

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 340/2025/DS-PT

Ngày: 24-6-2025

V/v tranh chấp vô hiệu hợp đồng ủy
quyền, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp
đồng vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Các Thẩm phán:

bà Đinh Thị Ngọc Yến

bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Mỹ Linh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 175/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2025 về việc “tranh chấp vô hiệu hợp đồng ủy quyền, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 413/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 123/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1957; địa chỉ: Số C C, Tổ D, ấp M, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Đ: bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1959; địa chỉ: Tổ B, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 03/6/2025).

- **Bị đơn:** ông Bùi Hoàng A, sinh năm 1979; địa chỉ: Số A Tổ B, ấp H, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1968; địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Bà Nguyễn Thị Thu S, sinh năm: 1969; địa chỉ: ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Thu S: ông Đặng Văn Q, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ A, ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (theo Giấy ủy quyền số 122 ngày 28/3/2024).

3. Ông Lâm Anh N2, sinh năm: 1993; địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Văn phòng C; địa chỉ: Số D tỉnh lộ 8, Ấp C, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Thị N (Trưởng Văn phòng).

5. Văn phòng C1 – Kế thừa quyền và nghĩa vụ của Văn phòng C; địa chỉ: Số I ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Mộng T (Trưởng Văn phòng).

6. Văn phòng C2; địa chỉ: Số D đường H, Khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

7. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L (nay là Sở N); địa chỉ trụ sở: Số A Quốc lộ A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: ông Võ Minh T1 (Giám đốc).

Người đại diện theo ủy quyền: ông Mai Trung H (Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ, tỉnh Long An – văn bản ủy quyền số 3004/SNNMT-VPĐKĐĐ ngày 27/5/2025).

8. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm: 1968; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

9. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1990; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

10. Bà Trương Thanh N1, sinh năm 1998; địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo: nguyên đơn, ông Nguyễn Văn Đ và bị đơn, ông Bùi Hoàng A.*

(Bà Nguyễn Thị B, ông Bùi Hoàng A, ông Đặng Văn Q, ông Lâm Anh N2 có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 20/9/2023, đơn khởi kiện bổ sung ghi ngày 08/7/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày như sau:

Ngày 18/4/2023, ông có ký hợp đồng vay tiền có thể chấp quyền sử dụng đất để vay số tiền 400.000.000 đồng của ông Bùi Hoàng A, lãi suất tự thỏa thuận, thời hạn vay là 12 tháng.

Cùng ngày 18/4/2023, ông ký hợp đồng ủy quyền cho ông Bùi Hoàng A số công chứng 001432, quyền số 04/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/4/2023 tại Văn phòng C (sau đây viết tắt là hợp đồng ủy quyền số công chứng 001432), với mục đích thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 148, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 884240 cấp ngày 29/4/2020 để bảo đảm cho việc vay tiền và ông đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 148 cho ông Hoàng A.

Ngày 27/4/2023, ông Hoàng A đã chuyển nhượng thửa đất 148 cho ông Nguyễn Văn L, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) số công chứng 1976, quyền số 04/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2023 tại Văn phòng C (sau đây viết tắt là hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 1976), được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ chỉnh lý biến động cho ông Nguyễn Văn L đứng tên vào ngày 10/5/2023.

Ngày 13/7/2023, ông Nguyễn Văn L cùng vợ là bà Nguyễn Thị Thu S chuyển nhượng thửa đất số 148 cho ông Lâm A1 Nhựt theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) số công chứng 1719, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/7/2023 tại Văn phòng C2 (sau đây viết tắt là hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 1719), được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ chỉnh lý biến động cho ông Lâm Anh N2 đứng tên vào ngày 18/7/2023.

Nay, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 001432, giữa ông với ông Bùi Hoàng A.

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 1976, giữa ông Hoàng A với ông Nguyễn Văn L và hủy chỉnh lý cập nhật biến động sang tên chủ sở hữu quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L đối với thửa đất số 148.

