

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH LÂM ĐỒNG **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 298/2025/DS-PT

Ngày: 30-9-2025

*V/v: Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Lê Phương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thủy Tiên và ông Phạm Thái Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Anh - Thư ký Toà án của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Mai Chăm - Kiểm sát viên

Trong các ngày 25 và 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng (Cơ sở 1) xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 71/2025/TLPT-DS ngày 26 tháng 5 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 374/2025/QĐ-PT ngày 14/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 305/2025/QĐ-PT ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Thanh H, sinh năm 1988; địa chỉ: Khu phố E, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (Nay là khu phố E, phường L, tỉnh Lâm Đồng). (Vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phan Thanh H1, sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn P, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (Nay là khu phố P, phường P, tỉnh Lâm Đồng). (Có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Bá Anh T, sinh năm 1979;

2.2. Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (Nay là khu phố P, phường P, tỉnh Lâm Đồng). (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Văn phòng C; địa chỉ: Khu phố D, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (Nay là khu phố D, phường L, tỉnh Lâm Đồng). (Vắng mặt)

3.2. Bà Nguyễn Thị Minh N, sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn M, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (Nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng). (Vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Bá Anh T và bà Nguyễn Thị Mỹ L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1. Nguyên đơn do người đại diện theo ủy quyền ông Phan Thanh H1 trình bày: Ngày 30/10/2023 ông Huỳnh Thanh H nhận chuyển nhượng lại từ ông Nguyễn Bá Anh T, bà Nguyễn Thị Mỹ L thửa đất số 822, tờ bản đồ số 36, diện tích 2276,2m², tọa lạc tại thôn P, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 593053, số vào sổ cấp GCN: CS 03302 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/11/2017, cập nhật biến động ngày 29/11/2019; giá chuyển nhượng 600.000.000đồng. Khi giao dịch chuyển nhượng thì ông H không trực tiếp giao dịch với ông T, bà L mà giao dịch với bà Nguyễn Thị Minh N (Người được ông T, bà L ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số No 05289), được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 08/9/2023. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Thanh H với vợ chồng ông Nguyễn Bá Anh T và bà Nguyễn Thị Mỹ L (Do bà N đại diện ký kết) đã được Văn phòng C, tỉnh Bình Thuận chứng nhận cùng ngày số công chứng 001851.

Sau khi ký hợp đồng, ông H đã thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Minh N. Tuy nhiên, do bận công việc nên ông H chưa làm thủ tục đăng ký sang tên.

Đầu tháng 3/2024, ông H nộp hồ sơ đăng ký nhận chuyển nhượng, do ông H nộp hồ sơ trễ hạn nên bị Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã L xử phạt vi phạm hành chính 2.000.000 đồng tại Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 31/QĐ-XPHC ngày 04/3/2024. Ông H đã chấp hành xong quyết định.

Ngày 05/3/2024, ông H nộp hồ sơ đăng ký tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Ủy ban nhân dân thị xã L. Đến ngày 02/4/2024, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã C1 ban hành Phiếu từ chối giải quyết hồ sơ số 75/CN.VPĐKĐDLG thông báo không giải quyết hồ sơ chuyển nhượng của ông H với lý do: “Thửa đất số 822, tờ bản đồ số 36 trước đây là tài sản chung của ông Nguyễn Bá Anh T và ông Nguyễn Văn N1 gồm 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 593053, CH 593051 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cùng ngày 08/11/2017. Sau đó, ông Nguyễn Bá Anh T nhận chuyển nhượng cả 02 GCN nêu trên và được Chi nhánh Văn phòng C1 xác nhận biến động ngày 29/11/2019.

Tuy nhiên, nay ông Nguyễn Bá Anh T chuyển nhượng cho ông Huỳnh Thanh H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 593053 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/11/2017 thì không đủ cơ sở để Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã C1 thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Thanh H. Để đủ cơ sở pháp lý giải quyết thì đề nghị ông Huỳnh Thanh H bổ sung thêm Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Bá Anh T với ông đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất còn lại”.

