

**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 522/2025/DS-PT

Ngày: 28-8-2025

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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thọ.

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh.

Ông Phạm Tiến Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thẩm tra viên Tòa án, Tòa
án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Phùng Bích
Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 174/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng 6 năm
2025 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 105/2025/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2025 của
Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Nay là Tòa án nhân dân KV –
thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 395/2025/QĐPT-DS ngày
16 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Thanh S, sinh năm 1986

Địa chỉ: ấp D, xã V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang, nay là: ấp D, phường V,
thành phố Cần Thơ, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Thành P.

Địa chỉ: ấp D, xã V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang nay là ấp D, phường V,
thành phố Cần Thơ, có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số F khu V, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ, nay là số 63 khu
vực T, phường H, thành phố Cần Thơ. Người đại diện hợp pháp cho bà Nguyễn
Thị Thu H: Ông Đỗ Hiếu T, sinh năm 1967.

Địa chỉ: G khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Nay là phường
H, thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

2.2. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1982.

Địa chỉ: ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Nay là xã C, thành phố
Cần Thơ. Người đại diện hợp pháp cho ông Nguyễn Văn H1: Ông Lâm Văn K,
sinh năm 1980.

Địa chỉ: số A đường C phường H, quận N, Thành phố Cần Thơ. Nay là phường T, thành phố Cần Thơ, có mặt.

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

3.1. Bà Vu Thị Hồng T1, sinh năm 1988.

Địa chỉ: ấp D, xã V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Nay là phường V, thành phố Cần Thơ, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Thành P.

Địa chỉ: ấp D, xã V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang nay là ấp D, phường V, thành phố Cần Thơ, có mặt.

3.2. Bà Đỗ Thị Kiều N, sinh năm 1989.

Địa chỉ: ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Nay là xã C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp cho bà Đỗ Thị Kiều N: Ông Lâm Văn K, sinh năm 1980.

Địa chỉ: số A đường C phường H, quận N, Thành phố Cần Thơ. Nay là phường T, thành phố Cần Thơ, có mặt.

3.3. Văn phòng C.

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Văn T2 - Công chứng viên của Văn phòng C.

Địa chỉ: Số B N, Khu V, Phường V, thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

3.4. Văn phòng C1.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Yến N1 – Trưởng Văn phòng C1.

Địa chỉ: Lô B, đường N, Xã C, thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Huỳnh Thanh S là nguyên 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:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Khi được người quen giới thiệu, bà Nguyễn Thị Thu H biết ông S đang có nhu cầu vay tiền vốn để làm ăn. Bà H liên hệ gặp, trao đổi tiền vay và lãi suất. Sau khi bàn bạc thì ông S thống nhất vay của bà H số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, thời hạn từ ngày 21/9/2023 đến ngày 21/9/2028, kèm theo điều kiện phải thế chấp quyền sử dụng đất cho bà H gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 08319, cấp ngày 20/11/2020 đối với thửa đất số 438, tờ bản đồ số 107, diện tích 7.338,6m² (loại đất cây hằng năm). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 08757, cấp ngày 16/4/2021 đối với thửa đất số 528, tờ bản đồ số 107, diện tích 2308,1m² (loại đất cây lâu năm). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 08322, cấp ngày 20/11/2020 đối với thửa đất số 156, tờ bản đồ số 107, diện tích 350,0m² (loại đất ở), các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều đứng tên ông Huỳnh Thanh S, đất tại ấp D, xã V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Tổng diện tích 03 thửa đất thế chấp cho bà H là 9.996,7m².

Ngày 21/9/2023 và ngày 17/10/2023, ông S có đến Văn phòng C lập Hợp đồng ủy quyền cho bà H trong thời hạn 05 năm với nội dung “Bên B được toàn

quyền thay mặt và nhân danh bên A quản lý, sử dụng và được toàn quyền quyết định việc đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho,...”. Ông S và bà H có làm thêm biên nhận nhận tiền ngày 21/9/2023 về việc thế chấp vay số tiền 200.000.000 đồng. Sau đó, ông S đã đưa cho bà H 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông S vẫn thực hiện việc đóng lãi cho bà H. Sau khi có nhu cầu nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhiều lần liên hệ bà H né tránh. Qua tìm hiểu, biết được 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên bà H đã thực hiện chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H1 vào ngày 22/9/2023. Tài sản trên là do cha mẹ để lại cho ông S mà bà H đã chiếm đoạt. Nay, ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/9/2023 giữa ông Huỳnh Thanh S (do bà Nguyễn Thị Thu H đại diện) và ông Nguyễn Văn H1 tại Văn phòng C1, số công chứng số 1737, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 438, tờ bản đồ số 107, diện tích 7.338,6m² (CHN).

+ Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/9/2023 giữa ông Huỳnh Thanh S (do bà Nguyễn Thị Thu H đại diện) và ông Nguyễn Văn H1 tại Văn phòng C1, số công chứng số 1736, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 156, tờ bản đồ số 107, diện tích 350,0m² (ODT).

+ Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/10/2023 giữa ông Huỳnh Thanh S (do bà Nguyễn Thị Thu H đại diện) và ông Nguyễn Văn H1 tại Văn phòng C1, số công chứng số 1934, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 528, tờ bản đồ số 107, diện tích 2308,1m² (CLN),

+ Ông Huỳnh Thanh S đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền vốn vay là 200.000.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Văn H1 có trách nhiệm giao trả cho ông Huỳnh Thanh S 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 17/6/2024 của bị đơn ông Nguyễn Văn H1 cùng vợ bà Đỗ Thị Kiều N, quá trình giải quyết vụ án có ông Lâm Văn K đại diện thống nhất trình bày: Biết ông H1 có nhu cầu mua đất nên bà T3, ngụ tại ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang giới thiệu ông H1 nhận chuyển nhượng 03 thửa đất của ông Huỳnh Thanh S đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thu H ký chuyển nhượng.

Thửa đất số 156, tờ bản đồ số 107, diện tích 350,0m² (ODT) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/9/2023. Giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng.

Thửa đất số 528, tờ bản đồ số 107, diện tích 2308,1m² (CLN) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/10/2023. Giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng.

Thửa đất số 438, tờ bản đồ số 107, diện tích 7.338,6m² (CHN), theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/9/2023. Giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng.

Cả 03 thửa đất nêu trên ngày 02/5/2024 ông Nguyễn Văn H1 đã được Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Thanh S1 đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thu H toàn quyền ký và nhận tiền chuyển nhượng, bà H có dẫn ông H1 đi xem đất để bàn giao. Việc ông Huỳnh Thanh S khởi kiện không đồng ý giao đất, yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H1 không đồng ý.

Ông Nguyễn Văn H1 và bà Đỗ Thị Kiều N phản tố như sau: Buộc ông Huỳnh Thanh S cùng vợ bà Vũ Thị Hồng T4 giao quyền sử dụng đất gồm thửa 156, thửa 528, thửa 483 thuộc tờ bản đồ số 107, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn H1 đứng tên vào ngày 02/5/2024. Trường hợp ông Huỳnh Thanh S không thực hiện việc giao đất cho bị đơn thì phải bồi thường cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Đỗ Thị Kiều N giá trị quyền sử dụng đất số tiền 2.200.000.000 đồng (*hai tỷ hai trăm triệu đồng*).

Đại diện bị đơn ông Nguyễn Văn H1 cùng bà Đỗ Thị Kiều N, do ông Lâm Văn K tại phiên tòa sơ thẩm thay đổi một phần yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn. Ông H1, bà N nhận thấy ông S không thể bàn giao đất thực địa nên đồng ý không tiếp tục thực hiện 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Ông S phải có trách nhiệm trả lại số tiền nhận chuyển nhượng đất mà ông đã thanh toán (bà H đại diện nhận) là 800.000.000 đồng và lãi suất theo mức cho vay 1,67% của Bộ luật Dân sự tính từ ngày 18/10/2023 và các khoản thuế, phí công chứng hợp đồng với số tiền là 50.000.000 đồng.

