TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ H**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 970/2025/DS-PT Ngày: 25-8-2025 V/v Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, yêu cầu tuyên vô hiệu 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 H

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Minh Đa.

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quốc Nhi, là Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Nữ - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 154/2025/TLPT-DS ngày 22 tháng 4 năm 2025 về việc "Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 357/2025/QĐXXPT-DS ngày 30 tháng 6 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 12079/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 4764/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lê Quang T1, sinh năm 1962; nơi cư trú: Tổ 3, đường Lai Uyên 59, khu phố S, thị trấn U, huyện B, tỉnh B(nay là xã B, Thành phố H);

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Bà Lê Thị L1, sinh năm 1991, có mặt,

- Ông Lê Phú B1, sinh năm 1999; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp 1, phường C, Thành phố H

(theo Giấy ủy quyền ngày 08/8/2025)

- *Bị đơn*: Ông Lê Quang T2, sinh năm 1991; nơi cư trú: Tổ 7, khu phố S, thị trấn U, huyện B, tỉnh B(nay là xã B, Thành phố H); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

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

Ông Lê Thanh T3, sinh năm 1998; nơi cư trú: Ấp 4, xã H, huyện B, tỉnh B (nay là phường C, Thành phố H); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Ông Lê Viết B, sinh năm 1991; nơi cư trú: Ấp 4, xã H, huyện B, tỉnh B (nay là phường C, Thành phố H); có mặt.

Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L1; địa chỉ: đường Hùng Vương, ấp A, xã Đ, thị xã C, tỉnh B (nay là phường L, Thành phố H); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Ông Nguyễn Văn L – Công chứng viên Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L1; địa chỉ: đường Hùng Vương, ấp A, xã Đ, thị xã C, tỉnh B (nay là phường N, Thành phố H); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Văn phòng Công chứng T; địa chỉ: 538, Đại lộ B, phường T, thành phố M, tỉnh B (nay là phường M, Thành phố H); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Bà Vương Thị Nhất T3 – Công chứng viên Văn phòng Công chứng M; địa chỉ: 538, Đại lộ B, phường T, thành phố M, tỉnh D (nay là phường M, Thành phố H); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B; địa chỉ: đường NC, khu phố Đồng Sổ, thị trấn U, huyện B, tỉnh B (nay là xã B, Thành phố H); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Bà Mai Thị Như Y, sinh năm 1997; nơi cư trú: Tổ 11, khu phố 1 B, phường H, thị xã C, tỉnh B (nay là phường H, Thành phố H); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Quang T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 05 tháng 12 năm 2023, bản tự khai và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Lê Quang T1 trình bày:

Ông Lê Quang T2 là con trai ông T1. Ông T1 có quyền sử dụng đất diện tích 2.900,1m^2 thuộc thửa đất số 1133, tờ bản đồ số 36, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T1 ngày 14/12/2018; và quyền sử dụng đất diện tích 1.024m^2 thuộc thửa đất số 1132, tờ bản đồ số 36, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông t1 ngày 15/6/2020 ; 02 thửa đất tọa lạc tại thị trấn Lai Uyên, huyện B, tỉnh B (nay thuộc xã B). Ông T1 muốn ông T2 thực hiện các

công việc liên quan đến 02 thửa đất bao gồm: làm bờ kè tại bờ suối (phần đất giáp suối), cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có cập nhật con đường đi để vay ngân hàng để phục vụ cho việc kinh doanh tại Công ty của ông T2 tại thành phố M.