Sau khi nhận được Thông báo trên, ông H đã liên lạc với bà N, người trực tiếp giao dịch với ông H để yêu cầu phải ký bổ sung việc chuyển nhượng đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 593051 nhưng bà N lần tránh. Ông H liên hệ trực tiếp với ông T, bà L thì họ hứa hẹn để họ làm việc lại với bà N nhưng không có kết quả.

Nhận thấy, thửa đất số 822, tờ bản đồ số 36 của ông Nguyễn Bá Anh T hiện nay gồm 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 593053, CH 593051 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/11/2017, cập nhật biến động ngày 29/11/2019. Tuy nhiên, ông T, bà L (Do bà Nguyễn Thị Minh N đại diện ký kết) chỉ công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho ông Huỳnh Thanh H 01 Giấy chứng nhận, còn 01 Giấy chứng nhận còn lại không công chứng làm cho giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Thanh H và vợ chồng ông T, bà L không thể thực hiện được. Vì lý do trên, trước đây nguyên đơn yêu cầu:

1. Huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Thanh H và vợ chồng ông Nguyễn Bá Anh T - bà Nguyễn Thị Mỹ L (Do bà Nguyễn Thị Minh N đại diện ký kết) đã được Văn phòng C, tỉnh Bình Thuận chứng nhận ngày 30/10/2023, số công chứng 001851.

2. Buộc ông Nguyễn Bá Anh T và bà Nguyễn Thị Mỹ L phải hoàn trả lại cho ông Huỳnh Thanh H số tiền 600.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng đất mà

nguyên đơn đã thanh toán cho bà Nguyễn Thị Minh N (Người đại diện theo uỷ quyền của ông T, bà L).

3. Buộc ông Nguyễn Bá Anh T và bà Nguyễn Thị Mỹ L phải thanh toán tiền lãi suất trên số tiền chuyển nhượng đất mà ông Huỳnh Thanh H đã thanh toán theo mức lãi suất 0,83%/tháng, tính từ ngày 30/10/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xin thay đổi một phần nội dung khởi kiện thứ nhất và rút lại yêu cầu khởi kiện thứ ba, cụ thể nguyên đơn yêu cầu:

1. Đề nghị Toà án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Thanh H và vợ chồng ông Nguyễn Bá Anh T, bà Nguyễn Thị Mỹ L (Do bà Nguyễn Thị Minh N đại diện ký kết) đã được Văn phòng C, tỉnh Bình Thuận chứng nhận ngày 30/10/2023, số công chứng 001851 là vô hiệu và nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 593053, số vào sổ cấp GCN: CS 03302 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/11/2017, cập nhật biến động ngày 29/11/2019.

2. Buộc ông Nguyễn Bá Anh T và bà Nguyễn Thị Mỹ L phải hoàn trả lại cho ông Huỳnh Thanh H 600.000.000 đồng là số tiền chuyển nhượng đất mà nguyên đơn đã thanh toán cho bà Nguyễn Thị Minh N (Người đại diện theo uỷ quyền của ông T, bà L).

2. Bị đơn ông Nguyễn Bá Anh T và bà Nguyễn Thị Mỹ L trình bày: Vợ chồng ông, bà là chủ sử dụng thửa đất 822, tờ bản đồ số 36, diện tích 2.276,2m², loại đất trồng cây hàng năm toạ lạc tại thôn P, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CH 593053 và CH 593051 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/11/2017, cập nhật biến động ngày 29/11/2019.

