

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: 177/2025/DS-PT

Ngày 14/04/2025

“V/v Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, hợp đồng uỷ quyền vô hiệu”

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: Ông Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Ông Võ Bảo Anh

Ông Phạm Văn Bình

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Hồng Chúc là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 528/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng uỷ quyền vô hiệu”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 139/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận O bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 92/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

-**Nguyên đơn:** Ông Võ Hoàng H, sinh năm 1996.

Địa chỉ: phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Huỳnh Thu N của Công ty Luật TNHH MTV A thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

-**Bị đơn:** Ông Võ Văn K, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Khu vực T, phường T1, quận O, thành phố Cần Thơ.

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

1. Ông Võ Văn K1, sinh năm 1966 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Khu vực T, phường T1, quận O, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền của Ông K1, bà H: Ông Võ Hồ Thế P, sinh năm 1977. Địa chỉ: khu dân cư D, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

2. Ông Nguyễn Hải C, sinh năm 1992.

Bà Huỳnh Thị Kim P, sinh năm 1996.

Cùng địa chỉ: phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

3. Ông Dương Văn T, sinh năm 1964.

Địa chỉ: phường T1, quận B, thành phố Cần Thơ.

4. Bà Thiệu Ngọc T, sinh năm 1957.

(Công chứng viên Văn phòng công chứng Thiệu Ngọc T).

Địa chỉ: phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

5. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1977.

Địa chỉ: xã T, huyện T1, thành phố Cần Thơ.

6. Văn Phòng Công chứng Nguyễn Thị Thủy A

Địa chỉ: phường C, quận O, thành phố Cần Thơ.

7. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị K.

Địa chỉ: phường A1, quận B, thành phố Cần Thơ.

- Người kháng cáo: Ông Võ Văn K1 và bà Nguyễn Thị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận O.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn là ông Võ Hoàng H trình bày:*

Vào ngày 01 tháng 06 năm 2021, ông H có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Hải C và bà Huỳnh Thị Kim P tổng diện tích đất là 229 m², trong đó có: 120 m² đất thổ cư và 109 m² đất cây lâu năm, thửa đất 1.200, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại khu vực T, phường T1, quận O, Thành phố Cần Thơ với số tiền là 350.000.000 đồng đã được sang tên qua trang tư. Trên đất có một căn nhà cấp 4, diện tích 120 m², khi ông H nhận chuyển nhượng đất và nhà với ông Nguyễn Hải C, thì ông H và ông C có thỏa thuận cho con ông Võ Văn K1 là chủ đất trước, đã chuyển nhượng đất cho ông C sống trong căn nhà do ông H đã nhận chuyển nhượng, nên hai bên thỏa thuận miệng cho con ông Võ Văn K1 là ông Võ Văn K ở tạm tới khi H làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông K dọn đi, giao lại nhà và đất cho H. Sau khi làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông K không di dời tài sản ra khỏi nhà theo thỏa thuận. Ông H mua ngay tình với mục đích mua để ở và sinh sống. Nên ông H khởi kiện yêu cầu ông Võ Văn K phải di dời tài sản và trả lại căn nhà cấp 04

(vách xi măng nền lót gạch men) và diện tích 229 m², thửa đất 1.200, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại khu vực T, phường T1, quận O, Thành phố Cần Thơ và yêu cầu được công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2021 giữa ông Võ Hoàng H với ông Nguyễn Hải C, bà Huỳnh Thị Kim P thông qua người đại diện theo ủy quyền Dương Văn T được công chứng tại Văn phòng Công chứng Chủ Duy Thanh.

**Tại các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn là ông Võ Văn K trình bày:*

Tại biên bản làm việc ngày 16/02/2023, ông K cho rằng trước đây do được người khác giới thiệu nên ông có vay của ông Nguyễn Thanh H số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng, lãi suất 2%/tháng. Khi vay tiền của ông H thì ông K đã tự ý lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cha ông là Võ Văn K1, đồng thời giả chữ ký để ký hợp đồng ủy quyền ngày 01/12/2020 để chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Hải C. Mọi thủ tục thời điểm đó đều do ông H thực hiện.

