.

* *Theo tờ tự khai ngày 20/6/2024 người liên quan chị Phạm Thị H trình bày*:

Năm 2024 chị có thuê phần căn nhà tiền chế của ông Cao Văn L cất trên phần đất tranh chấp để mua bán thời hạn là 02 năm, theo hợp đồng thuê nhà ngày 14/02/2024. Khi thuê không ai tranh chấp gì và việc thuê này vẫn thực hiện theo hợp đồng;

Riêng việc tranh chấp giữa bà T, anh P với ông L chị không ý kiến do không liên quan.

Theo tờ tự khai ngày 20/10/2024 người liên quan Cao Thị Thanh T1, Cao Thu V1 và Cao Thế Q1 trình bày:

Các anh chị là con ông Cao Văn L, phần đất tranh chấp là của ông L có căn nhà của gia đình sống từ trước và cùng quản lý canh tác đất, bà T tặng cho P nhưng không có ý kiến của gia đình là không đúng, nên không đồng ý yêu cầu của P và thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông L.

Theo tờ tự khai ngày 07/11/2024 người liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc S trình bày:

Bà và ông L là vợ chồng nhưng đã ly hôn. Khi còn sống chung bà và ông L có đứng tên vay tiền tại Ngân hàng dùm bà T số tiền là 2.000.000.000đồng và thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 541 của vợ chồng bà. Sau khi vay, bà T đã trả tiền xong và Ngân hàng trả giấy đất thửa số 541 cho vợ chồng bà, nên bà T có yêu cầu con bà là Cao Thế Q1 làm giấy ghi nội dung là đã trả tiền và trả giấy đất xong của hợp đồng bà và ông L vay dùm bà T, bà có ký tên là đúng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2025/DS-ST, ngày 11/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5, tỉnh Đồng Tháp đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 117, Điều 166, Điều 408, Điều 427, Điều 429, Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ vào các Điều 166, Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và Án lệ số 55/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn L.

Hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 298, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.545m^2 giữa bà Cao Thị T, ông Bùi Văn V với Bùi Việt P được Văn phòng C2 chứng thực số 4.178 ngày 16/9/2017.

Công nhận quyền sử dụng thửa đất số 298, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.545m^2 tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp) mà hiện anh Bùi Việt P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS05643 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 11/01/2018 là thuộc quyền sử dụng đất của ông Cao Văn L, có vị trí, tứ cận cụ thể sau:

Thửa đất số 298, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.545m^2, khu vực 2, vị trí 1:

Hướng Bắc giáp thửa 245 có số đo là 26,82m; Hướng Nam giáp đường nhựa có số đo là 34,09m; Hướng Đông giáp thửa số 554 có số đo 130,64m; Hướng Tây giáp các thửa: Thửa số 317 có số đo là 22,49m + 10,31m; Thửa số 297 có số đo 78,31m và thửa số 262 có số đo 15,05m.

(Kèm theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất; Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất và Mảnh trích đo địa chính số 150-2024 ngày 03/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

Ông Cao Văn L được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 298, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.545m^2 tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi hoặc hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 298, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.545m^2 tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp) mà hiện anh Bùi Việt P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN:CS05643 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 11/01/2018.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Bùi Việt P về yêu cầu ông Cao Văn L tháo dỡ di dời nhà trả lại phần đất diện tích 3.545m^2 thuộc thửa đất số 298 và Hủy hợp đồng ủy quyền có thụ ủy được Văn phòng C1, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/12/2017.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Cao Thị T và ông Bùi Văn V mỗi người chịu 300.000 đồng.

Anh Bùi Việt P chịu 600.0000 đồng (phần chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn 300.000 đồng và 300.000 đồng không chấp nhận yêu cầu phản tố) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0015095 ngày 18/3/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Tháp). Anh P phải nộp tiếp tiền án phí là 300.000 đồng.

Hoàn lại ông Cao Văn L 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Tháp) theo các biên lai thu số 0011048 ngày 06/3/2023; biên lai thu số 0012720 ngày 07/7/2023.