Ngày 08/9/2023 vợ chồng ông bà cần tiền xây nhà nên thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 593053 cho bà Nguyễn Thị Minh N để vay số tiền 160.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 08/9/2023 đến ngày 08/9/2025, việc vay mượn hai bên làm giấy tay vay mượn. Đồng thời ngày 08/9/2023, bà Nguyễn Thị Minh N bắt buộc vợ chồng ông bà ký kết Hợp đồng uỷ quyền số No 05289, quyền số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD uỷ quyền toàn phần cho bà Nguyễn Thị Minh N, sinh năm 1987 (Địa chỉ cư trú tại thôn M, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận) trong thời hạn 02 năm. Trong thời hạn 02 năm, khi nào vợ chồng ông bà trả 160.000.000 đồng tiền vay thì bà N huỷ bỏ Hợp đồng uỷ quyền và trả lại sổ đỏ. Ngoài ra, thời hạn uỷ quyền là 02 năm, nhưng chỉ sau hơn 01 tháng từ ngày ký Hợp đồng uỷ quyền thì bà N đã ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho ông H nên đề nghị Toà án xem xét. Sau khi vợ chồng ông, bà vay 160.000.000 đồng, vợ chồng ông, bà đã đóng lãi đầy đủ trong vòng 04 tháng. Tháng kế tiếp ông, bà đã liên hệ trả tiền để lấy lại sổ nhưng bà N đã bỏ trốn nên không liên lạc được với bà N.

Số tiền giao dịch 600.000.000 đồng giữa bà Nguyễn Thị Minh N với ông Huỳnh Thanh H, vợ chồng ông, bà không hề biết và cũng không nhận được số tiền từ tay ông H hay bà N. Vì vậy, vấn đề người khởi kiện yêu cầu buộc vợ chồng ông, bà phải hoàn trả lại số tiền 600.000.000 đồng là không đúng nên vợ chồng ông, bà không đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn thống nhất thỏa thuận với nguyên đơn, đề nghị Toà án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Thanh H và vợ chồng ông Nguyễn Bá Anh T, bà Nguyễn Thị Mỹ L (Do bà Nguyễn Thị Minh N đại diện ký kết) đã được Văn phòng C, tỉnh Bình Thuận chứng nhận ngày 30/10/2023, số công chứng 001851 là vô hiệu và bị đơn đồng ý nhận lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 593053, số vào sổ cấp GCN: CS 03302 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/11/2017, cập nhật biến động ngày 29/11/2019.

Bị đơn không đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền mà bà N đã nhận là 600.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 08-4-2025 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng) quyết định:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 244, khoản 1 Điều 246 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 131, khoản 1 Điều 139, khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Khoản 2 Điều 26, Điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Thanh H.

1. Công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự như sau: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Thanh H và vợ chồng ông Nguyễn Bá Anh T, bà Nguyễn Thị Mỹ L (Do bà Nguyễn Thị Minh N đại diện ký kết) đã được Văn phòng C, tỉnh Bình Thuận chứng nhận ngày 30/10/2023, số công chứng 001851 là vô hiệu. Ông Huỳnh Thanh H phải trả lại cho ông Nguyễn Bá Anh T và bà Nguyễn Thị Mỹ L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 593053, số vào sổ cấp GCN: CS 03302 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/11/2017, cập nhật biến động ngày 29/11/2019.

2. Buộc ông Nguyễn Bá Anh T và bà Nguyễn Thị Mỹ L phải hoàn trả lại cho ông Huỳnh Thanh H 600.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm triệu đồng) là số tiền chuyển nhượng đất mà nguyên đơn đã thanh toán cho bà Nguyễn Thị Minh N (Người đại diện theo uỷ quyền của ông T, bà L).

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Thanh H: Buộc ông Nguyễn Bá Anh T và bà Nguyễn Thị Mỹ L phải thanh toán tiền lãi suất trên số tiền chuyển nhượng đất mà ông Huỳnh Thanh H đã thanh toán theo mức lãi suất 0.83%/tháng, tính từ ngày 30/10/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm.

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

Ngày 16/4/2025, ông Nguyễn Bá Anh T và bà Nguyễn Thị Mỹ L làm đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, lý do: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; Theo Hợp đồng ủy quyền giữa ông T, bà L với bà N có nội dung khi bà N bán đất cho người khác phải thông báo cho ông T, bà L nhưng khi bán đất cho ông H và sau khi bán đất cũng không thông báo; Tòa án chưa triệu tập bà Nguyễn Thị Minh N về việc nhận số tiền bán đất 600.000.000 đồng mà buộc ông T, bà L phải trả số tiền này, trong khi đó ông T, bà L vay của bà N chỉ có 160.000.000 đồng;

