TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 404/2025/DS-PT
Ngày 04/8/2025
"V/v *Tranh chấp hợp đồng uỷ quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Bà Võ Bích Hải

Ông Võ Bảo Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Nguyễn Phương Nhã là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 137/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 5 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng uỷ quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 03 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 311/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 6 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 311$_{/1}$/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 336/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1959 – chết năm 2023.

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là xã T, thành phố Cần Thơ).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

+ Ông Phan Hoài C, sinh năm 1989.

+ Bà Nguyễn Lệ T, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là xã T, thành phố Cần Thơ).

Đại diện theo ủy quyền của ông C, bà T: Bà Nguyễn Thanh Thảo L, sinh năm 1995 và ông Danh Đà R, sinh năm 1994. (Có mặt)

Địa chỉ liên hệ: 60C đường C, phường N, thành phố Cần Thơ.

Văn bản ủy quyền ngày 07/07/2025.

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn N, sinh năm 1973. (Có mặt)

Nơi cư trú: ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ (nay là phường A, thành phố Cần Thơ).

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

1. Ông Lê Thái T1, sinh năm 1992. (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ (nay là phường A, thành phố Cần Thơ).

2. Ông Đặng Minh Q, sinh năm 1995.

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

Đại diện theo ủy quyền của ông Q: Ông Lưu Thanh P, sinh năm 1985. (Có mặt)

Địa chỉ: Số G, Phó C, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

Văn bản ủy quyền ngày 02/04/2025.

3. Ông Lê Hoàng X, sinh năm 1998. (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp E, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ (nay là xã T, thành phố Cần Thơ).

4. Văn phòng C1. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số B V, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường B, thành phố Cần Thơ).

5. Văn phòng C2. (Đề nghị giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Số B đường N, khu dân cư I, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ).

6. Văn phòng C1. (Vắng mặt)

Địa chỉ: H V, khu V, khu dân cư N, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường C, thành phố Cần Thơ).

7. Ông Võ Vinh H, sinh năm 1973. (Vắng mặt)

Địa chỉ: số A T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường C, thành phố Cần Thơ).

- *Người kháng cáo:*

1. Ông Phan Hoài C và bà Nguyễn Lệ T là người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

2. Ông Lê Văn N là bị đơn.

3. Ông Đặng Minh Q là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Phía nguyên đơn trình bày:*

Hộ ông Phan Văn Đ được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00463 ngày 02/8/2011 tại thửa 719, tờ bản đồ số 3, diện tích 4395m^2, loại đất trồng lúa nước và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00464 ngày 02/8/2011. Vào năm 2021 do ông Phan Hoài C là thành viên trong hộ có nhu cầu vay vốn nên hộ của ông Đ gồm ông Đ, ông C và bà T đã ký các hợp đồng ủy quyền cho ông N gồm hợp đồng ủy quyền số 1807 quyển số 01/2021 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 07/7/2021 liên quan đến thửa đất số 1443, tờ bản đồ số 3 và hợp đồng ủy quyền số 1806 quyển số 01/2021 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 07/7/2021 liên quan đến thửa đất số 719, tờ bản đồ số 3, cả hai hợp đồng ủy quyền đều được công chứng tại Văn phòng C1. Mục đích hộ ông Đ ký hai hợp đồng ủy quyền là để đảm bảo khoản tiền ông C vay của ông N là 100.000.000đ. Ông Đ đã đưa bản chính của hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1443 và thửa 719 cho ông N giữ. Tuy nhiên, sau đó ông N lại chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 1443 và thửa 719 cho ông Lê Hoàng X, ông X tiếp tục chuyển nhượng thửa đất 1443 sang cho ông Q đứng tên. Nay nguyên đơn yêu cầu như sau:

+ Yêu cầu hủy các hợp đồng ủy quyền được lập giữa ông Đ, bà T và ông C với ông N đã được công chứng tại Văn phòng C1 và số 1807 cùng ngày 07/7/2021;

