TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 409/2025/DS-PT
Ngày 22 - 9 - 2025
V/v Tranh chấp Hợp đồng uỷ quyền; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Anh Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Cao Khánh

Bà Châu Minh Nguyệt

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phái, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 22/9/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 262/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2025 về việc: "Tranh chấp Hợp đồng uỷ quyền; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 197/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 318/2025/QĐ-PT ngày 14/8/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị Diễm M, sinh ngày 02/7/2000, (vắng mặt)

CCCD 096300006158, cấp ngày 11/6/2023, nơi cấp: Bộ C

Địa chỉ: ấp F, xã K, tỉnh Cà Mau (địa chỉ cũ: huyện U, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Bà Đỗ Thị Tứ P, sinh ngày 27/11/1999, (có mặt)

Căn cước 052199008983, cấp ngày 25/11/2024, nơi cấp: Bộ C.

Địa chỉ: Số C G, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: phường B, quận B).

- Bà Võ Hoàng H, sinh ngày 14/5/1998, (có mặt)

CCCD 066198004509, cấp ngày 09/8/2021, nơi cấp: Bộ C.

Địa chỉ: Số D đường H, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Đoàn Quang A, sinh ngày 01/01/1991, (có mặt)

CCCD 096091000447, cấp ngày 21/12/2021, nơi cấp: Bộ C

2.2. Bà Huỳnh Bích T, sinh ngày 01/01/2004, (vắng mặt)

CCCD 096304002174, cấp ngày 05/11/2022, nơi cấp: Bộ C

Cùng địa chỉ: Số E đường N, phường A, tỉnh Cà Mau (địa chỉ cũ: Khóm E, Phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau).

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

3.1. Bà Trần Thị H1, sinh ngày 26/12/1987, (vắng mặt)

CCCD 096187009239, cấp ngày 14/8/2021; nơi cấp: Bộ C.

Địa chỉ thường trú: Ấp C, xã Đ, tỉnh Cà Mau (địa chỉ cũ: xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau); chỗ ở hiện nay: Ngã 3 chia tay, ấp A, xã K, tỉnh Cà Mau (địa chỉ cũ: huyện U, tỉnh Cà Mau).

3.2. Bà Dương Thị T1, sinh năm 1981, (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã K, tỉnh Cà Mau (địa chỉ cũ: huyện U, tỉnh Cà Mau).

3.3. Văn phòng C1, (vắng mặt)

Địa chỉ: Số F đường N, phường A, tỉnh Cà Mau (địa chỉ cũ: Phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn, ông Nguyễn Đoàn Quang A, sinh ngày 01/01/1991 và bà Huỳnh Bích T, sinh ngày 01/01/2004.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung, nguyên đơn trình bày: Ông Võ Văn S là cha ruột của bà Võ Thị Diễm M có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 11.621,5 m^2, cho ngân hàng A3 Chi nhánh huyện U, tỉnh Cà Mau để vay số tiền 210.000.000 đồng, đến ngày ngày 15/01/2021 (âl) ông S chết, gia đình thống nhất chuyển quyền sử dụng phần đất này cho bà M đứng tên hưởng thừa kế, do bà M không có tiền trả cho ngân hàng để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm thủ tục sang tên cho bà M, nên bà M hỏi vay của bà Trần Thị H1 số tiền 240.000.000 đồng, lãi suất 3.000 đồng/1.000.000 đồng/1 ngày để chuộc sổ, sau đó bà H1 sẽ làm thủ tục sang tên lại giúp bà M trong vòng 10 ngày với giá 30.000.000 đồng, để bà tiếp tục vay ngân hàng trả tiền lại cho bà H1. Tiếp đó, bà H1 và bà Dương Thị T1 là mẹ ruột của bà M đến ngân hàng trả 210.000.000 đồng tiền vốn và tiền lãi 9.700.000 đồng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đưa cho bà H1, nhưng hơn một tháng sau, bà H1 mới làm xong thủ tục sang tên cho bà M, bà H1 tính tổng số tiền vốn, lãi bà M phải trả là 300.000.000 đồng. Do bà M chưa kịp vay tiền ngân hàng nên bà H1 dẫn bà M gặp ông Nguyễn Đoàn Quang A, buộc bà M phải vay tiền của ông

