

**TÒA PHÚC THẨM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 426/2025/DS-PT

Ngày 24-9-2025

V/v: “ Yêu cầu tuyên bố văn bản công
chứng vô hiệu, tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DÂN NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

**TÒA PHÚC THẨM TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Bà Trần Thị Hoà Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương - Thư ký Tòa phúc thẩm-
Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân
dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Huệ -
Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15, 24 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án
nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án
thụ lý số: 949/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 về việc “*Yêu cầu tuyên
bố văn bản công chứng vô hiệu, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2024/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2024
của Toà án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 631/2025/QĐ-PT ngày
05 tháng 3 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 177/2025/QĐ-PT ngày 02
tháng 4 năm 2025; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1214/2025/QĐ-
PT ngày 28 tháng 4 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 229/2025/QĐ-PT
ngày 15 tháng 5 năm 2025; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:
1170/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số:
90/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 9 năm 2025; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Thái Thanh T, sinh năm 1962; vắng mặt;

Địa chỉ: A, M, Slidell L, L2;

Tạm trú: 73Đ, Tổ 11. Khu vực 2, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Thái Thanh T1, sinh năm 1966; có mặt;

Địa chỉ: I X, Tổ I, khu vực Bình Thường B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường A, thành phố Cần Thơ); có mặt.

- *Bị đơn:* Văn phòng C;

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

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Thanh L, sinh năm 1987; có mặt;

Địa chỉ: C C, Tổ D, Khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường B, thành phố Cần Thơ).

Ông Võ Hà T2; có mặt;

Địa chỉ: D A đường P, khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường C, thành phố Cần Thơ).

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

1. Bà Thái Thanh T1, sinh năm 1966; có mặt.

Địa chỉ: I X, Tổ I, khu vực Bình Thường B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường A, thành phố Cần Thơ); có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1:

Ông Lê Tuấn K, sinh năm: 1973; vắng mặt;

Ông Nguyễn Sỹ B, sinh năm 1996; có mặt;

Cùng địa chỉ: A, đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ).

2. Ông Trần Lê Anh H, sinh năm 1973; có mặt;

Địa chỉ: 4 đường C, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ. (nay là phường C, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1995; có mặt.

Địa chỉ: 1 đường L, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H: Bà Nguyễn Nguyên Xuân T3 là Luật sư của Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

3. Bà Dương Thùy D, sinh năm 1980; vắng mặt;

Địa chỉ: 1 đường E, khu dân cư E, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường H, thành phố Cần Thơ).

4. Bà Thái Thanh H2, sinh năm 1974; Quốc tịch Hoa Kỳ;

Địa chỉ: A Carter St. F, CA 95630 USA; vắng mặt.

Người đại diện ủy quyền của bà H2: Ông Phạm Văn V, sinh năm 1976; có mặt.

Địa chỉ: D đường N, phường X, thành phố Cần Thơ.

5. Công ty Cổ phần Đ; vắng mặt.

Địa chỉ: Lô C đường số A, KDC M, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường H, thành phố Cần Thơ).

- *Người kháng cáo:* Văn phòng C là bị đơn; Bà Dương Thùy D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đại diện hợp pháp của ông Trần Lê Anh H là ông Phạm Văn V và ông Nguyễn Ngọc H1; ông Phạm Văn V là người đại diện theo uỷ quyền cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Thái Thanh H2 trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Thái Thanh T trong đơn khởi kiện ngày 03/3/2020 trình bày: Vào ngày 17/5/2010 bà có lập hợp đồng tặng cho em ruột của bà là bà Thái Thanh T1 phần đất tọa lạc tại Khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ, thửa đất số 179, tờ bản đồ số 33, diện tích 314m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số 01071 do UBND thành phố C (cũ) cấp ngày 07/9/2001 theo hợp đồng được công chứng số 175, quyền số 01/2010/Tp/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C và bà giao luôn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S498521 cấp ngày 07/9/2001, chỉnh lý biến động diện tích ngày 18/9/2008 cấp tại UBND thành phố C nêu trên cho em bà là Thái Thanh T1 cất giữ.

Sau đó, bà đi nước ngoài nhiều năm và đầu năm 2021 bà về Việt Nam ở nhà em gái của bà là Thái Thanh T1 thì phát hiện phần đất trên đang được bà Dương Thùy D sử dụng.

Quá trình hòa giải thì bà mới biết có 04 bản hợp đồng liên quan đến phần đất của bà đã được Văn phòng C ký bao gồm:

1. Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà và bà Thái Thanh T1, ký ngày 10/6/2017 số công chứng 1497, quyền số 1/2017/CC-SCC/HĐGD.

2. Hợp đồng ủy quyền nhận thông báo, nhận tiền bồi hoàn, nhận tiền tái định cư, nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm những việc cần thiết liên quan đến thửa đất 179 tờ bản đồ số 33, diện tích 314m² giữa bà và ông Trần Lê Anh H ký tại Văn phòng C vào ngày 28/06/2017, số công chứng 1641, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng ủy quyền giữa bà và ông Trần Lê Anh H (Văn

bản này đang được lưu giữ tại Văn phòng C).

4. Hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho, cho thuê, góp vốn và nhận thông báo, nhận tiền bồi hoàn, nhận nền tái định cư đối với thửa đất số 179, tờ bản đồ số 33 diện tích 314m² giữa bà với bà Dương Thùy D ký tại Văn phòng C vào ngày 28/5/2018, số công chứng 1129, quyền số 06/2018/TP/CC-SCC/HĐGD.

