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

Bản án số: 211/2025/DS-PT
Ngày: 10-9-2025
V/v: *"Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm

Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

- Thư ký phiên toà: Bà Lê Thị Ngọc Huyền – Thư ký, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Ngô Hoàng Thanh Hải– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 121/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 7 năm 2025 về việc "Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy đăng ký biến động tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 27/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 280/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 203/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 228/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hoàng Trọng C, sinh năm: 1966, bà Vũ Thị P, sinh năm: 1965; cư trú tại thôn N, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn N, xã N, tỉnh Lâm Đồng).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Bùi Thị Hương D - Văn phòng luật sư Lê Thị Tuyết N thuộc Đoàn Luật sư L3.

- *Bị đơn:*

+ Ông Nguyễn Đăng L, sinh năm: 1988; cư trú tại thôn N, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn N, xã N, tỉnh Lâm Đồng).

+ Bà Nguyễn Thị Hoàng T, sinh năm: 1967; cư trú tại số nhà B, đường L, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là số nhà B, đường L, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng); địa chỉ liên lạc: 3, đường B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

+ Văn phòng C1; địa chỉ: Quốc lộ B, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là Quốc lộ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phan Thị B – Trưởng Văn phòng.

+ Bà Hoàng Thị Phương T1, sinh năm: 1986; cư trú tại thôn N, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn N, xã N, tỉnh Lâm Đồng).

+ Ông Hoàng Trọng Minh H, sinh năm: 1988; cư trú tại thôn N, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn N, xã N, tỉnh Lâm Đồng).

+ Ông Hoàng Trọng S, sinh năm: 1991; cư trú tại thôn N, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn N, xã N, tỉnh Lâm Đồng).

- *Người làm chứng:*

+ Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm: 1967; cư trú tại thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn T, xã T, tỉnh Lâm Đồng).

+ Bà Vũ Thị L1, sinh năm: 1956; cư trú tại thôn N, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn N, xã N, tỉnh Lâm Đồng).

Người kháng cáo: Ông Hoàng Trọng C, bà Vũ Thị P – Nguyên đơn.

(Ông C, bà P, luật sư D, bà T, bà T1, ông S, ông H, bà L1 có mặt tại phiên tòa; đại diện Văn phòng công chứng có đơn xin xét xử vắng mặt; các đương sự còn lại và người làm chứng ông H1 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 20 tháng 4 năm 2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 22 tháng 5 năm 2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm nguyên đơn ông Hoàng Trọng C, bà Vũ Thị P trình bày: Vào năm 2007, gia đình

ông bà có xin cho con gái là Hoàng Thị Phương T1 vào làm việc tại Quỹ tín dụng nhân dân T - Phòng G Đến năm 2012 ông Nguyễn Thanh H1 về làm Trưởng phòng giao dịch Ninh Gia thay cho ông Nguyễn Xuân L2. Trong thời gian ông H1 làm việc tại Quỹ tín dụng T - Phòng giao dịch N thì bà Hoàng Thị Phương T1 (con gái ông C, bà P) có vay tiền của ông H1 để giải quyết một số việc cá nhân. Năm 2019 ông H1 chốt nợ với bà T1 số tiền nợ gốc 650.000.000 đồng, cộng tiền lãi tương đương gần 1.000.000.000 đồng. Ông H1 đưa ra hướng giúp bà T1 là sẽ giới thiệu cho bà Nguyễn Thị Hoàng T (trú tại Đ) cho bà T1 vay tiền để trả bớt nợ cho ông H1. Khi vợ chồng ông C phát hiện con gái vay tiền nhiều người và nhiều người tới đòi nợ, vì tôn trọng ông H1 là sếp của con gái nên vợ chồng ông C đã giao cho ông H1 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 059492 do UBND huyện Đ cấp ngày 11/11/2020 mang tên ông Hoàng Trọng C, bà Vũ Thị P và thoả thuận miệng là ông H1 vừa giữ tài sản cho gia đình, vừa không làm to chuyện con gái vay tiền ông H1 để con gái ông C vẫn được công tác ở Quỹ tín dụng nhân dân T4.

Ngày 21/11/2020 bà T1 gặp ông H1 trao đổi là ông H1 đưa sổ đỏ lại cho ông C để ông H1 giới thiệu bà T1 gặp ông Nguyễn Đăng L hỏi vay số tiền 500.000.000 đồng, trong đó 400.000.000 đồng dùng để trả nợ riêng của bà T1, còn 100.000.000 đồng sẽ trả lãi cho ông H1. Ông H1 đồng ý nên bà T1 gặp ông L vay tiền nhưng ông L chỉ cho vay 400.000.000 đồng mà thôi. Ông L yêu cầu vợ chồng ông C, bà P ra Văn phòng C1 lập Hợp đồng uỷ quyền cho ông L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 059492 do UBND huyện Đ cấp ngày 11/11/2020 cho ông Hoàng Trọng C, bà Vũ Thị P đối với thửa đất số 46, tờ bản đồ 26, diện tích 6.089,3m^2 tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, số công chứng 2759, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 21/11/2020, ông L viết giấy thế chấp và giao số tiền 400.000.000 đồng, tại giấy thế chấp ngày 21/11/2020 có ghi *"Đến ngày 20 tháng 12 năm 2020 ông C, bà P phải đóng lãi theo thoả thuận. Nếu không đúng hẹn ông L được toàn quyền sử dụng lô đất trên"*. Số tiền 400.000.000 đồng vay của ông L, bà T1 đã trả nợ cho bà Nguyễn Thị Thanh T2 300.000.000 đồng tiền gốc và 50.000.000 đồng tiền lãi; 50.000.000 đồng còn lại trả một phần nợ gốc cho Ngân hàng A. Do bà T1 không thực hiện lời hứa trả 100.000.000 đồng tiền lãi cho ông H1 nên ông H1 giới thiệu bà Nguyễn Thị Hoàng T để bà T1 vay tiền của bà T trả cho ông H1.

