

Bản án số: 01/2024/DS-PT

Ngày: 02 - 01 -2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Sơn Nữ Phà Ca

*Các Thẩm phán:* Bà Trần Thị Ngọc Dung  
Ông Nguyễn Văn Dũng

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Kim Yến – Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:*** Ông Đỗ Văn Minh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 29 tháng 12 năm 2023 và ngày 02 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 272/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp đòi tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DSST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 288/2023/QĐPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn R; Nơi cư trú: Tổ G, ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

***- Bị đơn:*** Ông Nguyễn Hùng C; Nơi cư trú: Tổ G, ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

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

1. Anh Trần Văn N (Trần Văn N1); Nơi cư trú: Số C, 19 đường số B, khu dân cư E, khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Hiện cư trú tại: Ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn N:* Anh Trần Văn T; Nơi cư trú: Số G, đường A, khu dân cư V, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ. (Văn bản ủy quyền ngày 30/9/2023).

2. Chị Nguyễn Thị Hồng Q; Nơi cư trú: Số C, khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn N và chị Nguyễn Thị Hồng Q:* Chị Đồng Thị Ngọc H; Nơi cư trú: Khu vực T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ. (Văn bản ủy quyền ngày 28/12/2023).

3. Chị Trần Thị Thu S; Nơi cư trú: Ấp C, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

4. Anh Cao Hoàng S1; Nơi cư trú: L, thành phố N, tỉnh Hậu Giang.

5. Ông Nguyễn Văn H1; Nơi cư trú: Ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

6. Chị Nguyễn Thị L.

7. Anh Nguyễn Văn H2.

8. Anh Nguyễn Văn L1.

9. Anh Nguyễn Văn T1.

10. Chị Nguyễn Thị L2.

Cùng nơi cư trú: Tổ G, ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Văn H2, anh Nguyễn Văn L1, anh Nguyễn Văn T1, chị Nguyễn Thị L2:* Ông Nguyễn Văn R; Nơi cư trú: Tổ G, ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. (Văn bản ủy quyền ngày 04/12/2023).

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn N (Trần Văn N1).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 24/6/2019, ngày 16/3/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn R trình bày:*

Ông vay của anh Nguyễn Hùng C số tiền 30.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay là 01 năm, việc vay tiền có lập tờ hợp đồng đề ngày 01/8/2017, để đảm bảo cho số tiền vay anh C yêu cầu ông lập hợp đồng ủy quyền ngày 01/8/2017 tại Phòng C1, thị xã B với nội dung ông đồng ý ủy quyền cho anh C được quản lý, sử dụng, định đoạt thửa đất số 80, diện tích 305,8m<sup>2</sup>, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh C đã giao cho ông số tiền 30.000.000 đồng và ông giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 80 cho anh C. Ông đóng lãi cho anh C được 04 tháng từ ngày 01/8/2017 đến ngày 01/12/2017 với tổng số tiền 2.400.000 đồng. Sau đó, ông biết được thông tin anh C đã chuyển nhượng thửa đất số 80 cho anh Trần Văn N hiện anh N đứng tên mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 80.

Ông đã liên hệ anh C và trả đủ số tiền 30.000.000 đồng cho anh C và anh C hứa hẹn trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 80 cho ông.

Ông xác định chỉ vay tiền anh C và đã trả tiền xong, việc xác lập hợp đồng ủy quyền ngày 01/8/2017 là giả cách nhằm đảm bảo cho việc trả nợ chứ không có ủy quyền cho anh C định đoạt thửa đất số 80 với bên thứ ba. Mặt khác, thửa đất số 80 được cấp cho hộ, thời điểm cấp giấy hộ ông có 02 thành viên gồm ông và con gái là Nguyễn Thị Thu N2.

Ông yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 01/8/2017 giữa ông và anh Nguyễn Hùng C; hủy chỉnh lý mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 80, tờ bản đồ số 16, diện tích 305,8m<sup>2</sup>, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long; công nhận cho ông được quyền sử dụng và đứng tên sử dụng thửa đất 80.