Tất cả bốn hợp đồng trên bà không có ký vì tại thời điểm đó bà đang ở nước ngoài không về Việt Nam để ký tên.

Ngoài ra, bà Dương Thùy D còn cung cấp thông tin là ông Trần Lê Anh H đã chuyển nhượng thửa đất 179, tờ bản đồ số 33, diện tích 314m² thông qua hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng và đã nhận của bà số tiền 1.700.000.000 đồng. Bà hoàn toàn không biết ông Trần Lê Anh H và bà Dương Thùy D là ai và giả mạo chữ ký của bà tại 04 giao dịch tặng cho và ủy quyền nêu trên.

Nay, bà khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng tặng cho và ủy quyền nêu trên. Bà khẳng định là bà chỉ tặng cho quyền sử dụng đất cho em gái ruột của mình là bà Thái Thanh T1 từ ngày 17/05/2010 và đến nay và vẫn giữ nguyên ý định đó và cũng chưa có bất kì văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này.

Sau đó, bà yêu cầu bổ sung là yêu cầu bà Dương Thùy D trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà là Thái Thanh T và yêu cầu bà D di dời tài sản trả lại phần đất có diện tích 314m² để trả phần đất trống cho bà.

Phía bị đơn Văn phòng công chứng Trần Văn M có ông Trần Văn M trình bày:

1./ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà Thái Thanh T và bà Thái Thanh T1 đã được hủy bỏ vào ngày 10/6/2017, căn cứ theo hợp đồng hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 1497, quyền số 01/2017 đã được Công chứng viên Văn phòng C chứng nhận.

2/ Hợp đồng ủy quyền cho ông Trần Lê Anh H đã được hủy bỏ vào ngày 25/5/2018 căn cứ theo Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng ủy quyền số 1117, quyền số 06/2018 đã được Công chứng viên Văn phòng C chứng nhận.

3./ Hợp đồng ủy quyền của bà Thái Thanh T ủy quyền cho bà Dương Thùy D đã được Công chứng viên Văn phòng C chứng nhận số 1129, quyền số 06/2018 ngày 28/5/2018 đã được thực hiện đúng trình tự, luật định. Nguyên đơn muốn hủy hợp đồng này thì cần phải có ý kiến của bên được ủy quyền là bà Dương Thùy D.

Do vậy, Văn phòng C đề nghị triệu tập bà Dương Thùy D với tư cách người có quyền và nghĩa vụ liên quan để bà có ý kiến về sự việc trên đối với nguyên đơn.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 02/6/2021 ông Trần Văn M trình bày thêm:

Tại thời điểm công chứng phía công chứng thực hiện đúng trình tự theo Luật Công chứng quy định. Phía bà T có xuất trình các giấy tờ tùy thân đúng quy định theo Luật Công chứng, có mặt tại Văn phòng công chứng để thực hiện ký kết các giao dịch dân sự đã cung cấp các văn bản nguyên đơn yêu cầu hủy. Do đó, công chứng đúng quy định. Còn việc xem xét hủy các văn bản theo đơn khởi kiện đề nghị Tòa giải quyết theo quy định. Theo ông được biết phần đất có diện tích 314m² nêu trên thì do bà Dương Thùy D đang quản lý, việc mua bán giữa bà D với bà T thì ông không biết, không có công chứng.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Thái Thanh T1 trình bày: Thông nhất lời trình bày của bà Thái Thanh T yêu cầu hủy bỏ 04 văn bản nêu trên vì thời điểm đó bà Thái Thanh T đang ở tại Mỹ và không có mặt ở Việt Nam và cũng không hề ký tên vào các văn bản này (có thể ai đó đã giả mạo bà T ký tên trước mặt Công chứng viên). Bà T1 yêu cầu bà D di dời tài sản trên đất để trả lại mặt bằng và bà D trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Dương Thùy D trình bày: Bà không đồng ý hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền của bà Thái Thanh T cho bà ngày 28/5/2018 cũng như các hợp đồng khác có liên quan với lý do: Ngày 28/5/2018 bà có chuyển nhượng 01 mảnh đất thửa số 179, tờ bản đồ số 33, khu vực 2, phường H, thành phố Cần Thơ (nay thuộc lô C khu đô thị M Cần Thơ, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S498521, vào sổ số 01071.QSĐĐ do UBND thành phố C cấp ngày 07/9/2001, chỉnh lý ngày 15/11/2007 và ngày 18/9/2008. Diện tích 314m² đất thổ cư (ODT). Do tình trạng đất nằm trong khu quy hoạch, không chuyển nhượng sang tên được, nên hai bên làm hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng. Bên bán ủy quyền cho bên mua theo hợp đồng ủy quyền ngày 28/5/2018 tại Văn phòng C. Số tiền chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng. Người trực tiếp giao dịch với bà lúc đó là ông Trần Lê Anh H, người được bà Thái Thanh T ủy quyền vào thời điểm đó và bà Thái Thanh H2, em ruột của bà T là Việt kiều sống tại Mỹ gửi tiền về Việt Nam mua đất nhờ chị ruột là bà Thái Thanh T đứng tên. Cả hai dẫn bà đến khu đất trên hiện trạng đất lúc đó đang cho ông Nguyễn Văn K1 thuê bán quán cơm. Hàng tháng ông K1 trả tiền thuê cho ông H.