Ông T1 ủy quyền cho ông T2 theo 02 hợp đồng:

- Hợp đồng ủy quyền số 3130, ký ngày 29 tháng 3 năm 2021 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L1 đối với diện tích 2.900,1m^2, thửa đất số 1133, tờ bản đồ số 36;

- Hợp đồng ủy quyền số 1969, ký ngày 26 tháng 4 năm 2021 tại Văn phòng Công chứng M đối với diện tích 1.024m^2, thửa đất số 1132, tờ bản đồ số 36;

Tuy nhiên, ông T2 không thực hiện đúng thỏa thuận với ông T1 mà đã:

- Thửa đất số 1133, diện tích 2.900,1m^2 ông T2 ủy quyền lại cho ông Lê Viết B ngày 15/4/2021 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L1; và ngày 16 tháng 02 năm 2022, ông Lê Viết B ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1133 cho ông Lê Thanh T3 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1802; ông T3 đã đăng ký sang tên quyền sử dụng đất.

- Thửa đất số 1132, diện tích 1.024m^2 ông T2 ủy quyền lại cho ông Lê Viết B ngày 10/6/2021 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L1; và ngày 16/02/2022 ông Lê Viết B ký Hợp đồng chuyển nhượng lại thửa đất số 1132 ông Lê Thanh T3 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1803; ông T3 đã đăng ký sang tên quyền sử dụng đất.

Sau đó, ông T1 được biết ông T2 vay tiền ông B nhiều lần (khoảng tháng 4 năm 2020), ông T2 trả lãi hàng tháng cho ông B trung bình từ 20.000.000 đến 60.000.000 đồng; lần sau cùng ông T2 vay ông b 1.636.500.000 đồng. Tổng số tiền lãi ông T2 trả cho ông B từ ngày 09/4/2020 đến ngày 25/3/2022 là: 1.928.000.000 đồng. Việc ông T2 vay tiền của ông b rồi ủy quyền đất của ông T1 cho ông B làm thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi của ông T1. Tại đơn khởi kiện ông T1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tòa án tuyên hủy hợp đồng ủy quyền số 3130, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L1 ngày 29 tháng 3 năm 2021 giữa ông Lê Quang T1 ủy quyền cho ông Lê Quang T2.

Ông Lê Quang T2 trả lại cho ông t1 giá trị quyền sử dụng đất là 15.000.000.000 (mười lăm tỷ) đồng tương ứng phần đất có diện tích 2.900,1m^2 thuộc thửa đất số 1133, tờ bản đồ số 36 tại thị trấn U, huyện B, tỉnh B. Ông T1 yêu cầu được nhận giá trị.

2. Tòa án tuyên hủy hợp đồng ủy quyền số 1969, quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng M Một ngày 26 tháng 4 năm 2021 giữa ông Lê Quang T1 ủy quyền cho ông Lê Quang T2.

Ông Lê Quang T2 trả lại cho ông T1 giá trị quyền sử dụng đất là 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng tương ứng phần đất có diện tích 1.024m^2 thuộc thửa đất số 1132, tờ bản đồ số 36 tại thị trấn U, huyện B, tỉnh B. Ông T1 yêu cầu được nhận giá trị.

Ngày 26 tháng 01 năm 2024, ông T1 nộp đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, với yêu cầu sửa đổi như sau:

1. Tòa án tuyên hủy hợp đồng ủy quyền số 3130, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L1 ngày 29 tháng 3 năm 2021 giữa ông Lê Quang T1 ủy quyền cho ông Lê Quang T2.

2. Tòa án tuyên hủy hợp đồng ủy quyền số 4358, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L1 ngày 15 tháng 4 năm 2021 giữa ông Lê Quang T1 ủy quyền cho ông Lê Quang T2, ông T2 ủy quyền cho ông Lê Viết B.

3. Tòa án tuyên hủy hợp đồng ủy quyền số 1969, quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng M ngày 26 tháng 4 năm 2021 giữa ông Lê Quang T1 ủy quyền cho ông Lê Quang T2.

4. Tòa án tuyên hủy hợp đồng ủy quyền số 7844, quyển số 06/2021TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L1 ngày 10 tháng 6 năm 2021 giữa ông Lê Quang T1 ủy quyền cho ông Lê Quang T2, ông T2 ủy quyền cho ông Lê Viết B.

5. Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1802, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L1 ngày 16 tháng 02 năm 2022 giữa ông Lê Quang T1 (ủy quyền cho ông Lê Quang T2, ông T2 ủy quyền cho ông Lê Viết B) chuyển nhượng cho ông Lê Thanh T3 đối với phần đất có diện tích 2.900,1m^2 thuộc thửa đất số 1133, tờ bản đồ số 36 tại thị trấn Lai Uyên, huyện B, tỉnh B.

6. Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1803, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L1 ngày 16 tháng 02 năm 2022 giữa ông Lê Quang T1 (ủy quyền cho ông Lê Quang T2, ông T2 ủy quyền cho ông Lê Viết B) chuyển nhượng cho ông Lê Thanh T3 đối với phần đất có diện tích 1.024m^2 thuộc thửa đất số 1132, tờ bản đồ số 36 tại thị trấn U, huyện B, tỉnh B.

7. Tòa án điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Viết B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 080727 cấp cho ông Lê Viết B ngày 24 tháng 7 năm 2023.

8. Tòa án công nhận quyền sử dụng đất các phần đất thuộc thửa 1132, 1133 (nay cập nhật thành 01 phần của thửa số 1317), tờ bản đồ số 36 tại thị trấn U, huyện B, tỉnh B (nay thuộc xã B) cho ông T1.

Tại biên bản lấy lời khai và trong quá trình tố tụng bị đơn ông Lê Quang T2 trình bày:

Ông T2 là con ông T1, ông T2 có mối quan hệ quen biết với ông Lê Viết B, ông Lê Thanh T3; ông T3 là em ruột ông B.

Vào tháng 4/2021, ông T1 ký hợp đồng ủy quyền cho ông T2 để thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với 02 thửa đất của ông T1 đúng như lời trình bày của ông T1. Mục đích ủy quyền để ông T2 hoàn thiện các thủ tục liên quan đến hợp thửa đất, tách thửa, vay ngân hàng để phục vụ cho việc kinh doanh của ông T2.

Trước đó vào năm 2020 ông T2 có vay tiền của ông B, lãi suất 4%/tháng; quá trình vay mượn ông T2 có trả gốc và lãi cho ông b đầy đủ. Đến năm 2021, ông T2 vay ông B số tiền gốc là 2.000.000.000 đồng nhưng không có khả năng trả nợ vay. Sau khi ông T2 nhận ủy quyền từ ông t1 02 thửa đất , cũng thời điểm này ông T2 cũng nhận ủy quyền từ bà Lê Thị H một thửa đất diện tích 2.709m^2(hợp đồng ủy quyền ngày 08 tháng 11 năm 2021), ông T2 thỏa thuận chuyển nhượng luôn 03 thửa đất (đã được nhận ủy quyền) cho ông B với giá với giá 5.000.000.000 đồng (hình thức là ký hợp đồng ủy quyền lại cho ông B); sau khi trừ gốc và lãi của số tiền ông T2 đã vay, ông B trả thêm cho ông T2 số tiền khoảng 1.600.000.000 đồng (con số cụ thể ông B sẽ cung cấp bằng sao kê tài khoản ngân hàng).

Ông T2 có nói cho ông T1 biết đã chuyển nhượng 02 thửa đất cho ông B, ông T1 yêu cầu chuộc lại đất. Một thời gian sau, ông T2 nói ông B về việc chuộc lại 03 thửa đất, ông B đồng ý và yêu cầu giá chuộc lại là 12.000.000.000 đồng. Sau khi trao đổi, ông T2 có chuyển tiền cho ông B nhiều lần với tổng số tiền là 1.500.000.000 đồng, mục đích là để đặt cọc giữ lại 03 thửa đất để ông B không chuyển nhượng cho người khác.

Các thửa đất ông T2 chuyển nhượng cho ông B được ông B quản lý, sử dụng từ tháng tháng 4/2021.