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 1719, giữa ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Thu S với ông Lâm Anh N2 và hủy chỉnh lý cập nhật biến động sang tên chủ sở hữu quyền sử dụng đất cho ông Lâm A1 Nhựt đối với thửa đất số 148.

Ông được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 148.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn ông Bùi Hoàng A vắng mặt và trình bày ý kiến tại bản tự khai ngày 20/8/2024 như sau:

Hợp đồng vay tiền và hợp đồng ủy quyền ngày 18/4/2023 giữa ông và ông Nguyễn Văn Đ là hoàn toàn hợp pháp, nên việc ông đại diện theo ủy quyền của ông Đ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 148 cho ông Nguyễn Văn L là hợp pháp, ông Đ biết rõ và hoàn toàn đồng ý. Ông không có yêu cầu gì trong vụ tranh chấp này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày

Ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Thu S do ông Đặng Văn Q đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ. Ngày 27/4/2023, ông Nguyễn Văn L có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất số 148 của ông Nguyễn Văn Đ do ông Bùi Hoàng A là người đại diện, với giá 1.170.000.000 đồng. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Hoàng A cùng ông L đến xác định ranh giới thửa đất 148 và có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn P và ông Nguyễn Văn V là người thuê đất. Sau khi đứng tên quyền sử dụng đất, ông L cho ông P tiếp tục canh tác thửa đất 148 nhưng không lấy tiền mà nhờ ông P trông coi đất giùm.

Đến ngày 13/7/2023, ông L và vợ là bà S chuyển nhượng thửa đất 148 cho ông Lâm A1 Nhứt theo hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 1719, với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Tại thời điểm ông L chỉ ranh và bàn giao thửa đất cho ông N2, ông L có thông báo cho ông P biết và ông N2 cho ông P thuê thửa đất 148 với giá 3.000.000 đồng/năm.

Bà Nguyễn Thị Thu S trình bày: bà là vợ của ông Nguyễn Văn L, bà thống nhất ý kiến trình bày của ông L.

Ông Lâm Anh N2 trình bày:

Ngày 13/7/2023, ông cùng với ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Thu S ký kết hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 1719, đối với thửa đất 148, với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), ông đã giao đủ tiền cho ông L và nhận đất. Trước khi chuyển nhượng, ông L có dẫn ông đến xem vị trí, xác định ranh đất, không có bất kỳ cá nhân nào ngăn cản. Ngày 18/7/2023, ông được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ cập nhật chỉnh lý biến động sang tên.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa 148, ông có cho ông Nguyễn Văn P thuê lại để trồng rau màu, thời gian từ ngày 20/7/2023 đến ngày 17/6/2024 thì xảy ra tranh chấp giữa ông Hoàng A với ông Đ.

Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Đ, vì ông là chủ sở hữu hợp pháp thửa đất số 148, đề nghị pháp luật bảo vệ ông là người nhận chuyển nhượng đất ngay tình.

Bà Trương Thanh N1 trình bày: bà là vợ ông Lâm Anh N2, bà thống nhất theo ý kiến trình bày của ông N2 và xin vắng mặt.

Ông Nguyễn Văn V vắng mặt và trình bày ý kiến tại bản tự khai ngày 07/8/2024 như sau: ông và con trai là ông Nguyễn Văn P có ký hợp đồng thuê khoảng 01 ha

đất với ông Nguyễn Văn Đ từ năm 2020 đến năm 2022. Trong năm 2023, ông nghe ông Hoàng A nói đã mua lại thửa đất 148 của ông Đ nên ông không còn ký hợp đồng thuê đất với ông Đ. Đối với hợp đồng thuê nhà đất ngày 19/10/2023 do ông Đ cung cấp là không đúng vì năm thuê đất trong hợp đồng được sửa từ năm 2022 thành năm 2023. Hơn nữa, hợp đồng thuê đất lại ghi thêm nội dung “đất này Nguyễn Văn Đ cho Nguyễn Văn V thuê canh tác từ năm 2000 cho đến nay”, khi thuê đất không có ghi diện tích nhưng hợp đồng thuê nhà đất ngày 19/10/2023 lại ghi thêm diện tích. Ông xác định chỉ là người thuê thửa đất 148 nên không có ý kiến gì về việc tranh chấp của ông Đ với ông Hoàng A, ông L, ông N2 và xin vắng mặt.