Tại tự bản khai ngày 21/10/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H trình bày: Vào ngày 21/9/2023, bà Nguyễn Thị Thu H có ký Hợp đồng ủy quyền số: 2132, 2133, quyền số: 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng ủy quyền số: 2356; quyền số: 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2023 với ông Huỳnh Thanh S tại Văn phòng C, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Nội dung ủy quyền bà Nguyễn Thị Thu H được toàn quyền thay mặt và nhân danh ông Huỳnh Thanh S được thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với 03 thửa đất trên trong đó có chuyển nhượng. Trên phần đất chuyển nhượng có một căn nhà cấp 4 của ông S. Bà H cho ông S vay số tiền 200.000.000 (*Hai trăm triệu đồng*), có làm Hợp đồng thỏa thuận ghi nhớ ký ngày 21/9/2023, thời gian từ ngày 21/9/2023 đến ngày 21/9/2028, ý định của bà là đem tài sản trên để thế chấp vay Ngân hàng, nhưng Ngân hàng xuống thẩm định thấy có mồ mã trên đất nên Ngân hàng không giải quyết cho vay. Sau đó bà có thỏa thuận với ông Nguyễn Văn H1 và ông H1 đồng ý cho bà vay với điều kiện bà phải ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên lại cho ông H1, bà vay số tiền là: 800.000.000 (*T5 trăm triệu đồng*) ký tại Văn phòng C1 ngày 22/9/2023. Nhưng hình thức thỏa thuận là ký chuyển nhượng để ông H1 làm tin (sau này bà có tiền sẽ trả lại cho ông H1 thì ông H1 ký chuyển nhượng lại cho bà), chứ thực chất là Hợp đồng vay tiền với lãi suất là 4%/tháng và bà cho ông S vay lại với lãi suất là 2%/tháng. Vì bà H cần số tiền vay trên để xoay sở công việc riêng, cam kết thời gian vay trong vòng 5 năm kể từ ngày ký Hợp đồng chuyển nhượng với ông S. Ngày 21/9/2023, bà có ký hợp đồng thuê đất và nhà lại với ông H1 nhằm để hợp thức hóa Hợp đồng chuyển nhượng và vay tiền giữa bà và ông H1. Mục đích của bà là tạm thời vay mượn số tiền trên để xoay sở công chuyện làm ăn, khi ổn định bà sẽ chuộc lại giấy tờ đất nêu trên và trả lại cho ông S chứ không phải có nhu cầu muốn chiếm đoạt tài sản của ông Huỳnh Thanh S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vu Thị Hồng T1, do ông Lương Thành P đại diện trình bày:

Bà và ông Huỳnh Thanh S kết hôn năm 2008. Năm 2020, vợ chồng được mẹ chồng tặng cho 03 thửa đất số 483, 582, 156 thuộc tờ bản đồ số 07, đất tại ấp D, xã V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang, do ông Huỳnh Thanh S đứng tên quyền sử dụng đất. Vợ chồng có xây dựng một căn nhà cấp 4. Vào ngày 21/9/2023, bà nằm viện tại bệnh viện C2, do không có tiền nên ông Huỳnh Thanh S có ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thu H chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà không biết gì trong thời gian này. Đến khi Tòa án gửi Thông báo xuống thì bà mới phát hiện ra là chồng bà đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thu H để vay số tiền 200.000.000 đồng để chữa bệnh cho bà. Nay, bà đồng ý trả cho bà H số tiền là 200.000.000 đồng, bà không chịu phần lãi phát sinh vì vợ chồng bà có đến nhà bà H nhiều lần để chuộc đất nhưng bà H cố ý tránh né, không đồng ý gặp vợ chồng bà. Bà T1 thống nhất khởi kiện của ông Huỳnh Thanh S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C, có ông Bùi Văn T2 trình bày:

Vào ngày 21/9/2023 và ngày 17/10/2023, Văn phòng C có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng của ông Huỳnh Thanh S và bà Nguyễn Thị Thu H. Sau khi tiếp nhận đầy đủ các giấy tờ liên quan, kiểm tra pháp lý, Công chứng viên đã soạn thảo hợp đồng, giải thích quyền, nghĩa vụ các bên nghe và hiểu rõ nội dung giao dịch. Ông Huỳnh Thanh S và bà Nguyễn Thị Thu H thống nhất và tự nguyện ký tên vào các Hợp đồng ủy quyền nên về trình tự, thủ tục công chứng các Hợp đồng ủy quyền, công chứng viên đã thực hiện đúng theo quy định của Luật công chứng năm 2014, Luật đất đai năm 2013 nên là hợp pháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Yến N1, do bà Nguyễn Thị Yến N1 trình bày: Qua kiểm tra trình tự, thủ tục hồ sơ các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Văn Phòng C3 như sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1736, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên chứng nhận ngày 22/9/2023. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1737, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên chứng nhận ngày 22/9/2023. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1934, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên chứng nhận ngày 18/10/2023. Văn phòng C1 đã thực hiện đúng trình tự pháp luật, quy trình công chứng theo yêu cầu của người công chứng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 105/2025/DS-ST ngày 17/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là Tòa án nhân dân KV, thành phố Cần Thơ), tuyên xử.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh S. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H1 và bà Đỗ Thị Kiều N.