Nay, ông T2 không đồng ý hủy hợp đồng như yêu cầu khởi kiện của ông T1.

Tại biên bản lấy lời khai và trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Viết B trình bày:

Năm 2021, không nhớ rõ ngày tháng, ông T2 chuyển nhượng cho ông B 03 thửa đất:

- Thửa đất số 1133, diện tích 2.900,1m^2 và thửa đất số 1132, diện tích 1.024m^2 do ông T1 đứng tên, ông t1 ủy quyền cho ông T2 và ông T2 chuyển nhượng cho ông B (hình thức ủy quyền);

- Thửa đất số 340, diện tích 2.079m^2 của bà Lê Thị H (bà H ủy quyền cho ông T2 và ông T2 chuyển nhượng cho ông B bằng hình thức ủy quyền).

Giá chuyển nhượng 03 thửa đất trên là 5.000.000.000 đồng.

Ông B đã giao tiền chuyển nhượng cho ông T2 nhiều lần không nhớ rõ là tiền mặt hay chuyển khoản; tính đến ngày 10/6/2021, ông B đã giao cho ông T2 tổng số tiền là 5.000.000.000 đồng.

Ông T2 nhận đủ số tiền chuyển nhượng 5.000.000.000 đồng, một thời gian sau ông T2 và ông B có thỏa thuận lại bằng văn bản có tiêu đề "Hợp đồng đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 10 tháng 6 năm 2021"; nội dung thỏa thuận như sau:

"Thửa đất số 1133, 1132, 340, tờ bản đồ số 36, diện tích 2.900,1 m^2 + 1.024 m^2 + 2.709m^2...

Thỏa thuận riêng của hai bên: đã đưa hết tiền và ký ủy quyền, tiền bồi thường thu hồi đường G bên B nhận"

Do ông T2 không thực hiện đúng thỏa thuận nên ông B nhờ ông Lê Thanh T3 (em ông B) đứng tên dùm 02 thửa đất nêu trên bằng hình thức ông B ký chuyển nhượng đất cho ông T3 (trên cơ sở ông T1 ủy quyền cho ông T2, ông T2 ủy quyền lại cho ông B và ông B ký chuyển nhượng cho ông T3) như sau:

- Ngày 16 tháng 02 năm 2022, ông B ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông T3 thửa đất số 1133, diện tích 2.900,1m^2; ông T3 đăng ký sang tên và được cấp quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 4 năm 2022; ngày 01 tháng 6 năm 2023, ông T3 ký chuyển nhượng lại cho ông B, ông B đăng ký và được cấp giấy chứng nhận ngày 22 tháng 6 năm 2023

- Ngày 16 tháng 02 năm 2022, ông B ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông T3 thửa đất số 1132, diện tích 1.024m^2; ông T3 đăng ký sang tên và được cấp quyền sử dụng đất ngày 04 tháng 3 năm 2022; ngày 01 tháng 6 năm 2023, ông T3 ký chuyển nhượng lại cho ông B, ông T3 đăng ký và được cấp giấy chứng nhận ngày 22 tháng 6 năm 2023.

Hiện nay các thửa đất trên do ông B quản lý, sử dụng. Bà Mai Thị Như Y là vợ ông B nhưng đã xác nhận tài sản trên là của cá nhân ông B.

Ông B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T1.

Tại biên bản lấy lời khai và trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh T3 trình bày: Ông T3 là em ông B và chỉ đứng tên dùm ông B trong hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất số 1132, 1133; ông T3 cũng đã ký hợp đồng chuyển trả lại cho ông B, ông T3 không có quyền lợi gì liên quan đến vụ án.

Tại biên bản lấy lời khai và trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Như Y trình bày: Bà Mai Thị Như Y là vợ ông Lê Viết B, thống nhất ý kiến của ông B; tài sản tranh chấp là tài sản riêng của ông B.