Ngày 16/3/2021, ông có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 01/8/2017 giữa ông và ông Nguyễn Hùng C; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 80, tờ bản đồ 16, diện tích 305,8m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long do anh Trần Văn N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; công nhận cho ông được quyền sử dụng và đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất số 80.

*Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 17/3/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Nguyễn Hùng C trình bày:*

Vào năm 2017, anh có cho ông R vay số tiền 30.000.000 đồng và ông R có lập hợp đồng ủy quyền thửa đất số 80, diện tích 305,8m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long cho anh.

Sau khi giao tiền và ký hợp đồng ủy quyền thì anh có liên hệ với ông Nguyễn Văn H1 để giới thiệu vay của anh Trần Văn N số tiền 100.000.000 đồng với hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 80 cho anh Trần Văn N. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng anh chỉ nhận được số tiền 85.000.000 đồng do phải trừ phí dịch vụ 10% là 10.000.000 đồng và tiền lãi đầu tháng là 5.000.000 đồng. Sau đó, anh cho ông H1 mượn 20.000.000 đồng theo biên nhận ngày 01/8/2017 đến nay ông H1 vẫn chưa trả số tiền trên cho anh.

Anh vay tiền của anh N được 04 tháng thì ông R phát hiện và đã trả cho anh số tiền 30.000.000 đồng, anh cũng trả cho anh N số tiền vốn 30.000.000 đồng tại Công an thị xã B và còn thiếu 70.000.000 đồng tiền vốn.

Anh thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông R, đồng ý trả lại thửa đất số 80, diện tích 305,8m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long cho ông R.

Nay anh yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và anh Trần Văn N. Anh đồng ý trả cho anh N số tiền vốn còn thiếu là 70.000.000 đồng và yêu cầu ông Nguyễn Văn H1 trả cho anh số tiền 20.000.000 đồng.

*Tại văn bản ngày 30/6/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 trình bày:*

Ông thừa nhận số mượn của anh C số tiền 20.000.000 đồng và thống nhất trả số tiền trên cho anh C. Ngoài ra, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

*Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 13/4/2022, ngày 14/4/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N trình bày:*

Vào ngày 01/8/2017, anh nhận chuyển nhượng thửa đất số 80, diện tích 305,8m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Văn R đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh Nguyễn Hùng C là người ký tên đại diện ủy quyền trong hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 18/6/2018, anh được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 80.

Do anh muốn thu hồi vốn nên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2020 đối với thửa 80 cho chị Trần Thị Thu S và ký thêm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất để chứng minh thu nhập hàng tháng cho chị S có đủ điều kiện để vay ngân hàng, anh không có nhận tiền chuyển nhượng từ chị S. Sau đó, chị S còn mượn anh số tiền 20.000.000 đồng để làm hồ sơ vay ngân hàng theo giấy nhận tiền ngày 25/12/2020 và tiền hồ sơ công chứng là 1.650.000 đồng. Do chị S không vay được tiền ngân hàng nên hai bên thỏa thuận lập văn

bản hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 09/3/2021 và ký lại hợp đồng ủy quyền sử dụng đất giữa anh và chị Trần Thu S ngày 09/3/2021 để chị S chuyển cho người khác vay để thanh toán tiền cho anh. Tuy nhiên, đến Nay chị S vẫn chưa vay được tiền ngân hàng và không trả tiền đã mượn cho anh.

Nay anh yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn N và chị Trần Thị Thu S ngày 09/3/2021; yêu cầu chị S trả lại cho anh bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 80 và trả cho anh số tiền 21.650.000 đồng và tiền lãi theo quy định từ ngày 25/12/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm; yêu cầu ông Nguyễn Văn R và anh Nguyễn Hùng C phải giao trả thửa đất số 80, tờ bản đồ số 16, diện tích 305,8m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

*Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 20/4/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Thu S trình bày:*

Vào ngày 10/9/2020, chị cho anh N vay số tiền 400.000.000 đồng, để đảm bảo cho số tiền vay hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê lại đất, anh N đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị giữ. Đến ngày đóng lãi nhưng anh N không đóng lãi và cho rằng chuyển nhượng thửa đất 80 cho chị chứ không cầm cố nữa vì thửa đất này chỉ bán trên giấy chứ không nhận đất được. Ngày 09/3/2021, chị và anh N hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 80 và ký lại hợp đồng ủy quyền nhưng ông N vẫn chưa trả cho chị số tiền 400.000.000 đồng.