Ngày 02/12/2020 bà T từ Đ xuống gặp bà T1, bà T đồng ý cho bà T1 vay số tiền 400.000.000 đồng để trả nợ cho ông L. Bà T đã chuyển khoản 2 lần cho ông L, lần đầu là 300.000.000 đồng, lần sau là 114.000.000 đồng cùng ngày 02/12/2020. Sau khi chuyển khoản xong, bà T yêu cầu bà T1 viết giấy mượn tiền, số tiền mượn là 442.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi hai triệu đồng).

Mãi cho đến ngày 07/4/2023 khi bà T cùng một số người lạ mặt cho 02 máy xúc đến nhà ông bà để san gạt, phá hoa màu thì ông bà mới biết, từ hợp đồng uỷ

quyền công chứng ngày 21/11/2020 tại Văn phòng C1, ông Nguyễn Đăng L đã tự ý chuyển nhượng toàn bộ tài sản của ông bà là quyền sử dụng đất, tài sản trên đất thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ 26, diện tích 6.089,3m^2, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 059492 do UBND huyện Đ cấp ngày 11/11/2020 cho ông Hoàng Trọng C, bà Vũ Thị P cho bà Nguyễn Thị Hoàng T theo Hợp đồng chuyển chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/12/2020 tại Văn phòng C1, hiện nay tài sản đã sang tên cho bà T.

Ông bà khẳng định việc con gái là bà T1 vay tiền của bà T để trả nợ cho ông L thì bà T1 sẽ có trách nhiệm trả cho bà T, ông bà không bán tài sản cho bà T, tài sản vẫn là của ông bà. Đến ngày 10/4/2023 bà T tiếp tục cho người và máy múc đến nhà để phá hoại hoa màu, ông bà không đồng ý thì bà T đưa ra một tờ giấy bán đất ngày 30/11/2020 có chữ ký và dấu lăn tay của cả gia đình ông bà. Ông bà khẳng định là thời điểm bà T cho con gái mượn tiền thì bà T có đưa 01 tờ giấy trắng cỡ A4 yêu cầu cả gia đình ông bà ký và lăn tay vào tờ giấy trắng A4 này, lúc đó gia đình ông bà nghĩ phải ký và lăn tay vào thì bà T mới cho con gái vay tiền nên cả gia đình ông bà đã ký và lăn tay vào tờ giấy A4 đó. Ông bà thừa nhận chữ ký trong giấy bán đất là của cả gia đình ông C, bà P, bà T1, ông S, ông H.

Nay ông bà khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

1. Hủy hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền ông Hoàng Trọng C, bà Vũ Thị P và bên được ủy quyền ông Nguyễn Đăng L, công chứng ngày 21/11/2020 tại Văn phòng C1.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Trọng C, bà Vũ Thị P, do ông Nguyễn Đăng L đại diện theo ủy quyền và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Hoàng T lập ngày 02/12/2020 đối với diện tích đất 6.089,3m^2 thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 26, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. Hủy cập nhật tại trang 4 phần sang tên cho bà Nguyễn Thị Hoàng T trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 059492 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 11/11/2020.

Ông C, bà P xác nhận còn nợ bà T số tiền 442.000.000 đồng tiền gốc và đồng ý trả cho bà T số tiền trên và tiền lãi từ ngày viết giấy vay tiền.

Bị đơn ông Nguyễn Đăng L trình bày: Ông và ông C, bà P, bà T1 quen biết nhau vì là người cùng xóm. Ông có quen biết với ông Nguyễn Thanh H1 do ông có giao dịch vay tiền tại Quỹ tín dụng nhân dân Tân Hội – Phòng G Thời gian đã quá lâu ông không nhớ cụ thể ngày nào, ông C, bà P và con gái là bà T1 có gặp ông đặt vấn đề vay ông số tiền 400.000.000 đồng và có thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 059492 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 11/11/2020 cho ông. Ông C, bà P