- Giữa ông T, bà L với bà N chỉ tồn tại việc vay mượn tiền. Hai bên ký kết Hợp đồng ủy quyền là để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, còn Hợp đồng ủy quyền giữa ông T, bà L với bà N là giả tạo, thể hiện đất được quyền sử dụng đất hợp pháp có 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà N bán cho ông H và giao có 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì làm sao giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật được.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao lại hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 06/2025/DS-ST ngày 08-4-2025 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh N vắng mặt không có lý do nhưng đương sự đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt do đó HĐXX giải quyết vụ án vắng mặt các đương sự.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn, HĐXX nhận thấy:

[3.1] Vợ chồng ông Nguyễn Bá Anh T, bà Nguyễn Thị Mỹ L là chủ sử dụng thửa đất số 822, tờ bản đồ số 36, diện tích 2.276,2m², loại đất trồng cây hàng năm tọa lạc tại thôn P, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận theo 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 593053 và số CH 593051 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/11/2017, cập nhật biến động ngày 29/11/2019. Ngày 08/9/2023, ông T, bà L thế chấp 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 593053 cho bà Nguyễn Thị Minh N để vay số tiền 160.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 08/9/2023 đến ngày 08/9/2025, việc vay tiền hai bên làm giấy tay do bà N viết. Để đảm bảo nợ vay nên cùng ngày 08/9/2023, hai bên ký kết Hợp đồng ủy quyền số công chứng 05289, quyền số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Minh N, trong thời hạn 02 năm đến khi nào ông T, bà L trả 160.000.000 đồng tiền vay thì bà N hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

[3.2] Bà N vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không ai yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng này nên HĐXX cấp phúc thẩm chưa thể đánh giá tính hợp pháp của Hợp đồng vay tài sản này. Tuy nhiên Hợp đồng ủy quyền giữa các bên đương sự là tự nguyện, hợp pháp, tại thời điểm ủy quyền, ông

T, bà L là người sử dụng đất hợp pháp, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên cấp sơ thẩm công nhận là phù hợp.

[3.3] Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 08/9/2023, bà Nguyễn Thị Minh N ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001851, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/10/2023 tại Văn phòng C cho ông Huỳnh Thanh H. Khi đăng ký quyền sử dụng đất, cơ quan đăng ký đất đai là Chi nhánh Văn phòng C1 đã trả hồ sơ của ông Huỳnh Thanh H với nội dung: “...*đề nghị ông Huỳnh Thanh H bổ sung thêm Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Bá Anh T với ông đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất còn lại*”. Như vậy, cùng 01 thửa đất số 822, tờ bản đồ số 36, diện tích 2.276,2m², nhưng có 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 593053 và số CH 593051 (Do trước đây là tài sản chung của ông Nguyễn Bá Anh T và ông Nguyễn Văn N1). Điều đó chứng tỏ vợ chồng bị đơn chỉ đưa cho bà N giữ 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để làm tin khi vay tiền. Tuy nhiên, về hình thức hợp đồng là chưa đầy đủ vì thiếu một giấy chứng nhận, nhưng nội dung Hợp đồng chuyển nhượng là hợp pháp bởi việc ông T, bà L ủy quyền cho bà N được toàn quyền với thửa đất là ý chí của ông T, bà L. Ông T, bà L phải tự chịu hoàn toàn trách nhiệm với ủy quyền của mình. Do đó khi bà N ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H thì ông T, bà L phải chịu trách nhiệm.

[3.4] Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng, bà N, ông H khi tham gia giao dịch phải biết ngoài 01 Giấy chứng nhận theo ủy quyền thì thửa đất còn phải có 01 Giấy chứng nhận nữa thì giao dịch chuyển nhượng mới hoàn thành việc sang tên, nội dung này thể hiện rõ ở trang 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 593053 và số CH 593051. Do đó giữa các bên đương sự đã vi phạm về hình thức của hợp đồng. Tại phiên tòa, các bên đương sự thống nhất không tiếp tục thực hiện hợp đồng tức là không hoàn thiện về hình thức của hợp đồng, không thỏa thuận chấm dứt thực hiện hợp đồng, không yêu cầu hủy bỏ hợp đồng vì vậy hợp đồng này vô hiệu vì vi phạm về hình thức chuyển nhượng.

