TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 631/2025/DS-PT Ngày: 18-12-2025	
V/v "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Đạt

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thu Hương

Ông Nguyễn Thành Đăng

- Thư ký phiên tòa: Bà Tô Thị Út - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Kim Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 468/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 79/2025/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 578/2025/QĐXXPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 345/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số B, ấp P, xã G, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu H: Ông Lê Văn S, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số D N, phường T, tỉnh Đồng Tháp (trước đây là Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang). (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số C, Ấp B, xã P, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là Khu phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre). (vắng mặt)

2.2. Bà Nguyễn Thị Mỹ A, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số A, Khu phố B, phường P, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre). (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

3. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Hữu H, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ông Nguyễn Hữu H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 12/10/2020 đối với phần đất diện tích 4.266,8m^2 thuộc thửa 650, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long). Trên phần đất này, ông H đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 kiên cố và trồng dừa. Ngày 18/5/2023, ông H ký hợp đồng ủy quyền, công chứng số 1470, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Mỹ A (là em ruột của ông H) và đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A với mục đích để nhờ bà A vay vốn ngân hàng. Cũng trong ngày 18/5/2023, bà Nguyễn Thị Mỹ A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 1474, quyển số 2/2023TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất nêu trên với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng cho ông Nguyễn Thanh N để trừ nợ vay của bà A. Đến ngày 15/6/2023, ông Nguyễn Thanh N được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất diện tích 4.266,8m^2 thuộc thửa 650, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long).

Tuy nhiên, sự việc bà A tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N cũng như việc bà A vay tiền của ông N như thế nào thì ông H hoàn toàn không biết. Việc ông H ký hợp đồng ủy quyền cho bà A để nhờ vay vốn ngân hàng, ông H không có chuyển nhượng quyền sử đất cho ông N, không

nhận bất kỳ khoản tiền nào từ bà A, ông N và cũng không thực hiện thủ tục đóng thuế thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Hữu H khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên hủy hợp đồng ủy quyền ngày 18/5/2023, công chứng số 1470, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C đối với phần đất diện tích 4.266,8m^2 thuộc thửa 650, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long).

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2023, công chứng số 1474, quyển số 2/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C đối với phần đất diện tích 4.266,8m^2 thuộc thửa 650, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long).

- Điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 4.266,8m^2 thuộc thửa 650, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) cho ông Nguyễn Hữu H đứng tên.

Về kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá: Đồng ý, không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Về chi phí tố tụng: Giải quyết theo quy định pháp luật.

** Theo biên bản làm việc ngày 05/5/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ A trình bày:*

Bà A là em ruột của ông Nguyễn Hữu H. Do bà A trước đó có vay mượn tiền của ông Nguyễn Thanh N nhiều lần, tổng số tiền mượn là 10.000.000.000 đồng. Do ông N yêu cầu thế chấp thêm tài sản là quyền sử dụng đất nên bà A mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hữu H để thế chấp và sau đó sang tên cho ông Nguyễn Thanh N vào năm 2023. Ông H không biết việc bà A vay mượn tiền của ông N và chuyển nhượng đất của ông H cho ông N. Khi công chứng, ông H chỉ biết đang làm thủ tục vay vốn ngân hàng. Các giấy tờ liên quan đến việc vay số tiền 10.000.000.000 của ông N hiện Cơ quan Cảnh sát điều tra đang giữ. Phần đất thửa 650, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) vẫn đang do ông H quản lý, sử dụng. Bà A đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H. Do đang bị tạm giam, bà A đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà A.

** Theo đơn phản tố, biên bản hòa giải, bản tự khai và tại phiên tòa, bị đơn Nguyễn Thanh N trình bày:*

Ngày 18/5/2023, ông Nguyễn Thanh N và bà Nguyễn Thị Mỹ A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 1474, quyển số

2/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C đối với phần đất diện tích 4.266,8m^2 thuộc thửa 650, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long). Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông N đã đến xem đất, có gặp ông H, đã xem xét hợp đồng ủy quyền của ông Nguyễn Hữu H cho bà Nguyễn Thị Mỹ A chuyển nhượng đất là đúng quy định pháp luật. Tổng số tiền chuyển nhượng là 11.000.000.000 đồng, được chia ra giao nhiều lần bằng tiền mặt, ông N đã giao đủ tiền cho bà A nhưng do tin tưởng nên việc giao nhận tiền không có làm biên nhận giao tiền. Ông N đã nhiều lần liên hệ yêu cầu ông H giao đất, ông H yêu cầu ông N phải trả thêm số tiền là 1.200.000.000 đồng mới đồng ý giao trả đất cho ông N.