Ông Nguyễn Văn P vắng mặt và trình bày ý kiến tại bản tự khai ngày 07/8/2024 như sau: trước đây cha ông là ông Nguyễn Văn V có thuê khoảng 01 ha đất ở ấp B, xã T của ông Nguyễn Văn Đ để trồng cây hoa màu, khi thuê thì ông V và ông chia ra làm, ông V làm phần đất gò cao hơn năm sát lộ, ông làm phần đất gò hết thửa đất thấp hơn. Đến khoảng giữa tháng 4 năm 2023, ông P được biết ông Nguyễn Văn Đ ủy quyền cho Bùi Hoàng A đại diện bán một phần đất tại thửa 148 cho ông L, khi ông Bùi Hoàng A dẫn ông L ra đất xác định ranh giới đất thì lúc đó ông V và ông chứng kiến và biết người mua đất là ông Nguyễn Văn L là người cùng địa phương. Ông L nói diện tích đất mua gần 5.000m² (phần đất ông L mua là phần đất gò thấp do ông đang canh tác) và ông L tiếp tục cho ông làm mà không lấy tiền cho thuê đất. Đến khi ông L bán lại thửa đất này cho ông Lâm Anh N2 thì khoảng tháng 7 năm 2023 ông N2 cho ông mượn thửa đất này với giá 3.000.000 đồng/năm, có ký hợp đồng, ông tiếp tục làm cho đến nay. Do đó, việc tranh chấp giữa ông Đ và ông Hoàng A thì ông không biết nên không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này và xin vắng mặt.

Văn phòng C trình bày tại Văn bản số 259/VPCCNTT ngày 24/7/2024 như sau: ngày 18 tháng 4 năm 2023, Văn phòng C có chứng thực hợp đồng ủy quyền số công chứng 001432. Hồ sơ chứng thực thể hiện việc ký ủy quyền là đúng ý chí của các bên và đầy đủ thủ tục theo Luật Công chứng.

Văn phòng C1 - Kế thừa quyền và nghĩa vụ của Văn phòng C trình bày tại Văn bản số 77/VPCCNMT ngày 23/7/2024 như sau: hồ sơ chứng thực hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 1976 là đúng ý chí của các bên và đầy đủ thủ tục theo Luật Công chứng.

Văn phòng C2 trình bày tại Văn bản số 44/CV-VPCC ngày 24/7/2024 như sau: hồ sơ chứng thực hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 1719 là đúng ý chí của các bên và đầy đủ thủ tục theo Luật Công chứng.

Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh L ủy quyền cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ tham gia tố tụng trình bày ý kiến và cung cấp chứng cứ như sau:

Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ ký duyệt biến động chuyển nhượng, chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Văn L ngày 10/5/2023; cập nhật chỉnh lý biến động sang tên cho ông Lâm A1 Nhựt ngày 18/7/2023 đối với thửa đất

số 148 là thủ tục hành chính, trên cơ sở hồ sơ hợp lệ. Hiện nay, thửa đất số 148 không có thể chấp và không có đăng ký giao dịch bảo đảm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 413/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã xử (tóm tắt):

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu về hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất” đối với ông Bùi Hoàng A.

Tuyên Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền công chứng số 001432.

2. Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

2.1. Buộc ông Nguyễn Văn Đ trả lại cho ông Bùi Hoàng A số tiền vay là 400.000.000 đồng theo Hợp đồng vay tiền có thể chấp quyền sử dụng đất ngày 18/4/2023.