Chị yêu cầu anh Trần Văn N phải trả lại cho chị số tiền 400.000.000 đồng và tính lãi với mức lãi suất là 0,83%/tháng từ ngày 10/9/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Áp dụng các Điều 5, 35, 39, 147, 165, 166, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 và Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1, 2, 6 Điều 26 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn R.
2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Hùng C.
3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của chị Trần Thị Thu S.

4. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trần Văn N (Trần Văn N1).

Công nhận cho ông Nguyễn Văn R được quyền sử dụng thửa đất tách số 80, tờ bản đồ số 16, diện tích thực đo 301,4m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. (Kèm theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 28/8/2020).

Ông R được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Buộc anh Trần Văn N (Trần Văn N1) trả cho chị Trần Thị Thu S số tiền 400.000.000 đồng và số tiền lãi 97.718.000 đồng. Tổng cộng buộc anh Trần Văn N trả cho chị Trần Thị Thu S số tiền 497.718.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn H1 phải trả cho anh Nguyễn Hùng C số tiền 20.000.000 đồng.

Buộc anh Nguyễn Hùng C trả cho anh Trần Văn N số tiền 70.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 09 tháng 10 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn N có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của anh, buộc ông Nguyễn Văn R và anh Nguyễn Hùng C phải giao trả thửa đất số 80, diện tích 305,8m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long; yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền lập ngày 09/3/2021 giữa anh với chị S, yêu cầu chị S trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh và buộc chị S trả cho anh số tiền 21.650.000 đồng và lãi phát sinh là 1.650.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Yêu cầu chị S trả cho anh số tiền 21.650.000 đồng và lãi phát sinh là 1.650.000 đồng và không đồng ý trả cho chị Trần Thị Thu S số tiền 400.000.000 đồng và số tiền lãi 97.718.000 đồng như bản án sơ thẩm. Yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền lập ngày 09/3/2021 giữa anh với chị S, yêu cầu chị S trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh. Lý do, anh không có nhận tiền chị S, giữa anh với chị S lập hợp đồng ủy quyền nhằm mục đích nhờ chị S vay tiền ngân hàng nhưng sau đó hai bên đã lập văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng.

Anh N không đồng ý án sơ thẩm về việc công nhận cho ông Nguyễn Văn R được quyền sử dụng thửa đất tách số 80, tờ bản đồ số 16, diện tích thực đo

301,4m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long vì phần đất trên anh nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông C, giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng nhưng hợp đồng chuyển nhượng ghi giá 100.000.000 đồng và việc giao nhận tiền không làm biên nhận. Nay nếu ông C, ông R muốn lấy lại thửa đất số 80 thì phải trả cho anh số tiền 350.000.000 đồng.

Ông R không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của anh N và xác nhận trên đất cho căn nhà cấp 4 ông ở sinh sống từ trước đến nay, anh N chưa bao giờ đến phần đất của ông để xác minh nguồn gốc đất khi ký hợp đồng chuyển nhượng với ông C. Ông chỉ vay của ông C số tiền 30.000.000 đồng nhưng đã trả cho ông C xong. Thửa đất số 80 đất cấp cho hộ sử dụng đất của ông R và hộ sử dụng đất gồm có ông và con ông.

