TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 477/2026/DS-PT Ngày: 21/5/2026 V/v "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Tuyết Mai.

Các Thẩm phán:Bà Đào Thị Thủy.

Bà Nguyễn Thị Trang Thư.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đặng Thị Ngọt – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần .

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:*** Bà Dương Thanh Giềng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2026 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 570/2026/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026 về "*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 163/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 642/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*:

1.2. Bà **Nguyễn Thị Thanh X**, sinh năm: 1987; CCCD số: 092187009300;

Địa chỉ: 5, X, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là *59/52, X, phường N, thành phố Cần Thơ*).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm: 1979

Địa chỉ: vực A, phường T, thành phố Cần Thơ.

1.2. Ông **Nguyễn Phú C**, sinh năm: 1980; CCCD số: 092080010746;

Địa chỉ: B, đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là B, đường C, phường T, thành phố Cần Thơ).

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà X và ông C:* Ông **Nguyễn Hữu P**, sinh năm: 1958; CCCD số: 093058000007;

Địa chỉ: E, L, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là *55C/11, Lê Hồng P1, phường B, thành phố Cần Thơ*). (Theo Giấy ủy quyền ngày 21/6/2024).

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà X:* Ông **Đào Đình D**, sinh năm: 1995; CCCD số: 093095008561;

Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ). (Theo Văn bản ủy quyền ngày 10/9/2025).

2. *Bị đơn*:

2.1. Ông **Trần Quang V**, sinh năm: 2000; CCCD số: 093200000062;

Địa chỉ: 4, C, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là *44/8/7, C, phường C, thành phố Cần Thơ*).

2.2. Bà **Hoàng Thị Vy L**, sinh năm: 1983; CCCD số: 038183018796;

Địa chỉ: A, phố T, phường N, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa (nay là A, T, phường H, tỉnh Thanh Hóa).

Địa chỉ liên hệ: 317B, T, phường B, thành phố Cần Thơ.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà L:* Ông **Nguyễn Văn T1**, sinh năm: 1966; CCCD số: 030066015208;

Địa chỉ: 1, N, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là *176/2, N, phường N, thành phố Cần Thơ*). (Theo Giấy ủy quyền ngày 02/8/2025).

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

3.1. **Văn phòng C1**;

Địa chỉ: B, N, KDC I, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là *230A1, N, KDC I, phường T, thành phố Cần Thơ*).

3.2. **Văn phòng C2**;

Địa chỉ: A, C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là *110, C, phường B, thành phố Cần Thơ*).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Thanh L1**, sinh năm: 1987; CCCD số: 092087011643;

Địa chỉ: A, C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là *110, C, phường B, thành phố Cần Thơ*). (Theo Giấy ủy quyền ngày 07/01/2025).

3.3. Ông **Nguyễn Văn K**, sinh năm: 1968; CCCD số: 038068002755;

Địa chỉ: D, KDC H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là *48D15, KDC H, phường C, thành phố Cần Thơ*).

3.4. Bà **Nguyễn Thị Y**, sinh năm: 1972; CCCD số: 033172013984;

Địa chỉ: D, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là D, khu V, phường C, thành phố Cần Thơ).

Cùng địa chỉ liên hệ: 304A, L, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ (nay

là C, L, phường C, thành phố Cần Thơ).

3.5. Ông **Đỗ Hữu Đ**, sinh năm: 1951.

3.6. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm: 1956.

3.7. Ông **Đỗ Hữu H1**, sinh năm: 1980.

3.8. Bà **Đỗ Thị Kim V1**, sinh năm: 1986.

3.9. Bà **Trương Thị Thu T2**, sinh năm: 1990.

Cùng địa chỉ: B, khu V, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là *297, khu vực 2, phường C, thành phố Cần Thơ*).

