

Bản án số: 207/2025/DS-PT  
Ngày: 26/3/2025

V/v tranh chấp: "Hợp đồng ủy quyền, hợp  
đồng CNQSD đất"

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

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

Các Thẩm phán:

- Bà Lâm Ngọc Tuyên.
- Ông Huỳnh Việt Trung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Đạt, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Hà Thúy Thảo, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 94/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2025 về việc tranh chấp "Hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 223/2024/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 738/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

\* Nguyên đơn: Trần Thị Kim H, sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: ấp F, xã G, huyện G, tỉnh Tiền Giang

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Quang V, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số A T, khu phố H, thị trấn T, huyện G, tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

\* Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1991 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp H, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Đoàn Văn T, sinh năm 1981. Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang (có mặt);

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

- Ông Đoàn Trung H1, sinh năm 1983 (có mặt)
- Bà Nguyễn Thị Mỹ X, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: ấp G, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Mỹ X: Ông **Đoàn Trung H1**, sinh năm 1983. Địa chỉ: ấp G, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

3. Ông **Trần Văn Đ**, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp F, xã G, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

4. Chị **Trần Thị Thu T1**, sinh năm 1997 (vắng mặt);

5. Anh **Trần Công H2**, sinh năm 1993 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp F, xã G, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

\* *Người kháng cáo*: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đoàn Văn T.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo án sơ thẩm:*

\* *Theo đơn khởi kiện của bà Trần Thị Kim H và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, anh Trần Quang V là đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 29/02/2022 dương lịch, bà H có vay của chị Kim O số tiền 100.000.000 đồng, với lãi suất là 3%/tháng đóng lãi hàng tháng, khi nào có đủ tiền trả tiền vốn thì bà O trả lại đất (Do vay tiền không lập thành biên bản vay tiền mà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất), quá trình thực hiện bà H đã trả lãi đầy đủ cho bà O (Do bà O có nói không đóng lãi 03 tháng thì mất đất). Khi bà có đủ tiền để trả vốn cho bà O thì bà liên hệ bà O trả tiền để nhận lại giấy đất của bà, tuy nhiên bà vẫn không gặp được bà O. Nên bà H mới khởi kiện yêu cầu như sau:

- Tuyên bố hợp đồng ủy quyền có số công chứng 1991 quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/3/2022 giữa bà Trần Thị Kim H với bà Nguyễn Thị Kim O là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Kim H với Đoàn Trung H1 do Nguyễn Thị Kim O đại diện ủy quyền ký tại Phòng công chứng số 2 ngày 29/3/2022 đối với thửa đất nêu trên là vô hiệu.

Yêu cầu chỉnh sửa lại trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04922 do Sở T4 cấp ngày 26/12/2019 cho bà Trần Thị Kim H như sau: Xóa bỏ nội dung “Chuyển nhượng cho ông Đoàn Trung H1, sinh năm 1983, CCCD số 082083012811, địa chỉ thường trú ấp G, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang, theo hồ sơ số 004762.CN.001: ngày 21/4/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Đoàn Trung H1, Nguyễn Thị Mỹ X với Đoàn Văn T tại Phòng C ngày 24/6/2022 đối với thửa đất nêu trên là vô hiệu.

Yêu cầu chỉnh sửa lại trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04922 do Sở T4 cấp ngày 26/12/2019 cho bà Trần Thị Kim H như sau: Xóa bỏ nội dung “Chuyển nhượng cho ông Đoàn Văn T, sinh năm 1981, CCCD số 082081020763, địa chỉ thường trú ấp A, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang, theo hồ sơ số 004762.CN.002: ngày 06/10/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Bà H đồng ý hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim O số tiền vay là 100.000.000 đồng. Thời gian thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, đối với yêu cầu độc lập của anh T thì bà H không đồng ý vì bà H không mua bán đất với anh T và đồng thời bà H không có căn nhà nào khác để ở.