Chị S thừa nhận trước đây không quen biết anh N nhưng thông qua bà V nên ngày 10/9/2020 có cho anh N vay số tiền 400.000.000 đồng và anh N thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 80, khi giao tiền vay hai bên không lập biên nhận nhưng nội hợp đồng chuyển nhượng ghi giá đất bằng 400.000.000 đồng tương đương số tiền vay. Sau khi vay anh N không đóng lãi. Hiện nay chị đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh N đứng tên. Nay anh N kháng cáo yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền lập ngày 09/3/2021 chị không đồng ý, yêu cầu xử y như án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến xét xử phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức, thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Trần Văn N. Hủy bản án sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Lý do cấp sơ thẩm khi giải quyết vụ án đã không xem xét hết các yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của các đương sự về các hợp đồng ủy quyền giữa ông R với anh C ngày 01/8/2017; hợp đồng chuyển nhượng giữa anh C với anh N ngày 01/8/2017; hợp đồng ủy quyền ngày 09/3/2021 giữa anh N với chị S đối với thửa đất 80 là chưa giải

quyết triệt để vụ án thuộc trường hợp vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng sẽ được tính lại khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Anh N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn anh Nguyễn Hùng C; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Cao Hoàng S1, ông Nguyễn Văn H1 được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt đối với các đương sự.

[2] Theo xác định của các đương sự và trích đo bản đồ địa chính khu đất của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B lập ngày 28/8/2020 thì phần đất tranh chấp thuộc tách thửa 80, diện tích 301,4m<sup>2</sup>, loại đất ONT-CLN, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Theo biên bản định giá tài sản ngày 26/3/2020 thể hiện trên đất 01 nhà chính, kết cấu móng cột khung bê tông cốt thép, vách tường, mái tole không trần, diện tích 99,32m<sup>2</sup>; nhà tắm diện tích 5,49m<sup>2</sup>; sân trước nhà diện tích 43,8m<sup>2</sup>; hàng rào trước nhà diện tích 16,2m<sup>2</sup> và các cây trồng gồm 06 cây dừa, 07 cây bưởi, 06 cây xoài. Hiện nhà và phần đất tranh chấp do ông Nguyễn Văn R đang quản lý, sử dụng.

[3] Anh N yêu cầu độc lập buộc ông Nguyễn Văn R và anh Nguyễn Hùng C phải giao trả thửa đất số 80, diện tích 305,8m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Xét thấy ngày 02/6/2023, Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2023/QĐXXST-DS và thông báo ngày 30 tháng 6 năm 2023 mở phiên tòa nhưng không tổng đạt quyết định xét xử cho anh N. Ngày 30/6/2023, Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh ban hành quyết định hoãn phiên tòa số 87/2023/QĐST – DS, thông báo lại ngày mở phiên tòa vào ngày 27 tháng 7 năm 2023 và tổng đạt quyết định trên cho chị Q là vợ anh N nhận ngày 17/7/2023. Ngày 27/7/2023, anh N vắng mặt không có lý do nên Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh tạm ngừng phiên tòa theo quyết định số 103/2023/QĐST-DS, thông báo ngày mở lại phiên tòa vào ngày 22 tháng 8 năm 2023 và tổng đạt quyết định trên cho anh N nhận trực tiếp vào ngày 03/8/2023. Vào ngày 22/8/2023, Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh mở phiên tòa nhưng anh N vẫn vắng mặt không lý do. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của anh N là phù hợp với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Xét nguyên đơn ông Nguyễn Văn R khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 01/8/2017 giữa ông và anh Nguyễn Hùng C đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ 16, diện tích 305,8m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp cho anh Trần Văn N tại thửa 80, tờ bản đồ 16, diện tích 305,8m<sup>2</sup> và công nhận phần đất trên cho ông R. Chị S yêu cầu độc lập buộc anh N trả cho chị số tiền 400.000.000 đồng và lãi phát sinh. Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của chị Trần Thị Thu S xác định hợp đồng ủy quyền giữa ông R với ông C là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản số tiền 30.000.000 đồng nên vô hiệu hợp đồng ủy quyền lập ngày 01/8/2017 giữa ông R và anh C, công nhận phần đất tách số 80, tờ bản đồ số 16, diện tích thực đo 301,4m<sup>2</sup> cho ông R và xác định giao dịch giữa chị S với anh N là giao dịch vay tài sản, buộc anh N trả cho chị S tiền vốn vay, lãi phát sinh là 497.718.000 đồng.