Vào khoảng 9-10 giờ ngày 28/5/2018, bà cùng ông H và bà H2 có đến Văn phòng công chứng Trần Văn M, nơi bà T làm hợp đồng ủy quyền cho ông H, có mang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc). Theo yêu cầu của bà là hồ sơ phải ký trực tiếp từ bà T qua cho bà chứ bà không đồng ý ký tên từ ông H.

Tại Văn phòng công chứng Trần Văn M, bà H3 là người tiếp chuyện và làm việc với bà, bà H3 giới thiệu bà là vợ ông M. Mọi người tiến hành thủ tục giấy tờ vừa hủy hợp đồng ủy quyền của ông H, vừa ký hợp đồng ủy quyền cho bà. Trong lúc làm hồ sơ thì bà H3 báo là còn một số việc chưa trích lục xong nên chưa phát hành hợp đồng ngay được. Vả lại, chỗ của bà H3 phải mang hồ sơ đến cho bà T ký tại nhà vì nhận làm dịch vụ tận nơi. Bà và ông H ký hồ sơ ngay tại phòng công

chứng rồi ra về, bà H3 hẹn tới hôm đó sẽ đem hồ sơ đến nhà đưa cho bà. (khi đó bà chưa giao tiền). Ông H có đưa cho bà 01 phong bì 500USD và dặn khi nào nhận đủ hồ sơ thì trả tiền phí công chứng cho bà H3 dùm.

Khoảng 19-20 giờ cùng ngày, bà H3 gọi điện rồi giao cho bà hồ sơ. Nhận hồ sơ xong bà gọi hẹn gặp ông H và bà H2 để thanh toán số tiền là 1.700.000.000 đồng. Hiện tại, bà đang giữ 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc và 02 bộ hợp đồng ủy quyền bản chính.

Bà D sau đó có yêu cầu khởi kiện độc lập yêu cầu tiếp tục hợp đồng và buộc nguyên đơn giao đất. Bà không đồng ý hủy bỏ hợp đồng.

Ngày 28/01/2022 bà Dương Thùy Dương D (bút lục 290) có đơn yêu cầu độc lập trình bày: Nếu hợp đồng giữa bà và bà Thái Thanh T ký tại Văn phòng C ngày 28/5/2018 bị hủy, bà yêu cầu ông Trần Lê Anh H trả lại cho bà số tiền 1.700.000.000 đồng đồng thời buộc ông H và Văn phòng C bồi thường phần thiệt hại nếu có.

Ông Nguyễn Ngọc H1 đại diện ủy quyền cho ông Trần Lê Anh H trình bày: Gia đình ông H và gia đình bà T, bà T1, bà H2 là chỗ thâm tình. Do thân thiết nên ông H biết rõ việc bà H2 gửi tiền về Việt Nam nhờ bà T1 và bà T mua đất đứng tên giùm.

Năm 1995 bà H2 có gửi tiền về Việt Nam nhờ bà T, bà T1 mua giùm và đứng tên thửa 179, tờ bản đồ số 33, khu vực 2, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Tiền thì bà H2 gửi tiền về mua bà T đứng tên.

Năm 2010 bà T sang Mỹ định cư, gia đình chỉ còn bà T1 ở Việt Nam nên bà H2 yêu cầu bà T để cho bà T1 đứng tên tất cả các thửa đất nên ngày 17/5/2010 bà T mới làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà T1 đối với thửa đất trên.

Đến năm 2016 bà H2 yêu cầu bà T1 bán hết tất cả các thửa đất mà bà T1 đứng tên giúp bà H2 để bà H2 lấy tiền đầu tư làm ăn. Do thửa đất 179 nêu trên không thể cập nhật sang tên (do bị quy hoạch). Do đất của bà H2 nên ngày 28/6/2017 bà H2 nhờ ông H đến Văn phòng C để ký hợp đồng ủy quyền về việc bà T ủy quyền cho ông H đến Văn phòng công chứng thực hiện các công việc liên quan đến thửa đất trên. Ngày 25/5/2018 khi có người mua đất thì bà H2 nhờ ông H đến Văn phòng C để ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng ủy quyền và ký ủy quyền toàn quyền chuyển nhượng với bà D. Ông H nhận của bà D 1,7 tỷ đồng và giao cho bà H2.

Trong biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ ngày 14/6/2021 thì bà T1 trình bày thửa đất 179 là của bà T1 chứ không phải của bà T cũng không phải bà đứng tên giùm cho bà H2 và nói không biết sự việc bà T ủy quyền cho ông H cũng không biết việc bà T ủy quyền cho bà D có toàn quyền nhưng chính bà T1 là người vào ngày 10/6/2017 đã trực tiếp đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/5/2010

và tiến hành thủ tục ủy quyền cho bà D. Bà T1 trực tiếp tham gia vụ việc nên bà T1 biết rõ tường tận mọi việc xảy ra và là người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Mặt khác bà T cho rằng thửa 179 là của bà T nên có thể thấy giữa bà T1 và bà T có sự mâu thuẫn về lợi ích nhau nên không thể làm đại diện theo ủy quyền của bà T trong vụ kiện này.

Ông Phạm Văn V đại diện theo ủy quyền của bà Thái Thanh H2 trình bày: Ông yêu cầu chuyển Cơ quan Cảnh sát điều tra vì vụ kiện có dấu hiệu vi phạm pháp luật Tố tụng Hình sự.