Tại biên bản lấy lời khai và trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh văn phòng đăng kí đất đai huyện B trình bày:

Việc cấp quyền sử dụng đất cho các đương sự trên cơ sở hợp đồng, giao dịch được công chứng hợp pháp tại cơ quan công chứng.

Tại biên bản lấy lời khai và trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L1 và ông Nguyễn Văn L – Công chứng viên Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L1 trình bày: Trong phạm vi trách nhiệm của mình, công chứng viên đã thực hiện đúng các bước theo quy trình Luật Công chứng quy định, thực hiện công chứng khi có yêu cầu công chứng các bên tham gia giao dịch dân sự, đã yêu cầu đầy đủ các giấy tờ, tài liệu đáp ứng đủ điều kiện để công chứng Hợp đồng giao dịch theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai và trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng M và bà Vương Thị Nhất T4 – Công chứng viên Văn phòng Công chứng M trình bày:

Trong phạm vi trách nhiệm của mình, công chứng viên đã thực hiện đúng các bước theo quy trình Luật công chứng quy định, thực hiện công chứng khi có yêu cầu công chứng các bên tham gia giao dịch dân sự, đã yêu cầu đầy đủ các giấy tờ, tài liệu đáp ứng đủ điều kiện để công chứng Hợp đồng giao dịch theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án số 07/2025/DS-ST ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện B (nay là Tòa án nhân dân kv T, Thành phố H) đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quang T1 với bị đơn ông Lê Quang T2 về việc tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 24 tháng 02 năm 2025, ông Lê Quang T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm;

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Lê Quang T1 giữa nguyên yêu cầu kháng cáo; bị đơn ông Lê Quang T2 vắng mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Viết B không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án với ông Lê Quang T1.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố H:

Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về nội dung: Nguyên đơn ông Lê Quang T1 kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu

cầu khởi kiện của nguyên đơn, cho rằng bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Nhận thấy, mối quan hệ giữa ông B, ông T2 và bà H là mối quan hệ giao dịch vay mượn tài sản. Ở cấp sơ thẩm chưa điều tra, thu thập đầy đủ chứng cứ có liên quan đến vụ án và xác minh các chứng cứ liên quan đến hợp đồng ủy quyền giữa ông T1 và ông T2, ông T2 và ông B, chưa đưa đầy đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng. Theo hợp đồng đặt cọc ghi giá 5.000.000.000 đồng, tuy nhiên tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không thể hiện giá này. Ông T1 kháng cáo là có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tuyên hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở ý kiến của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; ý kiến của kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Phú B, bị đơn ông Lê Quang T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh T3, ông Nguyễn Văn L, Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L1, bà Vương Thị Nhất T4, Văn phòng Công chứng M, bà Mai Thị Như Y, Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện B có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Bị đơn ông T2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông B thống nhất các bên chuyển nhượng thửa đất số 1132,1133 của ông T1 và thửa đất số 340 của bà bà Lê Thị H với giá 5.000.000.000 đồng; các bên không thỏa thuận giá chuyển nhượng từng thửa đất. Do đó, ông T1 yêu cầu hủy hợp đồng để lấy lại 02 thửa đất số 1132,1133 thì phải triệu tập bà H tham gia tố tụng với từ cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập bà H tham gia tố tụng là thiếu sót.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông Lê Quang T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 934708, số vào sổ cấp GCN CS 14968 ngày 14 tháng 12 năm 2018 đối với thửa đất số 1133, diện tích 2.900,1m^2, tờ bản đồ số 36 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 591374, số vào sổ cấp GCN CS 19111 ngày 15 tháng 6 năm 2020 đối thửa đất số 1132, diện tích 1.024m^2, tờ bản đồ số 36; 02 thửa đất tọa lạc tại thị trấn U, huyện B (nay là xã B, Thành phố H).