Cùng ngày 01/8/2017 ông C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 80 cho anh N và ngày 18/6/2018 anh N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 80, diện tích 305,8m<sup>2</sup>. Đến ngày 10/9/2020 anh Trần Văn N, chị Nguyễn Thị Hồng Q và chị Trần Thị Thu S lập hợp đồng ủy quyền thửa đất 80, diện tích 305,8m<sup>2</sup> tại Văn phòng C2, tỉnh Vĩnh Long và các đương sự xác định hiện nay chị S giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 80. Tại phiên tòa, chị S đồng ý trả bản chứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh N khi anh N trả đủ số tiền 400.000.000 đồng.

Tuy nhiên, khi giải quyết vụ án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết hợp đồng ủy quyền ngày 01/8/2017 giữa ông Nguyễn Văn R và anh Nguyễn Hùng C tại Phòng C1 tỉnh Vĩnh Long; hợp đồng ủy quyền giữa anh N với chị S ngày 10/9/2020; Tòa án cấp sơ thẩm công nhận thửa đất 80 cho ông R nhưng không giải quyết hợp đồng ủy quyền ngày 10/9/2020 giữa anh Trần Văn N, chị Nguyễn Thị Hồng Q và chị Trần Thị Thu S tại Văn phòng C2, tỉnh Vĩnh Long đối với thửa đất 80, diện tích 305,8m<sup>2</sup> và không xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật. Ngoài ra, không xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp cho anh N ngày 18/6/2018 đối với thửa 80, diện tích 305,8m<sup>2</sup> là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về thu thập chứng cứ, giải quyết vụ án không toàn diện, triệt để ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[5] Đối với yêu cầu phản tố: Bị đơn yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/8/2017 giữa anh Nguyễn Hùng C và anh

Trần Văn N tại Phòng công chứng số B tỉnh Vĩnh Long đối với thửa đất số 80, diện tích 305,8m<sup>2</sup> và đồng ý trả cho anh N số tiền 70.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông C nhưng không xem xét giải quyết vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu chỉ buộc ông C trả phần tiền vốn của hợp đồng vay, không tính lãi đối với số tiền vay là giải quyết vụ án không toàn diện, triệt để ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[6] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 80, diện tích 305,8m<sup>2</sup> do hộ ông R đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/3/2010 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ sử dụng đất của ông R gồm những ai để đưa vào tham gia tố tụng. Đồng thời, án sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất thửa 80 cho cá nhân ông R mà không công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông R là chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên sử dụng đất còn lại đối với thửa 80. Tại phiên tòa, ông R cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 80 cấp cho hộ của ông gồm ông và con gái là Nguyễn Thị Thu N2, vào thời điểm lập hợp đồng ủy quyền ngày 01/8/2017 chỉ có ông R ký tên vào hợp đồng ủy quyền, đến tháng 12/2017 thì chị N2 chết. Ngoài ra, theo các đương sự thừa nhận trên phần đất tranh chấp có các tài sản nhà, các công trình khác và vật kiến trúc trên đất tổng giá trị 188.554.000 đồng. Anh N cho rằng giao dịch giữa anh với ông C đối với thửa đất 80 là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giá 300.000.000 đồng khi nhận chuyển nhượng anh C có dẫn anh xem đất nhưng anh C chỉ phân đất trồng giáp ranh thửa 80 nên anh không biết trên đất có nhà ông R. Do đó, khi giải quyết yêu cầu của các đương sự cần xem xét đến yếu tố lỗi của các bên khi tham gia giao dịch.

Xét án sơ thẩm khi giải quyết vụ án đã không xem xét giải quyết hết các yêu cầu của các đương sự là giải quyết chưa triệt để, toàn diện vụ án, có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự và tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên hủy bản án sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: anh N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức, thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn N.

2. Hủy bản án sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí:

Anh Trần Văn N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Hoàn trả cho anh N số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 251, ngày 09/10/2023 của Chi Cục thi hành án dân sự thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

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

*Nơi nhận:*

- CA: 01;
- TACC: 01;
- VKSND TVL: 02;
- TAND TXBM: 01;
- VKSND TXBM: 01;
- Chi Cục THADS TXBM: 01;
- Đương sự: 03;
- Lưu: 04.

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

(đã ký)

**Sơn Nữ Phà Ca**