

**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: 390/2026/DS-PT

Ngày: 28/4/2026

V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền,
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 Trịnh Thị Bích Hạnh

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Giang

Bà Tôn Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Mỹ Yên – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố
Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Huỳnh Thị Mỹ
Liên - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 24 và 28 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành
phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 333/2026/TLPT-DS
ngày 13 tháng 02 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 257/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025
của Tòa án nhân dân khu vực 3- Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 488/2026/QĐPT-DS
ngày 23 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Thái Văn Ú**, sinh năm 1967. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. (Nay là xã T, thành phố
Cần Thơ)

Bị đơn:

1/Ông **Trần Hoàng L**, sinh năm 1986.

Địa chỉ: ấp Thới Phước 2, xã Tân Thạnh, huyện Thới Lai, thành phố
Cần Thơ.

(Nay là xã Trường Thành, thành phố Cần Thơ)

Có người đại diện theo ủy quyền là ông **Trần Hùng D**, sinh năm 1966. (Có

đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số B, khu B, Trung Tâm Thương Mại huyện V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ. Nay là số 02 Khu B, ấp V, xã V, thành phố Cần Thơ.

Theo văn bản ủy quyền ngày 19/8/2025.

2/ Ông **Phan Thanh N**, sinh năm 1984.

Địa chỉ: ấp Tân Lợi, xã Thạnh Lộc, huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.
(Nay là xã Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ)

Người đại diện theo ủy quyền là ông **Trần Văn Phú L1**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số A N, phường N, thành phố Cần Thơ. (có mặt).

Theo văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 9 năm 2025.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ **Văn Phòng C** (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B A, đường N, KDC I, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.
(Nay là Phường T, thành phố Cần Thơ)

2/ **Chi Nhánh Văn phòng Đ** (Chi Nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T)

Địa chỉ: ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ. (Nay là xã T, thành phố Cần Thơ)

Đại diện: Ông **Huỳnh Quốc K** - Chức vụ: Phó Giám đốc (vắng mặt)

3/ Ông **Văn Quốc D1**, sinh năm 1984 (Có mặt)

Địa chỉ: Số A khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ. (Nay là phường L, thành phố Cần Thơ)

4/ **Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thủy A** (Xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, quốc lộ I, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ (Nay là phường Ô, thành phố Cần Thơ).

5/ Bà **Lưu Thị Kiều T**, sinh năm 1986 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Thới Phước 2, xã Tân Thạnh, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

(Nay là xã Trường Thành, thành phố Cần Thơ)

6/ Ông **Thái Thanh Q** (Vắng mặt)

7/ Ông **Thái Văn N1** (Vắng mặt)

8/ Ông **Thái Thanh H**, sinh năm 1990. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Cùng trú tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. (Nay là xã T, thành phố Cần Thơ)

9/ Ông **Võ Nhựt T1**, sinh năm 2000 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

(Nay là xã V, tỉnh Vĩnh Long)

Người kháng cáo: Ông Phan Thanh N là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Thái Văn Ú trình bày như sau:

Nguồn gốc thửa đất 350, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.106 m², số phát hành CT 439291, số vào sổ cấp GCN CS02334, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, TP Cần Thơ do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp cho Thái Văn Ú ngày 25/12/2019 là của cha mẹ của ông tặng cho. Do cần tiền làm ăn nhưng ông không biết thủ tục vay vốn tại ngân hàng nên vào tháng 5 năm 2023 ông có vay của ông Trần Hoàng L số tiền 100.000.000 đồng, ông L đưa cho ông trước 80.000.000 đồng, còn 20.000.000 đồng ông L nói phải làm thủ tục ủy quyền cho ông L và đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho L thì mới đưa ông số tiền còn lại để đảm bảo cho khoản vay, do không hiểu quy định của pháp luật nên ông đồng ý đến Văn phòng công chứng làm hợp đồng ủy quyền cho L nhưng sau đó ông L không đưa ông số tiền 20.000.000 đồng còn lại. Sau đó, ông muốn trả lại tiền cho ông L và chuộc lại sổ đỏ nhưng ông L tìm cách trốn tránh. Qua tìm hiểu ông mới biết L đã dùng hợp đồng ủy quyền để chuyển nhượng thửa đất của ông cho Phan Thanh N. Do đó, ông làm đơn khởi kiện này yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Hủy hợp đồng ủy quyền giữa Thái Văn Ú và Trần Hoàng L, số công chứng 1357, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Thái Văn Ú (có đại diện là Trần Hoàng L) và Phan Thanh N, số công chứng 2091, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C.