*\* Bị đơn Nguyễn Thị Kim O trình bày:*

Bà có cho bà Trần Thị Kim H vay số tiền 100.000.000 đồng, bà H có lập hợp đồng ủy quyền cho bà, nhưng do kẹt tiền nên bà có cầm cố nhà, đất cho anh Đoàn Trung H1, sau đó bà cầm thêm bên anh Đoàn Văn T số tiền 550.000.000 đồng, nhưng do làm ăn thất bại, hoàn cảnh khó khăn, bà mong bà H, anh T cho bà cơ hội đi làm lại để trả lại tiền và lấy sổ trả lại cho bà H. Bà xin trả dần mỗi tháng 50.000.000 đồng cho anh T cho đến khi hết số tiền mua đất 550.000.000 đồng và tiền lãi trả theo mức lãi ngân hàng, xin anh T trả lại giấy cho bà H.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Đoàn Văn T trình bày:*

Khi mua bán đất, anh T giao dịch với bà Nguyễn Thị Kim O, trực tiếp giao tiền cho bà Nguyễn Thị Kim O số tiền 550.000.000 đồng. Anh T2 không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T2 với anh H1 do anh mua đất là hợp pháp. Nếu về tình nghĩa, anh T2 đồng ý cho bà H trả số tiền mua bán đất là 550.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày ký hợp đồng mua đất 24/6/2022 cho đến ngày trả đủ tiền theo mức lãi suất là 1%/tháng (Vì anh mua đất là do anh vay tiền ngân hàng). Từ ngày nhận chuyển nhượng đến nay, bà H là người trực tiếp quản lý sử dụng, anh chưa sử dụng ngày nào, khi mua đất bà O có chỉ nhà đất, tuy nhiên thấy chưa có cần sử dụng nên cũng không có hỏi hay yêu cầu bàn giao nhà đất.

Nay anh Đoàn Văn T yêu cầu bà Trần Thị Kim H di dời nhà và các tài sản trên đất để trả lại đất cho anh T thửa đất số 124, tờ bản đồ số 33, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04922 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G cấp biến động ngày 06/10/2022 cho anh Đoàn Văn T, đất tọa lạc tại ấp F, xã G, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Nay bà H yêu cầu hủy hợp đồng thì anh T không đồng ý, nhưng nếu Tòa án quyết định thì anh T yêu cầu anh H1 trả tiền chuyển nhượng là 550.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 1%/tháng từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đến lúc trả xong tiền, tạm tính đến hôm nay là 132.000.000 đồng, thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

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

*- Anh Đoàn Trung H1, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Mỹ X trình bày:*

Anh H1 không đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Kim H với Đoàn Trung H1 do Nguyễn Thị Kim O đại diện ủy quyền ký tại Phòng công chứng số 2 ngày 29/3/2022 đối với thửa đất nêu trên là vô hiệu vì anh H1 mua thửa đất này là hợp pháp. Anh H1 mua thửa đất 124 với giá là 250.000.000 đồng, khi giao dịch mua bán thì anh H1 trực tiếp giao dịch mua bán với bà Nguyễn Thị Kim O trên cơ sở là đại diện ủy quyền của bà H, chưa giao dịch gì với bà H, việc mua bán đã giao nhận tiền đầy đủ, khi mua đất anh H1 biết bà H đang sinh sống trên thửa đất, bà O có giao đất cho anh H1. Khoảng 1 – 2 tháng sau, bà O liên tục gây rối trước nhà và chỗ làm của anh H1 nhằm mục đích yêu cầu anh H1 cho chuộc lại thửa đất 124 với lý do con của bà H không đồng ý bán nhà đất, quá mệt mỏi với sự gây rối của bà O nên anh H1 đã đồng ý cho bà H được chuộc lại thửa đất 124 bằng đúng với số tiền bán đất trước đó. Bà O trực tiếp liên hệ với Phòng C để làm các thủ tục và khi anh H1 đến ký giấy tờ thì không

thấy ai khác ngoài bà O, do anh nghĩ cho bà H chuộc lại đất nên anh ký mà không xem số tiền chuyển nhượng trong hợp đồng là bao nhiêu, sau khi ký xong giấy tờ, bà O giao lại cho anh H1 đúng số tiền 250.000.000 đồng, ngoài ra không có khoản nào khác, rồi anh H1 ra về, cũng không biết mặt anh T là ai. Anh H1 không biết anh đã ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho người khác mà không phải bà H hay con bà H để chuộc lại đất và anh H1 càng không biết chuyển nhượng cho anh T. Anh H1 không đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Đoàn Trung H1, Nguyễn Thị Mỹ X với Đoàn Văn T tại Phòng C ngày 24/6/2022 đối với thửa đất nêu trên là vô hiệu, vì đất do anh H1 mua rồi thì có quyền bán, hơn nữa theo lời của bà O thì anh H1 đã trả lại đất cho bà H với hình thức là chuyển nhượng lại cho anh T là người thân của bà H (Theo lời bà O), do anh H1 nhận lại đúng số tiền 250.000.000 đồng, nên nếu có hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh T thì anh H1 không đồng ý trả số tiền chênh lệch.