3.10. Bà **Dương Thị T3**, sinh năm: 1985; CCCD số: 092185006437;

Địa chỉ: C, khu V, phường C, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh X và ông Nguyễn Phú C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện tự khai, bản hòa giải, đơn bà Nguyễn Thị Thanh X, ông Nguyễn Phú C có người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh X có quyền sử dụng đất thửa đất số 4775, tờ bản đồ số 2, diện tích 126m^2, loại đất trồng cây lâu năm; Tọa lạc khu vực 2, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04981, được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 30/6/2022 cho bà Lữ Thị T4 đứng tên, đã chỉnh lý chuyển nhượng sang tên cho bà Dương Thị T3 ngày 09/9/2022 và chỉnh lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh X đứng tên ngày 26/12/2022. Vì ông Trần Quang V kẹt tiền nên có nhờ vợ chồng nguyên đơn bà X, ông C cho mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, thỏa thuận là ông V vay tiền trả nợ xong, đến ngày 05/5/2024 sẽ chuộc lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả cho nguyên đơn, ông V có làm giấy cam kết là tờ giấy xác nhận ngày 13/3/2024; Hình thức cho mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là nguyên đơn bà X, ông C làm hợp đồng ủy quyền toàn phần thửa đất nêu trên cho ông V, Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C1 công chứng ngày 13/3/2024; Tuy nhiên ông V không trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đã tiếp tục làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên cho bà Hoàng Thị Vy L, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này được Văn phòng C2 công chứng ngày 13/3/2024. Bà Nguyễn Thị Thanh X và ông Nguyễn Phú C yêu cầu Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều tuyên bố:

- Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Thanh X, ông Nguyễn Phú C với ông Trần Quang V lập ngày 13/3/2024 tại Văn phòng C1, số công chứng: 1078, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD;

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh X, ông Nguyễn Phú C do ông Trần Quang V đại diện theo ủy quyền với bà

Hoàng Thị Vy L lập ngày 13/3/2024 tại Văn phòng C2, số công chứng: 370, quyển số 02/2024 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, Bị đơn ông Trần Quang V trình bày: Vào cuối tháng 3 đầu tháng 4 năm 2024, giữa ông V và bà X, ông C có quen biết và làm ăn chung, ông V có cần tiền để làm ăn, nên có thỏa thuận mượn chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên của bà X để thế chấp vay tiền của bà Hoàng Thị Vy L với số tiền vay là 300.000.000 đồng, hình thức bà X, ông C làm hợp đồng ủy quyền toàn phần cho ông V như được cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng, sau đó ông V làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L để vay tiền, thỏa thuận lãi suất 5%/tháng, thỏa thuận thời gian vay là 12 tháng, ngoài hợp đồng chuyển nhượng thì có làm thêm biên nhận vay tiền, nhưng do bà L giữ, số tiền vay này ông V sử dụng hết không có đưa cho bà X, ông C; Hiện nay ông V chưa trả tiền gốc cho bà L, có trả lãi được 01 tháng. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà X, ông C thì ông V đồng ý hủy Hợp đồng ủy quyền và vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, ông V đồng ý trả lại cho bà L số tiền vay là 300.000.000 đồng.

- Tại đơn phản tố, văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải, Bị đơn bà Hoàng Thị Vy L có người đại diện theo ủy quyền trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh X, ông Nguyễn Phú C do ông Trần Quang V đại diện theo ủy quyền với bà Hoàng Thị Vy L lập ngày 13/3/2024 tại Văn phòng C2, số công chứng: 370, quyển số 02/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, đối với thửa đất nêu trên thì bà L nhận chuyển nhượng là thật, nhận chuyển nhượng với giá là 300.000.000 đồng, do ông V đại diện cho bà X, ông C ký kết, việc nhận chuyển nhượng là hoàn toàn hợp pháp, không phải là vay tiền làm hợp đồng giả cách như bà X, ông V trình bày, ông V có dẫn bà L đi xem đất. Hiện nay thửa đất này bà L đã chuyển nhượng lại cho ông K, bà Y ngày 19/8/2024, với giá 405.000.000 đồng. Khi vào thực địa nhận đất thì bà Dương Thị T3 là chủ cũ đã chỉ là thửa đất hiện nay, số thửa 4775 bao gồm có nhà và bà Y, ông K đã trả tiền mua các căn nhà này cho bà T3. Nay bà Hoàng Thị Vy L đề nghị bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và có đơn phản tố yêu cầu công nhận Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị X và ông Nguyễn Phú C với ông Trần Quang V và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V đại diện cho bà X, ông C ký kết với bà Hoàng Thị Vy L; Đối với hợp đồng từ bà L chuyển nhượng sang cho ông K, bà Y đã thực hiện xong và không có yêu cầu gì.