Ông N xác định giữa ông N với bà Nguyễn Thị Mỹ A, ông Nguyễn Hữu H không có xác lập giao dịch vay tiền và cầm cố đất đối với phần đất diện tích 4.266,8m^2 thuộc thửa 650, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long).

Ông Nguyễn Thanh N phản tố:

- Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với bà Nguyễn Thị Mỹ A; yêu cầu ông Nguyễn Hữu H di dời nhà và toàn bộ tài sản trên đất để giao thửa đất số 650, tờ bản đồ số 6 cho ông Nguyễn Thanh N.

- Trường hợp yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H được chấp nhận thì yêu cầu ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị Mỹ A liên đới trả cho ông Nguyễn Thanh N số tiền 11.000.000.000 đồng và lãi suất theo quy định tính từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng đến khi xét xử xong.

Về kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá: Đồng ý, không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Về chi phí tố tụng: Giải quyết theo quy định pháp luật.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 79/2025/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long đã tuyên:

Căn cứ:

- Các Điều 117; 123; 124; 131; 408; 468; 500; 501; 502; 562; 569 Bộ luật dân sự 2015;

- Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 147; Điều 228; khoản 1 Điều 273; Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 166; 167; 168; 188 Luật đất đai năm 2013;

- Điều 12; Điều 26 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H đối với ông Nguyễn Thanh N, bà Nguyễn Thị Mỹ A về việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể:

1.1 Tuyên hủy hợp đồng ủy quyền ngày 18/5/2023, công chứng số 1470, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa ông Nguyễn Hữu H với bà Nguyễn Thị Mỹ A đối với phần đất diện tích 4.266,8m^2 thuộc thửa 650, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long).

1.2 Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2023, công chứng số 1474, quyển số 2/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị Mỹ A (đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu H) với ông Nguyễn Thanh N đối với phần đất diện tích 4.266,8m^2 thuộc thửa 650, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long).

1.3 Ông Nguyễn Hữu H được quyền tiếp tục quản lý sử dụng phần đất diện tích 4.266,8m^2 thuộc thửa 650, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) cùng nhà, công trình và tài sản trên đất. Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 4.266,8m^2 thuộc thửa 650, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) đã cấp cho ông Nguyễn Thanh N để cấp lại cho ông Nguyễn Hữu H theo quy định pháp luật. Ông Nguyễn Hữu H tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 4.266,8m^2 thuộc thửa 650, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh N đối với ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị Mỹ A về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 4.266,8m^2 thuộc thửa 650,

tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long).

3. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị Mỹ A có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông Nguyễn Thanh N số tiền 5.121.000.000 (Năm tỷ một trăm hai mươi mốt triệu) đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, thi hành bản án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/9/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc ông H liên đới với bà Nguyễn Thị Mỹ A trả cho ông Nguyễn Thanh N số tiền 5.121.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Xét thấy kháng cáo của ông Nguyễn Hữu H là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của ông H, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Nguyễn Hữu H; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ông H kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của ông H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H khởi kiện yêu cầu: Tuyên hủy hợp đồng ủy quyền ngày 18/5/2023, công chứng số 1470, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C đối với phần đất diện tích 4.266,8m^2 thuộc thửa 650, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh

Vĩnh Long). Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2023, công chứng số 1474, quyển số 2/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C đối với phần đất diện tích 4.266,8m^2 thuộc thửa 650, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long). Điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 4.266,8m^2 thuộc thửa 650, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) cho ông Nguyễn Hữu H đứng tên.

[2.2] Xét hợp đồng ủy quyền ngày 18/5/2023, công chứng số 1470, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C:

- Tính hợp pháp, hiệu lực của hợp đồng: Tại thời điểm công chứng chứng thực hợp đồng ủy quyền, các bên đều có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự. Về phía văn phòng công chứng và công chứng viên đã thực hiện đúng và đủ theo quy định về trình tự, thủ tục yêu cầu công chứng theo Luật Công chứng và các quy định khác có liên quan phù hợp theo quy định tại Điều 562 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Đối với yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 18/5/2023, công chứng số 1470, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, xét thấy: Theo nội dung hợp đồng ủy quyền thì đây là hợp đồng ủy quyền không có thù lao, căn cứ khoản 2 Điều 569 Bộ luật Dân sự về đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền thì "Trường hợp ủy quyền không có thù lao, bên được ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên ủy quyền biết một thời gian hợp lý". Bà Nguyễn Thị Mỹ A đồng ý các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, yêu cầu của ông Nguyễn Hữu H về việc hủy hợp đồng ủy quyền ngày 18/5/2023, công chứng số 1470, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa ông Nguyễn Hữu H với bà Nguyễn Thị Mỹ A là có cơ sở được chấp nhận. Do là hợp đồng ủy quyền không có thù lao nên không đề cập đến vấn đề chi phí ủy quyền và bồi thường.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2023, công chứng số 1474, quyển số 2/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị Mỹ A (đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu H) với ông Nguyễn Thanh N đối với phần đất diện tích 4.266,8m^2 thuộc thửa 650, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long):