2.2. Buộc ông Bùi Hoàng A trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất số 148 là 2.365.265.000 đồng.

2.3. Cấn trừ cho ông Nguyễn Văn Đ vào số tiền đã vay 400.000.000 đồng phải trả lại cho ông Bùi Hoàng A. Buộc ông Bùi Hoàng A trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền còn lại là 1.965.265.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Đ về việc:

3.1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1976;

3.2. Hủy chỉnh lý biến động sang tên chủ sở hữu quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L đối với thửa đất số 148.

3.3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng số công chứng số 1719;

3.4. Hủy phần cập nhật chỉnh lý biến động sang tên cho ông Lâm A1 Nhựt ngày 18/07/2023 đối với thửa đất số 148.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 07/10/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 07/11/2024, bị đơn ông Bùi Hoàng A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 07/3/2025 Tòa án cấp sơ thẩm niêm yết thông báo nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đối với ông Bùi Hoàng A. Ngày 12/3/2025, ông Bùi Hoàng A nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Đ là bà Nguyễn Thị B trình bày:

Mục đích ông Đ ký hợp đồng ủy quyền cho ông Hoàng A là nhằm thế chấp thửa 148 để đảm bảo cho khoản tiền mà ông Đ đã vay của ông Hoàng A. Tuy nhiên, ông Hoàng A đã tự ý thực hiện việc chuyển nhượng thửa 148 cho ông Nguyễn Văn L là không đúng với ý chí của ông Đ. Từ năm 2020 đến nay, ông Đ vẫn cho ông P thuê canh tác trên phần đất tranh chấp. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Bị đơn, ông Bùi Hoàng A trình bày: ông hoàn toàn không cho ông Đ vay tiền, không nhận bất kỳ khoản tiền lãi nào của ông Đ đóng, mà thực chất là nhận chuyển nhượng thửa 148 với giá tiền là 400.000.000 đồng và sau đó chuyển nhượng lại cho ông L với giá là 460.000.000 đồng. Việc ông ký tên trên hợp đồng vay tiền có thể chấp quyền sử dụng đất ngày 18/4/2023 và ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 148 cho ông L với giá 1.170.000.000 đồng là bị ép buộc. Ông Đ chỉ khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền, nhưng Tòa án sơ thẩm lại buộc ông phải trả giá trị thửa 148 cho ông Đ là giải quyết vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu của nguyên đơn, không đúng quy định tại Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Ông Đặng Văn Q trình bày: ông L đã nhận chuyển nhượng thửa 148 với giá tiền là 1.170.000.000 đồng, việc giao nhận tiền được thể hiện tại “Giấy sang nhượng đất ngày 27/4/2023”.

Ông Lâm Anh N2 trình bày: ông nhận chuyển nhượng thửa 148 với giá tiền 2.000.000.000 đồng, ông trả đủ tiền và đã nhận đất, nên không đồng ý kháng cáo của ông Đ.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn, ông Nguyễn Văn Đ và bị đơn, ông Bùi Hoàng A đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: hồ sơ vụ án thể hiện ông Bùi Hoàng A có ký tên trên Hợp đồng vay tiền có thể chấp quyền sử dụng đất ngày 18/4/2023 (bút lục số 78) và tại bản tự khai ngày 20/8/2024, ông Bùi Hoàng A cũng thừa nhận có cho ông Đ vay số tiền 400.000.000 đồng (bút lục số 206). Trong cùng ngày 18/4/2023, ông Nguyễn Văn Đ và ông Bùi Hoàng A lại ký kết tiếp hợp đồng ủy quyền số công chứng 001432, nên có cơ sở xác định hợp đồng ủy quyền là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay. Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng vay có hiệu lực và vô hiệu hợp đồng ủy quyền là phù hợp.