Quang A với lãi suất 10.000 đồng/1.000.000 đồng/1 ngày để trả cho bà H1, ông Quang A chuyển khoản cho bà M 350.000.000 đồng và buộc bà M phải chuyển ngay sang cho bà H1. Xong ông Quang A buộc bà M viết giấy nợ ngày 29/11/2023 với số tiền vốn và tiền lãi lấy trước, tính trước 01 tháng lãi = 105.000.000 đồng, tổng cộng 455.000.000 đồng, đồng thời giữ của bà M 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trồng lúa diện tích 11.621,5m^2 và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, trồng cây lâu năm diện tích 473m^2 cùng toạ lạc tại ấp A, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau và 01 CCCD của bà M, ông Quang A nói sẽ giúp bà M làm thủ tục vay ngân hàng nhanh, nếu được sớm thì sẽ giảm tiền lãi. Nhưng đến gần 02 tháng sau, ông Quang A nói không vay ngân hàng được buộc mẹ con bà M phải trả số tiền đã ký nợ. Do số tiền vốn và lãi quá lớn, không vay hỏi ai được nên chưa có tiền trả cho ông Quang A, thì ông Quang A liên tục cho người vào nhà bà M chửi mắng, đập phá và hâm doạ.

Ngày 06/02/2024 ông Quang A bắt buộc bà M phải ra phòng công chứng Trần Mai H2 làm hợp đồng uỷ quyền, ký uỷ quyền cho vợ của ông là bà Huỳnh Bích T được toàn quyền quyết định phần đất có diện tích 11.621,5m^2, thửa số 663, tờ bản đồ số 21, toạ lạc ấp A, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau mà bà M là người đang có quyền sử dụng (đến ngày 04/03/2024 phòng công chứng mới cấp bản sao cho bà M), lúc này ông Quang A có đưa cho bà T1 60.000.000 đồng, bắt buộc bà M ký nhận khống nợ thêm tổng cộng là 660.000.000 đồng (thực chất chỉ nhận 350.000.000 đồng + 60.000.000 đồng = 410.000.000 đồng từ ông Quang A), rồi giữ tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 11.621.5 m^2, trả lại cho bà M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 473m^2 và 01 CCCD của bà M.

Ngày 01/03/2024 bà M yêu cầu cơ quan cảnh sát điều tra Công An huyện U điều tra xác minh. Quá trình điều tra xét thấy không có dấu hiệu tội phạm, ngày 01/07/2024 bà M đã xin rút lại đơn ngày 01/03/2024, chuyển yêu cầu Tòa án xét xử dân sự để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M. Bà M khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau giải quyết :

- Tuyên bố hợp đồng uỷ quyền ngày 06/02/2024 giữa các bên uỷ quyền là bà Võ Thị Diễm M với bên được uỷ quyền là bà Huỳnh Bích T đối với thửa đất số 663, tờ bản đồ số 21, diện tích 11.621,5m^2, toạ lạc tại ấp A, xã K, huyện U, Cà Mau được công chứng tại Văn phòng C2 là vô hiệu vì hợp đồng này là hợp đồng giả cách, giả tạo, có sự cưỡng ép, đe doạ, bắt buộc. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/3/2024 giữa bà Võ Thị Diễm M (người đại diện là bà Huỳnh Bích T) với ông Nguyễn Đoàn Quang A đối với thửa đất số 663, tờ bản đồ số 21, diện tích 11.621,5m² tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau; Hủy nội dung chuyển nhượng trang 4 ngày 12/6/2024 trong giấy chứng nhận quyền sử đất số 663, tờ bản đồ số 21, diện tích 11.621,5m² tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau. Buộc ông Nguyễn Đoàn Quang A trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 663, tờ bản đồ số 21, diện tích 11.621,5m^2, toạ lạc tại ấp A, xã K, huyện U, Cà Mau.

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không ngày, tháng, năm 2024 giữa bà Võ Thị Diễm M và ông Nguyễn Đoàn Quang A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 743938, thửa đất số 1069, tờ bản đồ số 21, diện tích chuyển nhượng 220m^2, toạ lạc tại ấp A, xã K, huyện U, Cà Mau và huỷ giấy uỷ quyền ngày 24/01/2024 giữa bà Võ Thị Diễm M và bà Huỳnh Bích T, nội dung: được thay mặt tôi (M) để nộp hồ sơ: trích lục, trích đo, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1069, tờ bản đồ số 21, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