+ Yêu cầu hủy phần chỉnh lý biến động do Ủy ban nhân dân huyện T xác nhận chuyển nhượng cho ông Đặng Minh Q tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00464 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 02/8/2011 đối với thửa 1443;

+ Yêu cầu ông N, ông X, ông Q trả lại bản chính hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00464 ngày 02/8/2011 và CH00463 ngày 02/8/2011

cho ông Đ, đồng thời yêu cầu Tòa án hủy các chỉnh lý có liên quan đến 02 thửa đất số 1443 và 719, cùng thuộc tờ bản đồ số 03;

+ Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà T và ông C do ông N đại diện xác lập với ông Lê Hoàng X được Văn phòng C1 ngày 04/11/2022;

+ Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hoàng X với ông Đặng Minh Q được Văn phòng C2 ngày 19/01/2023;

+ Yêu cầu tuyên bố vô hiệu giấy ủy quyền được xác lập giữa ông Lê Hoàng X với ông Võ Vinh H được Văn phòng C1 ngày 14/11/2022.

Nguyên đơn tự nguyện trả lại số tiền 100.000.000đ đã vay lại cho ông N, ông C chỉ nhận của ông N 100.000.000đ chứ không nhận 250.000.000đ, ông C không yêu cầu giám định chữ ký tại văn bản thỏa thuận do ông N cung cấp.

** Bị đơn là ông Lê Văn N trình bày:*

Ông N có cho ông Phan Hoài C vay tiền với số tiền là 250.000.000đ chứ không phải 100.000.000đ như nguyên đơn trình bày và hộ ông Đ có đưa bản chính của hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00464 ngày 02/8/2011 và CH00463 ngày 02/8/2011 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ Phan Văn Đ, đồng thời hộ ông Phan Văn Đ cũng có ký hai hợp đồng ủy quyền cho ông N và được công chứng tại Văn phòng C1 như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, khi đến hạn trả nợ và ông N nhiều lần yêu cầu ông C trả nợ nhưng ông C không trả nợ nên ông N có đem 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ đi thế chấp cho một người tên H1 ở Cần Thơ, người tên H1 đó giao cho cháu là Lê Hoàng X ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N và ông X đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H1 chỉ ký giấy nợ lại ông Lê Tấn S là anh của ông N chứ cũng không đưa tiền cho ông N. Hiện nay ông N không còn giữ bản chính hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Đ mà đã giao cho cháu bà H1 là ông X giữ. Ông N đồng ý hủy hai hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng C1 và yêu cầu ông C trả lại ông N số tiền đã vay là 250.000.000đ, không yêu cầu lãi.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Minh Q trình bày:*

Vào tháng 11 năm 2022, ông Q có cho ông Lê Hoàng X vay số tiền là 300.000.000đ, ông X có thế chấp cho ông Q 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00464 ngày 02/8/2011 và CH00463 ngày 02/8/2011 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ Phan Văn Đ, đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00464 ngày 02/8/2011 có cập nhật chỉnh lý sang ông X nên ông Q đã sang tên và hiện đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00464 ngày 02/8/2011. Còn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số CH00463 ngày 02/8/2011 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ Phan Văn Đ, mặc dù ông X ghi thế chấp cho ông Q nhưng đã mượn lại bản chính, vì vậy, ông Q không còn giữ. Nay ông Q yêu cầu hộ ông Đ trả lại cho ông Quân số tiền 300.000.000đ thì ông Q sẽ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00464 ngày 02/8/2011 và chuyển tên lại cho hộ ông Đ, ông Q không yêu cầu ông Đ trả lãi đối với số tiền 300.000.000đ.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DSST ngày 03 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phan Văn Đ (kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Phan Hoài C và bà Nguyễn Lệ T).

- Tuyên bố "hợp đồng ủy quyền giữa ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Lệ T và ông Phan Hoài C với ông Lê Văn N được lập ngày 07/7/2021 được Văn phòng C1, quyển số 01/2021 TP/CC-SCT/HĐGD vô hiệu.