Thời điểm ông Bùi Hoàng A chuyển nhượng thửa 148 cho ông Nguyễn Văn L thì ông L hoàn toàn không biết việc ông Đ vay tiền của ông L dưới hình thức hợp đồng ủy quyền. Đối với giấy thuê đất mà ông Đ cung cấp là có sửa năm 2022 thành năm 2023 và có ghi thêm nội dung. Do đó, chứng cứ giấy thuê đất mà ông Đ cung cấp để chứng tỏ rằng thời điểm năm 2023 ông Đ còn quản lý đất là không đúng và cũng không được sự thừa nhận của người thuê đất. Việc ông Hoàng A cho rằng giá chuyển nhượng cho ông L là 460.000.000 đồng, nhưng cũng không có chứng cứ gì

chứng minh. Ông L đã trả đủ tiền, đã nhận đất, sau đó chuyển nhượng hợp pháp cho ông Lâm Anh N2. Ông N2 cũng đã thanh toán, nhận đất và được chỉnh lý biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho thuê đất, phù hợp với lời xác nhận của người thuê đất là ông V, ông P. Do đó, có cơ sở xác định ông L, ông N2 là người thứ ba ngay tình theo Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ.

Ông Hoàng A chuyển nhượng đất cho ông L khi chưa hết thời hạn vay đã thỏa thuận với ông Đ, nên lỗi hoàn toàn về phía ông Hoàng A, ông Hoàng A phải có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất cho ông Đ là phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tính lãi đối với khoản vay 400.000.000 đồng là chưa đảm bảo quyền lợi của ông Hoàng A. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà B cung cấp chứng cứ chuyển khoản trả tiền lãi, nhưng số tài khoản không phải tên ông Hoàng A và ông Hoàng A không thừa nhận có nhận tiền lãi, nên số tiền lãi bà B nại ra đã đóng cho ông Hoàng A là không có căn cứ xem xét. Do xác định hợp đồng vay có hiệu lực, nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Bùi Hoàng A, buộc ông Đ phải trả lãi cho ông Hoàng A từ ngày vay đến nay.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn, ông Nguyễn Văn Đ và bị đơn, ông Bùi Hoàng A thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn Đ không khởi kiện Văn phòng công chứng, mà khởi kiện ông Bùi Hoàng A để yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa ông Đ với ông Hoàng A; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 148 được xác lập giữa ông Hoàng A với ông L, giữa ông L, bà S với ông N2; yêu cầu hủy chỉnh lý cập nhật biến động sang tên quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L và ông Lâm Anh N2. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu về hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất” là chưa chính xác, cần xác định lại quan hệ tranh chấp của vụ án là “tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết, là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về xét xử vắng mặt các đương sự: ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Thu S vắng mặt, nhưng có người đại diện theo ủy quyền có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt, thuộc trường hợp quy

định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[4] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bị đơn ông Bùi Hoàng A kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm.

[5] Về việc áp dụng pháp luật về nội dung: các giao dịch đang có tranh chấp được xác lập vào năm 2023. Do đó, cần căn cứ pháp luật về đất đai và dân sự đang có hiệu lực trong quá trình xác lập và thực hiện giao dịch để giải quyết tranh chấp, cụ thể: áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan để xét xử vụ án.

[6] Hồ sơ vụ án thể hiện: tại hợp đồng vay tiền có thể chấp quyền sử dụng đất ghi ngày 18/4/2023, ông Đ có vay của ông Bùi Hoàng A số tiền 400.000.000 đồng, lãi suất tự thỏa thuận, thời hạn vay là 12 tháng, ông Đ thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 148 cho ông Hoàng A để đảm bảo cho số tiền vay (bút lục số 78); ngày 18/4/2023, ông Đ ký hợp đồng ủy quyền công chứng số 001432 cho ông Bùi Hoàng A, nhằm đảm bảo cho số tiền đã vay 400.000.000 đồng (bút lục số 186-190); ngày 27/4/2023, ông Bùi Hoàng A đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Đ ký Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 1976, đối với thửa đất 148 cho ông Nguyễn Văn L và ông L được chỉnh lý biến động sang tên vào ngày 10/3/2023 (bút lục số 145-147, 152); ngày 13/7/2023, ông Nguyễn Văn L cùng với vợ là bà Nguyễn Thị Thu S ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 1719, đối với thửa đất 148 cho ông Lâm Anh N2 và ông N2 được chỉnh lý biến động sang tên ngày 18/7/2023 (bút lục số 153-155,159).