- Bà M đồng ý trả khoản nợ 410.000.000đ cho ông Nguyễn Đoàn Quang A và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Tại đơn phản tố, bị đơn trình bày: Ngày 29/11/2023, bà Võ Thị Diễm M có mượn của vợ chồng ông Nguyễn Đoàn Quang A, bà Huỳnh Bích T số tiền 455.000.000 đồng để trả tiền cho ngân hàng. Bà M có viết biên nhận mượn tiền có chữ ký của bà M. Bà M hứa trong vòng 10 ngày (tức là ngày 08/12/2023) sẽ trả lại số tiền trên. Để làm tin bà M giao cho ông A, bà T 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà M đứng tên. Ngày 06/02/2024, bà M không có khả năng trả số tiền mượn trên nên bà M thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông 0 thửa đất như sau: Thửa đất 663 với diện tích 11621,5m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 743937, số vào sổ GCN: VP03520 đứng tên bà Võ Thị Diễm M do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C cấp ngày 24/11/2023; Một phần diện tích đất của thửa đất số 1069 với diện tích chuyển nhượng 220m², trong đó: Đất ở tại nông thôn 100m^2; đất trồng cây lâu năm 120m^2 (ngang 4m, dài 30m) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 743938, số vào sổ GCN: VP03521 đứng tên bà Võ Thị Diễm M do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C cấp ngày 24/11/2023, giá chuyển nhượng hai thửa đất 1.115.000.000 đồng, bà M đồng ý trừ vào số tiền nợ 455.000.0000 đồng, còn lại số tiền 660.000.000 đồng vợ chồng ông trả cho bà M có làm biên nhận về việc giao nhận tiền vào ngày 06/02/2024.

Do địa chỉ thường trú trong căn cước công dân của bà M và địa chỉ thường trú trong 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên đứng tên bà M khác nhau nên cần phải định chỉnh, ủy quyền cho bà Huỳnh Bích T để làm thủ tục đính chính thông tin, quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, đặt cọc... Hợp đồng này được công chứng tại Văn phòng C2 (số C, quyển số 01/2024TT/CC-SCC/HĐGD ngày 06/02/2024). Ngày 12/03/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U đã đính chính lại địa chỉ thường trú của bà Võ Thị Diễm M tại trang 3 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM743937, thửa đất số 663, tờ bản đồ số 21, diện tích 11.621,5m². Ngày 12/03/2024, ông Nguyễn Đoàn Quang A và bà Võ Thị Diễm M ký hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 663, từ bản ở bản đồ số 21, diện tích 11.621,5m² tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau tại Văn phòng C1, tỉnh Cà Mau, ông A kê khai, đăng ký đến ngày 12/06/2024, ông Nguyễn Đoàn Quang A được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 743937, thửa đất số 663, tờ bản đồ số 21, diện tích 11,621,5m².

Nay, bà Võ Thị Diễm M khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/03/2024 giữa bà Võ Thị Diễm M với ông Nguyễn Đoàn Quang A đối với thửa đất số 663, tờ bản đồ số 21, diện tích 11.621,5m²; Hủy nội dung chuyển nhượng trang 04 ngày 12/06/2024 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 743937 ông Quang A, bà T không đồng ý. Ông Nguyễn Đoàn Quang A, bà Huỳnh Bích T yêu cầu bà Võ Thị Diễm M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký đối với thửa đất số 663 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/03/2024 tại Văn phòng C1, tỉnh Cà Mau và thửa đất số 1069 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/02/2024 không có công chứng, chứng thực, buộc bà Võ Thị Diễm M phải giao hai phần đối với thửa đất số 663 và thửa số 1069 và phải làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1069.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H1 trình bày: Cuối năm 2022 nhận chuyển nhượng của bà Dương Thị T1 (mẹ của Võ Thị Diễm M) một phần đất ngang 11m x dài 35m tại ấp A, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau với giá 440.000.000 đồng, bà đã giao đủ tiền và nhận đất xong, nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1 đang thế chấp tại Ngân hàng nên không làm thủ tục tách sử dụng được, nên bà T1 mượn bà số tiền 300.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục sang tên cho bà xong. Do không có tiền trả cho bà nên bà có cho số điện thoại của vợ chồng ông Nguyễn Đoàn Quảng A1, bà Huỳnh Bích T để bà T1 liên hệ vay tiền, bà T1 tự liên hệ với vợ chồng ông A1, bà T để vay tiền và trả số tiền 300.000.000 đồng cho bà xong, bà cũng không chứng kiến, không biết việc vay tiền giữa bà T1 với vợ chồng ông A1, phần đất bà nhận chuyển nhượng từ bà T1 không liên quan gì đến phần đất tranh chấp giữa bà M với ông Quang A, bà T.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 197/2025/DS-ST ngày 13/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Diễm M.