1/ Tuyên bố:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/9/2023 giữa ông Huỳnh Thanh S (do bà Nguyễn Thị Thu H đại diện) và ông Nguyễn Văn H1 tại

Văn phòng C1, số công chứng số 1736, số 1737, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 156, 438 bị vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/10/2023 giữa ông Huỳnh Thanh S (do bà Nguyễn Thị Thu H đại diện) và ông Nguyễn Văn H1 tại Văn phòng C1, số công chứng số 1934, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 528 bị vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Thanh S có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Đỗ Thị Kiều N tổng số tiền 919.520.000 đồng (chín trăm mười chín triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng). Trong đó tiền nhận chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, lãi suất là 119.520.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn H1 và bà Đỗ Thị Kiều N có trách nhiệm giao lại 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 08319, CS 08757, CS 08322 cho ông Huỳnh Thanh S, để ông Huỳnh Thanh S liên hệ Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngày 29/4/2025, ông Huỳnh Thanh S kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng ông không phải trả số tiền cho ông H1 919.520.000 đồng vì ông chỉ vay của bà H 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Đại diện ông H1 tranh luận cho rằng bản án tuyên đã thuyết phục, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông H1 không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Nguyên đơn kháng cáo không có chứng cứ chứng minh gì mới.

Nội dung: Không có hợp đồng ủy quyền thì không có phòng công chứng ký hợp đồng chứng nhận giữa ông S và bà H. Số tiền chứng thực 1,5 tỷ đồng. Trong vụ án, ông H2 yêu cầu trả 800.000.000 đồng, còn 700.000.000 đồng ông H2 sẽ yêu cầu trong vụ án khác.

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 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm. Xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S do bà H đại diện ủy quyền với ông H1 vô hiệu do giả cách và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

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, nguyên đơn ông Huỳnh Thanh S kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2.] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh S, thấy rằng:

[2.1]. Nguyên đơn ông Huỳnh Thanh S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H khai thống nhất với nhau do cần tiền nên ngày 21/9/2023, ông S có vay của bà H số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất vay 2%/tháng, thời hạn 05 năm. Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông S có làm hợp đồng ủy quyền cho bà H được thực hiện các quyền của người sử dụng đất trong đó có

quyền chuyển nhượng đối với 03 thửa đất 438, 528, 156 do ông S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng diện tích đất là 9.996,7m², tọa lạc tại ấp D, xã V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Tuy nhiên đi cùng với hợp đồng ủy quyền, cùng ngày hai bên có làm thêm hợp đồng thỏa thuận ghi nhớ và biên nhận. Nội dung của hợp đồng thỏa thuận ghi nhớ thể hiện số tiền ông S vay của bà H 200.000.000 đồng và bà H giữ hợp đồng ủy quyền, thời hạn 05 năm ông S trả lại số tiền vay, bà H có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và tại biên nhận cũng thể hiện số tiền vay 200.000.000 đồng, thời hạn vay 01 năm, bà H giữ giấy ủy quyền khi nào ông S trả tiền thì bà H trả lại quyền sử dụng đất cho ông S.

[2.2]. Như vậy, lời khai của bà H, ông S hoàn toàn phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ. Từ đó xác định Hợp đồng ủy quyền số: 2132, 2133, quyền số: 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng ủy quyền số: 2356; quyền số: 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2023 với ông Huỳnh Thanh S tại Văn phòng C, thành phố V, tỉnh Hậu Giang là hợp đồng giả cách để che giấu hợp đồng vay, thực chất bà H không có quyền thực hiện các quyền theo nội dung của hợp đồng ủy quyền. Căn cứ Điều 124 của Bộ luật dân sự, hợp đồng ủy quyền giữa ông S cho bà H là vô hiệu.

[2.3]. Tuy nhiên, chỉ 01 ngày sau khi ký hợp đồng ủy quyền, bà H đã dùng các hợp đồng ủy quyền để ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H1 được lập vào ngày 22/9/2023 và ngày 18/10/2023 đối với các thửa đất số 438, 156, 528, hợp đồng được công chứng chứng thực. Ông Nguyễn Văn H1 đăng ký biến động tại Cơ quan có thẩm quyền và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 02/5/2024. Theo bà H khai do bà cần tiền nên vay tiền 800.000.000 đồng của ông H1, mục đích ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03 thửa đất cũng chỉ để đảm bảo cho khoản tiền ông H1 cho bà H vay.