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hoàng A cho rằng bị ép buộc khi ký tên vào hợp đồng vay tiền có thể chấp quyền sử dụng đất ghi ngày 18/4/2023 và hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 1976, thực chất giá chuyển nhượng thửa 148 cho ông L chỉ có 460.000.000 đồng, nhưng ông Hoàng A không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh, cũng không phù hợp với Giấy sang nhượng đất ngày 27/4/2023 mà ông Hoàng A đã ký tên ghi rõ số tiền giao nhận là 1.170.000.000 đồng (bút lục số 62).

[8] Xét hiệu lực của hợp đồng ủy quyền công chứng số 001432, giữa ông Nguyễn Văn Đ cho ông Bùi Hoàng A: theo hợp đồng, ông Đ ủy quyền cho ông Hoàng A toàn quyền định đoạt đối với thửa đất số 148. Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Đ đã thừa nhận, mục đích thực sự của việc lập hợp đồng ủy quyền nêu trên là để đảm bảo cho khoản tiền mà ông Hoàng A cho ông Đ vay. Trình bày này cũng phù hợp với nội dung của hợp đồng vay tiền có thể chấp quyền sử dụng đất ghi ngày 18/4/2023 giữa ông Đ và ông Hoàng A. Như vậy, việc các bên lập hợp đồng ủy quyền định đoạt quyền sử dụng đất là không nhằm mục đích ủy quyền thật sự, mà chỉ nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa hai bên là hợp đồng vay tài sản. Đây là hành vi giả tạo để che giấu một giao dịch dân sự khác – cụ thể là hợp đồng vay tiền. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng ủy quyền nêu trên

là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo là có căn cứ, đúng quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015: “*Giao dịch dân sự giả tạo là giao dịch được xác lập nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác; khi giao dịch dân sự bị vô hiệu do giả tạo thì giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, nếu nội dung và hình thức của giao dịch đó không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.*”.

[9] Xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Đ (do ông Bùi Hoàng A đại diện) với ông Nguyễn Văn L; giữa ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Thu S với ông Lâm Anh N2: mặc dù, hợp đồng ủy quyền giữa ông Đ và ông Hoàng A bị vô hiệu do giả tạo, nhưng tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì ông L hoàn toàn không biết sự việc này; giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 148 giữa ông Hoàng A và ông L, giữa ông L, bà S và ông N2 là các giao dịch được xác lập hợp pháp, có đủ điều kiện về chủ thể, nội dung và hình thức, được công chứng, đã được đăng ký biến động, tuân thủ quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; các bên đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán, giao nhận đất và quản lý đất công khai, ổn định, có xác định ranh giới đất và không có tranh chấp tại thời điểm chuyển nhượng. Ông N2 cũng đã nhận quyền quản lý thực tế thửa đất thông qua việc tiếp tục cho ông Nguyễn Văn P thuê đất trồng hoa màu. Bản án sơ thẩm nhận định ông L, ông N2 là người thứ ba ngay tình, từ đó, không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng và chỉnh lý biến động sang tên cho ông Nguyễn Văn L, ông Lâm Anh N2 là hoàn toàn có căn cứ, theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[10] Về xử lý hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng ủy quyền công chứng số 001432, giữa ông Nguyễn Văn Đ cho ông Bùi Hoàng A:

[10.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị B cung cấp 02 chứng từ chuyển tiền để cho rằng đã đóng tiền lãi 02 kỳ cho ông Hoàng A, nhưng ông Hoàng A không thừa nhận có nhận tiền lãi, trong khi người nhận tiền trên chứng từ lại là bà Nguyễn Thị H1 và bà Huỳnh Thanh N3; đồng thời, số tiền đã chuyển khoản cũng không phù hợp với số tiền lãi 12.000.000đ/tháng mà bà B trình bày. Tuy nhiên, từ trình bày của bà B và căn cứ thỏa thuận giữa ông Đ và ông Hoàng A tại hợp đồng vay tiền có thể chấp quyền sử dụng đất ngày 18/4/2023, có căn cứ xác định việc vay tiền là có thỏa thuận trả lãi. Các bên đương sự đã không trình bày nhất quán về việc trả lãi và mức lãi suất, nên căn cứ khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, cần buộc ông Đ phải trả tiền lãi trên số tiền vay 400.000.000 đồng cho ông Hoàng A từ ngày vay đến ngày xét xử phúc thẩm, theo mức lãi suất 10%/năm. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vay là có hiệu lực, nhưng không tính lãi phải trả cho ông Hoàng A là chưa đúng với thỏa thuận của các đương sự, cần sửa phần này của bản án sơ thẩm. Số tiền lãi mà ông Đ phải trả cho ông Hoàng A từ ngày 18/4/2023 đến ngày 24/6/2025 (ngày xét xử phúc thẩm) là 87.232.876 đồng (= 400.000.000đ x 796 ngày x 10%/năm), quy tròn là 87.233.000 đồng.

[10.2] Xét trình bày của ông Bùi Hoàng A tại cấp phúc thẩm, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là vượt quá phạm vi yêu

cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: trong đơn khởi kiện, ông Đ đã yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Hoàng A với ông L, giữa ông L với ông N2 và ông Đ được quyền kê khai đăng ký để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 148. Yêu cầu này phải được hiểu rằng, ông Đ đòi được nhận lại quyền sử dụng đất thửa 148 bằng hiện vật. Khi chưa hết thời hạn vay đã thỏa thuận, ông Hoàng A lại chuyển nhượng thửa 148 cho ông L, nên ông Hoàng A có lỗi hoàn toàn dẫn đến thiệt hại cho ông Đ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định, do ông L và ông N2 là người thứ ba ngay tình, từ đó, không chấp nhận yêu cầu nhận lại đất của ông Đ mà xét xử buộc ông Hoàng A phải hoàn trả bằng giá trị, là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu của nguyên đơn, nên không có căn cứ để chấp nhận ý kiến trình bày của ông Hoàng A.

[10.3] Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm căn trừ số tiền mà ông Đ phải trả nợ vay cho ông Hoàng A vào số tiền thiệt hại mà ông Hoàng A phải bồi thường cho ông Đ khi hợp đồng vô hiệu, là không phù hợp với Điều 6 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014; từ đó, chỉ buộc ông Hoàng A chịu án phí trên số tiền còn lại phải thanh toán sau khi căn trừ là xác định thiếu số tiền án phí ông Đ và ông Hoàng A phải chịu theo quy định tại khoản 4 Điều 26 của 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do đó, cần sửa cách tuyên án cho phù hợp, đồng thời, xác định lại số tiền án phí dân sự sơ thẩm mà ông Hoàng A và ông Đ phải chịu tương ứng với phần yêu cầu của mỗi bên đương sự được Tòa án chấp nhận.

[11] Từ những phân tích tại các đoạn [7], [8], [9] và [10], Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Bùi Hoàng A, sửa một phần bản án sơ thẩm về quan hệ tranh chấp, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và án phí.

[12] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, nên được chấp nhận.