Tại bản tự khai ngày 12/12/2023, ông K cho rằng do cần tiền nên có vay của ông C số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng. Sau khi nhận tiền thì mới biết số tiền ông C cho vay là từ ông H. Đến khoảng tháng 02/2021, ông C và ông H yêu cầu ký hợp đồng vay gốc và lãi là 150.000.000 đồng, đồng thời buộc ông thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông K1 và bà H cho ông C để làm tin. Nên vào ngày 09/02/2021, ông K và ông C có đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T để ký giấy tờ thế chấp (hợp đồng chuyển nhượng, có kèm theo Hợp đồng ủy quyền ngày 01/12/2020 công chứng tại VPCC Thiệu Ngọc T), ông C hứa khi nào trả tiền thì ông C sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng trên. Do chưa có tiền trả và vì tin tưởng nên ông có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Đến khi phát sinh tranh chấp ông H đến đòi nhà thì ông K mới biết ông C đã chỉnh lý sang tên và chuyển nhượng cho ông H. Đòi thời cung cấp tài liệu là Hợp đồng vay tiền theo mẫu (bản photo) không đề ngày tháng năm, bên cho vay là Nguyễn Hải C, bên vay là Võ Văn K, số tiền vay 150.000.000 đồng.

Tại biên bản hòa giải ngày 21/8/2024, ông K cho rằng không có vay tiền hay chuyển nhượng nhà và đất cho ông Nguyễn Hải C mà ông K chỉ có vay tiền của ông Nguyễn Thanh H với số tiền 100.000.000 đồng, mọi thủ tục giấy tờ đều do ông Nguyễn Thanh H là người trực tiếp làm, ông K hoàn toàn không biết biên nhận 150.000.000 đồng (không đề ngày, tháng năm) với ông Nguyễn Hải C, nên ông K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, đồng thời ông K thống nhất với yêu cầu độc lập của ông Võ Văn K1 và bà Nguyễn Thị H. Tại phiên tòa, ông K cũng khẳng định không có vay tiền của ông C mà chỉ có vay tiền ông H, nhưng ông K có ký tên vào tờ vay tiền 150.000.000 đồng do ông H chuẩn bị sẵn cùng với thời điểm ký chuyển nhượng nhà đất cho ông C.

**Tại đơn yêu cầu độc lập, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Võ Văn K1, bà Nguyễn Thị trình bày:*

Ông Võ Văn K1 và bà Nguyễn Thị H là chủ sử dụng phần đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 205574, số vào sổ: CHO1405, thửa đất số: 1200, diện tích: 229 m², tờ bản đồ số: 01, địa chỉ: khu vực T, phường T1, quận O, thành phố Cần Thơ do Ủy ban nhân dân quận O cấp ngày 08/11/2012 cho ông Võ Văn K1 đại diện đứng tên.

Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên, Ông K1 và bà H phải đi làm ăn xa, căn nhà và tài sản giao cho con trai là ông Võ Văn K trông nom, quản lý. Tuy nhiên, hiện nay Ông K1 và bà H phát hiện ông K vay tiền của ông Nguyễn Hải C và ông Nguyễn Thanh H số tiền là 100.000.000 đồng. Ông C và ông H bắt ông K phải thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông K đang quản lý để làm tin thì mới cho vay. Do cần tiền nên ông K đồng ý và đưa giấy chứng nhận QSDĐ của Ông K1 và bà H cho ông H và ông C làm tin. Nhưng thời gian sau, ông H cho rằng cần phải ký chuyển nhượng cho ông C làm đại diện, khi nào ông K có tiền trả sẽ ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng trên. 09/02/2021 ông C và ông H yêu cầu ông K đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thị T ký hợp đồng chuyển nhượng (tại thời điểm này ông C và ông H đã chuẩn bị sẵn hợp đồng ủy quyền đã được công chứng tại VPCC Thiệu Ngọc T ngày 01/12/2020, số công chứng: 2480, quyển số: 02/2020/TP-CC SCC/HĐGD có chữ ký của vợ chồng Ông K1 và bà H và ông K với nội dung Ông K1 và bà H cho phép ông K được ký chuyển nhượng), từ đó yêu cầu ông K phải ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông C. Vì cần tiền nên ông K đồng ý ký, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng số: 996, Quyển số: 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD, giá hợp đồng chuyển nhượng tương đương với số tiền vay và lãi của ông K là 150.000.000 đồng (100.000.000 đồng tiền gốc, 50.000.000 đồng tiền lãi). Tuy nhiên, ông C đã không thực hiện theo thỏa thuận mà ngày 10/05/2021 ông C tự ý làm thủ tục chỉnh lý trang ba đối với quyền sử dụng đất nêu trên cho ông đứng tên. Không dùng lại ở đó, ngày 01/06/2021 ông C và vợ là bà Huỳnh Thị Kim P tiếp tục ký hợp đồng ủy quyền cho ông Dương Văn T với nội dung ông Thái được đại diện ký chuyển nhượng toàn bộ thửa đất tranh chấp. Hợp đồng ủy quyền được công chứng tại VPCC Chử Duy Thanh, số công chứng: 1420, quyển số: 01/2021 TP/CC-SCC/HDGD. Căn cứ hợp đồng ủy quyền, cùng ngày ông Thái ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất thửa đất 1200 cho ông Võ Hoàng H với giá chuyển nhượng là: 350.000.000 đồng. Sau đó ông H làm thủ tục cấp giấy, ngày 02/11/2021 ông H được chỉnh lý trang tư thửa đất nêu trên.