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự;

Ngày 25/6/2025, bị đơn Bùi Văn V, Cao Thị T và Bùi Việt P kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm với yêu cầu:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Cao Văn L;

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Bùi Việt P về việc hủy hợp đồng ủy quyền ngày 04/12/2017; Nguyên đơn Cao Văn L phải trả lại thửa đất 298 cho Bùi Việt P; Ông L phải tháo dỡ 02 căn nhà xây dựng trên thửa đất 298 cho Bùi Việt P.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

1. Người kháng cáo Bùi Văn V, Cao Thị T và Bùi Việt P có đại diện theo ủy quyền là chị Trần Thanh N thay đổi, bổ sung yêu cầu kháng cáo với nội dung:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Cao Văn L; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Bùi Việt P về việc hủy hợp đồng ủy quyền ngày 04/12/2017; Nguyên đơn Cao Văn L phải trả lại thửa đất 298 cho Bùi Việt P; Ông L phải tháo dỡ 02 căn nhà xây dựng trên thửa đất 298 cho Bùi Việt P;

Nếu Tòa án xác định Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra bổ sung để làm rõ về chứng cứ, đánh giá chứng cứ như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V, bà T, anh P lập luận thì đề nghị hủy án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T, ông V, anh P đưa ra nhiều luận cứ mà Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá, chưa đưa người tham gia tố tụng nên đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm.

2. Nguyên đơn ông Cao Văn L đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L đưa ra nhiều luận cứ như án sơ thẩm đã nhận định nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông V, bà T, anh P, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

3. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Về nội dung vụ án đại diện Viện kiểm sát đưa ra nhiều căn cứ như án sơ thẩm đã nhận định là có cơ sở, người kháng cáo không cung cấp được chứng cứ nào khác ngoài những chứng cứ mà Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữa nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Tòa án nhận định:

[1]. Xét quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hạn kháng cáo, sự có mặt, vắng mặt của đương sự, người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Cao Văn L, bị đơn Bùi Việt P có yêu cầu phản tố thì vụ án thuộc quan hệ pháp luật tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Hợp đồng ủy quyền; Đòi tài sản là quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất" được quy định tại Điều 166; Điều 500 và Điều 562 Bộ luật Dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 2, 3, 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào đơn kháng cáo của những người kháng cáo và biên lai nộp tạm ứng án phí phúc thẩm thì những người kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Xét trong quá trình thụ lý vụ án và chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho đương sự theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân Sự, có mặt các đương sự, các đương sự khác có văn bản xin vắng mặt, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Xét việc thay đổi, bổ sung yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo không vượt quá yêu cầu kháng cáo ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Xét việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2017 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2017 vào ngày 16/9/2017 giữa bà Cao Thị T và ông Cao Văn L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào lời trình bày và thừa nhận của bà T, ông V thì vợ chồng bà T có nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Tiền Giang với số tiền 3.050.000.000đồng nhưng không có tiền thanh toán nên Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Tiền Giang lập văn bản thỏa thuận ngày 30/8/2017 với nội dung vợ chồng bà T chuyển nhượng cho ông Cao Văn L thửa đất 298 với số tiền chuyển nhượng là 3.550.000.000 đồng;

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Cao Văn L cho rằng ông L đã đưa tiền mặt 3.550.000.000 đồng tại Ngân hàng vào ngày 30/8/2017 cho vợ chồng ông V, bà T để trả cho Ngân hàng với số tiền 3.049.999.999 đồng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 298 để làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng vào ngày 14/9/2017;

Đại diện theo ủy quyền của ông V, bà T, anh P không thừa nhận có nhận số tiền 3.550.000.0000 đồng như lời trình bày của ông L.

Tại phiên tòa, đại diện của ông V, bà T, anh P trình bày: Để có số tiền 3.050.000.000đồng mà Ngân hàng xác nhận là ông L đã trả xong số tiền 3.050.000.000đồng cho bà T trên cơ sở như sau:

Anh Bùi Việt P đã chuyển tiền vào tài khoản của ông Cao Văn L bằng ủy nhiệm chi vào ngày 29/8/2017 với số tiền 1.000.000.000 đồng (có chứng cứ kèm theo là các ủy nhiệm chi do anh P cung cấp) và ông Cao Văn L rút số tiền 1.000.000.000 đồng cùng với số tiền mặt bà T đưa cho ông L 28.000.000 đồng đặt cọc cho Ngân hàng vào ngày 30/8/2017 và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 298 để bà T và ông L đi chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Ngân hàng lập văn bản thỏa thuận ngày 30/8/2017 với số tiền chuyển nhượng là 3.050.000.000 đồng;