lập hợp đồng uỷ quyền cho ông được toàn quyền định đoạt tài sản nếu trong thời hạn 01 tháng ông C, bà P không trả thì ông được toàn quyền sử dụng lô đất. Sau khi ký hợp đồng uỷ quyền xong ông viết giấy thế chấp cho ông C, bà P. Khi chưa hết thời hạn 01 tháng, bà T1 có liên hệ với ông lên Văn phòng công chứng ký huỷ hợp đồng uỷ quyền, gia đình sẽ trả tiền đã vay cho ông. Khi ông đến Văn phòng công chứng có bà P, bà T1, bà T. Lúc đó ông mới gặp bà T lần đầu và biết bà T là bên mua đất. Ông không biết lý do vì sao ông C, bà P lại không ký huỷ uỷ quyền với ông nữa mà ông sẽ ký trực tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Khi ký chuyển nhượng thì chỉ có ông ký với bà T. Sau khi ký xong bà T chuyển tiền cho ông thông qua hình thức chuyển khoản, số tiền ông nhận khoảng hơn 400.000.000 đồng cả gốc và lãi. Giá chuyển nhượng thực tế bao nhiêu ông không biết vì giữa gia đình ông C, bà P và bà T tự thoả thuận giá cả với nhau, giá trên hợp đồng bao nhiêu ông cũng không nhớ, ông chỉ là người ký hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của gia đình ông C. Nay ông C, bà P yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền ông Hoàng Trọng C, bà Vũ Thị P và bên được ủy quyền là tôi Nguyễn Đăng L, công chứng ngày 21/11/2020 tại Văn phòng C1 ông đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn bà Nguyễn Thị Hoàng T trình bày: Về khoản nợ vay thời gian nào bà không nhớ rõ bạn bà tên Nguyễn Thanh H1 công tác tại Quỹ tín dụng nhân dân chi nhánh N1 có gọi điện nói bà cho cô nhân viên làm tại Quỹ tín dụng cùng H1 mượn 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Bà nói với H1 bà không biết cô này, nếu H1 mượn T cho mượn. H1 nói cho cô T1 mượn H1 bảo lãnh, cô T1 có viết giấy mượn tiền 400.000.000 đồng và H1 đã ký cam kết bảo lãnh vào giấy mượn tiền, khoảng 01 tháng sau cô T1 đã trả lại khoản tiền vay của bà, bà đã trả lại giấy mượn tiền cho cô T1, kể từ đó đến nay bà và bà T1 không hề có một giao dịch nào về tiền.

Tại đơn khởi kiện ông C, bà P trình bày là *"Điều kỳ lạ là mãi sau này gia đình mới biết ông L tự ý chuyển nhượng thửa đất số 46, tờ bản đồ 26, diện tích 6.089,3m^2, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng"* là hoàn toàn sai sự thật vì trước ngày ký hợp đồng chuyển nhượng 02/12/2020 bà và ông Nguyễn Đăng L không hề quen biết nhau và chưa biết số điện thoại hay giao dịch gì với nhau. Từ ngày 02/12/2020 đến ngày 07/4/2023 (tức là 02 năm 04 tháng 05 ngày) ông C, bà P mới biết thửa đất 46, tờ bản đồ 26 đã bị ông L tự ý chuyển nhượng cho bà là không đúng vì ngày 10/4/2021 bà có hợp đồng cho ông C, bà P thuê thửa đất số 46, tờ bản đồ 26, thời hạn thuê là 12 tháng kể từ ngày 10/4/2021 đến ngày 10/4/2022, giá thuê 20.000.000 đồng/năm, trả tiền thuê vào ngày 05/4/2022.

Bà nhận chuyển nhượng diện tích đất 6.089,3m^2 thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 26, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng từ ông C, bà P hợp pháp, đúng quy định của pháp luật. Sau khi được sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà muốn cải tạo lại mặt bằng để sản xuất nông nghiệp và được UBND huyện Đ xác

nhận cho san gạt, cải tạo mặt bằng để sản xuất nông nghiệp theo văn bản số 621/UBND-VP ngày 22/3/2023 và biên bản làm việc ngày 10/4/2023 v/v xác định ranh giới khu vực san gạt, cải tạo mặt bằng của bà Nguyễn Thị Hoàng T của UBND xã N, huyện Đ.

Nguyên đơn trình bày thời điểm bà cho con gái mượn tiền thì bà có đưa 01 tờ giấy trắng cỡ A4 yêu cầu cả gia đình ông C ký và lăn tay vào tờ giấy trắng A4. Lời trình bày trên của nguyên đơn là hoàn toàn vô lý vì tờ giấy bán đất viết ngày 30/11/2020 do chính bà Hoàng Thị Phương T1 (con gái ông C, bà P) viết, sau đó, gia đình ông C đã ký tên, lăn tay và ghi rõ đã đọc và đồng ý ký chuyển nhượng đất.