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Văn Đ phải chịu án phí đối với các yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và án phí trên số tiền gốc vay, tiền lãi phải trả cho ông Hoàng A, nhưng do ông Đ là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên được miễn nộp. Ông Bùi Hoàng A phải chịu 79.305.300 đồng án phí có giá ngạch trên số tiền phải bồi thường cho ông Đ và 300.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền của nguyên đơn được chấp nhận.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn Đ phải chịu do bị bác kháng cáo, nhưng do ông Đ là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên được miễn. Kháng cáo của bị đơn ông Bùi Hoàng A được chấp nhận một phần nên ông Hoàng A không phải chịu và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, khoản 1 Điều 124, Điều 131, khoản 2 Điều 133, khoản 1 Điều 357, Điều 468 và Điều 585 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 26 và Điều 29 của 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ.

3. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Bùi Hoàng A về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

4. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 413/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ về việc “tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu” đối với ông Bùi Hoàng A.

6. Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 148 tờ bản đồ số 17 xã T, huyện Đ, tỉnh Long An, được ký kết giữa ông Nguyễn Văn Đ với ông Bùi Hoàng A, được Văn phòng C3, quyền số 04/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/4/2023.

7. Xác định Hợp đồng vay tiền có thể chấp quyền sử dụng đất được ký kết ngày 18/4/2023 giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Bùi Hoàng A có hiệu lực.

8. Buộc ông Nguyễn Văn Đ phải trả ông Bùi Hoàng A tổng cộng số tiền 487.233.000đ (bốn trăm tám mươi bảy triệu hai trăm ba mươi ba ngàn đồng), bao gồm số tiền gốc vay là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) và tiền lãi từ ngày 18/4/2023 đến ngày 24/6/2025 là 87.233.000đ (tám mươi bảy triệu hai trăm ba mươi ba ngàn đồng).

9. Buộc ông Bùi Hoàng A phải bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Văn Đ giá trị quyền sử dụng đất diện tích 4900.1m² thuộc thửa đất số 148, tờ bản đồ số 17 xã T, huyện Đ, tỉnh Long An với số tiền là 2.365.265.000đ (hai tỷ ba trăm sáu mươi lăm triệu hai trăm sáu mươi lăm ngàn đồng).

10. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ về việc:

10.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) đối với thửa đất số 148, tờ bản đồ số 17 xã T, huyện Đ, tỉnh Long An, được ký kết giữa ông Nguyễn Văn Đ (do ông Bùi Hoàng A đại diện) với ông Nguyễn Văn L, được Văn phòng C4, quyền số 04/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2023.

10.2. Hủy chỉnh lý biến động sang tên chủ sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 884240, số vào sổ CS 01858 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp đối với thửa đất số 148, tờ bản đồ số 17 xã T, huyện Đ, tỉnh Long An, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ, tỉnh Long An cập nhật ngày 10/5/2023.

10.3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) đối với thửa đất số 148, tờ bản đồ số 17 xã T, huyện Đ, tỉnh Long An, được ký kết giữa ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Thu S với ông Lâm Anh N2, được Văn phòng C2, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/7/2023.

10.4. Hủy chỉnh lý biến động sang tên chủ sử dụng đất cho ông Lâm A1 Nhựt trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 884240, sổ vào sổ CS 01858 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L **cấp** đối với thửa đất số 148, tờ bản đồ số 17 xã T, huyện Đ, tỉnh Long An, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ, tỉnh Long An cập nhật ngày 18/7/2023.

11. Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá) tổng cộng 36.000.000 đồng: buộc ông Bùi Hoàng A phải chịu toàn bộ và có nghĩa vụ nộp số tiền 36.000.000đ (ba mươi sáu triệu đồng) để hoàn trả tạm ứng cho ông Nguyễn Văn Đ.

12. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác

13. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Văn Đ được miễn toàn bộ. Buộc ông Bùi Hoàng A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 79.605.300đ (bảy mươi chín triệu sáu trăm lẻ năm ngàn ba trăm đồng).

14. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn Đ được miễn toàn bộ. Ông Bùi Hoàng A không phải chịu và được hoàn trả số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010282 ngày 12/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

15. Về hướng dẫn thi hành án: trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 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.

16. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thực