Để có số tiền 2.000.000.000đồng trả tiếp cho Ngân hàng và được Ngân hàng xác định khoản vay 3.050.000.000 đồng của bà T trả hết thì ông L phải nộp tiếp số tiền 2.000.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tại thời điểm thanh toán;

Vợ chồng ông L, bà S đã thế chấp thửa đất 541 cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số 1244/2017 ngày 12/9/2017, ông L, bà S là người đứng tên vay, nhưng bà T là người thụ hưởng số tiền vay 2.000.000.000 đồng. Số tiền 2.000.000.000 đồng này được chuyển vào tài khoản của bà T và bà T đã chuyển vào tài khoản trả cho Ngân hàng 2.000.000.000 đồng cùng với tiền lãi phát sinh bằng tiền mặt 22.000.000 đồng để đưa cho ông L nộp cho Ngân hàng để xác định ông L là người nộp tiền vào ngày 13/9/2017 để trả nợ cho bà T số tiền 3.049.999.999 đồng;

Ngày 14/9/2017, bà T và ông L lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 298;

Bà T và ông L thỏa thuận bà T có phải nghĩa vụ trả số tiền 2.000.000.000 đồng mà ông L, bà S cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 541 để vay số tiền 2.000.000.000 đồng. Ông L, bà S đều thừa nhận bà T đã trả 2.000.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng và ông L đã nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 541.

Do đó, giữa ông L và bà T không có nợ tiền gì của nhau nên ngày 16/9/2017, bà T và ông L đã hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 298 ngày 14/9/2017;

Căn cứ Công văn số 110 và Công Văn số 111, ngày 06/3/2026 xác định bà T từ thời điểm 13/10/2017 đến ngày 15/8/2019 là người đã trả số tiền vay

2.000.000.000 đồng của ông Cao Văn L;

Từ những lời trình bày, lời thừa nhận và chứng cứ trên có cơ sở xác định:

Ông L không có đưa tiền mặt cho bà T, ông V với số tiền 3.550.000.000 đồng vào ngày 30/8/2017 tại Ngân hàng;

Ngày 30/8/2017, ông L có nộp 1.027.000.000 đồng từ tiền của anh P chuyển qua tài khoản ông L 1.000.000.000 đồng cùng với tiền mặt 27.000.000 đồng để đặt cọc cho Ngân hàng và Ngân hàng đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 298 cho bà T;

Cũng như lời thừa nhận của vợ chồng ông L, bà S thì ông L, bà S thế chấp thửa đất 541 cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số 1244/2017 ngày 12/9/2017, ông L, bà S là người đứng tên vay, nhưng bà T là người thụ hưởng số tiền vay 2.000.000.000 đồng và được Ngân hàng giải ngân vào ngày 13/9/2017. Ông L, bà S đều thừa nhận bà T đã trả 2.000.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng và ông L, bà S đã nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 541;

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L khai rằng: Ngày 30/8/2017, ông L đã giao đủ số tiền 3.550.000.000 đồng cho ông V, bà T nên tại ngày 30/8/2017, bà T đã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng thuộc thửa 298 để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2017;

Lời khai của ông L có nhiều mâu thuẫn so với văn bản trả lời của Ngân hàng là số tiền ông L nộp đủ cho khoản vay của bà T 3.049.9999.999 đồng vào ngày 13/9/2017;

Nên ngày 14/9/2017, ông L và bà T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 298 cho ông L với giá 3.050.000.000đồng tại Văn phòng C2;

Vì giữa ông L và bà T thỏa thuận với nhau về việc ông L, bà S đứng ra vay số tiền 2.000.000.000đồng, bà T là người thụ hưởng để trả vào khoản vay cho bà T và bà T có trách nhiệm trả số tiền vay và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 541 trả lại cho vợ chồng ông L, bà S. Ông L, bà S đều thừa nhận bà T đã trả xong và ông bà đã nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/9/2019;

Vì hai bên đã thỏa thuận như trên cho nên ông L và bà T đã thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 14/9/2017 vào ngày 16/9/2017 tại Văn phòng C2 cho nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 14/9/2017 không tồn tại.

Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định: *"Xét lời khai phía bị đơn về việc trả 02 lần số tiền 3.000.000.000 đồng là không có căn cứ, bởi vì theo Ủy nhiệm chi số tiền 1.000.000.000 đồng vào ngày 29/8/2017, trong khi các bên thỏa thuận mua bán đất, ông L trả tiền và được Ngân hàng lập văn bản ngày 30/8/2017 là sau ngày ủy nhiệm chi, như vậy nếu số tiền 1.000.000.000 đồng này trả cho ông L thì ngày 29/8/2017 chưa phát sinh giao dịch thỏa thuận của Ngân hàng lập ngày 30/8/2017.*

Mặc khác số tiền 2.000.000.000 đồng của hợp đồng ông L vay thế chấp quyền sử dụng thửa đất khác của ông L theo giấy xác nhận bà T trả tiền vay và giấy ngày 10/9/2019. Theo giấy này thể hiện vợ chồng ông L, bà S có đứng vay số tiền 2.000.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 1244/2017 ngày 12/9/2017 ông L, bà S là người đứng tên vay, nhưng bà T là người thụ hưởng số tiền vay 2.000.000.000 đồng này, do đó ông L khai ông đứng tên vay dùm bà T là có cơ sở. Do ông L vay dùm bà T là người có nghĩa vụ trả lãi là đúng mà không phải trả cho số tiền ông L vay như lời khai phía bà T. Như vậy nếu 2.000.000.000 đồng này bà T trả cho ông L thì không lý nào ngày 14/9/2017 bà T lại ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 298 cho ông L (số tiền 2.000.000.000 đồng này vay ngày 12/9/2017) và số tiền ông L trả cho bà T tại Ngân hàng tổng cộng số tiền vốn, lãi là 3.050.000.000 đồng.

Do vậy không chấp nhận chứng cứ và lời khai phía bà T khai đã trả số tiền 3.000.000.000 đồng cho ông L"

Là không phù hợp, bởi vì: Thời điểm ông L, bà S đứng ra vay số tiền 2.000.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 1244/2017 ngày 12/9/2017, bà T là người thụ hưởng phù hợp với thời điểm Ngân hàng giải ngân cho khoản vay 2.000.000.000 đồng vào ngày 13/9/2017 và ngày 13/9/2017 thì Ngân hàng đã xóa nợ khoản vay 3.050.000.000 đồng cho bà T.

Ngoài ra phía ông Cao Văn L không chứng minh được vì sao giữa ông L và bà T hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2017 vào ngày 16/9/2017;

Do đó, luận cứ mà phía bà T, ông V, anh P đưa ra là có cơ sở.

[2.2]. Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị T, ông Bùi Văn V và anh Bùi Việt P được Văn phòng C2 chứng thực số 4.178 ngày 16/9/2017, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo như án sơ thẩm nhận định: *"Về nguồn gốc thửa đất số 298 là của cụ Cao Văn C và Trần Thị P2 (là cha mẹ của ông L, bà T) ông L sống chung với cụ C, cụ P2. Năm 2001 cụ C, cụ P2 lập di chúc chia thửa đất số 298 cho Cao Thế Q1 (là con ông L) và Bùi Việt P (là con bà T) có ông L, bà T cùng ký tên vào di chúc.*

Năm 2014, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy số vào sổ GCN: CH04179 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 04/9/2014. Theo lời ông L do gia đình ký ủy quyền cho bà T thế chấp vay tiền nhưng bà T lập thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, các bên trong vụ án không tranh chấp về di chúc của cụ C và cụ P2, đồng thời cũng không tranh chấp về việc bà T được cấp giấy từ cụ C sang tên qua, xem như các bên thống nhất".

Như đã nhận định trên ngày 16/9/2017, giữa ông Cao Văn L và bà Cao Thị T đã hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2017 thì thửa đất 298 vẫn thuộc quyền sở hữu của bà T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số CH04179 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 04/9/2014 cho bà Cao Thị T. Cùng ngày 16/9/2017, bà Cao Thị T, ông Bùi Văn V lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 298 cho anh Bùi Việt P, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được Văn phòng C2 chứng thực số 4.178 cùng ngày 16/9/2017;

Xét về nội dung, hình thức của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/9/2017 không vi phạm về nội dung và hình thức của hợp đồng và Hợp đồng không trái đạo đức, vi phạm điều cấm của pháp luật nên không có cơ sở để hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/9/2017;

Anh Bùi Việt P được xác lập quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 298 vào ngày 04/10/2017 tại trang tư theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH04179 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 04/9/2014 cho bà Cao Thị T.