Diễn biến quá trình chuyển nhượng thửa đất số 46, tờ bản đồ 26, diện tích 6.089,3m^2, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (viết tắt là thửa 46): Bà được bạn là ông Nguyễn Thanh H1 giới thiệu mua thửa đất số 46 của ông C, bà P. Bà xuống Đ gặp vợ chồng ông C, ngày 30/11/2020 gia đình ông C viết giấy bán đất. Ngày 02/12/2020 bà đến Văn phòng C1 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Đăng L do yêu cầu của ông C, bà P. Cũng từ thời điểm này (ngày 02/12/2020) bà mới biết mặt ông L. Tại Văn phòng C1 có mặt bà, bà P, bà T1 và ông L. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà P yêu cầu bà trả cho ông L số tiền 414.000.000 đồng, bà đã chuyển khoản cho ông L vào cùng ngày 02/12/2020. Chiều cùng ngày 02/12/2020 bà xuống nhà ông C, bà P có ông H1 đi cùng, bà đưa thêm cho ông C, bà P số tiền 1.280.000.000 đồng (một tỷ hai trăm tám mươi triệu đồng), có ông H1 làm chứng. Lúc đó hai bên không viết giấy giao nhận tiền vì bà nghĩ gia đình ông C đã viết giấy bán đất rồi nên không cần phải viết giấy giao nhận tiền với nhau nữa.

Sau khi bà nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 26/01/2021 Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ trả hồ sơ chuyển nhượng cho bà, lý do thửa đất số 46 đang bị phong toả để thi hành án.

Ngày 30/6/2021, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng có Quyết định số 45/QĐ-CCTHA về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, trong đó có quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 46/6.089,3m^2, tờ bản đồ 26 xã N, huyện Đ.

Ngày 02/7/2021, ông Hoàng Trọng C và bà Vũ Thị P viết giấy cam kết với Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng, nội dung đồng ý để bà (Nguyễn Thị Hoàng T) trả số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) tại Ngân hàng A và nộp tiền thi hành số tiền 1.900.000.000 đồng (một tỷ chín trăm triệu đồng) cho bà Võ Thị Thu T3 tại Chi cục Thi hành án huyện Đức Trọng. Ông C, bà P cam kết khi tôi hoàn thành trả nợ số tiền trên cho gia đình thì ông bà sẽ chuyển nhượng 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất cho bà đúng thời gian sau khi công chứng.

Ngày 05/7/2021 bà nhận được Thông báo số 579 về việc yêu cầu nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 059492 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 11/11/2020 để thi hành án.

Theo cam kết của ông C, bà P, ngày 30/7/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng bà nộp số tiền 69.300.000 đồng (tiền án phí) và nộp số tiền 1.910.000.000 đồng thay cho ông C, bà P.

Ngày 30/7/2021 bà trả nợ vay cho ông C, bà P tại Ngân hàng N2 – Chi nhánh L4 II số tiền gốc 900.000.000 đồng và tiền lãi 49.537.671 đồng.

Cùng ngày 30/7/2021 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng ban hành Quyết định số 54/QĐ-CCTHA thu hồi quyết định về thi hành án, thu hồi toàn bộ Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 45/QĐ-CCTHA ngày 30/6/2021 đối với vợ chồng ông Hoàng Trọng C, bà Vũ Thị P.

Ngày 04/8/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đồng ý tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông C, bà P (đại diện là ông L). Ngày 19/8/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hoàng T tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 059492.

Nay ông Hoàng Trọng C, bà Vũ Thị P khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng uỷ quyền giữa ông C, bà P và ông L, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông C, bà P (đại diện là ông L), huỷ phần cập nhật tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần chuyển nhượng cho bà là hoàn toàn không có căn cứ, bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị ông C, bà P thực hiện việc bàn giao quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 46/6.089,3m^2, tờ bản đồ 26 xã N, huyện Đ cho bà quản lý, sử dụng.

Bà yêu cầu huỷ hợp đồng cho thuê đất lập ngày 10/4/2021 giữa bên cho thuê đất Nguyễn Thị Hoàng T và bên thuê đất ông Hoàng Trọng C, bà Vũ Thị P, yêu cầu ông C, bà P trả tiền thuê đất 02 năm 06 tháng, tương đương số tiền 50.000.000 đồng.

Bà xác định bà không cho bà T1 và bà P vay số tiền 442.000.000 đồng theo giấy mượn tiền ngày 02/12/2020 là bản pho to nguyên đơn cung cấp. Bà không cho mượn nên bà không có giữ bản gốc. Ngoài số tiền 400.000.000 đồng bà cho bà T1 vay trước đây mà có ông Nguyễn Thanh H1 ký bảo lãnh ra thì giữa bà và bà T1 không có giao dịch nào khác về tiền bạc.

Đối với các yêu cầu liên quan đến các thửa đất số 72, 73, 74, tờ bản đồ số 15

xã N sẽ khởi kiện sau, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Phương T1 trình bày: Bà là con gái của ông Hoàng Trọng C và bà Vũ Thị P. Ngày 21/11/2020 cha mẹ bà có vay tiền của ông Nguyễn Đăng L số tiền 400.000.000 đồng và có thế chấp cho ông L 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 059492 cấp ngày 11/11/2020. Trước khi cho vay tiền ông L yêu cầu cha mẹ bà ra Văn phòng công chứng Phan Thị B lập Hợp đồng uỷ quyền cho ông L được toàn quyền định đoạt đối với tài sản trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 059492 do UBND huyện Đ cấp ngày 11/11/2020. Cùng ngày 21/11/2020, ông L viết giấy thế chấp và giao số tiền 400.000.000 đồng, tại giấy thế chấp ngày 21/11/2020 có ghi *"Đến ngày 20 tháng 12 năm 2020 ông C, bà P phải đóng lãi theo thoả thuận. Nếu không đúng hẹn ông L được toàn quyền sử dụng lô đất trên"*. Do lo sợ trong vòng 01 tháng mà không thanh toán được nợ cho ông L thì sẽ bị mất đất nên gia đình nhờ ông Nguyễn Thanh H1 cho vay tiền để trả cho ông L, ông H1 nói với cha mẹ bà là nhờ bạn tên Nguyễn Thị Hoàng T đứng ra giúp và giữ sổ đến khi gia đình bán được đất thì trả tiền gốc và lãi cho bà T.