- Tại Văn bản số 135/HNH-VP, ngày 24/12/2024, có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày: Ngày 13/3/2024, Văn phòng C1 có chứng nhận Hợp đồng ủy quyền, số công chứng: 1078, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, giao kết giữa bên ủy quyền bà Nguyễn Thị Thanh X, ông Nguyễn Phú C với bên

nhận ủy quyền ông Trần Quang V là đúng theo quy định pháp luật; Đồng thời đại diện Văn phòng C1 xin được vắng mặt trong suốt quá trình xét xử.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày: Văn phòng C2 có chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 370, quyển số 02/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 13/3/2024 đối với thửa đất số 4775, tờ bản đồ số 2, thửa đất tại khu vực 02, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ; Bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thanh X, cùng chồng là ông Nguyễn Phú C (do ông Trần Quang V làm đại diện theo ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng là bà Hoàng Thị Vy L. Việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh X cùng chồng là ông Nguyễn Phú C " cầu Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Công chứng viên Văn phòng C2 chứng nhận nêu trên" thì Văn phòng C2 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại Văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Y trình bày: Vào ngày 19/8/2024, ông K, bà Y có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 4775, tờ bản đồ số 2, diện tích 126m^2, loại đất CLN, của bà Hoàng Thị Vy L với giá là 900.000.000 đồng gắn liền với 02 căn nhà; Thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ bà Dương Thị T3, nhưng bà T3 nói nhà, đất này bà vay thế chấp do người khác đứng tên, nên khi ký hợp đồng bà T3 dẫn bà Vy L lên Văn phòng Công chứng ký;

- Căn nhà số B có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, 02 vách nhờ, xây tường + ốp gạch men, trần thạch cao, nền gạch men, mái tole, diện tích xây dựng 33,70m^2 và mái che khung kèo thép, mái toile, nền xi măng diện tích 4,27m^2;

- Căn nhà số B loại trệt, khung cột bê tông cốt thép, vách xây tường, trần nhựa, nền gạch men, mái tole, diện tích xây dựng 37,7m^2; Mái che khung kèo thép, mái tole, nền láng xi măng, diện tích 2,6m^2 (tất cả 02 căn nhà này xây dựng vào khoảng năm 2008 đến năm 2010);

Việc nhận chuyển nhượng ông K, bà Y đã giao đủ tiền và nhận nhà, đất sử dụng cho đến nay.

Nay nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng, ông K, bà Y không đồng ý, do ông K, bà Y đã nhận chuyển nhượng ngay tình; Đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

- Tại bản bên bản Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Hữu Đ, bà Nguyễn Thị H, bà Đỗ Thị Thu T5, ông Đỗ Hữu H1, bà Đỗ Thị Kim V1 trình bày: Gia đình của các ông, bà có căn nhà trên quyền sử dụng đất nêu trên, nhà số

B, nhà loại 01 trệt, 01 lửng, kết cấu khung cột bê tông, cốt thép, sàn gỗ, vách tường + tole, nền gạch men, mái tole; Diện tích xây dựng trệt 41,44m^2; Diện tích xây dựng gác lửng 41,44m^2; Mái che cột thép, kèo thép + gỗ nền láng xi măng diện tích 6,38m^2, xây dựng vào khoảng năm 2008 đến năm 2010. Nhà, đất này các ông, bà mua bằng giấy tay năm 1992 của ông Lữ Văn Q, mua với giá 2,5 chỉ vàng 24k; Sau khi mua nhà, đất này thì gia đình của các ông, bà sử dụng từ đó cho đến nay; Hiện gia đình của các ông, bà đang sinh sống, ở tại nhà, đất này gồm ông Đỗ Hữu Đ, bà Nguyễn Thị H, ông Đỗ Hữu H1, bà Đỗ Thị Kim V1, bà Trương Thị Thu T2 và các cháu nhỏ; Nay các ông, bà yêu cầu được ổn định nhà, đất này cho các ông, bà.