[2.2]. Xét việc yêu cầu công nhận thửa đất 298 cho ông Cao Văn L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định: *"[2.4.3] Về hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 298 giữa ông L với phía bà T đã được Văn phòng C2 chứng thực số 4.177 ngày 16/9/2017 và "Văn bản thỏa thuận" do Ngân hàng lập ngày 30/8/2017.*

Nhận thấy, mặc dù ông L không thừa nhận, nhưng ông không có căn cứ chứng minh không phải ông ký hợp đồng hủy bỏ này.

Tuy nhiên ngoài ra còn "Văn bản thỏa thuận" do Ngân hàng lập ngày 30/8/2017 các bên không có ý kiến gì. Hợp đồng hủy bỏ được Văn phòng C2 chứng thực số 4.177 ngày 16/9/2017 cũng không thể hiện có hủy bỏ "Văn bản thỏa thuận" do Ngân hàng lập ngày 30/8/2017 hay không.

Bà T vay tiền Ngân hàng đến hạn không có khả năng thanh toán, các bên thỏa thuận mua bán ngày 14/9/2017 (Văn bản do Ngân hàng lập) và cách 02 ngày sau ngày 16/9/2017 lại hủy bỏ hợp đồng do bà T đã trả tiền lại cho ông L, nhưng bà không chứng minh việc trả tiền này và ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 298 cho anh P cùng ngày 16/9/2017.

Hơn nữa anh P được công nhận quyền sử dụng thửa đất số 298 vào ngày 04/10/2017 tại trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không lý nào đến ngày 04/12/2017 bà T cùng ông L lập "Tờ thỏa thuận bàn giao giấy tờ và tài sản" với nội dung bên giao tài sản là bà T giao tài sản cho ông L như sau:

" ... I- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 3.545m^2, địa chỉ ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang thuộc thửa đất số 298, tờ bản đồ số 20 căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM3612271, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04179 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 04/09/2014, đăng kí biến động ngày 04/10/2017... Ông Cao Văn L được quyền sử dụng và thừa kế phân chia tài sản nêu trên cho cháu là Bùi Việt P và con trai là Cao Thế Q1 theo di chúc của ông Cao Văn C để lại...", do đó theo Tờ thỏa thuận bàn giao giấy tờ và tài sản thể hiện Cao Thế Q1 và Bùi Việt P là người được thừa kế theo di chúc của

cụ C không thực hiện chia theo di chúc và thống nhất cùng bà T giao quyền sử dụng đất và giấy đất thửa số 298 cho ông L là có cơ sở do phần đất do ông L là người đang quản lý, canh tác, sử dụng và có nhà trên đất từ khi bà T ký văn bản thỏa thuận bán cho ông L.

Mặc khác, nếu ông L đồng ý không tiếp tục mua và thửa đất số 298 đã được công nhận quyền sử dụng cho anh P lẽ ra phải lập tờ thỏa thuận cho ông L giao trả lại quyền sử dụng đất, không lý nào lại phải thỏa thuận phía bà T giao lại giấy thủa đất số 298 cho ông L.

- Về "Văn bản thỏa thuận" do Ngân hàng lập ngày 30/8/2017 về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa phía bà T ông L các bên chưa có ý kiến gì về việc hủy bỏ, như vậy các bên vẫn thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 298 và các bên vi phạm về mặt hình thức theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, nhưng ông L đã được giao đất đã xây dựng nhà ở kiên cố, trồng cây lâu năm, làm khuôn viên riêng thửa đất là phù hợp theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự là thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền, đồng thời phù hợp theo Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng.

Do vậy, Hội đồng xét xử công nhận giao dịch thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông L theo "Văn bản thỏa thuận" do Ngân hàng lập ngày 30/8/2017 và công nhận phần đất thửa số 298, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.545m^2 tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp) thuộc quyền sử dụng đất của ông L và ông L được quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất."

Là chưa phù hợp, bởi vì: Như đã nhận định trên, giữa bà T và ông L không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 298 nên các bên đã hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2017 vào ngày 16/9/2017 vì bà T không có nhận tiền của ông L (ông L, bà S cho bà T mượn thửa đất 541 vay 2.000.000.000 đồng thì bà T đã trả xong cho Ngân hàng và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 541 thì hai bên đã giải quyết xong) thì quyền sử dụng đất thửa 298 vẫn thuộc quyền của bà T;

Anh Bùi Việt P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/10/2017. Do đó, ngày 04/12/2017, bà T cùng ông L lập "Tờ thỏa thuận bàn giao giấy tờ và tài sản" thì cũng không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên vì tại thời điểm này bà T không phải là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 298;

Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định anh Cao Thế Q1 và Bùi Việt P là người được thừa kế theo di chúc của cụ C trong khi năm 2014 cụ C còn sống và đã sang tên thửa đất 298 cho bà T;

Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông L là người đang quản lý, canh tác, sử dụng và có nhà trên đất từ khi bà T ký văn bản thỏa thuận bán cho ông L là không phù hợp bởi vì: Tại phiên tòa, ông L khai trên đất có căn nhà của cụ C, cụ

P2 và 01 căn nhà kiên cố một trệt, một lầu do ông L xây dựng năm 2023; 01 nhà kho và cây trồng trên đất để công nhận quyền sử dụng đất cho ông L là không phù hợp.

[2.5]. Xét yêu cầu phản tố của anh Bùi Việt P với nội dung: Hủy hợp đồng ủy quyền, có thụ ủy được Văn phòng C1 ngày 04/12/2017, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hợp đồng ủy quyền, có thụ ủy được Văn phòng C1 công chứng số 00023623 ngày 04/12/2017 nhưng chỉ có anh Bùi Việt P ký tên, ông L không có ký tên nhận ủy quyền này;

Căn cứ khoản 2 Điều 55 Luật Công chứng năm 2014 quy định *" Trong trường hợp bên ủy quyền và bên được ủy quyền không thể cùng đến một tổ chức hành nghề công chứng thì bên ủy quyền yêu cầu tổ chức hành nghề công chứng nơi họ cư trú công chứng hợp đồng ủy quyền; bên được ủy quyền yêu cầu tổ chức hành nghề công chứng nơi họ cư trú công chứng tiếp vào bản gốc hợp đồng ủy quyền này, hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền"*;

Do đó, ông L không có giao kết hợp đồng ủy quyền trên là vi phạm về chủ thể tham gia giao kết hợp đồng nên hủy hợp đồng ủy quyền có thụ ủy được công chứng ngày 04/12/2017 .

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của anh P là không phù hợp.

[2.6]. Xét yêu cầu phản tố của anh Bùi Việt P về việc ông L phải tháo dỡ di dời nhà trả lại phần đất diện tích 3.545m^{2}thuộc thửa đất 298, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Như đã xác định trên, bà T được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 298 vào năm 2014 trên cơ sở hợp đồng tặng cho của cụ Cao Văn C. Theo như lời trình bày và chứng cứ do bị đơn cung cấp là bản photo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T và cụ C. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ cụ Trần Thị P2 tại thời điểm này còn sống hay đã chết; Căn nhà trên đất của cụ P2, cụ C có tặng cho bà T hay không thì chưa thu thập điều tra làm rõ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/9/2017, giữa bà Cao Thị T, ông Bùi Văn V và anh Bùi Việt P không bị vô hiệu và liên quan đến yêu cầu tháo dở, di dời nhà để lại đất cho anh P thì liên quan đến tài sản thừa kế trên đất, hàng thừa kế, quyền định đoạt tài sản của cụ Cao Văn C lúc còn sống sang cho bà T;

Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để làm rõ các vấn đề sau:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho giữa cụ C và bà T tại thời điểm năm 2014, như vậy năm 2014, cụ P2 còn sống hay đã chết?

Cụ C có tặng cho căn nhà của cụ C, cụ P2 cho bà T hay không? Hàng thừa kế của cụ P2 và cụ C chưa có ý kiến về tài sản trên đất; Không đưa Ngân hàng tham gia tố tụng là những tình tiết mới phát sinh;

Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục những thiếu sót trên nên cần

hủy án để điều tra, xét xử lại theo thủ tục chung.

Vì thế Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo về việc hủy án sơ thẩm.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại án phí dân sự phúc thẩm cho đương sự theo quy định.

[4]. Đối với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng 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;

Căn cứ Luật thi hành án Dân Sự.

Xử: 1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn Bùi Văn V, Cao Thị T và Bùi Việt P.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 48/2025/DS-ST, ngày 11/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5, tỉnh Đồng Tháp và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Trả lại cho bà Cao Thị T, anh Bùi Việt P số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà T, anh P mỗi người đã nộp 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0001910, 0001911 ngày 25/8/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Án tuyên vào lúc 14 giờ 00 phút, ngày 24/3/2026, có mặt ông L.

***. Nơi nhận**:*
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực 5;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trương Vĩnh Hữu