Ngày 02/12/2020 bà T đến Văn phòng C1 để trả tiền cho ông L bằng hình thức chuyển khoản cả gốc và lãi là 414.000.000 đồng và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T giữ, ông L trả lại bản chính giấy thế chấp mà ông L đã viết lại cho gia đình. Gia đình nghĩ thế là xong nên yên tâm đi về nhà. Mãi đến khoảng tháng 4, tháng 5/2023 bà T cho người vào lô đất của cha mẹ bà chặt phá cây trồng mà trước giờ cha mẹ bà vẫn canh tác bình thường, cha mẹ bà không cho vào thì bà T đưa ra giấy tờ ông L đã chuyển nhượng lô đất trên cho bà T mà cha mẹ bà không hề hay biết. Nay ông Hoàng Trọng C, bà Vũ Thị P yêu cầu Toà án hủy hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền ông Hoàng Trọng C, bà Vũ Thị P và bên được ủy quyền ông Nguyễn Đăng L, công chứng ngày 21/11/2020 tại Văn phòng C1; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Trọng C, bà Vũ Thị P, do ông Nguyễn Đăng L đại diện theo ủy quyền và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Hoàng T lập ngày 02/12/2020 đối với diện tích đất 6.089,3m^2 thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 26, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; Hủy cập nhật tại trang 4 phần sang tên cho bà Nguyễn Thị Hoàng T trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 059492 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 11/11/2020 bà đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật đảm bảo quyền lợi cho cha mẹ bà.

Bà thừa nhận giấy bán đất ngày 30/11/2020 bà là người viết, chữ viết trong giấy bán đất là của bà, bà không nhớ viết ngày nào, bà viết theo hướng dẫn của bà T, bà T đọc sao bà viết vậy. Sau khi bà viết xong bà đưa cho cha mẹ và hai em cùng ký, lăn tay, lúc đó gia đình bà không suy nghĩ gì vì nghĩ là bà T đang giúp

đỡ gia đình bà nên ai cũng không đọc và ký tên vào giấy bán đất.

Bà thừa nhận có gọi điện cho ông Nguyễn Đăng L lên Văn phòng công chứng có người trả tiền, chứ bà không nói vấn đề huỷ hợp đồng uỷ quyền hay gì khác, sau khi bà T trả tiền cho ông L thì ông L trả lại giấy thế chấp cho gia đình bà, gia đình bà cứ nghĩ thế là xong rồi nên yên tâm đi về.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Trọng S, ông Hoàng Trọng Minh H: Trình bày như nội dung bản tự khai của nguyên đơn.

Văn phòng C1 trình bày: Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Nguyễn Thanh H1 trình bày: Thời gian từ năm 2011 đến tháng 4/2022 ông là Phó giám đốc của Quỹ tín dụng nhân dân T5 – Phòng G Bà Hoàng Thị Phương T1 là nhân viên của ông nên giữa ông và cha mẹ của bà T1 là ông Hoàng Trọng C, bà Vũ Thị P có mối quan hệ quen biết thân tình với nhau. Ông có quen biết ông Nguyễn Đăng L do ông L là khách hàng của Quỹ tín dụng. Ông quen biết bà Nguyễn Thị Hoàng T do ông và bà T là bạn học cùng lớp từ năm cấp II với nhau.

Bà T1 làm việc tại Quỹ tín dụng nhân dân T5 – Phòng G1 từ năm 2007. Trong thời gian bà T1 làm việc tại Quỹ tín dụng nhân dân T – Phòng G1 bà T1 gây nợ nần nhiều nên có nhờ ông vay tiền để đáo hạn Ngân hàng, vì là đồng nghiệp cấp dưới nên ông đứng ra vay tiền dùm cho bà T1 một hai lần, tất cả những khoản tiền mà ông vay dùm cho bà T1 thì sau đó bà T1 đã trả xong cho ông nên giữa ông và bà T1 không còn liên quan đến tiền bạc với nhau, ông không nhận cầm cố bất cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào của gia đình bà T1. Sau đó, bà T1 nhờ ông vay tiền nên khoảng giữa năm 2020, ông có đứng ra giới thiệu cho bà T1 vay tiền của bà T số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), ông đứng ra ký bảo lãnh thì bà T mới đồng ý cho bà T1 vay, cũng từ đó bà T mới biết bà T1. Khoản vay trên bà T1 đã trả xong cho bà T rồi nên ông không thấy bà T nói gì về khoản vay trên nữa. Ngoài giới thiệu cho bà T1 vay tiền của bà T, ông không giới thiệu cho bà T1 vay tiền của ai khác.