Công ty Cổ phần Đ – bà Phạm Nguyễn Tố L1 – Tổng giám đốc trình bày. Thửa đất 179 nằm trong quy hoạch dự án khu dân cư L chưa có phương án bồi thường, đồng nghĩa với việc chưa bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho hộ dân bị ảnh hưởng.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Tố D1 trình bày: Bà có chứng kiến bà Dương Thùy D có giao tiền cho bà Thái Thanh H2 và ông Trần Lê Anh H. Bà là người kinh doanh spa chăm sóc da từ năm 2002. Bà D và bà H2 là khách hàng chăm sóc da. Vào một buổi tối tầm 18 giờ tháng 05/2018 (không nhớ chính xác ngày) lúc đó bà H2 đang chăm sóc da tại spa của bà thì có nhận được điện thoại của bà D nội dung cuộc nói chuyện thì bà không rõ. Bà H2 báo cho bà D là đang chăm sóc da tại spa của bà và bảo bà D ghé qua, lúc này cũng có ông H cũng tới spa và gặp bà H2. Hai bên nói chuyện một lúc bà thấy bà D có giao một số tiền cho bà H2 không rõ bao nhiêu, đồng thời bà H2 giao lại cho bà D 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy đỏ) nói với nhau mấy câu rồi chào nhau ra về. Trong suốt quá trình giao dịch. Do bận công việc nên tôi xin Tòa án xét xử vắng mặt và tôi xin bảo lưu lời khai.

Bà Trần Bích H3 trình bày: Bà xác nhận có quen biết với bà Dương Thùy D. Do nhân tiện đường đi qua nhà bà D nên đã đem hợp đồng ủy quyền giao cho bà D để bà D khỏi mất công lại Văn phòng công chứng nhận Hợp đồng ủy quyền. Hiện tại công việc bà rất bận nên bà xin vắng mặt trong các phiên tòa hòa giải và xét xử.

Ông Nguyễn Văn K1 trình bày: Ngày 06/7/2017 ông có thuê lô đất thuộc thửa 179, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Diện tích thuê là 314m² giá tiền thuê là 4.000.000 đồng/1 tháng. Cam kết với ông H khi nào cần sử dụng thì trả lại không điều kiện. Tiền thuê thanh toán vào ngày 10 hàng tháng. Nay, do bận công việc nên ông xin vắng mặt trong các phiên Tòa hòa giải và xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thái Thanh T về việc yêu cầu tuyên bố hủy Văn bản công chứng vô hiệu đối với bị đơn là Văn phòng công chứng Trần Văn M.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Dương Thùy D.

3. Vô hiệu hợp đồng hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Thái Thanh T và bà Thái Thanh T1 ký tại Văn phòng C ngày 10/6/2017 số công chứng 1497, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD.

4. Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền nhận thông báo, nhận tiền bồi hoàn, nhận nền tái định cư, nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm những việc cần thiết liên quan đến thửa đất số 179, tờ bản đồ số 33, diện tích 314,3m² giữa bà Thái Thanh T và ông Trần Lê Anh H ký tại Văn phòng C vào ngày 28/6/2017, số công chứng 1641, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD.

5. Vô hiệu Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng ủy quyền giữa bà Thái Thanh T và ông Trần Lê Anh H.

6. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho, cho thuê, góp vốn và nhận thông báo, nhận tiền bồi hoàn, nhận tiền tái định cư đối với thửa đất 179, tờ bản đồ số 33, diện tích 314m² giữa bà Thái Thanh T và bà Dương Thùy D ký tại Văn phòng C vào ngày 28/5/2018, số công chứng 1129, quyền số 06/2018/TP/CC-SCC/HĐGD.

7. Buộc bà Dương Thùy D, ông Nguyễn Văn K1 phải tháo dỡ công trình xây dựng nhà trên phần đất 314m² tại thửa 179; Tờ bản đồ số 33, Tọa lạc tại khu vực 9, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ và giao trả lại phần đất trên cho bà Thái Thanh T.

8. Buộc bà Dương Thùy D phải giao trả cho bà Thái Thanh T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S498521, số vào sổ 10071.QSDĐ do Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp ngày 07/9/2001 mang tên bà Thái Thanh T, chỉnh lý biến động ngày 18/9/2008.

9. Buộc ông Trần Lê Anh H phải trả cho bà Dương Thùy D số tiền 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng).

10. Buộc Văn phòng Công chứng Trần Văn M phải bồi thường cho bà Dương Thùy D số tiền 4.973.846.200 đồng, (bốn tỷ chín trăm bảy mươi ba triệu tám trăm bốn mươi sáu nghìn hai trăm đồng).

11. Đối với phần đất ông Nguyễn Văn K1 thuê để kinh doanh quán cơm nếu có tranh chấp giải quyết thành vụ kiện khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lệ phí uỷ thác tư pháp, chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 04/9/2024, Văn phòng C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm huỷ án sơ thẩm.

Ngày 04/9/2024, bà Dương Thùy D kháng cáo vì cho rằng vụ án có dấu hiệu hình sự nhưng xử án dân sự là không đúng.

Ngày 09/9/2024, ông Nguyễn Ngọc H1 và ông Phạm Văn V là người đại diện theo uỷ quyền cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Lê Anh H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm.

Ngày 09/9/2024 ông Phạm Văn V là người đại diện theo uỷ quyền cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Thái Thanh H2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Văn phòng C, bà Dương Thùy D, ông Nguyễn Ngọc H1 là người đại diện theo uỷ quyền cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Lê Anh H, ông Phạm Văn V là người đại diện theo uỷ quyền cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thái Thanh H2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông L trình bày: Có yếu tố hình sự, giả người theo Điều 7 và Điều 75 của Luật Công chứng. Tòa án cấp sơ thẩm nhầm lẫn, Văn phòng C ký hợp đồng uỷ quyền, chưa chuyển nhượng, còn đứng tên bà T. Xử lý hậu quả hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng khác nhau ảnh hưởng đến Văn phòng công chứng. Đất nằm trong quy hoạch không chuyển nhượng được.