- Về hình thức: Hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng phù hợp quy định tại các Điều 119, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về nội dung, hiệu lực của hợp đồng: Bà Nguyễn Thị Mỹ A cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng là để đảm bảo các khoản vay 10.000.000.000 đồng của bà A đối với ông Nguyễn Thanh N. Bà A trình bày các tài liệu chứng cứ liên quan đến việc vay tiền và thế chấp thửa đất số 650, tờ bản đồ số 6 của ông H hiện do Cơ quan Cảnh sát điều tra đang giữ. Tại Công văn phúc đáp số 729/CSKT ngày 03/9/2025 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh V không có thể hiện và không có tài liệu liên quan đến việc vay tiền và thế chấp thửa đất số 650, tờ bản đồ số 6 với ông N. Nguyên đơn trình bày về người tên N1 và T là người của ông N đến tìm ông H nhưng nguyên đơn không xác định họ tên địa chỉ cụ thể của hai người này nên Tòa án không có cơ sở để làm việc, xác minh. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn cung cấp bản sao nội dung tin nhắn của tài khoản tên N2 và nguyên đơn cho rằng nội dung tin nhắn là đe dọa bà A do bà A nợ tiền để bà A ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho ông N nhưng không có căn cứ để xác định tên tài khoản N-ĐH là ai và nội dung tin nhắn không liên quan đến phần đất đang tranh giữa ông H, bà A và ông N trong vụ án này. Mặt khác, ông Nguyễn Thanh N không thừa nhận giữa ông N với bà A có giao dịch vay tiền. Do không có chứng cứ chứng minh nên lời trình bày của bà A cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 650, tờ bản đồ số 6 của ông H là để đảm bảo các khoản vay 10.000.000.000 đồng của bà A đối với ông Nguyễn Thanh N không có cơ sở để xem xét. Quá trình giải quyết vụ án, theo lời trình bày của ông Nguyễn Thanh N xác định giá chuyển nhượng phần đất thửa 650, tờ bản đồ số 6 là 11.000.000.000 đồng nhưng giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng, thấp hơn nhiều so với giá trị thực tế của tài sản chuyển nhượng nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thuế đối với nhà nước là vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm quy định về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Bên cạnh đó, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên đất có căn nhà của ông Nguyễn Hữu H đang sinh sống nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng các bên không đề cập đến căn nhà này. Tại Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng, hai bên chỉ thỏa thuận về việc giao tài sản cùng các giấy tờ liên quan về tài sản nêu tại Điều 1 của hợp đồng, không thỏa thuận về công trình, căn nhà trên đất. Ông N cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh giữa ông N với bà A và ông H có thỏa thuận khác liên quan đến việc ông H sẽ di dời căn nhà có trên đất. Từ thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/5/2023 đến khi ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến khi nguyên đơn khởi kiện, thì thực tế ông N không tiến hành đo đạc lại để hoàn thành thủ

tục cấp giấy chứng nhận và ông N chưa vào nhận quản lý, sử dụng đất. Như vậy, ngay từ thời điểm giao kết, hợp đồng đã có đối tượng không thể thực hiện được. Từ những phân tích trên, có cơ sở kết luận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2023, công chứng số 1474, quyển số 2/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị Mỹ A (đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu H) với ông Nguyễn Thanh N đối với phần đất diện tích 4.266,8m^2 thuộc thửa 650, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117; Điều 123 và Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.4] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể: phần đất diện tích 4.266,8m^2 thuộc thửa 650, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) hiện nay vẫn do ông Nguyễn Hữu H đang quản lý sử dụng nên không buộc ông Nguyễn Thanh N và bà Nguyễn Thị Mỹ A có nghĩa vụ giao trả lại. Đối với số tiền chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng, theo lời trình bày của ông Nguyễn Thanh N là 11.000.000.000 đồng nhưng ông N không có chứng cứ chứng minh việc mình đã giao tiền cho ông H và bà A nên không có sở xem xét xử lý số tiền chuyển nhượng đất.