- Ông Trần Văn Đ, anh Trần Công H2 và chị Trần Thị Thu T1 thống nhất trình bày:

Việc bà Trần Thị Kim H ký kết hợp đồng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim O để vay tiền, ông Đ, anh H2 và chị T1 không biết bà H cầm cố nhà, đất mà gia đình đang sinh sống, thống nhất ý kiến, yêu cầu của bà Trần Thị Kim H và xin vắng mặt cho đến khi vụ án giải quyết xong.

Bản án dân sự sơ thẩm số 223/2024/DSST ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng các điều 463, 466, 500, 407, 124, 131, 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 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;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim H.

- Tuyên bố hợp đồng ủy quyền có số công chứng 1991, quyền số 04/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/3/2022 tại Phòng C giữa bà Trần Thị Kim H với bà Nguyễn Thị Kim O là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 1994, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/3/2022 tại Phòng C giữa bà Trần Thị Kim H với Đoàn Trung H1 do Nguyễn Thị Kim O, đại diện ủy quyền ký và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 4477, quyền số 06/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2022 tại Văn phòng C1 giữa anh Đoàn Trung H1, chị Nguyễn Thị Mỹ X với anh Đoàn Văn T đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 33, diện tích 221m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04922 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T4 cấp ngày 26/12/2019 là vô hiệu.

- Buộc anh Đoàn Văn T giao cho bà Trần Thị Kim H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04922 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T4 cấp ngày 26/12/2019 cho bà Trần Thị Kim H và bà Trần Thị Kim H được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký đất đai theo quy định đối với thửa 124.

- Ghi nhận bà Trần Thị Kim H tự nguyện hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim O số tiền vốn vay là 100.000.000 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị Kim O có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Đoàn Văn T số tiền chuyển nhượng là 550.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đoàn Văn T, yêu cầu bà Trần Thị Kim H di dời nhà và các tài sản trên đất để trả lại thửa đất số 124, tờ bản đồ số 33 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04922 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G cấp biến động ngày 06/10/2022 cho anh Đoàn Văn T, đất tọa lạc tại ấp F, xã G, huyện G, tỉnh Tiền Giang cho anh Đoàn Văn T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

\* Ngày 12 tháng 08 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đoàn Văn T có đơn kháng cáo yêu cầu anh Đoàn Trung H1 và chị Nguyễn Thị Mỹ X trả lại cho anh T số tiền 550.000.000 đồng tiền mua đất thửa đất số 124, tờ bản đồ số 33, diện tích 221m<sup>2</sup>.

*\* Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:*

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Đoàn Văn T. Sửa bản án sơ thẩm về án phí.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đoàn Văn T thực hiện quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn Nguyễn Thị Kim O và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Văn Đ, Trần Công H2 và chị Trần Thị Thu T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn Trần Thị Kim H, bị đơn Nguyễn Thị Kim O, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Đoàn Trung H1, Trần Văn Đ, Nguyễn Thị Mỹ X, Trần Thị Kim T3 và Trần Công H2 không kháng cáo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đoàn Văn T có đơn kháng cáo yêu cầu anh Đoàn Trung H1 và chị Nguyễn Thị Mỹ X trả lại cho anh T số tiền 550.000.000 đồng tiền mua đất thửa đất số 124, tờ bản đồ số 33, diện tích 221m<sup>2</sup>.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Đoàn Văn T và căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Bà Trần Thị Kim H vay của bà Nguyễn Thị Kim O số tiền là 100.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng, hai bên không làm hợp đồng vay tiền mà ký kết hợp đồng ủy quyền có nội dung ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim O được thay mặt bà H thực hiện các giao dịch của người sử dụng đất liên quan với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 33, diện

tích 221m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04922 ngày 26/12/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T4 cấp bà Trần Thị Kim H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn Nguyễn Thị Kim O thừa nhận có cho bà H vay số tiền là 100.000.000 đồng và xác nhận việc ký kết hợp đồng ủy quyền cho bà O được toàn quyền quyết định đối với thửa đất 124, mục đích đảm bảo cho việc vay tiền, nên bản án sơ thẩm xác định hợp đồng ủy quyền ngày 29/3/2022 được ký kết giữa bà Trần Thị Kim H với bà Nguyễn Thị Kim O là hợp đồng vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tiền, là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.2] Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền ngày 29/3/2022, bà Nguyễn Thị Kim O đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 124, tờ bản đồ số 33, diện tích 221m<sup>2</sup> cho anh Đoàn Trung H1 với giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, anh H1 đã giao đủ tiền cho bà Nguyễn Thị Kim O. Ngày 21/4/2022, anh Đoàn Trung H1 thực hiện đăng ký biến động và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G xác nhận (bút lục 141, 163-164).