- Kiến nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T hủy chỉnh lý biên độ sang tên ngày 05/5/2023 cho Phan Thanh N.

- Buộc Phan Thanh N trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CT 439291, số vào sổ cấp GCN CS02334 đối với thửa đất 350, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.106 m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, TP Cần Thơ do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp cho Thái Văn Ú ngày 25/12/2019. Ông đồng ý trả lại số tiền 80.000.000 đồng cho Trần Hoàng L và lãi suất theo quy định pháp luật.

Đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Hoàng L (Ông Trần Hùng D) trình bày: Ông L thống nhất việc hợp đồng uỷ quyền là mục đích là ông Ú chỉ vay tài sản và ông L đã đưa cho ông Ú 80.000.000 đồng nhưng chưa lấy tiền lãi. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Ú uỷ quyền cho ông L để ký cho ông N thì ông L cũng đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, ông L đồng ý trả cho ông N 320.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Phía ông L không đồng ý có trách nhiệm liên đới trả cùng ông N số tiền trả cho ông D1 theo yêu cầu độc lập của ông D1, còn các vấn đề khác đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật. Phía ông L xác định không có yêu cầu phản tố.

Đại diện theo uỷ quyền của ông N trình bày:

Đối với yêu cầu của nguyên đơn, ông Thái Văn Ú về việc:

- + Hủy hợp đồng uỷ quyền giữa Thái Văn Ú và Trần Hoàng L, số công chứng 1357, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C.

- + Ông Ú đồng ý trả lại số tiền 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng cho Trần Hoàng L và lãi suất theo quy định pháp luật. Đối với 02 yêu cầu nêu trên của ông Thái Văn Ú, ông Phan Thanh N không có ý kiến nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn, ông Thái Văn Ú về việc:

- + Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Thái Văn Ú (có đại diện là Trần Hoàng L) với Phan Thanh N, số công chứng 2091, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C. Kiến nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T hủy chỉnh lý biên động sang tên ngày 05/5/2023 cho Phan Thanh N.

- + Buộc Phan Thanh N trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CT 439291, số vào sổ cấp GCN CS02334 đối với thửa đất 350, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.106 m, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, TP Cần Thơ do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp cho Thái Văn Ú ngày 25/12/2019. Ông Phan Thanh N không đồng ý với toàn bộ 03 yêu cầu khởi kiện này của ông Thái Văn Ú bởi lẽ:

Thứ nhất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Thái Văn Ú (có đại diện là Trần Hoàng L) với Phan Thanh N, số công chứng 2091, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 20/4/2023 tại Văn phòng C là hợp đồng được ký kết theo đúng quy định pháp luật, giá chuyển nhượng thực tế là 800.000.000đ và ông N đã trả đủ số tiền nhận chuyển thửa đất 350, TĐĐ số 04, diện tích 2.106m² (300m² ONT; 1.808m² CLN) địa chỉ ấp T, xã T, huyện T, TP

Cần Thơ cho ông Trần Hoàng L bằng hình thức chuyển vào tài khoản của ông Võ Nhựt T1 theo yêu cầu của ông Trần Hoàng L (gửi kèm chứng cứ trả đủ tiền là sao kê tài khoản của ông N giao dịch ngày 20/4/2023). Ông L đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông T1 đã làm thủ tục cho ông N đứng tên thửa đất này vào ngày 05/05/2023 với phí dịch vụ là 10 triệu đồng. Vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông Ú có ông L làm đại diện đã có hiệu lực theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2014 quy định: Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Do đó, ông Thái Văn Ú yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 2091 ngày 20/4/2023 là không có căn cứ. Trường hợp, Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng này, ông N yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng buộc ông Trần Hoàng L liên đới cùng ông Võ Nhựt T1 trả cho ông N 800.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông N theo quy định pháp luật.

Thứ hai, như đã trình bày hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N và ông Ú đối với thửa đất 350, TĐĐ số 04 đã có hiệu lực nên việc ông Ú yêu cầu kiến nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T hủy chính lý biên động sang tên ngày 05/5/2023 cho Phan Thanh N là không có căn cứ.

Thứ ba, ông Ú yêu cầu buộc Phan Thanh N trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CT 439291, số vào sổ cấp GCN CS02334 đối với thửa đất 350, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.106 m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, TP Cần Thơ do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp cho Thái Văn Ú ngày 25/12/2019 là không có căn cứ bởi vì hiện nay ông N không có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 350. TĐĐ số 04 ông N đã giao lại cho ông Văn Quốc D1 theo yêu cầu của ông L, ông T1 thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ký ngày 11/5/2023.