- Về vấn đề bồi thường do hợp đồng vô hiệu: Giá trị phần đất chuyển nhượng vào thời điểm hiện tại: (3.000.000 đồng/m^2 (loại đất ONT) x 150m^2) + (2.500.000 đồng/m^2 (loại đất CLN, đã bao gồm cây trồng trên đất) x 4.116,8m^2) = 10.742.000.000 đồng. Giá trị chuyển nhượng thực tế thửa đất 650, tờ bản đồ số 6 theo lời trình này từ phía ông N là 11.000.000.000 đồng nhưng ông H và bà A không thừa nhận có thỏa thuận số tiền này, ông N cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh được có sự thỏa thuận giữa hai bên về giá trị chuyển nhượng đất là 11.000.000.000 đồng. Do đó, căn cứ giá được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 500.000.000 đồng để xác định thiệt hại (giá trị chênh lệch của thửa đất). Cụ thể: Thiệt hại phát sinh (Giá trị chênh lệch) là 10.742.000.000 đồng - 500.000.000 đồng = 10.242.000.000 đồng.

- Ông H cho rằng sau khi ký giấy ủy quyền xong, ông giao cho bà A giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà A làm thủ tục xin vay vốn nhưng bà A ký

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông sang cho ông Nguyễn Thanh N đến khoảng 05 tháng sau ông mới biết là không có cơ sở thuyết phục. Bởi lẽ, ông H là người đang cần tiền vay vốn nhưng trong thời gian 05 tháng như ông H đã trình bày, ông H không có chứng cứ chứng minh việc ông H có yêu cầu, khiếu nại hay khởi kiện bà A, yêu cầu bà A giao tiền hoặc trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng ủy quyền cũng có nội dung thể hiện:

"Bên A đồng ý ủy quyền cho Bên B được thay mặt bên A liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền, tổ chức, cá nhân có liên quan để thực hiện những nội dung ủy quyền sau đây đối với quyền sử dụng đất nêu trên.

Bên B được …ký tên trên các Hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho thế chấp, cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ…."

Khi ký hợp đồng ủy quyền, ông H là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nên bắt buộc phải biết và phải chịu trách nhiệm về hợp đồng ủy quyền do mình ký kết.

Xét về lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu, thấy rằng hai bên chuyển nhượng có lỗi ngang nhau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên phải chịu ½ thiệt hại. Do đó, buộc ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị Mỹ A có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông Nguyễn Thanh N số tiền là 10.242.000.000 đồng : 2 = 5.121.000.000 đồng.

[3] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của ông H cũng như những lời trình bày, tranh luận tại phiên tòa xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông H là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Vì vậy, giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 79/2025/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long.

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 147; Điều 228; khoản 1 Điều 273; Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117; 123; 124; 131; 408; 468; 500; 501; 502; 562; 569 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 166; 167; 168; 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 12; Điều 26 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H đối với ông Nguyễn Thanh N, bà Nguyễn Thị Mỹ A về việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể:

1.1. Tuyên hủy hợp đồng ủy quyền ngày 18/5/2023, công chứng số 1470, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa ông Nguyễn Hữu H với bà Nguyễn Thị Mỹ A đối với phần đất diện tích 4.266,8m^2 thuộc thửa 650, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long).

1.2. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2023, công chứng số 1474, quyển số 2/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị Mỹ A (đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu H) với ông Nguyễn Thanh N đối với phần đất diện tích 4.266,8m^2 thuộc thửa 650, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long).

1.3. Ông Nguyễn Hữu H được quyền tiếp tục quản lý sử dụng phần đất diện tích 4.266,8m^2 thuộc thửa 650, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) cùng nhà, công trình và tài sản trên đất. Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 4.266,8m^2 thuộc thửa 650, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) đã cấp cho ông Nguyễn Thanh N để cấp lại cho ông Nguyễn Hữu H theo quy định pháp luật. Ông Nguyễn Hữu H tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 4.266,8m^2 thuộc thửa 650, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh N đối với ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị Mỹ A về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 4.266,8m^2 thuộc thửa 650, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long).

3. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị Mỹ A có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông Nguyễn Thanh N số tiền 5.121.000.000 (năm tỷ một trăm hai mươi mốt triệu) 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 tất cả các khoản tiền, 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.

4. Về chi phí tố tụng:

- Buộc ông Nguyễn Thanh N có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Hữu H số tiền 2.180.100 (hai triệu một trăm tám mươi nghìn một trăm) đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ A có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Hữu H số tiền 2.180.100 (hai triệu một trăm tám mươi nghìn một trăm) đồng.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Thanh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 0001565 ngày 06/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Ông Nguyễn Thanh N đã nộp xong án phí.

- Bà Nguyễn Thị Mỹ A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng

- Ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị Mỹ A liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 113.121.000 (một trăm mười ba triệu một trăm hai mươi mốt nghìn) đồng.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu H số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm không giá ngạch đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 0006303 và biên lai tạm ứng án phí số 0006302 cùng ngày 19/11/2024 của

Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long).

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Hữu H phải chịu án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0002624 ngày 09/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

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

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 5 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 5 - Vĩnh Long;
- Phòng GĐ,KT,TT&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Minh Đạt