[3.5] Về việc bị đơn cho rằng khi bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H không thông báo và sau khi ký kết hợp đồng cũng không báo cho bên A là bị đơn ông T, bà L là vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng. Tuy nhiên đây là thỏa thuận giữa bị đơn và bà N, nguyên đơn không phải biết trách nhiệm thông báo của bà N và Hợp đồng ủy quyền cũng không quy định bà N có trách nhiệm báo trước và cần phải chờ ý kiến đồng ý của bị đơn.

[3.6] Về việc giao tài sản, giữa bị đơn và nguyên đơn thống nhất chưa bàn giao tài sản, bị đơn vẫn đang quản lý tài sản.

[3.7] Về việc giao nhận tiền: Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001851 quy định: *Việc giao nhận tiền sau khi ký kết hợp đồng, giữa các bên tự thỏa thuận việc giao nhận tiền.* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không cung cấp bất kỳ chứng cứ nào thể hiện nguyên đơn giao tiền cho bị đơn hay bà N. Như vậy, nguyên đơn chưa nhận được tài sản, không chứng minh được việc giao tiền cho bị đơn. Tại phiên tòa các đương sự đều thống nhất không hoàn thiện về hình thức hợp đồng, do đó có đầy đủ cơ sở để tuyên bố Hợp đồng vô hiệu theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu bằng việc ghi nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự là chưa phù hợp quy định từ Điều 122 đến Điều 133 và Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 206 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu phải xác định được hợp đồng đó vi phạm điều luật về vô hiệu cụ thể không phải theo sự thỏa thuận của các bên đương sự trừ khi sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

[5] Từ những nội dung phân tích trên, HĐXX sửa bản án dân sự sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Bá Anh T, bà Nguyễn Thị Mỹ L không có nghĩa vụ phải thanh toán cho nguyên đơn ông Huỳnh Thanh H 600.000.000 đồng vì nguyên đơn không chứng minh được việc giao tiền cho bị đơn thông qua người đại diện của bị đơn. Việc vay mượn tiền của bà N với ông T, bà L, việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu được giải quyết bằng vụ án dân sự khác nếu có tranh chấp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên bị đơn không chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bản án dân sự bị sửa nên án phí dân sự sơ thẩm được tính toán lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 6, Điều 7 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 08/4/2025 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng).

2. Căn cứ:

- Điểm b khoản 1 Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 148, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 122, Điều 129, khoản 1 Điều 139, khoản 1 Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

3. Tuyên xử:

3.1. Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Thanh H và vợ chồng ông Nguyễn Bá Anh T, bà Nguyễn Thị Mỹ L (Do bà Nguyễn Thị Minh N đại diện ký kết) đã được Văn phòng C, tỉnh Bình Thuận chứng nhận ngày 30/10/2023, số công chứng 001851.

3.2. Ông Huỳnh Thanh H phải trả lại cho ông Nguyễn Bá Anh T và bà Nguyễn Thị Mỹ L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 593053, số vào sổ cấp GCN: CS 03302 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/11/2017, cập nhật biến động ngày 29/11/2019.

3.3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Thanh H về việc buộc ông Nguyễn Bá Anh T và bà Nguyễn Thị Mỹ L phải trả lại 600.000.000 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Bá Anh T và bà Nguyễn Thị Mỹ L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Huỳnh Thanh H phải nộp 28.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ số tiền 15.395.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011849 ngày 15/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Bá Anh T, bà Nguyễn Thị Mỹ L không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng theo biên lai số 0012432 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15, tỉnh Lâm Đồng) được trả lại cho ông Nguyễn Bá Anh T, bà Nguyễn Thị Mỹ L.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 30/9/2025).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TANDKV15 - Lâm Đồng;
- Phòng THADS KV15 – Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Cổng TTĐT-TANDTC;
- Lưu: Hồ sơ; Tòa DS; Tổ HCTP.

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

Nguyễn Lê Phương