Cũng khoảng cuối năm 2020 ông C gọi ông vào nhà nói ông muốn bán thửa đất số 46, tờ bản đồ số 26 (2013), diện tích 6.089,3m^2, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và hỏi ông có mua không, ông nói ông không có nhu cầu mua và ông giới thiệu cho bà Nguyễn Thị Hoàng T. Sau đó việc mua bán giữa vợ chồng ông C và bà T như thế nào thì ông không biết.

Khoảng tháng 11, 12/2020 ông có đi cùng bà T xuống nhà ông C, bà P tại thôn N, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Tại nhà ông C lúc đó có bà T và đầy đủ gia đình gồm ông C, bà P, ba đứa con của ông C, bà P. Ông ngồi ở bên ngoài uống nước với ông C, ông nhìn vào thì thấy người viết giấy là bà T1 con gái ông C, bà

P, khi bà T1 viết xong ông C chạy vào ký giấy xong rồi lại ra ngồi uống nước với ông, sau đó lần lượt bà P, các con ông C, bà P ký và lăn tay, bà T giao tiền, còn việc hai bên viết giấy nội dung như thế nào và bà T giao số tiền bao nhiêu ông không biết. Sự việc sau đó hai bên ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thế nào ông không biết. Ngoài ra ông không chứng kiến sự việc nào khác. Việc tranh chấp giữa ông Hoàng Trọng C, bà Vũ Thị P và bà Nguyễn Thị Hoàng T, ông Nguyễn Đăng L ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự trong vụ án.

Người làm chứng bà Vũ Thị L1 trình bày: Bà là chị gái của bà Vũ Thị P là người thân trong gia đình bà biết việc bà Hoàng Thị Phương T1 là con gái của ông C, bà P làm ăn gây nợ nần. Bà T1 có vay tiền của ông Nguyễn Đăng L là người cùng xã, có thế chấp cho ông L sổ đỏ đứng tên ông C, bà P cho ông L, nếu trong vòng 01 tháng không trả tiền cho ông L sẽ mất đất. Do lo sợ bị mất đất nên bà T1 nhờ ông H1 là cấp trên của bà T1 giúp đỡ, ông H1 giới thiệu bà T sẽ trả nợ cho ông L và giữ giùm giấy tờ đất cho gia đình ông C, bà P. Sau đó, bà T tự ý đi trả tiền cho Ngân hàng, trả tiền cho Thi hành án gia đình ông C, bà P không biết. Sau một thời gian dài, khi bà T cho người vào đất nơi gia đình ông C, bà P sử dụng ổn định bao nhiêu năm nay để san gạt, chặt phá cây trồng trên đất thì ông C, bà P mới biết giấy tờ đất đã sang tên cho bà T, bà cho rằng ông C, bà P không bao giờ bán đất cho bà T. Bà cho rằng ông H1 không tới nhà ông C, bà P lần thứ hai. Ngoài ra bà L1 không chứng kiến sự việc nào khác có liên quan đến vụ án.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 27/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng) đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Trọng C và bà Vũ Thị P về việc "Yêu cầu huỷ hợp đồng uỷ quyền" đối với bị đơn ông Nguyễn Đăng L.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Trọng C và bà Vũ Thị P về việc "Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Hoàng T.

3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Hoàng T về việc yêu cầu ông Hoàng Trọng C và bà Vũ Thị P thanh toán tiền thuê đất 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Hoàng T về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" đối với nguyên đơn ông

Hoàng Trọng C và bà Vũ Thị P. Huỷ hợp đồng cho thuê đất lập ngày 10/4/2021 giữa bên cho thuê bà Nguyễn Thị Hoàng T và bên thuê ông Hoàng Trọng C và bà Vũ Thị P. Buộc ông Hoàng Trọng C và bà Vũ Thị P có trách nhiệm trả lại tài sản thuê cho bà Nguyễn Thị Hoàng T là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 26 xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Buộc ông Hoàng Trọng C và bà Vũ Thị P thanh toán cho bà Nguyễn Thị Hoàng T tiền thuê đất 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 04/4/2025, nguyên đơn ông Hoàng Trọng C, bà Vũ Thị P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Ngày 08/9/2025, ông C, bà P có đơn thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay:

Ông C, bà P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà T không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giải quyết như án sơ thẩm. Đồng thời, cho rằng đã trả số tiền 1.280.000.000 đồng nhận chuyển nhượng thửa đất số 46 cho nguyên đơn nhưng nghĩ đơn giản là đã có Giấy bán đất nên không viết giấy giao nhận tiền.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng thụ lý, giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của ông Hoàng Trọng C, bà Vũ Thị P; người kháng cáo, thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông C, bà P thì thấy rằng:

Về thủ tục tố tụng:

Đơn yêu cầu phản tố (BL số 166) bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Chấm dứt hợp đồng thuê đất ngày 10/4/2021 giữa nguyên đơn với bị đơn và yêu cầu nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền thuê đất là 50.000.000 đồng.