Việc ký hợp đồng ủy quyền giữa ông K, ông C, bà Phi tại Văn phòng công chứng Thiệu Ngọc T là trái quy định pháp luật, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích của Ông K1 và bà H. Do đó, Ông K1 và bà H có yêu cầu độc lập:

Yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 01/12/2020 giữa ông Võ Văn K1, bà Nguyễn Thị H và ông Võ Văn K, số công chứng: 2480, quyển số: 02/2020/TP-CC-SCC/HĐGD được tập tại Văn phòng công chứng (VPCC) Thiệu Ngọc T vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn K và ông Nguyễn Hải C ngày 09/02/2021, số công chứng: 996, Quyển số:

01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: 205574, số vào sổ: CH01405, thửa đất số: 1200, diện tích: 229m², tờ bản đồ số: 01, địa chỉ: khu vực T, phường T1, quận O, thành phố Cần Thơ do Ủy ban nhân dân quận O cấp cho ông Võ Văn K1 ngày 08/11/2012 vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Hải C, bà Huỳnh Thị Kim P và ông Dương Văn T ngày 01/06/2021, công chứng số: 1418, Quyền số 01/2021/TP-SCC-HĐGD được lập tại Văn phòng Công chứng Chử Duy Thanh vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn T và ông Võ Hoàng H ngày 01/06/2021, số công chứng: 1420, quyền số: 01/2021/TP-CC-SCC/HĐGD lập tại VPCC Chử Duy Thanh đối với thửa đất số: 1200 theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số số: 205574, số vào sổ: CH01405, diện tích: 229m², tờ bản đồ số: 01, địa chỉ: khu vực T, phường T1, quận O, thành phố Cần Thơ do Ủy ban nhân dân quận O cấp cho ông Võ Văn K1 ngày 08/11/2012 (chỉnh lý trang ba cho ông Nguyễn Hải C ngày 10/05/2021) vô hiệu.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận O thu hồi giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 205574, số vào sổ: CH01405, thửa đất số: 1200, diện tích: 229m², tờ bản đồ số: 01, địa chỉ: khu vực T, phường T1, quận O, thành phố Cần Thơ do Ủy ban nhân dân quận O cấp cho ông Võ Văn K1 ngày 08/11/2012 (chỉnh lý trang tư cho ông Võ Hoàng H ngày 02/11/2021) và cấp lại cho Ông K1 và bà H.