- Tuyên bố "hợp đồng ủy quyền giữa ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Lệ T và ông Phan Hoài C với ông Lê Văn N được lập ngày 07/7/2021 được Văn phòng C1, quyển số 01/2021 TP/CC-SCT/HĐGD" vô hiệu.

- Tuyên bố "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Lệ T, ông Phan Hoài C do ông Lê Văn N làm đại diện ký kết với ông Lê Hoàng X được lập ngày 04/11/2022 được Văn phòng C1, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất 1443, tờ bản đồ số 3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00464 ngày 02/8/2011 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp" vô hiệu.

- Tuyên bố "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hoàng X với ông Đặng Minh Q được Văn phòng C2, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/01/2023 đối với thửa đất 1443, tờ bản đồ số 3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00464 ngày 02/8/2011 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp" vô hiệu.

- Buộc ông Lê Văn N và ông Lê Hoàng X trả lại cho ông Phan Văn Đ (kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Phan Hoài C và bà Nguyễn Lệ T) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00463 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày ngày 02/8/2011 cho hộ Phan Văn Đ đối với thửa đất 719, tờ bản đồ số 3.

- Buộc ông Đặng Minh Q trả lại cho ông Phan Văn Đ (kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Phan Hoài C và bà Nguyễn Lệ T) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00464 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 02/8/2011 đối với thửa đất 1443, tờ bản đồ số 3.

Phần đất tại thửa 1443 và 719, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. Kèm theo bản trích đo địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có yêu cầu của đương sự.

Các đương sự tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin chỉnh lý biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Buộc ông Phan Văn Đ (kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Phan Hoài C và bà Nguyễn Lệ T) có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Văn N số tiền vay là 140.550.000đ (một trăm bốn mươi triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) gồm vốn là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) và tiền lãi là 40.550.000đ (bốn mươi triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng).

Thời gian trả và cách trả được giải quyết tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Lê Văn N phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn Phan Văn Đ (kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Phan Hoài C và bà Nguyễn Lệ T) phải chịu 7.027.500đ (bảy triệu không trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo phiếu thu số 0006226 ngày 21/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ, ông Phan Văn Đ (kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Phan Hoài C và bà Nguyễn Lệ T) còn phải nộp 6.272.000đ (sáu triệu hai trăm bảy mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí giám định: ông Phan Hoài C và bà Nguyễn Lệ T được nhận lại 10.000.000đ (mười triệu đồng) tiền tạm ứng chi phí giám định chữ ký theo phiếu thu ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá là 7.803.670đ (bảy triệu tám trăm linh ba nghìn sáu trăm bảy mươi đồng), nguyên đơn Phan Văn Đ (kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Phan Hoài C và bà Nguyễn Lệ T) phải ½ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá là 3.901.835đ (ba triệu chín trăm linh một nghìn tám trăm ba mươi lăm đồng) và bị đơn Lê Văn N phải ½ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá là 3.901.835đ (ba triệu chín trăm linh một nghìn tám trăm ba mươi lăm đồng). Nguyên đơn Phan Văn Đ (kế thừa

quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Phan Hoài C và bà Nguyễn Lệ T) đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá là 9.000.000đ (chín triệu đồng) theo phiếu thu ngày 08/8/2023 tại Tòa án nhân dân huyện Phong Điền. Bị đơn Lê Văn N có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn Phan Văn Đ (kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Phan Hoài C và bà Nguyễn Lệ T) số tiền 3.901.835đ (ba triệu chín trăm linh một nghìn tám trăm ba mươi lăm đồng). Nguyên đơn Phan Văn Đ (kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Phan Hoài C và bà Nguyễn Lệ T) được nhận lại tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá là 1.196.330đ (một triệu một trăm chín mươi sáu nghìn ba trăm ba mươi đồng).