Ngày 24/6/2022, anh Đoàn Trung H1 cùng vợ là chị Nguyễn Thị Mỹ X lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đoàn Văn T với giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng. Ngày 06/10/2022, anh Đoàn Văn T thực hiện đăng ký biến động và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G xác nhận (bút lục 127, 138-140). Anh Đoàn Trung H1 xác định khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho anh Đoàn Văn T, anh có nhận của bà Nguyễn Thị Kim O số tiền 250.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng. Anh Đoàn Văn T xác định anh đã giao cho bà Nguyễn Thị Kim O số tiền 550.000.000 đồng, không có giao tiền cho anh H1, chị X.

Bản án sơ thẩm nhận định: Do hợp đồng ủy quyền ngày 29/3/2022 giữa bà Trần Thị Kim H với bà Nguyễn Thị Kim O là hợp đồng vô hiệu do giả tạo, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết hợp đồng, nên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2022 được ký kết giữa bà Trần Thị Kim H (do bà Nguyễn Thị Kim O đại diện theo ủy quyền) với anh Đoàn Trung H1; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/6/2022 giữa anh Đoàn Trung H1, chị Nguyễn Thị Mỹ X với anh Đoàn Văn T cũng vô hiệu. Đồng thời, bản án sơ thẩm cũng nhận định trên thửa 124 có căn nhà cấp 4 do gia đình bà H đang sinh sống; giữa bà Trần Thị Kim H, anh Đoàn Trung H1 và anh Đoàn Văn T chưa có sự giao nhận nhà, đất. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim H, tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu, là có căn cứ, phù hợp Điều 122 và Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Đoàn Văn T yêu cầu bà Trần Thị Kim H và các thành viên hộ của bà H di dời nhà và tài sản trên đất để giao trả nhà đất cho anh T:

Bản án sơ thẩm nhận định: Do hợp đồng ủy quyền ngày 29/3/2022 giữa bà Trần Thị Kim H với bà Nguyễn Thị Kim O; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Kim H (do bà Nguyễn Thị Kim O là người đại diện theo ủy quyền ký) với anh Đoàn Trung H1 ngày 29/3/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đoàn Trung H1, chị Nguyễn Thị Mỹ X với anh Đoàn Văn T ngày 24/6/2022 là vô hiệu, nên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Đoàn Văn T về việc yêu cầu bà Trần Thị Kim H và các thành viên trong gia đình di dời nhà, các tài sản trên đất để giao cho anh T, là có căn cứ.

[3.4] Hậu quả của các hợp đồng vô hiệu:

[3.4.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị Kim H đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị Kim O số tiền vay 100.000.000 đồng. Bị đơn Nguyễn Thị Kim O vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không có ý kiến gì về việc giải quyết số tiền vay 100.000.000 đồng, nên bản án sơ thẩm ghi nhận tự nguyện của bà Trần Thị Kim H, buộc bà H trả cho bà O số tiền 100.000.000 đồng, là phù hợp Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.4.2] Anh Đoàn Trung H1, anh Đoàn Văn T xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao nhận tiền giữa các bên đều thông qua bà Nguyễn Thị Kim O. Anh Đoàn Văn T trực tiếp giao cho bà Nguyễn Thị Kim O số tiền 550.000.000 đồng. Tại bản tự khai không đề ngày, tháng 12/2022 của bà Nguyễn Thị Kim O thừa nhận có nhận của anh Đoàn Văn T số tiền 550.000.000 đồng và đồng ý trả cho anh Đoàn Văn T số tiền này, nhưng xin trả dần mỗi tháng 50.000.000 đồng (bút lục 40).

Xét thấy, bản án sơ thẩm nhận định anh Đoàn Văn T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Đoàn Trung H1, chị Nguyễn Thị Mỹ X nhưng không giao tiền cho anh H1, chị X mà giao cho bà Nguyễn Thị Kim O, nên bản án buộc bà Nguyễn Thị Kim O trả cho anh T số tiền 550.000.000 đồng, là phù hợp Điều 131 và Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Anh Đoàn Văn T kháng cáo yêu cầu anh Đoàn Trung H1, chị Nguyễn Thị Mỹ X trả cho anh số tiền 550.000.000 đồng do anh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh H1, chị X.