Đối với yêu cầu của ông Văn Quốc D1 về việc: Buộc ông Phan Thanh N trả lại cho ông Văn Quốc D1 số tiền đã vay là 1.100.000.000 đồng (bằng chữ: Một tỷ một trăm triệu đồng) cùng với số tiền lãi phát sinh là 20%/năm được tính từ ngày 11/5/2023 đến ngày trả dứt nợ thì ông D1 sẽ đồng ý ký hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D1 với ông N ký ngày 11/5/2023 và giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N để ông N trả lại cho ông Ú. Tạm tính đến ngày 11/9/2024, tổng số tiền là 1.100.000.000 đồng (số tiền gốc) + 293.920.000 đồng (số tiền lãi tương ứng với 16 tháng) với số tiền yêu cầu là 1.393.920.000 đồng. Ông N không đồng ý với toàn bộ yêu cầu này của ông D1

bởi lẽ giữa ông N và ông D1 hoàn toàn không có giao dịch vay tài sản. Ông N không có vay của ông D1 1,1 tỷ đồng.

Ngày 11/5/2023, ông N có ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông D1 thửa đất 350, TĐĐ số 04 do ông N đứng tên theo yêu cầu của ông L và ông T1 vì sau khi ông Trần Hoàng L chuyển nhượng thửa 350 cho ông N và nhận đủ 800 triệu đồng thì phải gia đình ông Ú không giao đất cho ông N, do họ cho rằng họ không đồng ý cho ông L chuyển nhượng đất của họ nên ông N không thể chấp để vay vốn ngân hàng được nên ông N nhiều lần yêu cầu ông L và ông T1 trả lại ông N 800 triệu đồng tiền chuyển nhượng đất, ông N chuyển trả đất lại cho ông L, ông T1. Sau đó, ông T1 hứa trả lại ông N 400 triệu đồng, ông L hứa trả lại ông N 400 triệu đồng nhưng luôn thất hứa. Đến ngày 11/5/2023, ông L, ông T1 yêu cầu ông N ký chuyển nhượng lại thửa đất 350 do ông N đứng tên cho ông Văn Quốc D1 để trả lại đất này cho ông L, số tiền tiền 800 triệu đồng của ông N, ông T1 và ông L sẽ trả đủ, ông N chỉ việc ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông D1 còn mọi việc để ông L, ông T1 lo trả đủ cho ông N. Tin tưởng lời ông L, ông T1, ngày 11/5/2023, ông N chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng đất này cho ông D1 nhằm trả lại đất cho ông L, ông T1 chứ ông N hoàn toàn không có bán đất thửa 350 cho ông D1 do đó ông N hoàn toàn không có nhận tiền 1,1 tỷ đồng của ông D1. Nên ông D1 cho rằng ông N vay tiền ông D1 1,1 tỷ đồng là không có căn cứ.

Ông Văn Quốc D1 có yêu cầu độc lập: Buộc ông Phan Thanh N trả lại cho ông D1 số tiền đã vay là 1.100.000.000 đồng (bằng chữ: Một tỷ một trăm triệu đồng) cùng với số tiền lãi phát sinh là 20%/năm được tính từ ngày 11/5/2023 đến ngày trả dứt nợ thì ông D1 sẽ đồng ý ký hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D1 với ông N ký ngày 11/5/2023 và giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ú. Tạm tính đến ngày 11/9/2024, tổng số tiền là 1.100.000.000 đồng (số tiền gốc) + 293.920.000 đồng (số tiền lãi tương ứng với 16 tháng) = 1.393.920.000 đồng (bằng chữ: Một tỷ ba trăm chín mươi ba triệu, chín trăm hai mươi nghìn đồng).