- Tại bản tự khai Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị T3 trình bày: Vào ngày 09/9/2022, bà T3 có mua miếng đất thửa đất số 4775, tờ bản đồ số 02, diện tích 126m^2, loại đất trồng cây lâu năm, địa chỉ khu V, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ (cũ) từ bà Lữ Thị T4. Đến ngày 22/9/2022 bà T3 cầm thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Thanh X, địa chỉ số E, X, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ với số tiền là 300.000.000 đồng, lãi suất là 5%/tháng, đóng tiền lãi đầu tháng, sau đó bà T3 đóng lãi được 07 tháng, thì bà X mới đưa qua cho ông Đ1 cầm 400.000.000 đồng, cũng với lãi suất 5%/tháng, bà T3 có tiếp tục đóng lãi cho ông Đ1 được 08 tháng. Đến tháng 8/2024 thì bà T3 có bán lại cho bà Nguyễn Thị Y và ông Nguyễn Văn K, lúc này ông Đ1 mới nói với bà T3 là đất này hiện do bà Hoàng Thị Vy L đang đứng tên, nên bà T3 nhờ ông Đ1 dẫn bà T3 tìm bà L để thỏa thuận về việc mua bán thửa đất của bà. Sau khi thống nhất thì giữa bà T3 cùng bà L và bà Y đến Văn phòng Công chứng để tiến hành các thủ tục mua bán và bàn giao đất cùng 02 căn nhà trên đất. Tới thời điểm hiện tại, việc mua bán và ở trên đất của bà Y thì bà T3 với tư cách là chủ đất gốc đồng ý công nhận và không có ý kiến gì.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Toà án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 163/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ đã tuyên như sau:

1. Bác yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh X, ông Nguyễn Phú C về việc yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Thanh X, ông Nguyễn Phú C với ông Trần Quang V, được Văn phòng C1 công chứng số: 1078, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 13/3/2024 và yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Quang V đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thanh X, ông Nguyễn Phú C với bà Hoàng Thị Vy L, được Văn phòng C2 công chứng số: 370, quyển số 02/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 13/3/2024;

- Tài sản của hai hợp đồng nêu trên là quyền sử dụng đất thửa đất số 4775, tờ bản đồ số 2, diện tích 126m^2, loại đất trồng cây lâu năm; Tọa lạc khu vực 2, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04981, được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 30/6/2022 cho bà Lữ Thị T4 đứng tên, đã chỉnh lý chuyển nhượng sang tên cho bà Dương Thị T3 ngày 09/9/2022 và chỉnh lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh X đứng tên ngày 26/12/2022; chỉnh lý chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Vy L đứng tên ngày 24/7/2024 và bà Nguyễn Thị Y, ông Nguyễn Văn K đã nhận chuyển nhượng, xin cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN06164, do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận C cấp ngày 28/8/2024.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hoàng Thị Vy L về việc công nhận Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Thanh X, ông Nguyễn Phú C với ông Trần Quang V, được Văn phòng C1 công chứng số: 1078, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 13/3/2024 và đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Quang V đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thanh X, ông Nguyễn Phú C với bà Hoàng Thị Vy L, được Văn phòng C2 công chứng số: 370, quyển số 02/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 13/3/2024; Tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Phú C và bà Nguyễn Thị Thanh X có đơn kháng cáo đối với một phần bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Vy L yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Văn phòng công chứng Trần Văn M yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Phú C và bà Nguyễn Thị Thanh X trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cũng như lời khai tại phiên tòa của các đương sự cho thấy cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến cũng như chứng cứ các bên cung cấp và trình bày. Phía nguyên có kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu

kháng cáo của nguyên đơn. Do đó, Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền và vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là phù hợp.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, phía nguyên đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và Viện kiểm sát nhân dân thành phố có Quyết định kháng nghị nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không lý do. Do đó Tòa án căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bị đơn là phù hợp.

[4] Nhận thấy quyền sử dụng đất thửa số 4775, tờ bản đồ số 2, diện tích 126m^2, loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc khu vực 2, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ, nay là phường C, thành phố Cần Thơ; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04981, được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 30/6/2022 cho bà Lữ Thị T4 đứng tên, đã chỉnh lý chuyển nhượng sang tên cho bà Dương Thị T3 ngày 09/9/2022 và chỉnh lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh X đứng tên ngày 26/12/2022. Ngày 13/3/2024 bà X, ông C ký ủy quyền cho bị đơn ông Trần Quang V được quyền thay mặt cho bà X, ông C ký kết hợp đồng cầm cố, thế chấp, tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Ông V ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Hoàng Thị Vy L và chỉnh lý chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Vy L đứng tên ngày 24/7/2024. Sau đó, bà L đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Y, ông Nguyễn Văn K, đã cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 28/8/2024. Nguyên đơn kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu cấp phúc thẩm buộc Ông Trần Quang V có trách nhiệm trả cho nguyên đơn giấy chứng nhận QSDĐ số DE 889295, thửa đất số 4775, tờ bản đồ số 02diện tích đất tọa lạc tại Phường B, quận C Phường C, thành phố Cần Thơ). Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Thứ nhất: Phía bà X và ông V cho rằng bà X cho ông V mượn giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất bằng hợp đồng ủy quyền để đi vay tiền của bà Hoàng Thị Vy L, mặc dù là ký hợp đồng ủy quyền toàn phần cho ông V có quyền chuyển nhượng, nhưng ông V có làm tờ cam kết với bà X chỉ cầm cố không chuyển nhượng, nên ông V đã sai cam kết, do đó nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền. Xét thấy, nếu bà X ký hợp đồng ủy quyền cho ông V chỉ được cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì trong nội dung của hợp đồng ủy quyền chỉ ghi là được quyền cầm cố, không ghi ủy quyền được chuyển nhượng nhưng nội dung của hợp đồng ủy quyền lại ủy quyền cho ông V được quyền ký chuyển nhượng. Do đó, lời trình bày của nguyên đơn là không có cơ sở thuyết phục.