Ông T2 trình bày: Bà D có yêu cầu độc lập. Nếu hợp đồng bị tuyên vô hiệu, ông H phải trả lại 1,7 tỷ đồng, yêu cầu VPCC liên đới bồi thường không có căn cứ. VPCC chứng nhận Hợp đồng, bà D giao cho ông H 1,7 tỷ đồng dẫn đến thiệt hại là không đúng. Bà D biết tài sản không thuộc ông H, giao tiền cho ông H là không đúng. Hợp đồng chuyển nhượng không tồn tại, không tuân thủ quy định pháp luật.

Ông H1 trình bày: Bà H2 nhận số tiền ông H chuyển 1,7 tỷ đồng. Ông H nhận dùm cho bà H2. Đại diện theo uỷ quyền của bà H2 xác nhận, không có chứng từ bà H2 nhận. Bà H2 đã ở Mỹ.

Ông V trình bày: Đề nghị huỷ án vì có dấu hiệu hình sự, nhiều dấu hiệu phải điều tra như nguồn gốc đất, đứng tên dùm. Các chị em giống nhau có sự giả mạo. Trang 9 tại bản án sơ thẩm, tại biên bản ghi lời khai năm 2021, bà T không có mặt ở Việt Nam. Bà H2 giả mạo chữ ký. Hợp đồng huỷ bỏ hợp đồng tặng cho giả người phải có cơ quan điều tra làm rõ.

Bà T1 trình bày: Bà nghi ngờ bà H2 vì bà H2 làm sức ép với mẹ.

Đại diện của bà T1, ông B trình bày: Bà T1 thừa nhận Hợp đồng huỷ bỏ Hợp đồng tặng cho bà T1 có ký, không có đầy đủ. Bà T1 ký trước vì mẹ sống với bà H2 ở nước ngoài. H2 gây sức ép nên bà T1 ra VPCC ký Hợp đồng huỷ bỏ hợp đồng tặng cho, bà T1 cũng hỏi phải có hai người ký. Bà T1 ký trước chưa phát sinh hiệu lực. Khi bà T về nước mới ký. Sau này, bà T1 phát hiện bà T không về nước, bà T1 nghi ngờ có thể bà H2. Bà T1 không biết chính xác chữ ký trong Hợp đồng huỷ bỏ Hợp đồng tặng cho là ai ký cũng như Hợp đồng uỷ quyền của bà T cho ông H, Hợp đồng huỷ bỏ Hợp đồng uỷ quyền của bà T với ông H và Hợp đồng uỷ quyền của bà T cho bà D.

Ông H trình bày: Bà H2 là bạn bè từ nhỏ. Bà H2 nhờ ông giúp đỡ chở đi tới lui khi về Việt Nam do không rành đường. Bà T1 dắt ông cùng với bà H2 qua VPCC ký các giấy tờ đất và dắt qua chỗ đất. Chuyện của gia đình H2, T. Bà D đưa thẳng tiền cho bà H2 tại nhà bà D1. Bà H2 xác nhận nhận tiền. Ông H không có nhận. Ông H tới trực tiếp VPCC ký.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Do có kết quả giám định mới. Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngưng phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ngày khác.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử 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.

Nội dung: Tại công văn số 799/XNC-Đ1 ngày 01/7/2021 của Phòng quản lý xuất nhập cảnh, Công an thành phố C có nội dung: trong khoảng thời gian từ tháng 10/2016 đến tháng 10/2019, bà T không nhập cảnh vào Việt Nam. Bà T có 02 số hộ chiếu là B0072194, N2161394. Trước đó, ngày 17/5/2010, bà T tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất 179, tờ bản đồ 33, diện tích 314m², đất tọa lạc tại KV9, phường H, quận C cho bà Thái Thanh T1, (Ký hiệu A4). Sau đó bà T đi nước ngoài, năm 2021 về Việt Nam thì thửa đất 179 do bà Dương Thùy D đang quản lý sử dụng. Trong khoảng thời gian bà T ở nước ngoài, thửa đất số 179 diễn ra các sự kiện sau: Ngày 10/6/2017, bà T ký hủy bỏ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên (ký hiệu M5). Ngày 28/6/2017, bà T ký hợp đồng ủy quyền cho ông Trần Lê Anh H được quyền nhận tiền bồi thường, nhận nền tái định cư... (ký hiệu A2). Ngày 25/5/2018, bà T ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng ủy quyền (ký hiệu A3) với ông H. Cùng ngày, bà T ký hợp đồng ủy quyền cho bà Dương Thùy D được quyền chuyển nhượng... nhận tiền bồi hoàn, nhận nền tái định cư nếu có quy hoạch giải tỏa (ký hiệu A1). Các hợp đồng đều được công chứng tại VPCC Trần Văn M. Bà T cho rằng bà chỉ ký hợp đồng tặng cho bà T1, chữ ký và chữ viết trong các hợp đồng còn lại là giả mạo vì thời điểm trên bà đang ở nước ngoài. VPCC cho rằng, tại thời điểm công chứng, bà T có mặt tại thời điểm công chứng và có xuất trình hộ chiếu, Công chứng viên đối chiếu đúng hộ chiếu thì công chứng các hợp đồng. Bà T1 cũng thừa nhận bà T sử dụng 02 hộ chiếu, thời điểm công chứng các hợp đồng có xuất trình hộ chiếu tại VPCC để công chứng.