Ông Thái Văn N1 và trình bày: Ông xác định phía gia đình ông Ú không có chuyển nhượng thửa đất số 350, do ông H cần vốn làm ăn nên có nhờ ông Ú vay dùm 80.000.000 đồng. Trên phần đất này gia đình ông và ông Ú đã cất nhà kiên cố, không có ai đến đo đạc nhận chuyển nhượng, xác định thống nhất theo lời trình bày của ông Thái Văn Ú, ông xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Ông Thái Thanh H trình bày: Ông xác định số tiền 80 triệu đồng là ông nhờ ông Thái Văn Ú vay ông Trần Hoàng L giùm ông. Tuy nhiên, nay ông Ú và ông

L tranh chấp thì ông giao cho ông Ú có trách nhiệm trả cho ông L, ông với ông Ú sẽ tự thỏa thuận giải quyết sau. Ông xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Ông Thái Thanh Q thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của ông Thái Văn Ú, không trình bày bổ sung gì thêm. Xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Bà Lưu Thị Kiều T có tự khai đề ngày 16/5/2024 như sau: Do thư mời hoà giải của Toà án huyện Thới Lai về việc tranh chấp giữa ông Trần Hoàng L với ông Thái Văn Ú. Do ông Trần Hoàng L không tham dự cuộc hoà giải được. Bà là vợ ông L tham dự thay ông L để biết ý kiến ông Thái Văn Ú về trao đổi lại với ông L.

Tại bản án sơ thẩm số 257/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ và quyết định sửa chữa bổ sung số 22/2026 ngày 19/3/2026 tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Văn Ú; Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Văn Quốc D1.

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1357, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C ngày 21 tháng 3 năm 2023 giữa ông Thái Văn Ú với ông Trần Hoàng L là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2091, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C ngày 20 tháng 4 năm 2023 giữa ông Thái Văn Ú (do ông Trần Hoàng L làm đại diện theo uỷ quyền) với ông Phan Thanh N vô hiệu do giả tạo.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3130, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11 tháng 5 năm 2023 giữa ông Phan Thanh N với ông Văn Quốc D1 là vô hiệu.

Buộc ông Phan Thanh N có nghĩa vụ trả cho ông Văn Quốc D1 số tiền 1.100.000.000 (một tỷ một trăm triệu) đồng theo biên nhận tiền ngày 11 tháng 5 năm 2023.

Buộc ông Trần Hoàng L có nghĩa vụ trả cho ông Phan Thanh N số tiền là 398.267.000 đồng. Trong đó: Số tiền gốc là 320.000.000 đồng, lãi chậm trả là 78.267.000 đồng.

Buộc ông Thái Văn Ú có nghĩa vụ trả cho ông Trần Hoàng L số tiền là 98.566.000 đồng. Trong đó: Số tiền gốc là 80.000.000 đồng, lãi chậm trả là 19.566.000 đồng.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS02334 ngày 25/12/2019 đã chỉnh lý trang 3 do ông Phan Thanh N đứng tên ngày 05/05/2023, điều chỉnh diện tích theo đo đạc thực tế để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thái Văn Ú. Buộc ông Văn Quốc D1 có trách nhiệm nộp trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS02334 ngày 25/12/2019 cho cơ quan chuyên môn có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại cho ông Thái Văn Ú.

Vị trí thửa đất được xác định theo mảnh trích đo địa chính số: 02030/2024 ngày 12/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (Đính kèm bản án).

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, lãi chậm thực hiện nghĩa vụ, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13 tháng 10 năm 2025, bị đơn ông Phan Thanh N có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Văn Quốc D1, buộc ông Thái Văn Ú, ông Trần Hoàng L và ông Võ Nhật T2 liên đới trả cho ông số tiền 800.000.000 đồng và bồi thường lãi suất theo quy định

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông Phan Thanh N thay đổi kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do trong hồ sơ không có yêu cầu độc lập của ông D1, ông D1 cũng không cung cấp được hợp đồng vay tài sản giữa ông D1 và ông N. Nếu Hội đồng xét xử không hủy án thì yêu cầu sửa án không đồng ý giao trả cho ông D1 1.100.000.000 đồng lý do ông N không có nhận tiền, biên nhận nhận tiền do ông D1 cung cấp là chữ ký của ông N nhưng ký vào tờ biên nhận nhận tiền để ký hợp đồng mua bán, đồng thời ông N yêu cầu ông Ú, ông L và ông T3 trả cho ông N 800.000.000 đồng và tiền lãi 10%/năm tính từ ngày 20/4/2023 đến nay.