Xét thấy, tại biên bản hòa giải ngày 07/6/2024 (bút lục 232-233) và biên bản phiên tòa ngày 31/7/2024 (bút lục 264-271), anh Đoàn Văn T trình bày giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa 124, anh đều thực hiện thỏa thuận với bà Nguyễn Thị Kim O, không phải anh H1. Khi giao số tiền 550.000.000 đồng, anh trực tiếp giao cho bà O và cũng không giao cho anh H1. Như vậy, tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng thửa 124, anh T biết thửa đất do anh Đoàn Trung H1 là chủ sử dụng hợp pháp, nhưng lại thỏa thuận chuyển nhượng với bà O; giao tiền cho bà Nguyễn Thị Kim O, trong khi anh Đoàn Trung H1 không có lập hợp đồng ủy quyền cho bà O nhận tiền. Do đó, việc anh T giao cho bà O số tiền 550.000.000 đồng là lỗi của anh T, nên bản án sơ thẩm buộc bà O có nghĩa vụ trả cho anh T số tiền 550.000.000 đồng, là có căn cứ.

Anh Đoàn Văn T kháng cáo yêu cầu anh H1, chị X trả cho anh số tiền 550.000.000 đồng nhưng anh không cung cấp chứng cứ gì mới để chứng minh anh có giao cho anh H1, chị X số tiền 550.000.000 đồng.

[5] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là có căn cứ

[6] Về án phí:

- Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Đoàn Văn T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bản án sơ thẩm ghi nhận bà Trần Thị Kim H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Kim O số tiền 100.000.000 đồng nhưng chỉ buộc bà H nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, đồng thời, buộc anh Đoàn Trung H1 nộp 300.000 đồng và anh Đoàn Văn T nộp 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, là chưa phù hợp, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa phần án phí.

Vì các lẽ trên;

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 124, 131, 166, 357, 407, 463, 466 và Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95 Luật đất đai năm 2013; 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.

**Xử:** Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Đoàn Văn T. Sửa bản án sơ thẩm số 223/2024/DSST ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang về án phí.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim H.

- Tuyên bố hợp đồng ủy quyền số công chứng 1991, quyển số 04/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/3/2022 tại Phòng C giữa bà Trần Thị Kim H với bà Nguyễn Thị Kim O là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1994, quyển số 04/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/3/2022 tại Phòng C giữa bà Trần Thị Kim H (do Nguyễn Thị Kim O đại diện ủy quyền ký) với Đoàn Trung H1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4477, quyển số 06/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2022 tại Văn phòng C1 giữa anh Đoàn Trung H1, chị Nguyễn Thị Mỹ X với anh Đoàn Văn T đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 33, diện tích 221m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04922 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T4 cấp ngày 26/12/2019 là vô hiệu.

- Bà Trần Thị Kim H được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định pháp luật đối với thửa 124, tờ bản đồ số 33, diện tích 221m<sup>2</sup> tại ấp F, xã G, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Ghi nhận bà Trần Thị Kim H tự nguyện hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim O số tiền vốn vay là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

- Buộc bà Nguyễn Thị Kim O có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Đoàn Văn T số tiền chuyển nhượng là 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đoàn Văn T về việc yêu cầu bà Trần Thị Kim H di dời nhà và các tài sản trên đất để trả lại thửa đất số 124, tờ bản đồ số 33, diện tích 221m<sup>2</sup> tại ấp F, xã G, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04922 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G, cấp biến động ngày 06/10/2022 cho anh Đoàn Văn T.

3. Về án phí:

- Bà Trần Thị Kim H phải nộp 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà đã nộp là 1.200.000 đồng theo biên lai thu số 0028273 ngày 14/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông, nên còn phải nộp 3.800.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị Kim O phải nộp 26.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Đoàn Văn T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí DSPT. Anh đã nộp 600.000 đồng tạm ứng án phí theo hai biên lai thu số 0013395



ngày 16/5/2024 và số 0013875 ngày 03/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông, nên xem như nộp xong án phí.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 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:***

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
  - TAND huyện Gò Công Đông;
  - Chi cục THADS huyện Gò Công Đông;
  - Các đương sự;
  - Công thông tin điện tử;
  - Lưu hồ sơ vụ án.
- DSPT-2025-Tâm

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

**Lê Thị Hồng Tâm**