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 17/3/2025, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn – ông Phan Hoài C và ông Nguyễn Lệ T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 03/03/2025 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ, cụ thể; Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 6634, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/11/2022 tại Văn phòng C1; tuyên vô hiệu Giấy ủy quyền công chứng số: 6809, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 14/11/2022 tại Văn phòng C1; Hủy phần chỉnh lý biến động do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận ngày 07/12/2022 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 610381, số vào sổ cấp GCN: CH00464 do UBND huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 02/8/2011.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 17/3/2025, bị đơn – ông Lê Văn N yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét về văn bản thỏa thuận giữa ông Lê Văn N với ông Phan Hoài C, đồng thời yêu cầu xóa chuyển nhượng đối với Lê Hoàng X.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 18/3/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Đặng Minh Q yêu cầu Tòa án phúc thẩm giải quyết xem xét hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 03/03/2025 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ trả lại hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án một cách khách quan, toàn diện. Trong trường hợp xét thấy không cần thiết phải hủy bản án cấp sơ thẩm thì đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 03/03/2025 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ theo hướng không chấp nhận yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19 tháng 01 năm 2023, số công chứng 295, Quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

Tại phiên toà phúc thẩm,

Đại diện theo ủy quyền của ông C và bà T là bà Nguyễn Thanh Thảo L trình bày ý kiến: Các hợp đồng ủy quyền được lập giữa ông Đ, bà T và ông C với ông N được công chứng tại Văn phòng C1 và số 1807 cùng ngày 07/7/2021 là hợp đồng giả tạo nên phía nguyên đơn đồng ý việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hai hợp đồng trên. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xử lý hậu quả khi tuyên hợp đồng vô hiệu. Do đó, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, chỉ bà thống nhất rút lại yêu cầu hủy phần chỉnh lý biến động do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận ngày 07/12/2022 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 610381, số vào sổ cấp GCN: CH00464 do UBND huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 02/8/2011 do đã được giải quyết ở Tòa án cấp sơ thẩm.

Bị đơn – ông Lê Văn N trình bày ý kiến: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị người có trách nhiệm phải trả lại số tiền còn lại cho ông.

Đại diện theo ủy quyền của ông Q là ông Lưu Thanh P trình bày ý kiến: Ông Q đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ, đóng thuế đối với phần đất nhận chuyển nhượng. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông Q không biết giao dịch giả cách giữa các chủ thể trước đó nên đề nghị áp dụng Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 để bảo vệ quyền lợi của người thứ 3 ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng quy định pháp luật, tuyên bố "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hoàng X với ông Đặng Minh Q được Văn phòng C2, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/01/2023 đối với thửa đất 1443, tờ bản đồ số 3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00464 ngày 02/8/2011 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp" vô hiệu mà không xử lý hậu quả là gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông Q. Vì vậy, ông vẫn giữ nguyên yêu cầu hủy Bản án dân sự sơ thẩm trả lại hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án một cách khách quan, toàn diện. Trong trường hợp xét thấy không cần thiết phải hủy bản án cấp sơ thẩm thì đề nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19 tháng 01 năm 2023, số công chứng 295, Quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa như sau:*

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận, việc ký kết hợp đồng ủy quyền ngày 07/7/2021, hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/11/2022 do ông N làm đại diện với ông X tại thửa 1443, hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/01/2023 giữa ông X với ông Q tại thửa 1443 nhằm đảm bảo cho việc vay tiền, sự thừa nhận này được xem là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên

vô hiệu các hợp đồng này là có căn cứ, đúng theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự.

- Đối với nội dung kháng cáo của ông C, bà T:

+ Về yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/7/2021 đối với thửa đất 719, nhận thấy:

Căn cứ khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: *"Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó".* Quá trình giải quyết vụ án, ông C và bà T không yêu cầu vô hiệu đối với hợp đồng này, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

+ Về yêu cầu hủy phần chỉnh lý biến động tại thửa 1443, nhận thấy: nội dung này đã được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết.

+ Về yêu cầu vô hiệu giấy ủy quyền ngày 14/11/2022 giữa ông X và ông H, nhận thấy: ngày 14/11/2022, ông X ký giấy ủy quyền cho ông H thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa 719. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng do ông N làm đại diện ký kết với ông X bị vô hiệu do giả tạo, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, nên ông X ủy quyền cho ông H thực hiện thủ tục đăng ký đối với thửa đất 719 là chưa phù hợp. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông C, bà T là có căn cứ.