- Tuyên bố Hợp đồng uỷ quyền ngày 06/02/2024 giữa bên uỷ quyền là bà Võ Thị Diễm M với bên được uỷ quyền là bà Huỳnh Bích T đối với thửa đất số 663, tờ bản đồ số 21, diện tích 11.621,5m^2, toạ lạc tại ấp A, xã K, huyện U, Cà Mau được công chứng tại Văn phòng C2; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/3/2024 giữa bà Võ Thị Diễm M (người đại diện là bà Huỳnh Bích T) với ông Nguyễn Đoàn Quang A đối với thửa đất số 663, tờ bản đồ số 21, diện tích 11.621,5m² được công chứng tại Văn phòng C1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ngày, tháng, năm 2024 giữa bà Võ Thị Diễm M với ông Nguyễn Đoàn Quang A đối với thửa đất số 1069, tờ bản đồ số 21, diện tích chuyển nhượng 220m^2 vô hiệu.

- Buộc bà Võ Thị Diễm M có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Đoàn

Quang A, bà Huỳnh Bích T tổng số tiền 471.790.700 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Đoàn Quang A trả lại cho bà Võ Thị Diễm M bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 663, tờ bản đồ số 21, diện tích 11.621,5m^2, toạ lạc tại ấp A, xã K, huyện U, Cà Mau khi bà M thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ vay.

2. Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đoàn Quang A, bà Huỳnh Bích T đối với các yêu cầu:

- Buộc bà Võ Thị Diễm M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký đối với thửa đất số 663 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/03/2024 được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Cà Mau, giao thửa đất 663 cho ông Nguyễn Đoàn Quang A, bà Huỳnh Bích T quản lý sử dụng.

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng, năm 2024 đối với diện tích đất chuyển nhượng 120m^2 thuộc thửa 1069, tờ bản đồ số 21 toạ lạc tại ấp A xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau

- Buộc bà Võ Thị Diễm M trả lại số tiền chuyển nhượng thửa đất 1069 theo giấy giao nhận tiền ngày 06/02/2024 là 260.000.000 đồng và tính lãi suất theo quy định từ ngày 06/02/2024 cho đến ngày xét xử.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất trong giai đoạn thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 26/6/2025, bị đơn ông Nguyễn Đoàn Quang A và bà Huỳnh Bích T kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông A, bà T, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M. Tại phiên toà phúc thẩm ông A vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm.

- Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử thấy rằng Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Kiểm sát viên không có ý kiến bổ sung thêm phần thủ tục tố tụng.

- Về nội dung: Không có căn cứ chứng minh ông Quang A trả cho bà M tiền chuyển nhượng đất số tiền 1.115.000.000 đồng, căn cứ vào sự thừa nhận của bà M chỉ có căn cứ ông A giao cho bà M số tiền 410.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 220m^2 thửa 1069 không được công chứng, không ghi ngày tháng không đúng quy định pháp luật, đối với Hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 11.621,5m^2 là hợp đồng giả cách để hợp thức số tiền vay. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử, không chấp nhận kháng cáo ông Nguyễn Đoàn Quang A, đình chỉ xét xử phúc thẩm kháng cáo của bà Huỳnh Bích T, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm

số 197/2025/DS-ST ngày 13/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Án phí dân sự phúc thẩm ông A, bà T phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Nguyên đơn vắng mặt nhưng có người đại diện theo uỷ quyền, bị đơn ông A có mặt, bà T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có người đại diện, không có đơn xin xét xử vắng mặt, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiếp tục xét xử vụ án.