Ông Văn Quốc D1 trình bày: ý kiến của đại diện ủy quyền của ông N ông không đồng ý, ông có giao tiền cho ông D1 1.100.000.000 đồng, do ông N nói cần tiền đáo hạn ngân hàng, ông N có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 350 cho ông, nên buộc ông N trả lại số tiền này cho ông, ông N có nhận tiền của ông và ký biên nhận nhận tiền, đồng thời ông có ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông và ông N, tại Tòa án sơ thẩm ông có nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu buộc ông N trả cho ông 1.100.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 1

Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Phan Thanh N kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Phan Thanh N, Hội đồng xét xử xét thấy: Xuất phát từ việc nguyên đơn ông Thái Văn Ú ủy quyền cho ông Trần Hoàng L đi vay tiền ngân hàng, căn cứ Hợp đồng ủy quyền số 1357 ngày 21/3/2023, theo đó ông Thái Văn Ú đã ủy quyền cho ông L2 thửa đất 350 diện tích 2.106m² nội dung ủy quyền “bên B được thực hiện các giao dịch thế chấp, cho thuê, tặng cho, góp vốn, đặt cọc, chuyển nhượng...” sau khi lập hợp đồng ủy quyền ông L đưa cho ông Ú số tiền 80.000.000đồng, ngày 20/4/2023 ông Trần Hoàng L căn cứ vào hợp đồng ủy quyền đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 350 của ông Thái Văn Ú cho ông Phan Thanh N với giá 400.000.000 đồng, ông Phan Thanh N đã được chỉnh lý sang tên, theo ông N giá chuyển nhượng thực tế là 800.000.000đồng, ông N đã trả đủ tiền cho ông L, theo hình thức chuyển vào tài khoản của ông Võ Nhựt T2, ngày 11/5/2023 ông Phan Thanh N lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa 350 này cho ông Văn Quốc D1 giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng, ông N đã nhận đủ số tiền này nhưng quyền sử dụng đất chưa sang tên ông Văn Quốc D1. Ngày 15/11/2023 ông Thái Văn Ú có đơn tố cáo ông Trần Hoàng L tại UBND xã T, ông L thừa nhận đơn tố cáo là đúng và cho rằng ông Thái Văn Ú chỉ ủy quyền cho ông đi vay vốn ngân hàng.

Do vậy, xét thấy hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hoàng L với ông Phan Thanh N là vượt quá phạm vi ủy quyền, bản thân ông N cũng thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng để ông thế chấp ngân hàng, do vậy cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thái Văn Ú ủy quyền cho Trần Hoàng L với ông Phan Thanh N là vô hiệu, kéo theo hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N với ông Văn Quốc D1 cũng không có hiệu lực, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là có căn cứ đúng pháp luật.

Việc kháng cáo của ông N yêu cầu không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Văn Quốc D1 là không có căn cứ, bởi lẽ ông đã nhận số tiền 1.100.000.000 đồng (BL 313) của ông D1 thì phải có trách nhiệm trả cho ông D1, tại tòa người đại diện ủy quyền của ông N nại ra việc ông N có ký biên nhận nhận tiền nhưng

thực chất là không nhận tiền của ông D1, nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh, nên ý kiến này Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Đối với yêu cầu buộc ông Thái Văn Ú, Võ Nhật T2, Trần Hoàng L liên đới trả cho ông N số tiền 800.000.000 đồng, cấp sơ thẩm xác định, ông Ú không nhận tiền của ông N, ông L nhận số tiền 320.000.000 đồng, do ông N chưa chứng minh được số tiền ông chuyển cho ông T2 là tiền chuyển nhượng đất hay vay mượn, nên cấp sơ thẩm tách số tiền 800 triệu là quan hệ giữa ông N và ông T2 ra giải quyết thành vụ kiện khác là có căn cứ.

Xét ý kiến của người đại diện ủy quyền của ông Phan Thanh N cho rằng ông D1 không có đơn yêu cầu độc lập cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là không đúng. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Quá trình xét xử cấp sơ thẩm có sai sót về thủ tục tổ tụng thụ lý yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Văn Quốc D1, ngày 12/6/2024 ông Văn Quốc D1 có văn bản trình bày ý kiến về việc nếu ông N trả lại cho ông 1.100.000.000 đồng thì ông sẽ ký hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông N, đồng thời ông D1 không làm đơn yêu cầu độc lập đúng mẫu theo quy định, căn cứ văn bản này, ngày 03/10/2024 Tòa án cấp sơ thẩm đã thông báo cho ông D1 nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu độc lập, đồng thời mở phiên đối chất vào lúc 14 giờ 00 phút ngày 03/10/2024 có ông Phan Thanh N tham gia, cấp sơ thẩm thực hiện không đúng trình tự thủ tục quy định lẽ ra phải công khai chứng cứ và hòa giải nhưng xét thấy ông N đã tham gia phiên đối chất và biết được ông D1 đang yêu cầu ông trả lại số tiền chuyển nhượng đất 1.100.000.000 đồng, do vậy xét thấy mặc dù trình tự thủ tục không đúng quy định, nhưng không làm thay đổi bản chất của vụ án, đồng thời quyền lợi của ông N không bị ảnh hưởng, nên không cần thiết phải hủy án sơ thẩm, Hội đồng xét xử đề nghị cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của bị đơn ông Phan Thanh N là không có căn cứ chấp nhận. Chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Phan Thanh N phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 14 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, lệ phí tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo bị đơn ông Phan Thanh N.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 257/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ và quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 22 ngày 19/3/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3- Cần Thơ.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Văn Ú