- Đối với nội dung kháng cáo của ông N, nhận thấy:

Căn cứ khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: *"Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó".* Quá trình giải quyết vụ án, ông N không yêu cầu giải quyết đối với văn bản thỏa thuận giữa ông N với ông C nên cấp sơ thẩm chưa giải quyết. Do cấp sơ thẩm chưa giải quyết nên cấp phúc thẩm không xem xét, vì Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo.

Riêng về yêu cầu kháng cáo đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N với ông X đã được cấp sơ thẩm giải quyết.

- Đối với nội dung kháng cáo của ông Q, nhận thấy:

Căn cứ khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự quy định: *"Khi các bên xác lập*

giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan". Việc ông Q và ông X ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhằm đảm bảo cho việc vay tiền, nên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do giả tạo. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần Bản án số 193/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, chấp nhận một phần kháng cáo của ông C và bà T, không chấp nhận kháng cáo của ông N và ông Q.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy, các bên tranh chấp hợp đồng uỷ quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Toà án nhân dân huyện Phong Điền đã thụ lý là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Mặc dù hai hợp đồng ủy quyền giữa ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Lệ T và ông Phan Hoài C với ông Lê Văn N được lập ngày 07/7/2021 và được Văn phòng C1 chứng nhận theo số 1806 và 1807 cùng quyển số 01/2021 TP/CC-SCT/HĐGD thể hiện hình thức hợp pháp của một giao dịch dân sự, tuy nhiên nội dung, hoàn cảnh và mục đích của việc lập các hợp đồng này lại cho thấy bản chất khác. Theo trình bày của nguyên đơn, cùng ngày 07/7/2021, ông Phan Hoài C đã ký văn bản thỏa thuận vay số tiền 100.000.000 đồng của ông Lê Văn N, đồng thời giao hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00463 và CH00464 do UBND huyện T cấp ngày 02/8/2011 (đối với thửa đất số 719 và 1443, tờ bản đồ số 3 đứng tên hộ Phan Văn Đ) để bảo đảm khoản vay. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Văn N cũng thừa nhận ông C vay tiền của mình và việc ký kết các hợp đồng ủy quyền là để đảm bảo cho khoản vay đó. Bên cạnh đó, ông N còn xuất trình bản chính văn bản thỏa thuận ngày 07/7/2021, trong đó có nội dung: "Để đảm bảo cho số tiền vay, Bên A đồng ý ký chuyển nhượng hoặc ủy quyền cho Bên B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất… thửa đất số 1443 + 719". Việc nguyên đơn và bị đơn cùng xuất trình bản chính văn bản thỏa thuận ghi nhận khoản vay và xác định rõ mục đích của việc lập hợp đồng ủy quyền nhằm đảm bảo cho khoản vay là căn cứ xác thực để đánh giá bản chất thật sự của các hợp đồng ủy quyền nói trên. Do đó, có đủ cơ sở pháp lý để xác định các hợp đồng ủy quyền giữa ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Lệ T, ông Phan Hoài C với ông Lê Văn N là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản,

thuộc trường hợp vô hiệu theo khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền vô hiệu của nguyên đơn là có căn cứ, Toà án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là đúng pháp luật.

[3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 04/11/2022 giữa ông Lê Hoàng X với bên chuyển nhượng là ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Lệ T và ông Phan Hoài C do ông Lê Văn N đại diện ký kết, được Phòng C3 chứng nhận theo số 6633, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, có liên quan đến thửa đất số 1443, tờ bản đồ số 3, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00464 ngày 02/8/2011 bởi UBND huyện T. Tuy nhiên, như đã phân tích ở phần trên, các hợp đồng ủy quyền giữa ông Đ, bà T, ông C với ông N đều bị xác định là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo, nhằm che giấu giao dịch vay tài sản, nên không làm phát sinh hiệu lực đại diện theo quy định pháp luật. Do đó, ông Lê Văn N không có tư cách đại diện hợp pháp để thay mặt ông Đ, bà T và ông C ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông X. Việc đại diện không hợp pháp này làm cho giao dịch chuyển nhượng không thể làm phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với những người có tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào Điều 138 và Điều 142 Bộ luật Dân sự năm 2015 – quy định về giao dịch do người không có quyền đại diện xác lập hoặc vượt quá phạm vi đại diện – thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là giao dịch dân sự vô hiệu. Vì vậy, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu của nguyên đơn là có căn cứ pháp lý, Toà án cấp sơ thẩm đã quyết định là phù hợp quy định pháp luật.