[2.4]. Lời khai của bà H nhận 800.000.000 đồng phù hợp với chứng cứ ông H1 cung cấp ở quá trình xét xử sơ thẩm là biên nhận bà H nhận tiền 600.000.000 đồng của ông H1 để chuyển nhượng thửa 438, 156. Riêng số tiền bà H nhận 200.000.000 đồng để chuyển nhượng thửa 528 không làm biên nhận, vì do bà H lấy đưa trực tiếp cho ông S 200.000.000 đồng. Trong khi số tiền ghi trong hợp đồng bà H ký chuyển nhượng cho ông H1 ở thửa 156 giá 400.000.000 đồng, thửa 483 giá 800.000.000 đồng, thửa 528 giá 300.000.000 đồng, tổng 1.500.000.000 đồng.

[2.5]. Quá trình giải quyết ông H1 cũng chỉ yêu cầu ông S trả số tiền bà H nhận 800.000.000 đồng và lãi phát sinh.

[2.6]. Mặt khác, phần đất chuyển nhượng có căn nhà cấp 4 kiên cố của vợ chồng ông S đang sinh sống, bảy ngôi mộ thân tộc gia đình của ông S. Theo nội dung ủy quyền ông S ủy quyền cho bà H liên quan đến quyền sử dụng đất, không ủy quyền định đoạt tài sản trên đất. Ông H1 nhận chuyển nhượng đất nhưng không có căn cứ chứng minh ông H1 có từng xuống xem đất hay tiếp quản phần đất đã nhận chuyển nhượng.

[2.7]. Từ các căn cứ trên, xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H và ông H1 cũng là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền của bà H nên bị vô hiệu theo Điều 124 của Bộ luật dân sự.

[2.8]. Cấp sơ thẩm nhận định ông S không có chứng cứ chứng minh các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hợp đồng giả tạo che giấu hợp đồng vay giữa ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Thu H là không đúng. Bởi ông S không biết việc chuyển nhượng, không tham gia vào việc chuyển nhượng trên. Nghĩa vụ chứng minh hợp đồng xác lập trên thực tế có hay không là của bà H và ông S. Trong khi bà H thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng không có thực mà chỉ để nhằm đảm bảo cho khoản vay, lời khai của bà H đã phù hợp số tiền nhận của ông H1 800.000.000 đồng trong khi số tiền hai bên ghi trong các hợp đồng chuyển nhượng lên đến 1.500.000.000 đồng, đồng thời phù hợp với thực tế ông H1 chưa xuống đất để nhận đất.

Căn cứ Điều 124 của Bộ luật dân sự “hợp đồng giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có có hiệu lực.

Căn cứ Điều 131 của Bộ luật dân sự quy định hậu quả hợp đồng vô hiệu “*các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”.

Do đó, ông H1 phải có nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất 438, 156, 528 sang cho ông S.

[2.9]. Mặc dù, ông H1 cũng đã có yêu cầu phản tố trong vụ án, yêu cầu ông S trả số tiền 800.000.000 đồng cùng lãi suất phát sinh. Tuy nhiên, do bà H nhận của ông H3 số tiền 800.000.000 đồng này nên xác định đây là trách nhiệm, nghĩa vụ của bà H, vì vậy để giải quyết triệt để vụ án, Hội đồng xét xử tuyên buộc bà H phải trả toàn bộ số tiền gốc 800.000.000 đồng và lãi phát sinh trên là phù hợp.

[2.10]. Trong vụ án ông S còn khởi kiện cả bà H nên cần tuyên vô hiệu các hợp đồng ủy quyền giữa ông S với bà H. Ông S có trách nhiệm trả cho bà H số tiền 200.000.000 đồng đã nhận.

Đối với khoản lãi phát sinh, do bà H không yêu cầu trong vụ án nên các bên tự thỏa thuận, nếu phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

[2.11]. Từ các căn cứ trên, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh S. Sửa bản án dân sự sơ thẩm đối với phần giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

[3.] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa về quan điểm giải quyết vụ án phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về chi phí tố tụng bao gồm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp, mảnh trích đo địa chính, Chứng thư thẩm định giá tài sản đất tranh chấp tổng cộng số tiền là 22.410.000 đồng (Hai mươi hai triệu bốn trăm mười nghìn đồng), bà H phải nộp để hoàn trả cho ông S.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà H phải chịu án phí dân sự không giá ngạch và 5% án phí sơ thẩm đối với số tiền có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn H1.