Thứ hai: Theo Hợp đồng ủy quyền đã ký kết vào ngày 13/3/2024 (bút lục 23) giữa nguyên đơn bà X, ông C ký ủy quyền cho bị đơn ông Trần Quang V với nội dung ông V được quyền thay mặt cho bà X, ông C ký kết hợp đồng cầm cố, thế chấp, tặng cho, chuyển nhượng… Quyền sử dụng đất thửa số 4775, tờ bản đồ số 2, diện tích 126m^2, loại đất trồng cây lâu năm; Tọa lạc khu vực 2, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ, nay là phường C, thành phố Cần Thơ; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04981, được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 30/6/2022 đã chỉnh lý chuyển nhượng sang tên cho bà Nguyễn Thị Thanh X vào ngày 26/12/2022. Thời hạn ủy quyền là 20 năm. Qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cũng như lời khai nhận tại phiên tòa thì nguyên đơn ký hợp đồng ủy quyền này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, đe dọa, ép buộc, bà X cũng thừa nhận đồng ý cho V mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng hình thức làm hợp đồng ủy quyền toàn phần như nêu trên, cũng như bà hiểu hết hậu quả pháp lý của hợp đồng ủy quyền này, nhưng giữa bà và ông V vẫn tự nguyện giao kết hợp đồng ủy quyền. Do đó có cơ sở khẳng định hợp đồng ủy quyền này có giá trị pháp lý để ông V thực hiện phạm vi ủy quyền trong đó có quyền ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Hoàng Thị Vy L vào ngày 13/3/2024.

Thứ ba: Tại bản tự khai ông V cho rằng ông vay tiền của bà L 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) để ký kết bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà L cho rằng bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên là thật, không phải hợp đồng giả tạo để che giấu cho hợp đồng vay tài sản, việc này người làm chứng bà Đinh Thị Thu H2 cũng xác nhận ở tờ đơn trình bày ngày 24/8/2025 với nội dung bà H2 biết ông V có miếng đất muốn bán, nên bà H2 đã giới thiệu cho bà Vy L mua, hai bên đi xem đất và đã ký hợp đồng chuyển nhượng. Xét thấy, bà L không thừa nhận cho ông V vay tiền, sau khi cấp sơ thẩm không chấp nhận việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông V với bà L thì phía ông V đồng ý với án sơ thẩm không có kháng cáo. Phía bà X, ông C có kháng cáo nhưng không có chứng cứ nào chứng minh việc

ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là giả tạo để che giấu cho hợp đồng vay tiền và cũng không có chứng cứ nào chứng minh là bà Vy L biết việc bà X, ông C với ông V thỏa thuận chỉ cho ông V mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi cầm cố vay tiền, mà việc này chỉ có bà X và ông V biết và cam kết với nhau, nên việc nguyên đơn yêu cầu ông V trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở lý do Giấy đất đứng tên nguyên đơn hiện đã được chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị Y, ông Nguyễn Văn K, đã cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 28/8/2024.

[6] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên các nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ:

-Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban vụ Quốc hội.

* Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh X, ông Nguyễn Phú C.

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 163/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Chuyển tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009926 ngày 17/11/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại 2 Luật 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 và 9 Luật hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật hành án dân sự.

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

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;

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

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 2 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 2 – Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Phan Thị Tuyết Mai