[4] Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ngày 04/11/2022, ông Lê Văn N đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 719, tờ bản đồ số 3, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00463 do UBND huyện T cấp ngày 02/8/2011 cho hộ ông Phan Văn Đ, với ông Lê Hoàng X. Hợp đồng này được Văn phòng C1 chứng nhận theo số 6634, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày. Tuy nhiên, nguyên đơn không có yêu cầu khởi kiện liên quan đến tính pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, do đó Hội đồng xét xử không đặt ra việc xem xét hiệu lực của giao dịch này trong phạm vi vụ án. Tuy nhiên, nội dung giấy ủy quyền lập ngày 14/11/2022 giữa ông Lê Hoàng X và ông Võ Vinh H, được Văn phòng C1 công chứng theo số 6809, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, ngoài nội dung uỷ quyền công việc liên quan thửa đất 719 còn uỷ quyền thực hiện các thủ tục sang tên đối với thửa 1443. Do vậy, cần thiết huỷ giấy uỷ quyền này để giải quyết triệt để vụ án. *Kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần.* Riêng đối với yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/7/2021 đối với thửa đất 719, hồ sơ thể

hiện, trong quá trình giải quyết sơ thẩm, nguyên đơn không yêu cầu nên kháng cáo không được chấp nhận.

[5] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hoàng X và ông Đặng Minh Q, được Văn phòng C2 chứng nhận theo số 295, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/01/2023, có đối tượng là thửa đất số 1443, tờ bản đồ số 3, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00464 do UBND huyện T cấp ngày 02/8/2011. Tuy nhiên, như đã phân tích, các hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đó giữa ông Phan Văn Đ, ông Phan Hoài C, bà Nguyễn Lệ T với ông Lê Văn N đã bị xác định là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản, dẫn đến việc ông Lê Hoàng X không có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất nói trên. Do không phải là chủ thể có quyền sử dụng đất, ông X cũng không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1443, tờ bản đồ số 3 cho ông Q. Căn cứ khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, thì giao dịch mà một bên không có quyền định đoạt tài sản là giao dịch vô hiệu. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X và ông Q bị vô hiệu do vi phạm điều kiện về chủ thể có quyền theo quy định của pháp luật. Từ những phân tích nêu trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng nêu trên vô hiệu là có căn cứ pháp lý. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận là đúng pháp luật.

[6] Đối với kháng cáo của bị đơn, hồ sơ thẩm thể hiện giữa ông Phan Hoài C và ông Lê Văn N có 02 Văn bản thoả thuận lập cùng ngày 07/7/2021 thể hiện số tiền vay khác nhau. Một văn bản thể hiện số tiền 100 triệu đồng, một văn bản thể hiện số tiền 250 triệu đồng. Ông C thừa nhận vay 100 triệu đồng, không thừa nhận văn bản thoả thuận 250 triệu đồng. Quá trình giải quyết sơ thẩm, ông N không yêu cầu giám định chữ ký của Văn bản thoả thuận có số tiền 250 triệu đồng để chứng minh. Do vậy, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận ở mức 100 triệu đồng là đúng quy định về nghĩa vụ chứng minh trong tố tụng dân sự.

[7] Về hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, quá trình giải quyết cấp thẩm, các đương sự không làm thủ tục yêu cầu. Trong mối quan hệ chuyển nhượng giữa ông Q và ông X. Ông Q xác định giao tiền cho ông X. Ông X không tham gia tố tụng, ông Q không có yêu cầu độc lập nên Toà án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng quy định về quyền định đoạt của đương sự trong tố tụng dân sự. Ông Q có quyền khởi kiện ông X thành vụ án dân sự khác.