**Tại Biên bản lấy lời khai và biên bản làm việc ngày 02/11/2023, ông Nguyễn Hải C trình bày:*

Do có nhu cầu mua đất, nên ông C được người khác giới thiệu gặp ông Võ Văn K để thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa đất 1.200 Tờ bản đồ số 01, trên đất có căn nhà cấp 4 tọa lạc tại Khu vực T, phường T1, quận O, Thành phố Cần Thơ. Sau khi hai bên thỏa thuận với giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 09/02/2021 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T, khi ký hợp đồng thì ông K với tư cách là đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn K1 và bà Nguyễn Thị H. Đến tháng 5/2021, ông C tiến hành thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định. Sau khi được sang tên quyền sử dụng đất, do cần tiền, nên ông C và vợ là bà Nguyễn Thị Kim P có bán lại cho ông Dương Văn T với giá 180.000.000 đồng, nhưng đã làm Hợp đồng ủy quyền cho ông Thái toàn quyền quyết định đối với thửa đất nêu trên. Sau khi được ủy quyền thì ông Thái đã chuyển nhượng lại cho ông Võ Hoàng H với giá 350.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng thì giữa ông C, ông H và ông K có thỏa thuận miệng là tạm thời cho ông K ở lại căn nhà cấp 04 có sẵn trên đất, đến khi ông H hoàn thành xong thủ tục sang tên thửa đất thì ông K phải dọn đi và trả nhà và đất cho ông H. Ông C hoàn toàn không biết ông H là ai và cũng không biết giữa ông H và ông K có vay tiền và mua bán đất, việc ông K cho rằng giả chữ ký của Ông K1 và bà H để ký bán đất thì ông C hoàn toàn

không biết, nên ông K phải tự chịu trách nhiệm về vấn đề này. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông K đã được công chứng, được sang tên quyền sở hữu, ông H nhận chuyển nhượng đất cũng đã được làm thủ tục sang tên hợp pháp, ông H mua đất hoàn toàn ngay tình, nên thửa đất thuộc quyền sở hữu của ông H, ông K có thỏa thuận ở nhờ trên đất, nên ông K phải trả lại cho ông H thửa đất 1200, bao gồm căn nhà cấp 04 có trên đất.

**Tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/10/2023, bà Huỳnh Thị Kim P trình bày:*

Vợ chồng bà Huỳnh Thị Kim P và ông Nguyễn Hải C có sở hữu quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1.200 Tờ bản đồ số 01, trên đất có căn nhà cấp 4 tọa lạc tại Khu vực T, phường T1, quận O, Thành phố Cần Thơ, ông C là người trực tiếp mua của người khác, nên bà Phi không biết được mua của ai và giá cả bao nhiêu, Đến ngày 01/6/2021, bà Phi và ông C ủy quyền cho ông Dương Văn T để bán lại cho ông Võ Hoàng H, mọi việc mua bán đất đai là do ông C thực hiện, bà Phi chỉ có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/6/2021. Bà Phi và ông C hoàn toàn không biết ông H. Theo bà Phi thì việc ông C nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên cho ông H là hoàn toàn hợp pháp.

**Tại Văn bản số 08/2024 ngày 05/6/2024, Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T có ý kiến:*

Ngày 09/02/2021, Công chứng viên Nguyễn Thị T tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thuỷ Anh công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn K1, bà Nguyễn Thị H (do ông Võ Văn K làm đại diện theo ủy quyền) với ông Nguyễn Hải C, số công chứng 996, quyền số 01/2021/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 09/02/2021 với nội dung chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BM 205574, số vào sổ CH01405 do UBND Quận O, Thành phố Cần Thơ cấp ngày 08/11/2012, thuộc thửa đất số 1200, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại Khu vực T, phường T1, Quận O, Thành phố Cần Thơ.

Tại thời điểm công chứng, thì ông Võ Văn K, ông Nguyễn Hải C có năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện lập và ký tên vào hợp đồng sau khi đã đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng, được Công chứng viên giải thích và đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của hai bên, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông Võ Văn K cam kết hợp đồng ủy quyền giữa ông Võ Văn K1, bà Nguyễn Thị H và ông Võ Văn K còn hiệu lực tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, ông Nguyễn Hải C được giải thích rõ việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên chuyển nhượng là ông Võ Văn K1, bà Nguyễn Thị H, bên chuyển nhượng được đại diện bởi ông Võ Văn K theo Hợp đồng ủy quyền được Công chứng viên tại Văn phòng công chứng Thiệu Ngọc T công chứng ngày 01/12/2020, số công chứng 2480, quyền số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD. Mục đích, nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất nêu trên đã được Công chứng viên Nguyễn Thị T tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị T công chứng theo đúng quy định của Luật công chứng và có hiệu lực theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