Biên lai thu tiền tạm ứng án phí (BL số 168) thể hiện bị đơn đóng số tiền tạm ứng án phí 2.800.000 đồng, bao gồm 300.000 đồng tạm ứng án phí không giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất và 2.500.000 đồng án phí có giá ngạch tiền thuê đất. Thông báo về việc thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn (BL số 169) cũng thể hiện nội dung thụ lý phản tố như đơn yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án lại tuyên: *"Buộc ông Hoàng Trọng C và bà Vũ Thị P có trách nhiệm trả lại tài sản thuê cho bà Nguyễn Thị Hoàng T là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 26 xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng"* là vi phạm thủ tục tố tụng, vượt quá phạm vi yêu cầu phản tố của bị đơn, theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Giấy bán đất viết tay của gia đình ông C, bà P ghi giá chuyển nhượng 1.700.000.000 đồng, bà T cho rằng đã trả cho ông C, bà P số tiền 1.280.000.000 đồng. Ông C, bà P khẳng định không nhận của bà T số tiền 1.280.000.000 đồng như bà T trình bày. Hợp đồng chuyển nhượng công chứng giữa ông L với bà T ghi giá chuyển nhượng 56.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm chưa tiến hành đối chất giữa các đương sự, để xác định các bên thỏa thuận giá cả bao nhiêu, đã thanh toán được bao nhiêu, làm căn cứ giải quyết vụ án là vi phạm tố tụng về thu thập chứng cứ được quy định tại khoản 2, Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Xuất phát từ việc bà T1 là con gái của ông C, bà P vay tiền của ông H1 nhưng không trả được nên ông H1 đã giới thiệu ông L là khách hàng của Quỹ tín dụng và cũng là người cùng xóm với gia đình bà T1 để bà T1 vay tiền của ông L. Bà T1 hỏi vay ông L 500.000.000 đồng để trả tiền nợ riêng 400.000.000 đồng, còn 100.000.000 đồng trả tiền lãi cho ông H1. Tuy nhiên, ông L chỉ cho ông C, bà P vay 400.000.000 đồng (thế chấp thửa đất số 46 cho ông L) nên bà T1 không trả được tiền lãi cho ông H1. Ông C, bà P đã vay ngân hàng để trả tiền gốc và lãi cho ông H1 nên bà T1 không còn nợ tiền ông H1.

Đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 21/11/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/11/2020 thì thấy rằng: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn thì Hợp đồng ủy quyền ngày 21/11/2020 giữa vợ chồng ông C, bà P với ông L được lập ngay sau khi bà T1 vay của ông L số tiền 400.000.000 đồng. Việc vay mượn này có sự đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của ông C, bà P, thể hiện bằng "Giấy thế chấp" (BL số 06). Theo đó, ông L nhận thế chấp của ông C, bà P thửa đất số 46, diện tích 6.089.3m^2, tờ bản đồ số 26, xã N, huyện Đ (cũ) đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số CV059492 ngày 11/11/2020 đứng tên ông Hoàng Trọng C, bà Vũ Thị P (sau đây gọi tắt là thửa đất số 46). Ông C, bà P vay của ông L số tiền 400.000.000 đồng và cam kết đến ngày 20/12/2020 nếu không trả lãi đúng hạn thì ông L được toàn quyền sử dụng lô đất. Cùng ngày 21/11/2020 ông L và vợ chồng ông C, bà P lập Hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 46 tại Văn phòng công chứng. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giấy thế chấp viết tay ngày 21/11/2020 và cho rằng đã có giấy ủy quyền công chứng là chưa đánh giá toàn diện các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ. Bởi lẽ, Giấy thế chấp thể hiện ông C, bà P vay của ông L số tiền 400.000.000 đồng, đến ngày 20/12/2020 ông C, bà P phải đóng lãi theo thỏa thuận, nếu không đúng hẹn ông L được toàn quyền sử dụng lô đất trên. Tuy nhiên, ngày 02/12/2020 là trước cam kết trả lãi 18 ngày thì ông L đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Hợp đồng ủy quyền được công chứng (BL số 176-179) giữa ông C, bà P với ông L được ký cùng ngày với Giấy thế chấp là ngày 21/11/2020. Gia đình ông C, bà P viết giấy bán đất cho bà T ngày 30/11/2020, trong khi trước đó 09 ngày đã viết Giấy thế chấp với ông L và ngày10/4/2021 ký hợp đồng thuê đất với bà T mặc dù vẫn đang sử dụng đất. Đồng thời, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 02/12/2020 (BL số 191-194), thửa đất số 46 được ký giữa ông L với bà T; ông C, bà P không ký. Cùng ngày bà T chuyển khoản cho ông L 02 lần, lần 1 chuyển số tiền 300.000.000 đồng và lần 2 số tiền 114.400.000 đồng, tổng cộng 414.400.000 đồng (BL số 11-12). Đây cũng chính là số tiền 400.000.000 đồng ông L giao cho ông C, bà P theo Giấy thế chấp ngày 21/11/2020.