Tại Kết luận giám định số 64/KLGD-PC09 ngày 10/5/2021 của Phòng K2 Công an thành phố C kết luận: không đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết mang tên Thái Thanh T trên các tài liệu cần giám định. Tại Kết luận giám định số 432/KL-KTHS ngày 10/9/2025 của phân viện khoa học hình sự tại Tp . (chứng cứ mới tại phiên tòa ngày 15/9/2025) kết luận: Chữ ký, chữ viết trên các tài liệu ký hiệu A1,

A2, A3 so với chữ ký, chữ viết dùng làm mẫu so sánh (đơn khởi kiện, đơn yêu cầu hòa giải) là không phải do cùng một người ký ra. Chữ ký, chữ viết ký hiệu A4 so với chữ ký, chữ viết dùng làm mẫu so sánh là do cùng một người ký viết ra. Chữ ký, chữ viết ký hiệu A1, A2, A3 so với chữ ký, chữ viết dùng làm mẫu so sánh trên tài liệu ký hiệu M5 là do cùng một người ký viết ra. Chữ ký, chữ viết ký hiệu A4 so với chữ ký, chữ viết dùng làm mẫu so sánh trên tài liệu ký hiệu M5 là không phải do cùng một người ký, viết ra. Như vậy, có cơ sở xác định Hợp đồng tặng cho (A4) và hợp đồng hủy bỏ hợp đồng tặng cho (M5) không phải do bà T ký. Các Hợp đồng ủy quyền và hợp đồng hủy bỏ hợp đồng ủy quyền (A1-A3) và hợp đồng hủy bỏ hợp đồng tặng cho là do bà T ký. Tuy nhiên, trong thời gian diễn ra các sự kiện này thì bà T không có mặt tại Việt Nam. Nhận thấy có sự giả mạo chữ ký bà T trong hợp đồng hủy bỏ hợp đồng tặng cho và các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng hủy bỏ hợp đồng ủy quyền và có sự giả mạo người yêu cầu công chứng. Do đó, căn cứ khoản 2, Điều 103, BLTTDS 2015 *“Trường hợp việc giả mạo chứng cứ có dấu hiệu tội phạm thì Tòa án chuyển tài liệu, chứng cứ có liên quan cho Cơ quan điều tra có thẩm quyền xem xét theo quy định của pháp luật tố tụng hình sự”*. Do đó, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 5, Điều 143, khoản 3 Điều 144 BLTTHS năm 2015 chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm kiến nghị khởi tố đến Cơ quan cảnh sát điều tra- Công an thành phố C để xem xét xử lý vụ việc có dấu hiệu tội phạm.

Theo hồ sơ và tại phiên tòa ngày 15/9/2025, bà T1 thừa nhận có ký trước hợp đồng hủy bỏ hợp đồng tặng cho, còn chữ ký bà T ai ký bà không biết. Bà H2 cho rằng nguồn tiền để nhận chuyển nhượng thửa đất số 179 là của bà H2 chuyển tiền từ Mỹ về từ năm 1995 nhờ bà T, bà T1 mua đất đứng tên giùm. Do cần tiền để đầu tư làm ăn nên bà H2 buộc bà T, bà T1 ký hủy bỏ hợp đồng tặng cho, đồng thời bà H2 buộc bà T ký hợp đồng ủy quyền cho ông H, sau đó hủy bỏ với ông H và ký Hợp đồng ủy quyền với bà D. Hình thức là hợp đồng ủy quyền nhưng bản chất của giao dịch là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông H cho rằng ông là bạn bà H2, giúp bà H2 trong các giao dịch trên. Ông H thừa nhận có nhận từ bà D số tiền 1,7 tỷ đồng nhưng đã giao lại cho bà H2 có người làm chứng là bà Nguyễn Thị Tố D1. Đại diện theo ủy quyền của bà H2 cũng thừa nhận việc ông H đã giao tiền cho bà H2. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành đối chất làm rõ nguồn tiền để nhận chuyển nhượng thửa đất số 179, ai là người giả mạo chữ ký bà T, giả bà T trong các giao dịch sau ngày 17/5/2010 tại VPCC Trần Văn M nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định lỗi thuộc VPCC Trần Văn M trong việc công chứng các hợp đồng nêu trên, từ đó buộc VPCC bồi thường cho bà D số tiền 4.973.846.200 đồng, buộc ông H phải trả cho bà D số tiền 1,7 tỷ đồng làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi ích của các đương sự. Trong các giao dịch hủy hợp đồng tặng cho, giao dịch hủy hợp đồng ủy quyền, hợp đồng ủy quyền có sự gian dối, giả mạo chữ ký, chữ viết của bà T làm cho bà D tin tưởng để giao số tiền 1,7 tỷ đồng cho bà H2, có dấu hiệu phạm tội Lừa đảo chiếm đoạt tài sản quy định tại Khoản 4, Điều 174 BLHS năm 2015. Thuộc trường hợp tội phạm đặc biệt nghiêm trọng, thời hiệu truy cứu TNHS là 20 năm kể từ ngày 25/5/2018, ngày ký Hợp đồng ủy quyền cho bà D để nhận số tiền 1,7 tỷ đồng. Đề nghị HĐXX nhận định trong Bản án về nội dung này và như phân tích thì vụ án này cần kiến nghị

khởi tố để điều tra về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Từ đó, xem xét xử lý trách nhiệm dân sự trong vụ án hình sự để vụ án được xem xét toàn diện theo Điều 30, BLTTHS năm 2015.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 tuyên:

- Chấp nhận kháng cáo của Văn phòng C, chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc H1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Lê Anh H, chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn V là người đại diện theo ủy quyền của bà Thái Thanh H2 và chấp nhận kháng cáo của bà Dương Thùy D.