Ông Huỳnh Thanh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 5% đối với số tiền 200.000.000 đồng có nghĩa vụ trả cho bà H.

[6]. Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông S được chấp nhận nên ông S không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Các điều 116, 117, 122, 124, 138, 139 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh S. Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang, nay là Tòa án nhân dân KV - thành phố Cần Thơ.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh S đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Văn H1.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H1 và bà Đỗ Thị Kiều N.

Tuyên bố:

1. Hợp đồng ủy quyền số: 2132, 2133, quyền số: 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/9/2023; Hợp đồng ủy quyền số: 2356; quyền số: 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2023 ký giữa ông Huỳnh Thanh S với bà Nguyễn Thị Thu H tại Văn phòng C, thành phố V, tỉnh Hậu Giang vô hiệu.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/9/2023 giữa ông Huỳnh Thanh S (do bà Nguyễn Thị Thu H đại diện) và ông Nguyễn Văn H1 tại Văn phòng C1, số công chứng số 1737, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 438, tờ bản đồ số 107, diện tích 7.338,6m² (CHN), đất tại ấp D, xã V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Huỳnh Thanh S, ngày 02/5/2024 được chỉnh lý trang 4 cho ông Nguyễn Văn H1 đứng tên bị vô hiệu.

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/9/2023 giữa ông Huỳnh Thanh S (do bà Nguyễn Thị Thu H đại diện) và ông Nguyễn Văn H1 tại Văn phòng C1, số công chứng số 1736, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 156, tờ bản đồ số 107, diện tích 350.0m² (ODT), đất tại ấp D, xã V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Huỳnh Thanh S, ngày 02/5/2024 được chỉnh lý trang 4 cho ông Nguyễn Văn H1 đứng tên bị vô hiệu.

4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/10/2023 giữa ông Huỳnh Thanh S (do bà Nguyễn Thị Thu H đại diện) và ông Nguyễn Văn H1 tại Văn phòng C1, số công chứng số 1934, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 528, tờ bản đồ số 107, diện tích 2.308,1m² (CLN), đất tại ấp D, xã V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Huỳnh Thanh S, ngày 02/5/2024 được chỉnh lý trang 4 cho ông Nguyễn Văn H1 đứng tên bị vô hiệu.

5. Buộc ông Nguyễn Văn H1 và bà Đỗ Thị Kiều N có trách nhiệm giao lại 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 359999 số vào sổ CS 08319, DB 610340 số vào sổ CS 08757, CY 279102 số vào sổ CS 08322 cho ông Huỳnh

Thanh S, đề ông Huỳnh Thanh S liên hệ Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

6. Buộc bà Nguyễn Thị Thu H có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Đỗ Thị Kiều N tổng số tiền 919.520.000 đồng (Chín trăm mười chín triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng). Trong đó tiền gốc là 800.000.000 đồng, lãi suất là 119.520.000 đồng.

7. Ông Huỳnh Thanh S có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền 200.000.000 đồng. Đối với khoản lãi phát sinh, do bà H không yêu cầu trong vụ án nên các bên tự thỏa thuận, nếu phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

8. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

9. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải nộp 38.690.400 đồng (Ba mươi tám triệu sáu trăm chín mươi nghìn bốn trăm đồng)

- Ông Huỳnh Thanh S phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000960, nộp ngày 13/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Nay là Phòng Thi hành án dân sự KV- thành phố Cần Thơ thành án phí.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Đỗ Thị Kiều N số tiền 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng), tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001007, nộp ngày 17/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Nay là Phòng Thi hành án dân sự KV- thành phố Cần Thơ.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Thanh S được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0001566 ngày 08/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V. Nay là Phòng Thi hành án dân sự KV - thành phố Cần Thơ.

4. Về chi phí tố tụng: Số tiền là 22.410.000 đồng (Hai mươi hai triệu bốn trăm mười nghìn đồng). Buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải nộp để hoàn trả lại cho ông Huỳnh Thanh S tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố V. Nay là Phòng Thi hành án dân sự KV - thành phố Cần Thơ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 28/8/2025.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân KV – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV – Cần Thơ;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thọ