Ông L cho rằng thời gian đã quá lâu, không nhớ cụ thể ngày nào, ông C, bà P và con gái là T1 có gặp ông đặt vấn đề vay 400.000.000 đồng và có thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 46. Bà T1 xác định ngày 21/11/2020 cha mẹ bà có vay của ông L 400.000.000 đồng, thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 46 cho ông L. Cùng ngày ông L viết Giấy thế chấp và giao số tiền 400.000.000 đồng. Trình bày của bà T1, phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ là Giấy thế chấp (viết tay), Hợp đồng ủy quyền công chứng. Số tiền 400.000.000 đồng ông C, bà P vay của ông L ngày 21/11/2020, bà T1 đã sử dụng để trả tiền nợ của cá nhân bà T1. Như vậy, Hợp đồng ủy quyền ngày 21/11/2020, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 46 do ông L được ủy quyền đều bắt nguồn từ số tiền ông L cho ông C, bà P vay theo Giấy thế chấp ngày 21/11/2020. Đồng thời, ông L chuyển nhượng thửa đất 46 cho bà T thì bà T đã trả số tiền 400.000.000 đồng mà ông L cho ông C, bà P vay theo Giấy thế chấp ngày 21/11/2020. Sau khi chuyển tiền cho ông L thì bà T yêu cầu bà T1 viết giấy mượn tiền ngày 02/12/2020 nội dung bà T1, bà P mượn bà T 442.000.000 đồng, theo nguyên đơn thì bà T giữ bản chính nên bà T1 chỉ có bản photo. Bà T không thừa nhận giấy vay tiền này. Tuy nhiên, cũng như Giấy bán đất, cả nhà bà T1 ký và lăn tay, không có chữ ký của bà T nhưng bà T vẫn giữ bản chính và nộp cho Tòa án,

thể hiện tại Biên bản giao nhận tài liệu, chứng cứ (BL số 157-159). Hơn nữa, việc thế chấp, ủy quyền, chuyển nhượng thửa đất số 46 đều liên quan đến số tiền 400.000.000 đồng ông L cho ông C, bà P vay theo giấy thế chấp ngày 21/11/2020. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng cũng chỉ có ông L ký với bà T; ông C, bà P không ký. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 56.000.000 đồng, ông L trình bày giá chuyển nhượng thực tế bao nhiêu ông không biết. Trong khi Giấy bán đất viết tay ghi giá 1.700.000.000 đồng. Lẽ ra, ông L là người được ông C, bà P ủy quyền chuyển nhượng thì ông L phải biết giá chuyển nhượng hoặc ông C, bà P phải trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T. Ông C, bà P đang sử dụng đất nhưng bà T soạn thảo Hợp đồng thuê đất và ông C, bà P cũng ký. Trên thực tế, từ trước đến nay nguyên đơn vẫn đang sinh sống và canh tác trên thửa đất số 46. Do đó, có căn cứ xác định Hợp đồng ủy quyền ngày 21/11/2020 ký giữa ông C, bà P với ông L đã công chứng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 21/11/2020 giữa bên chuyển nhượng ông C, bà P (do ông L đại diện theo ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng là bà T được ký giữa ông L với bà T đã công chứng vô hiệu do giả tạo.

Đối với Giấy cam kết lập ngày 02/7/2021 do ông C, bà P ký thể hiện: Ông C cam kết nếu bà T thanh toán số tiền 900.000.000 đồng cho ngân hàng và 1.900.000.000 đồng cho Chi cục Thi hành án thì gia đình ông sẽ chuyển nhượng cho bà T 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù, giấy cam kết không ghi cụ thể số thửa, nhưng tại lời khai (BL số 109) bà T xác định đây là các thửa 72, 73, 74 tờ bản đồ số 15 với tổng diện tích 13.728m^2. Các thửa đất này hoàn toàn không liên quan đến thửa đất số 46. Do đó, việc bà T thanh toán các khoản nợ theo cam kết này không được coi là căn cứ để xác lập quyền sử dụng thửa đất số 46. Bởi lẽ, giao dịch trong cam kết và tài sản được đề cập hoàn toàn khác với thửa đất tranh chấp. Tại giai đoạn sơ thẩm bà T cũng đã xác định không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết đối với các tài sản liên quan đến các thửa đất số 72, 73, 74 tờ bản đồ số 14, xã N và liên quan đến số tiền bà T đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Lâm Đồng).

Từ những phân tích trên, cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm về thủ tục tố tụng và nội dung, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông C, bà P, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[4] Tiền tạm ứng chi phí tố tụng, tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đương sự đã nộp, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, chịu án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên ông C, bà P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- 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.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 27/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng).

Chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng giải quyết lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

2. Tiền tạm ứng chi phí tố tụng, tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm các đương sự đã nộp, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, chịu án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông Hoàng Trọng C số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000795 ngày 26/4/2025; Hoàn trả cho bà Vũ Thị P số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000793 ngày 25/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Lâm Đồng).

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng GĐ, TT, KT&THA (01);
- TAND khu vực 2 – Lâm Đồng (01);
- Phòng THADS khu vực 2 – Lâm Đồng (01);
- Đương sự (09);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Vũ Thị Nguyệt