Hủy Bản án số 25/2024/DS-ST ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, giao hồ sơ vụ án về cho cấp sơ thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bà Dương Thùy D là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Hội đồng xét xử nhận thấy bà D đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ ba vắng mặt không có lý do chính đáng nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà D.

[3] Xét kháng cáo của Văn phòng C là bị đơn, ông Nguyễn Ngọc H1 là người đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Lê Anh H, ông Phạm Văn V là người đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Thái Thanh H2, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Nguồn gốc thửa đất do bà Thái Thanh T1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/5/2000, diện tích 2.054m². Năm 2001, bà T1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà T và bà T được cấp Giấy chứng nhận ngày 07/9/2001, diện tích 1.422,2m², gồm thửa 179 diện tích 599,8m² và thửa 105 diện tích 822,4m². Ngày 15/8/2008, Ủy ban nhân dân quận C ra quyết định thu hồi 1.107,9m² (hết thửa 105, tách thửa 179), diện tích còn lại của thửa 179 là 314,3m².

Ngày 17/5/2010, bà Thái Thanh T lập hợp đồng tặng cho bà Thái Thanh T1 toàn bộ thửa đất 179 (phần diện tích còn lại là 314,3m²).

[3.2] Bà Thái Thanh T có ký hợp đồng tặng cho em ruột là bà Thái Thanh T1 và có công chứng, chứng thực tại Văn phòng C ngày 17/5/2010 là đúng sự thật vì các bên đều thừa nhận.

Ngày 10/6/2017, lại có Văn bản công chứng là bà T và bà T1 ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên. Ngày 28/6/2017, bà T ký hợp đồng ủy quyền cho ông Trần Lê Anh H được quyền nhận thông báo, nhận

tiền bồi thường, nhận nền tái định cư, nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và những việc cần thiết đối với thửa đất 179. Ngày 25/5/2018, bà T và ông H ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng ủy quyền này. Ngày 28/5/2018, bà T ký hợp đồng ủy quyền cho bà D được quyền chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho, cho thuê, góp vốn, nhận thông báo, nhận tiền bồi hoàn, nhận nền tái định cư nếu có quy hoạch giải tỏa đối với thửa đất trên. Tất cả các hợp đồng đều được công chứng tại Văn phòng C. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng đối với các Văn bản công chứng sau này là không có thật, có sự gian dối vì: Bà T không thừa nhận mình ký vào các văn bản công chứng này. Thời điểm ký các văn bản trên thì bà T không có mặt tại Việt Nam. Bà D cũng thừa nhận lúc ký tên trong các văn bản công chứng trên thì bà không gặp mặt trực tiếp bà Thái Thanh T mà ký qua Văn bản ủy quyền. Hơn nữa, Tại Công văn số 799/XNC-ĐT ngày 01/7/2021 của Phòng Q, Công an thành phố C thể hiện, trong thời gian từ tháng 10/2016 đến tháng 10/2019, bà T không nhập cảnh vào Việt Nam. Tòa án sơ thẩm đã thực hiện giám định chữ ký của bà T trong các Văn bản công chứng trên và tại Kết luận giám định số 64/KLGD-PC09 ngày 10/5/2021 của Phòng K2 Công an thành phố C kết luận: không đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết mang tên Thái Thanh T trên các tài liệu cần giám định.

Toà án cấp phúc thẩm thực hiện giám định thì kết quả giám định theo Kết luận giám định số 432/KL-KTHS ngày 10/9/2025 của Phân viện Khoa học Hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1. “Hợp đồng ủy quyền”, số công chứng 1129, bút lục số 1, đề ngày 28 tháng 5 năm 2018 giữa bà T với bà D (ký hiệu A1); “Hợp đồng ủy quyền”, số công chứng 1641, bút lục số 1, đề ngày 28 tháng 06 năm 2017 giữa bà T với ông H (ký hiệu A2); “Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng ủy quyền”, số công chứng 1117, đề ngày 25 tháng 5 năm 2018 giữa bà T với ông H (ký hiệu A3) so với mẫu so sánh [Đơn khởi kiện] của bà T đề ngày 03 tháng 03 năm 2020 (ký hiệu M4); “Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng ủy quyền”, số công chứng 1139, đề ngày 3 tháng 3 năm 2020 (ký hiệu M6); “Hợp đồng ủy quyền”, số công chứng 954, đề ngày 25 tháng 2 năm 2020 (ký hiệu M7); “Giấy cam đoan”, số chứng thực 25, đề ngày 28 tháng 02 năm 2020 (ký hiệu M8)] *không phải do một người ký viết ra.*

2. “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”, số công chứng 175, đề ngày 17 tháng 5 năm 2010 giữa bà T và bà T1 (ký hiệu A4) so với mẫu so sánh trong đó có mẫu (Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”, số công chứng 1497, bút lục số 1, đề ngày 10 tháng 06 năm 2017 giữa bà T và bà T1 (ký hiệu M5)) *không phải do một người ký viết ra.*