Ngày 29 tháng 3 năm 2021, tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L1, ông T1 ủy quyền cho ông T2 thửa đất số 1133 theo Hợp đồng ủy quyền số 3130, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD;

Ngày 26 tháng 4 năm 2021 tại Văn phòng Công chứng M, ông T1 ủy quyền cho ông T2 thửa đất số 1132 theo Hợp đồng ủy quyền số 1969, quyển số 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD;

Hai hợp đồng ủy quyền đều có nội dung: "*ông T2 có toàn quyền quản lý, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng, cho thuê, nhận đặt cọc (kể cả sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng, thuê), đối với quyền sử dụng đất nêu trên; được ủy quyền lại cho người thứ ba; thời hạn ủy quyền là 10 năm..*".

[2.2] Ông T2 trình bày do vay tiền ông B vào năm 2020 đến năm 2021, lãi suất 4%/tháng; năm 2021 ông T2 mất khả năng chi trả nên chuyển nhượng 03 thửa đất (02 thửa đất số 1132, 1133 của ông T1 và 01 thửa đất số 340, diện tích 2.079m^2 của bà Lê Thị H, bà H cũng đã ủy quyền cho ông T2) cho ông B (hình thức là hợp đồng ủy quyền vào tháng 3 và tháng 4/2021) với giá 5.000.000.000đồng; sau khi khấu trừ nợ (3.400.000.000đồng) ông B giao thêm cho ông T2 1.600.000.000 đồng. Khi ông T1 biết sự việc yêu cầu chuộc lại đất thì ông T2 nói với ông B chuộc lại đất, ông B ra giá chuộc lại 02 thửa đất của ông T2 với giá 12.000.000.000 đồng vào tháng 6/2021.

Chứng minh cho lời khai của ông T2 là bảng sao kê từ Ngân hàng BIDV về việc chuyển trả tiền lãi từ ông T2 sang tài khoản của ông B; cụ thể như sau:

STT	STT (theo sao kê)	Ngày giao dịch	Phát sinh nợ	Diễn giải (nội dung)
1	7-8	07/01/2020	15,000,000	Chuyển tiền lãi tháng 1
2	22	08/01/2020	6,000,000	Chuyển tiền lãi tháng 1
3	95-96	15/02/2020	15,000,000	Chuyển tiền lãi
4	124	27/02/2020	2,400,000	Chuyển tiền lãi tháng 1
5	139	03/03/2020	2,400,000	Chuyển tiền lãi tháng 2
6	321	22/04/2020	4,500,000	Chuyển tiền lãi tháng 4
7	349	02/05/2020	15,000,000	Chuyển tiền lãi tháng 4
8	351	02/05/2020	12,000,000	Chuyển tiền lãi tháng 5
9	388	08/05/2020	15,000,000	Chuyển tiền lãi tháng 5
10	430	15/05/2020	15,000,000	Chuyển tiền lãi tháng 5
11	434	16/05/2020	14,500,000	Chuyển tiền lãi tháng 5

12	493	01/06/2020	12,000,000	Chuyển tiền lãi tháng 6
13	496	01/06/2020	4,800,000	Chuyển lãi tháng 4-5...

Trong hồ sơ còn có bản pho to "Hợp đồng đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 10/6/2021", giá chuyển nhượng 03 thửa đất 1132, 1133,340 từ ông T2 sang ông B là 5.000.000.0000 đồng.

Ông B thừa nhận ông T2 chuyển nhượng 03 thửa đất số 1132, 1133, 340 cho ông B với giá 5.000.000.000 đồng bằng hình thức Hợp đồng ủy quyền; đồng thời ông B nhờ ông T3 (em ông B) đứng tên quyền sử dụng (hình thức ông B đại diện cho ông T1, ông T2 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T3); nên sau khi sang tên quyền sử dụng thì ông T3 đã ký hợp đồng cho tặng lại ông B 02 thửa đất số 1132, 1133 và ông B đăng ký sang tên và được cấp quyền sử dụng ngày 22 tháng 6 năm 2023 (02 thửa đất số 1132, 1133 được sát nhập thành thửa mới số 1317).