[8] Từ những nhận định trên cho thấy, kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần. Kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận. Căn cứ Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên bố "hợp đồng ủy quyền giữa ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Lệ T và ông Phan Hoài C với ông Lê Văn N được lập ngày 07/7/2021 được Văn phòng C1, quyển số 01/2021 TP/CC-SCT/HĐGD vô hiệu.

- Tuyên bố "hợp đồng ủy quyền giữa ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Lệ T và ông Phan Hoài C với ông Lê Văn N được lập ngày 07/7/2021 được Văn phòng C1, quyển số 01/2021 TP/CC-SCT/HĐGD" vô hiệu.

- Tuyên bố "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Lệ T, ông Phan Hoài C do ông Lê Văn N làm đại diện ký kết với ông Lê Hoàng X được lập ngày 04/11/2022 được Văn phòng C1, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất 1443, tờ bản đồ số 3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00464 ngày 02/8/2011 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp" vô hiệu.

- Tuyên bố "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hoàng X với ông Đặng Minh Q được Văn phòng C2, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/01/2023 đối với thửa đất 1443, tờ bản đồ số 3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00464 ngày 02/8/2011 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp" vô hiệu.

- Huỷ Giấy uỷ quyền giữa Lê Hoàng X và Võ Vinh H được Văn phòng C1 công chứng ngày 14/11/2022.

- Buộc ông Lê Văn N và ông Lê Hoàng X trả lại cho ông Phan Văn Đ (kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Phan Hoài C và bà Nguyễn Lệ T) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00463 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày ngày 02/8/2011 cho hộ Phan Văn Đ đối với thửa đất 719, tờ bản đồ số 3.

- Buộc ông Đặng Minh Q trả lại cho ông Phan Văn Đ (kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Phan Hoài C và bà Nguyễn Lệ T) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00464 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 02/8/2011 đối với thửa đất 1443, tờ bản đồ số 3.

Các đương sự được quyền đăng ký biến động đất đai theo bản án. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động đất đai có trách nhiệm chỉnh lý biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

- Buộc ông Phan Văn Đ (kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Phan Hoài C và bà Nguyễn Lệ T) có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Văn N số tiền vay là 140.550.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng). Trong đó, nợ gốc là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng), nợ lãi là 40.550.000đ (bốn mươi triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng).

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Văn N phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

- Ông Phan Hoài C và bà Nguyễn Lệ T phải chịu 7.027.500 đồng, khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo phiếu thu số 0006226 ngày 21/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Cần Thơ), ông Phan Hoài C và bà Nguyễn Lệ T còn phải nộp 6.727.500 đồng.

3. Về chi phí giám định: Ông Phan Hoài C và bà Nguyễn Lệ T được nhận lại 10.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí giám định chữ ký theo phiếu thu ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền (Nay là Toà án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ).

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá:

- Ông Lê Văn N có nghĩa vụ trả lại cho ông Phan Hoài C và bà Nguyễn Lệ T số tiền 3.901.835 đồng.

- Ông Phan Hoài C và bà Nguyễn Lệ T được nhận 1.196.330 đồng tại Toà án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Phan Hoài C và bà Nguyễn Lệ T được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003327, ngày 17 tháng 3 năm 2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Cần Thơ).

- Ông Lê Văn N phải chịu 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng).* Chuyển tiền tạm ứng án phí mà ông N đã nộp theo Biên lai thu số 0003324 ngày 17/03/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Cần Thơ) thành án phí, coi như ông N đã nộp xong.

- Ông Đặng Minh Q phải chịu 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng).* Chuyển tiền tạm ứng án phí mà ông Q đã nộp theo Biên lai thu số 0003336 ngày 20/3/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Cần Thơ) thành án phí, coi như ông Q đã nộp xong.

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

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 3 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 3 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Chế Linh