3. Chữ ký thứ 1 (tính từ trái sang) tại lề dưới trang 1 trang 2 tài liệu ký hiệu A4; Chữ ký, chữ viết đứng tên Thái Thanh T dưới mục “Bên A” trên tài liệu ký hiệu A4 “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”, số công chứng 175, đề ngày 17 tháng 5 năm 2010 (ký hiệu A4) so với chữ ký, chữ viết dùng làm mẫu so sánh đứng tên Thái Thanh T trên các tài liệu ký hiệu từ M1 đến M4, M6, M7, M8 [Đơn khởi kiện] đề ngày 03 tháng 03 năm 2020 (ký hiệu M4); “Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng ủy quyền”, số công chứng 1139, đề ngày 3 tháng 3 năm 2020 (ký

hiệu M6); “Hợp đồng ủy quyền”, số công chứng 954, đề ngày 25 tháng 2 năm 2020 (ký hiệu M7); “Giấy cam đoan”, số chứng thực 25, đề ngày 28 tháng 02 năm 2020 (ký hiệu M8)] là do cùng một người ký, viết ra.

4. “Hợp đồng ủy quyền”, số công chứng 1129, bút lục số 1, đề ngày 28 tháng 5 năm 2018 giữa bà T và bà D (ký hiệu A1); “Hợp đồng ủy quyền”, số công chứng 1641, bút lục số 1, đề ngày 28 tháng 06 năm 2017 giữa bà T với ông H (ký hiệu A2); “Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng ủy quyền”, số công chứng 1117, đề ngày 25 tháng 5 năm 2018 giữa bà T với ông H (ký hiệu A3) so với mẫu so sánh đứng tên Thái Thanh T trên tài liệu ký hiệu M5 (“Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”, số công chứng 1497, bút lục số 1, đề ngày 10 tháng 06 năm 2017) là do cùng một người ký, viết ra.

Khi xét xử sơ thẩm, do không có Kết luận giám định rõ ràng nên Toà án xét xử theo chứng cứ có trong hồ sơ là đúng.

(BL 619) Toà án nhân dân thành phố Cần Thơ đã có Văn bản số 337/2023/CV-TA ngày 19/4/2023 gửi Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố C để làm rõ có dấu hiệu tội phạm hay không?

(BL 622) Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố C có Văn bản 423/CQCSĐT ngày 09/5/2023 gửi Toà án thì không đủ căn cứ xác định. Toà án mời bà T về Việt Nam thu thập thêm mẫu chữ ký, chữ viết của bà T phục vụ cho công tác giám định bổ sung làm căn cứ xử lý theo qui định chung.

Ngày 27/6/2023 Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ cũng có Văn bản số 08/YV-VKS-DS đề nghị Toà chuyển vụ án sang Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố C làm rõ.

Tại cấp phúc thẩm, do có Kết luận giám định mới như nêu trên, có yếu tố giả mạo người khi công chứng. Vụ án có dấu hiệu hình sự, kết quả giám định mới nên Hội đồng xét xử huỷ án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm để chuyển cho Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố C điều tra làm rõ sau đó mới có cơ sở giải quyết các yêu cầu của đương sự.

[3.3] Từ những phân tích trên, do có tình tiết mới, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của Văn phòng C là bị đơn, ông Nguyễn Ngọc H1 là người đại diện theo uỷ quyền cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Lê Anh H, ông Phạm Văn V là người đại diện theo uỷ quyền cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Thái Thanh H2, huỷ án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm để chuyển cho Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố C điều tra.

Ý kiến của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Văn phòng C tự nguyện chịu. Ông Lịch đại diện cho Văn phòng C đã nộp xong.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Dương Thùy D phải chịu án phí là 300.000 đồng.

Văn phòng C, ông Trần Anh H, bà Thái Thanh H2 không chịu án phí do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Dương Thùy D.

2. Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, Điều 37, Điều 91, Điều 92, Điều 93 Điều 97, Điều 98, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 131, Điều 407 Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ Điều 7, Điều 75 Luật Công chứng 2014.

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Tòa án nhân dân số 81/2025/QH15;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Luật Tố tụng Hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải, Đối thoại tại Tòa án số 85/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 85/2025/UBTV QH15 phê chuẩn đề nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về việc thành lập các Tòa Phúc thẩm, Cục, Vụ và tương đương, cơ quan báo chí của Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ 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 án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của Văn phòng C là bị đơn, ông Nguyễn Ngọc H1 là người đại diện theo uỷ quyền cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Lê Anh H, ông Phạm Văn V là người đại diện theo uỷ quyền cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Thái Thanh H2.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2024/DS-ST ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ để chuyển cho Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố C xem xét theo thẩm quyền.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Dương Thùy D phải chịu là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng bà D đã nộp theo biên lai thu số 0000005 ngày 05/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ (nay là Thi hành dân sự thành phố C).

Văn phòng C, ông Trần Anh H, bà Thái Thanh H2 không chịu án phí.

Hoàn lại cho bà Thái Thanh H2 số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0000044 ngày 26/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ (nay là Thi hành dân sự thành phố C).

Hoàn lại cho ông Trần Lê Anh H số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0000045 ngày 26/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ (nay là Thi hành dân sự thành phố C).

Hoàn lại cho Văn phòng C số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0000004 ngày 05/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ (nay là Thi hành dân sự thành phố C).

4. Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Văn phòng C tự nguyện chịu. Ông Lịch đại diện cho Văn phòng C đã nộp xong.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm VKSNDTC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Dương sự;
- Lưu (Án - NTTP).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Đinh Ngọc Thu Hương