**Tại Văn bản số 59/NTKO-VP ngày 10/7/2024, Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị K (trước đây là Văn phòng Công chứng Chủ Duy Thanh) có ý kiến:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1420, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/06/2021 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Hải C, bà Huỳnh Thị Kim P (do ông Dương Văn T đại diện theo ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng ông Võ Hoàng H đã được Công chứng viên Văn phòng công chứng Chủ Duy T (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị K) chứng nhận theo đúng quy định pháp luật. Đối với yêu cầu của các bên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị K đề nghị được vắng mặt trong quá trình xét xử sơ thẩm vụ án nêu trên.

**Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/8/2024, ông Nguyễn Thanh H trình bày:*

Ông Nguyễn Thanh H không có cho ông Võ Văn K vay tiền, nhưng có giới thiệu ông K vay tiền của ông Nguyễn Hải C với số tiền 150.000.000 đồng, nhưng ông H không nhớ rõ thời điểm vay tiền, việc giao nhận tiền giữa ông K và ông C tự thỏa thuận, ông H không có liên quan. Sau khi vay tiền thì giữa ông C và ông K mới tự thỏa thuận về việc ông K chuyển nhượng đất cho ông C, việc các bên tự chuyển nhượng nhà đất thì ông H không có tham gia, không có trách nhiệm đối với họ mà ông H chỉ có hưởng hoa hồng 2.000.000 đồng từ việc giới thiệu ông K vay tiền của ông C. Ông H hoàn toàn không biết gì về Hợp đồng ủy quyền giữa ông Khoen với Ông K1 và bà H, Hợp đồng ủy quyền này do chính ông K tự làm. Đối với vụ án này, ông H hoàn toàn không có liên quan trách nhiệm gì về việc vay tiền, cũng như chuyển nhượng nhà đất giữa ông K và ông C. Ông H có ý kiến xin giải quyết và xét xử vụ án vắng mặt đối với ông H.

-Tại bản án dân sự sơ thẩm số 139/2024/DSST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận O đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cầu khởi kiện của ông Võ Hoàng H đối với ông Võ Văn K.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hoàng H, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 01/06/2021, số công chứng: 1420, quyền số: 01/2021/TP-CC-SCC/HĐGD lập tại VPCC Chủ Duy Thanh giữa ông Võ Hoàng H với ông Nguyễn Hải C, bà Huỳnh Thị Kim P (do ông Dương Văn T đại diện ông C, bà Phi) công chứng tại Văn phòng Công chứng Chủ Duy Thanh (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị K), theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số số: 205574, số vào sổ: CH01405, do Ủy ban nhân dân quận O cấp cho ông Võ Văn K1 ngày 08/11/2012 (chỉnh lý trang tư cho ông Võ Hoàng H ngày 02/11/2021); buộc ông Võ Văn K phải trả lại cho ông Võ Hoàng H diện tích đất 229 m², thửa đất 1.200, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại khu vực T, phường

T1, quận O, Thành phố Cần Thơ và buộc ông K phải di dời tài sản và trả lại căn nhà cấp 04 xây dựng năm 2004 có trên đất (kết cấu 01: Cột bê tông cốt thép, mái Tole, vách tường, nền lát gạch men, la phong xốp, diện tích 4,7 m x 6,6 m = 30,02 m²; kết cấu 02: Cột bê tông cốt thép, mái tole, vách tole, nền lát gạch men, la phong xốp, diện tích 7,2 m x 9,65 m = 69,48 m²).

(Diện tích kích thước của thửa đất được thể hiện theo Bản trích đo địa chính số 1203/TTKTTNMT ngày 27/10/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Võ Văn K1 và bà Nguyễn Thị H:

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 01/12/2020 giữa ông Võ Văn K1, bà Nguyễn Thị H và ông Võ Văn K, số công chứng: 2480, quyền số: 02/2020/TP-CC-SCC/HĐGD được tập tại Văn phòng công chứng (VPCC) Thiệu Ngọc T và Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn K và ông Nguyễn Hải C ngày 09/02/2021, số công chứng: 996, Quyền số: 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T là vô hiệu.

Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ông K1 và bà H liên quan đến yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Hải C, bà Huỳnh Thị Kim P và ông Dương Văn T ngày 01/06/2021, công chứng số: 1418, Quyền số 01/2021/TP-SCC-HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn T (đại diện ông C bà Phi) và ông Võ Hoàng H ngày 01/06/2021, số công chứng: 1420, quyền số: 01/2021/TP-CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Chử Duy Thanh.

Về chi phí tố tụng: Ông Võ Văn K phải có nghĩa vụ hoàn trả chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cho ông Võ Hoàng H với số tiền là 8.500.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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.

Về án dân sự sơ thẩm: Ông Võ Văn K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Võ Hoàng H được nhận lại 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003584 ngày 01/11/2012 và biên lai số 0004759 ngày 12/8/2024; ông Võ Văn K1 và bà Nguyễn Thị H được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004441 ngày 27/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận O.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 09/10/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Võ Văn K1 và bà Nguyễn Thị H cho rằng bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là gây thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Ông K1, bà H. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông K1, bà H.

Tại Quyết định kháng nghị số 12/QĐ-VKS-DS ngày 10/10/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận O cho rằng bản án sơ thẩm xác định ông Võ Hoàng H nhận chuyển nhượng ngay tình là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo phân tích của quyết định kháng nghị.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông K1, bà H giữ nguyên kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận O. Các đương sự không thoả thuận được việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng, trình tự thủ tục chuyển nhượng của nguyên đơn là hợp pháp. Nguyên đơn là người đã được chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất là tình tiết không phải chứng minh theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thực tế, nguyên đơn đã nhận nhà đất nhưng bị đơn tái chiếm. Giá trị chuyển nhượng là 350 triệu đồng thể hiện chủ yếu là mua căn nhà, còn giá trị quyền sử dụng đất không lớn do vị trí đất không có giá trị cao. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm vì nguyên đơn nhận chuyển nhượng ngay tình.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng, quá trình tố tụng, nguyên đơn không chứng minh được việc có mua bán căn nhà trên đất của Ông K1 bà H xây dựng từ năm 2004. Nguyên đơn cũng không chứng minh được việc đã bàn giao tài sản. Hiện tại, nhà đất do gia đình bị đơn quản lý sử dụng. Do vậy, nguyên đơn không phải là bên thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận O, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy, các bên tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng uỷ quyền vô hiệu. Toà án nhân dân quận O đã thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo 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] Khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự quy định: “Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”. Tại giai đoạn này, ông K không phải là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và ông C thì ông C không phải là bên thứ ba ngay tình. Căn cứ quan trọng để giao kết hợp đồng giữa ông K và ông C là hợp đồng uỷ quyền của Ông K1, bà H cho ông K. Hợp đồng uỷ quyền này là vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với ông C là vô hiệu.

[3] Xét mối quan hệ chuyển nhượng giữa ông C với ông H. Thấy rằng, việc chuyển dịch từ vợ chồng Ông K1 sang ông C và sau đó sang ông H chỉ có chuyển dịch quyền sử dụng đất trên giấy. Bên nhận chuyển nhượng là ông C, ông H đều chưa nhận tài sản. Theo kết quả thẩm định tại chỗ của Toà án cấp sơ thẩm thì trên đất có căn nhà cấp 4 của vợ chồng Ông K1 xây dựng từ năm 2004 và có cây trồng trên đất. Tài sản này hiện đang do gia đình bị đơn quản lý sử dụng. Ông C, ông H cũng không có tài liệu chứng minh việc có mua bán căn nhà và cây trồng trên đất. Với đặc điểm đó, cùng với sự vô hiệu của hợp đồng uỷ quyền giữa vợ chồng Ông K1 với ông K, vô hiệu của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và ông C cho thấy ông H không phải là bên thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự.

[4] Phía nguyên đơn cho rằng, khi nhận chuyển nhượng với giá 350 triệu đồng thì thực chất là mua căn nhà là chính, còn quyền sử dụng đất có giá trị không đáng kể bởi vị trí đất không có giá trị cao. Lời khai này là không phù hợp. Bởi vì, theo kết quả định giá tài sản thì diện tích đất 229 m² (trong đó có 120 m² ODT) có giá trị lớn, còn giá trị căn nhà không có giá trị đáng kể.