[1.2] Về nội dung và hình thức của đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét theo trình tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Huỳnh Bích T. Tại phiên toà phúc thẩm bà T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do và cũng không có người đại diện theo uỷ quyền, không có đơn xin xét xử vắng mặt, nên căn cứ Điều 289, khoản 2 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà T.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Đoàn Quang A. Hội đồng xét xử xét thấy, giao dịch giữa ông A với bà M là giao dịch vay tiền có lãi suất, quá trình giải quyết bà M thừa nhận có nhận tiền của ông A bằng hình thức chuyển khoản qua Ngân hàng số tiền 350.000.000 đồng và 60.000.000 đồng bằng tiền mặt, ông A xác định đã giao cho bà M số tiền 455.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của bà M 350.000.000 đồng, giao tiền mặt 105.000.000 đồng, bà M nhận đủ tiền nên bà M viết giấy biên nhận ngày 29/11/2023. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa xem xét đánh giá giấy biên nhận do ông A cung cấp, tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bà M xác định chữ ký trong biên nhận ngày 29/11/2023 là chữ ký của bà M, căn cứ phạm vi uỷ quyền xác định người đại diện theo uỷ quyền được quyền quyết định mọi vấn đề trong quá trình giải quyết vụ án, nên việc người đại diện theo uỷ quyền xác định chữ ký trong biên nhận nhận tiền của bà M là căn cứ để xác định ông A đã giao cho bà M số tiền 455.000.000 đồng là có xảy ra trên thực tế.

Đối với số tiền 660.000.000 đồng, theo ông A xác định là tiền bà M chuyển nhượng cho ông phần đất tại thửa 1069 và thửa 663, chứng cứ chứng minh cho việc ông A giao tiền cho bà M là hai giấy biên nhận nhận tiền chuyển nhượng đất lập ngày 06/02/2024, tại phiên toà phúc thẩm người đại diện theo uỷ quyền của bà M xác định các chữ ký trong hai biên nhận nhận tiền là của bà M ký. Tuy nhiên, bà M chỉ ký nhưng không nhận tiền, Hội đồng xét xử xét thấy, biên nhận ghi nội dung giao nhận tiền chuyển nhượng đất và đã nhận đủ tiền,

nên việc người đại diện theo uỷ quyền của bà M xác định bà M chỉ ký tên nhưng không có nhận tiền là không có căn cứ chấp nhận, tại thời điểm giao dịch bà M có đầy đủ năng lực nhận thức, năng lực hành vi và bà M không chứng minh được việc ký biên nhận nhận tiền do bị đe doạ hay bị ép buộc. Do đó, có căn cứ xác định ông A đã giao tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà M tổng số tiền 1.115.000.000 đồng.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tại thửa 663 diện tích 11.621,5m^2 giữa bà Võ Thị Diễm M với ông Nguyễn Đoàn Quang A được công chứng ngày 12/3/2024. Hội đồng xét xử xét thấy, theo ý kiến của Văn phòng C1 xác định việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thửa 663 diện tích 11.621,5m^2 được thực hiện đúng theo quy định pháp luật, sau khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông A đã thực hiện việc kê khai, đăng ký biến động và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U, tỉnh Cà Mau công nhận và ghi nhận vào trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M. Do đó, có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 663 diện tích 11621,5m^2 được thực hiện đúng theo quy định pháp luật, nên có căn cứ chấp nhận phần kháng cáo này của ông A.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất tại thửa 1069 diện tích 220m^2. Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật, nên cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch vô hiệu là có căn cứ. Theo hợp đồng chuyển nhượng thể hiện giá trị phần đất chuyển nhượng là 260.000.000 đồng, theo biên nhận nhận tiền chuyển nhượng lập ngày 06/02/2024 thể hiện bà M nhận của ông A số tiền 260.000.000 đồng, theo khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định "Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả", theo đó bà M đã nhận của ông A số tiền 260.000.000 đồng nên buộc bà M có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông A số tiền 260.000.000 đồng là có căn cứ.

Theo chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH T2 lập ngày 02/6/2025, thể hiện phần đất diện tích 220m^2 tại thửa 1069 có giá 343.000.000 đồng. Như vậy, phần chênh lệch giữa giá trị phần đất tại thời điểm chuyển nhượng và tại thời điểm định giá là 83.000.000 đồng, theo khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định bên có lỗi sẽ bồi thường thiệt hại. Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên bị tuyên bố vô hiệu do lỗi của cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, nên mỗi người phải chịu ½ số tiền thiệt hại là 41.500.000 đồng.

Do đó, có căn cứ buộc bà Võ Thị Diễm M có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Đoàn Quang A số tiền đã nhận 260.000.000 khi chuyển nhượng phần đất diện tích 220m^2, thuộc một phần 1069 và bồi thường thiệt hại khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu số tiền 41.500.000 đồng.

Tổng số tiền bà Võ Thị Diễm M phải hoàn trả cho ông Nguyễn Đoàn Quang A là 301.500.000 đồng.

Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Đoàn Quang A, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị, không chấp nhận kháng cáo của ông A, đình chỉ xét xử phúc thẩm kháng cáo của bà T, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 197/2025/DS-ST ngày 13/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Hội đồng xét xử xét thấy, đề nghị của Kiểm sát viên có căn cứ một phần nên được chấp nhận một phần.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Đoàn Quang A không phải chịu, bà Huỳnh Bích T phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 và Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyyễn Đoàn Quang A2, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Huỳnh Bích T, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 197/2025/DSST ngày 13/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là Toà án nhân dân khu vực 1 tỉnh Cà Mau).

Căn cứ khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271, Điều 273, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 131, 468, 500 và Điều 562 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Diễm M đối với ông Nguyễn Đoàn Quang A.

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng uỷ quyền giữa bên uỷ quyền là bà Võ Thị Diễm M với bên được uỷ quyền là bà Huỳnh Bích T được công chứng ngày 06/02/2024.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không ngày, tháng, năm 2024 giữa bà Võ Thị Diễm M với ông Nguyễn Đoàn Quang A đối với phần đất diện tích 220m^2 thuộc một phần thửa đất 1069, tờ bản đồ số 21, toạ lạc tại ấp A, xã K, tỉnh Cà Mau vô hiệu.

1.3. Buộc bà Võ Thị Diễm M có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Đoàn Quang A số tiền 301.500.000 đồng (Ba trăm lẻ một triệu, năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đoàn Quang A đối với bà Võ Thị Diễm M.

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Diễm M và bà Nguyễn Đoàn Quang A được công chứng ngày 12/3/2024 đối với phần đất diện tích 11.621,5m^2 thửa đất số 663, tờ bản đồ số 21, toạ lạc tại ấp A, xã K, tỉnh Cà Mau.

Buộc bà Võ Thị Diễm M có trách nhiệm giao phần đất diện tích 11.621,5m^2 thửa đất số 663, tờ bản đồ số 21, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 743937 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C cấp cho bà Võ Thị Diễm M ngày 24/11/2023 đã được ghi chú chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đoàn Quang A ngày 12/6/2024, phần đất toạ lạc tại: Ấp A, xã K, tỉnh Cà Mau.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đoàn Quang A yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng, năm 2024 đối với phần đất diện tích 220m^2, thuộc một phần thửa 1069, tờ bản đồ số 21, toạ lạc tại ấp A xã K, tỉnh Cà Mau.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 8.208.000 đồng, ông Nguyễn Đoàn Quang A và bà Võ Thị Diễm M mỗi người phải chịu số tiền 4.104.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Đoàn Quang A có trách nhiệm trả cho bà Võ Thị Diễm M số tiền 4.104.000 đồng (Bốn triệu, một trăm lẻ bốn nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Võ Thị Diễm M phải chịu án phí có giá ngạch là 15.075.000 đồng (Mười lăm triệu, không trăm bảy mươi lăm đồng), bà M đã nộp tạm ứng án phí số tiền 900.000 đồng, theo các Biên lai thu số 0009062 ngày 17/7/224, số 0009953 ngày 17/12/2024 và Biên lai số 0010706 ngày 21/4/2025, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu án phí, bà Võ Thị Diễm M còn phải nộp tiếp số tiền 14.175.000 đồng (Mười bốn triệu, một trăm bảy mươi lăm nghìn đồng), tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1, tỉnh Cà Mau.

- Ông Nguyễn Đoàn Quang A và bà Huỳnh Bích T phải chịu chung án phí không có giá ngạch 300.000 đồng, ông Nguyễn Đoàn Quang A và bà Huỳnh Bích T đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 0010720 ngày 23/4/2025, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1, tỉnh Cà Mau) được chuyển thu án phí.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Đoàn Quang A không phải chịu, ông Nguyễn Đoàn Quang A đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0000295

ngày 01/7/2025, tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1, tỉnh Cà Mau được hoàn lại đủ.

- Bà Huỳnh Bích T phải chịu số tiền 300.000 đồng, bà Huỳnh Bích T đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng, theo lai thu số 0000296 ngày 01/7/2025, tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1, tỉnh Cà Mau được sung vào công quỹ nhà nước.

5. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Toà phúc thẩm TANDTC tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- TAND khu vực 1;
- Phòng THADS khu vực 1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tổ HCTP.

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

(Đã ký)

Bùi Anh Tuấn