[2.3] Với những tài liệu chứng cứ như trên, có dấu hiệu các hợp đồng chuyển nhượng từ ông T1 (do ông T2 đại diện theo ủy quyền) qua ông B (hình thức là hợp đồng ủy quyền) là giả tạo; hợp đồng chuyển nhượng từ ông B (đại diện theo ủy quyền từ ông T1 và ông T2) qua ông T3 với giá 100.000.000đồng đối với mỗi thửa đất (1132,1133) là giả tạo và Hợp đồng cho tặng từ ông T3 qua ông B là giả tạo để nhằm che dấu hợp đồng thật là Hợp đồng vay tiền giữa ông T2 và ông B.

Khoản 1 Điều 124 của Bộ luật dân sự quy định *"Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo bị vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực....."*. Do đó, nếu có căn cứ rõ ràng các hợp đồng ủy quyền, chuyển nhượng, cho tặng được nêu ở trên là giả tạo thì phải áp dụng quy định tại Điều luật đã viện dẫn để giải quyết vụ án.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ làm rõ số tiền vay gốc của ông T2 đối với ông B, không làm rõ tài khoản ghi chuyển trả tiền lãi của ông T2 vào tài khoản của ai? Gía chuyển nhượng 03 thửa đất là 5.000.000.000 đồng thì mỗi thửa là bao nhiêu? Thửa đất 340 của bà H chuyển nhượng giá bao nhiêu? Chưa phân tích, đánh giá làm rõ các tin nhắn qua điện thoại giữa ông T1, ông T2 và ông B đã được nguyên đơn lập vi bằng cung cấp cho Tòa án.

[2.4] Mặc khác, Hợp đồng ủy quyền giữa ông T1 và ông T2, hợp đồng ủy quyền lại giữa ông T2 và ông B đều có ghi nội dung *"ông T1 có quyền yêu cầu người nhận ủy quyền giao lại tài sản, lợi ích thu được từ việc thực hiện công việc ủy quyền trừ trường hợp có thỏa thuận khác"*. Do đó, nếu ông T2, ông B không chứng minh có thỏa thuận khác với ông T1 thì phải trả lại tiền chuyển nhượng đất theo giá cho ông T1 hoặc trả đất cho ông T1 nếu vi phạm hợp đồng

ủy quyền. Do ông B, ông T2 không chứng minh được giao đủ tiền chuyển nhượng đất theo đúng thực tế nên ông T1 khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng giao dịch để lấy lại đất đã ủy quyền. Trong trường hợp này, yêu cầu lấy lại đất của ông T1 là lớn hơn yêu cầu bồi thường giá trị đất (xem Án lệ số 05). Ông t1 không cho tặng 02 thửa đất 1132, 1133; ông T1 chưa nhận tiền từ ông T2 hoặc ông B nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu của ông T1, làm cho ông T1 mất toàn bộ giá trị 02 thửa đất là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền lợi của ông T1.

[2.5] Xét Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, không đưa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng,áp dụng pháp luật không đúng, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ án; Tòa án cấp phúc thẩm không khắc phục được.

Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của ông t1, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại cho đúng quy định của pháp luật.

[3] Ý kiến của của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 148, Khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Quang T1;

2. Tuyên hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 19/02/2025 của Toà án nhân dân huyện B, tỉnh B (nay là Toà án nhân dân kv c, Thành phố H).

3. Chuyển hồ sơ vụ án về cho Toà án nhân dân kv C, Thành phố H để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Quang T1 không phải nộp.

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

***Nơi nhận*:**
- TAND kv C, TP.H;
- VKSND Thành phố H;
- Phòng THADS kv C, TPH;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Đào Minh Đa