[5] Từ những nhận định trên cho thấy, kháng cáo của vợ chồng Ông K1, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận O về việc xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C với ông H vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

[6] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tại phiên toà phúc thẩm, khi được hỏi về vấn đề này, nguyên đơn không thể hiện yêu cầu nên nguyên đơn cũng như các đương sự liên quan trong hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu có quyền khởi kiện thành vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

[7] Về án phí, chi phí thẩm định: Căn cứ các điều 147, 148, 157 và 164 của Bộ luật tố tụng dân sự thì nguyên đơn, bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn chịu chi phí thẩm định, định giá. Án phí dân sự phúc thẩm, Ông K1 và bà H không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về các yêu cầu sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2021 giữa ông Võ Hoàng H và ông Nguyễn Hải C, bà Huỳnh Thị Kim P ...

- Buộc ông Võ Văn K giao trả căn nhà cấp 4 và phần đất có diện tích 229 m², thửa 1.200, tờ bản đồ số 01 tại khu vực T, phường T1, quận O, thành phố Cần Thơ.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Võ Văn K1 và bà Nguyễn Thị H, tuyên bố các hợp đồng sau đây là vô hiệu:

- Hợp đồng ủy quyền ngày 01/12/2020 giữa ông Võ Văn K1, bà Nguyễn Thị H và ông Võ Văn K, số công chứng: 2480, quyền số: 02/2020/TP-CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng công chứng Thiệu Ngọc T.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn K và ông Nguyễn Hải C ngày 09/02/2021, số công chứng: 996, Quyền số: 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 205574, số vào sổ: CH01405, thửa đất số: 1200, diện tích: 229m², tờ bản đồ số: 01, địa chỉ: khu vực T, phường T1, quận O, thành phố Cần Thơ do Ủy ban nhân dân quận O cấp cho ông Võ Văn K1 ngày 08/11/2012.

- Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Hải C, bà Huỳnh Thị Kim P và ông Dương Văn T ngày 01/06/2021, công chứng số: 1418, Quyền số 01/2021/TP-SCC-HĐGD được lập tại Văn phòng Công chứng Chử Duy T.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn T và ông Võ Hoàng H ngày 01/06/2021, số công chứng: 1420, quyền số: 01/2021/TP-CC-SCC/HĐGD lập tại VPCC Chử Duy Thanh đối với thửa đất số: 1200 theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số số: 205574, số vào sổ: CH01405, diện tích: 229m², tờ bản đồ số: 01, địa chỉ: khu vực T, phường T1, quận O, thành phố Cần Thơ do Ủy ban nhân dân quận O cấp cho ông Võ Văn K1 ngày 08/11/2012 (chỉnh lý trang ba cho ông Nguyễn Hải C ngày 10/05/2021).

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận O thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 205574, số vào sổ: CH01405, thửa đất số: 1200, diện tích: 229m², tờ bản đồ số: 01, địa chỉ: khu vực T, phường T1, quận O, thành phố Cần Thơ do Ủy ban nhân dân quận O cấp cho ông Võ Văn K1 ngày 08/11/2012 (chỉnh lý trang tư cho ông Võ Hoàng H ngày 02/11/2021) và cấp lại cho Ông K1 và bà H.

3. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các đương sự có liên quan có quyền khởi kiện thành vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí thẩm định, định giá: Ông Võ Hoàng H chịu 8.500.000 đồng, ông H đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Võ Hoàng H chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004795 ngày 12/8/2024 thành án phí, coi như ông H đã nộp xong.

Ông Võ Hoàng H được nhận lại 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003584 ngày 01/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận O.

- Ông Võ Văn K chịu 300.000 đồng.

- Ông Võ Văn K1, bà Nguyễn Thị H được nhận lại 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004441 ngày 27/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận O.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn K1, bà Nguyễn Thị H được nhận lại 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002056 ngày 09/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận O.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND quận O
- THADS quận O
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Võ Bảo Anh – Phạm Văn Bình

Nguyễn Chế Linh