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Văn Quốc D1.

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1357, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C ngày 21 tháng 3 năm 2023 giữa ông Thái Văn Ú với ông Trần Hoàng L là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2091, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C ngày 20 tháng 4 năm 2023 giữa ông Thái Văn Ú (do ông Trần Hoàng L làm đại diện theo uỷ quyền) với ông Phan Thanh N vô hiệu do giả tạo.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3130, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11 tháng 5 năm 2023 giữa ông Phan Thanh N với ông Văn Quốc D1 là vô hiệu.

Buộc ông Phan Thanh N có nghĩa vụ trả cho ông Văn Quốc D1 số tiền 1.100.000.000 (Một tỷ một trăm triệu) đồng theo biên nhận tiền ngày 11 tháng 5 năm 2023.

Buộc ông Trần Hoàng L có nghĩa vụ trả cho ông Phan Thanh N số tiền là 398.267.000 đồng (Ba trăm chín mươi tám triệu hai trăm sáu mươi bảy nghìn đồng). Trong đó: Số tiền gốc là 320.000.000 đồng, lãi chậm trả là 78.267.000 đồng.

Buộc ông Thái Văn Ú có nghĩa vụ trả cho ông Trần Hoàng L số tiền là 98.566.000 đồng (Chín mươi tám triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn đồng). Trong đó: Số tiền gốc là 80.000.000 đồng, lãi chậm trả là 19.566.000 đồng.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS02334 ngày 25/12/2019 đã chỉnh lý trang 3 do ông Phan Thanh N đứng tên ngày 05/05/2023, điều chỉnh diện tích theo đo đạc thực tế để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thái Văn Ú.

Buộc ông Văn Quốc D1 có trách nhiệm nộp trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS02334 ngày 25/12/2019 cho cơ quan chuyên

môn có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại cho ông Thái Văn Ú.

Vị trí thửa đất được xác định theo mảnh trích đo địa chính số: 02030/2024 ngày 12/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (Đính kèm bản án).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, các bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

Tách số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng), ông Phan Thanh N chuyển cho ông Võ Nhật T2 ra giải quyết thành vụ kiện khác.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Thái Văn Ú chịu nộp 4.928.000 đồng. Chuyển số tiền 2.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007545 ngày 29 tháng 02 năm 2024 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai (Nay là Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ) thành tiền án phí. Ông Thái Văn Ú có trách nhiệm nộp thêm số tiền 2.928.000 đồng còn thiếu.

Buộc ông Trần Hoàng L phải chịu 19.913.000 đồng tiền án phí sơ thẩm.

Buộc ông Phan Thanh N phải chịu 45.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Văn Quốc D1 phải chịu 14.696.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 26.908.000 đồng ông D1 đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004416 ngày 03 tháng 10 năm 2024 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai (Nay là Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ) số tiền tạm ứng án phí còn thừa lại là 12.212.800 đồng ông Văn Quốc D1 được nhận lại.

Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: Buộc ông Trần Hoàng L và ông Thái Văn Ú mỗi người phải chịu 2.100.000 đồng. Ông Thái Văn Ú đã nộp tạm ứng 6.000.000 đồng và đã chi thực tế 4.200.000 đồng xong. Buộc ông Trần Hoàng L có trách nhiệm nộp lại 2.100.000 đồng để trả cho ông Thái Văn Ú. Ông Ú được nhận lại 1.800.000 đồng tạm ứng chi phí tố tụng còn dư tại Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cần Thơ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Phan Thanh N phải chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp theo biên lai thu số 0005850 ngày 15/10/2025 tại thi hành án dân sự thành phố Cần thơ thành án phí.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 28 tháng 4 năm 2026.

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

Trần Thị Thanh Giang Tôn Thị Thanh T4 Trịnh Thị Bích H1

