

**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: 230/2025/DS-PT

Ngày: 29.4.2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng ủy 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: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Bình

Ông Lương Phước Đại

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Thông – 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 Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên.

Vào ngày 29 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 653/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 176/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 185/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Mai L, sinh năm 1972. Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

Đại diện hợp pháp: bà Võ Thanh T - Giấy ủy quyền ngày 31/3/2025. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Minh D, sinh năm 1977. Địa chỉ: I, tổ C, khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

1/ Văn phòng công chứng 24h, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ: Số C, N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Có đơn xin vắng mặt.

2/ Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ: Số C, đường L, khu V, phường L, quận N, thành phố Cần Thơ. Có đơn xin vắng mặt.

3/ Văn phòng C2, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ: Số A, đường T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ. Có đơn xin vắng mặt.

4/ Ông Trần Văn H, sinh năm 1993. Địa chỉ: Số B, khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

5/ Bà Võ Thị Kim N, sinh năm 1993. Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Vắng mặt.

6/ Ông Đặng Quốc L1, sinh năm 1978. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Vắng mặt.

Địa chỉ liên hệ: Số H KDC tổ C, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

7/ Ông Lưu Mạnh C, sinh năm 1988. Địa chỉ: Xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Địa chỉ liên hệ: Số B H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện hợp pháp: bà Nguyễn Thị G - Giấy ủy quyền ngày 12/9/2024. Có mặt.

- *Người kháng cáo:* ông Lưu Mạnh C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn ông Nguyễn Mai L trình bày và yêu cầu khởi kiện như sau:

Vào tháng 8/2020 ông có thể chấp cho ông D phần đất tại thửa 2283, tờ bản đồ số 1, diện tích đất 163m² (ONT), đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU548727, sổ vào sổ cấp GCN CS03845 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 20/7/2020 để vay số tiền 160.000.000 đồng. Thời hạn vay một năm, lãi suất 4%/tháng. Ông và ông D thỏa thuận ông sẽ thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên bằng hình thức lập Hợp đồng ủy quyền. Vì vậy, ngày 28/8/2020 hai bên lập Hợp đồng ủy quyền công chứng tại Văn phòng C3, thành phố Cần Thơ, số công chứng 5049, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD. Do mức lãi suất cao nên ông không thể đóng lãi thời gian dài được, nên ông có nhờ cháu gái là Nguyễn Thị Cẩm L2 dùng tiền để lấy lại quyền sử dụng đất đã thế chấp cho ông D nhưng khi liên hệ với ông D thì ông D không đồng ý cho trả tiền lấy lại đất. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+Hủy Hợp đồng ủy quyền công chứng tại Văn phòng C3, thành phố Cần Thơ, số công chứng 5049, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/8/2020 ký giữa ông Nguyễn Mai L với ông Nguyễn Minh D do che giấu một giao dịch khác.

+Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2481, quyển số 08/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/8/2020 ký giữa ông Nguyễn Minh D với ông Trần Văn H;

+Hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 13395, quyển số 01/2020/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2020 giữa ông Trần Văn H, bà Võ Thị Kim N với ông Đặng Quốc L1;

+Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 13407, quyển số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2020 ký giữa ông Đặng Quốc L1 với ông Lưu Mạnh C.

*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai L, bị đơn ông D có ý kiến như sau: Ngày 28/5/2020 ông được người quen giới thiệu nói ông Nguyễn Mai L có nhu cầu bán đất, nên trong thời gian đó ông có gặp ông L để trao đổi và đi đến thống nhất, ông L đồng ý ủy quyền cho ông thay mặt và trao đổi được quyền mua bán thửa đất tại Ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ với số tiền 160.000.000 đồng. Sau đó ông đã đưa đủ tiền cho ông L. Sau thời gian dài ông không thấy ông L có nhu cầu mua lại nên ông bán thửa đất trên lại cho ông Trần Văn H với giá 300.000.000 đồng. Nay nếu ông L có nhu cầu mua lại thì ông sẽ tìm chủ đất hiện tại là ai và bán lại với giá bao nhiêu để ông L liên hệ tự thỏa thuận giải quyết với nhau.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần lượt trình bày:

- Ông Lưu Mạnh C trình bày và có yêu cầu độc lập: Ngày 25/12/2020 ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 2283, tờ bản đồ số 1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 548727, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CS03845 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 20/7/2020, đất tọa lạc tại Ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ từ ông Đặng Quốc L1. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông L và yêu cầu độc lập cụ thể như sau:

1. Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 13407 ngày 25/12/2020 được ký kết giữa bên chuyển nhượng – ông Trần Văn H, bà Võ Thị Kim N (do ông Đặng Quốc L1 – người đại diện ủy quyền đại diện ký kết) với người nhận chuyển nhượng là ông Lưu Mạnh C tại Văn phòng C2, thành phố Cần Thơ.

2. Công nhận quyền sử dụng hợp pháp của ông Lưu Mạnh C đối với thửa đất số 2283, tờ bản đồ số 1, diện tích 163m², tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 548727, sổ vào sổ CS03845 cấp ngày 20/7/2020 bởi Sở T; được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Lưu Mạnh C ngày 08/01/2021.

3. Trường hợp nếu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 13407 ngày 25/12/2020 được ký kết giữa bên chuyển nhượng – ông Trần Văn H, bà Võ Thị Kim N (do ông Đặng Quốc L1 – người đại diện ủy quyền đại diện ký kết) với ông Lưu Mạnh C tại Văn phòng C2 vô hiệu thì ông C đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Cụ thể:

3.1. Yêu cầu ông Trần Văn H, bà Võ Thị Kim N trả lại cho ông C số tiền đã nhận theo Hợp đồng chuyển nhượng là 680.000.000 đồng (Sáu trăm tám mươi triệu đồng).

3.2. Đồng thời, yêu cầu ông Trần Văn H, bà Võ Thị Kim N cùng ông Đặng Quốc L1, ông Nguyễn Mai L cùng liên đới chịu trách nhiệm bồi thường cho ông C số tiền khoảng 320.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu đồng). Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện ông C rút yêu cầu đối với mục 3.2. Bổ sung yêu cầu khởi

kiện buộc các ông L, D, L1, H và bà N cùng liên đới trả lại số tiền 680.000.000 đồng.

- Ông Trần Văn H trình bày: Ông và bà N có nhận chuyển nhượng của ông D phần đất tại ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ với giá 300.000.000 đồng, việc chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ. Việc mua bán chuyển nhượng hợp pháp nên ông không đồng ý hủy theo yêu cầu của nguyên đơn. Đối với yêu cầu độc lập của ông C, yêu cầu ông và bà Võ Thị Kim N, ông L, ông D trả số tiền 680.000.000 đồng thì ông không đồng ý. Về phía bà N vắng mặt trong các lần triệu tập, ông trình bày: Bà N là vợ ông, do bà N ở xa nên đi lại bất tiện, đến nay bà N chưa làm thủ tục ủy quyền hay làm đơn xin vắng mặt. Tuy nhiên, ý kiến của bà N giống như ý kiến của ông.

- Ông Đặng Quốc L1 trình bày: Trước đây ông có chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ cho ông Lưu Mạnh C với giá 680.000.000 đồng, sau khi sự việc phát sinh tranh chấp ông C có liên hệ ông đề yêu cầu giải quyết, do thấy hoàn cảnh C cũng khó xử nên ông có cùng anh em gom gửi lại cho C một khoản tiền hơn 200.000.000 đồng. Nay ông C yêu cầu ông và ông H, bà N, ông D, ông L liên đới trả lại số tiền 680.000.000 đồng thì ông đồng ý, nhưng phải trừ số tiền 200.000.000 đồng ông đã trả cho ông C.

- Văn phòng C1 có ý kiến: Nguyên trước đây ông Nguyễn Minh D là người đại diện cho ông Nguyễn Mai L theo Hợp đồng ủy quyền do Công chứng viên Văn phòng C3, thành phố Cần Thơ chứng nhận ngày 28/8/2020. Số công chứng 2481, quyền số 08/2020 TP/CC-SCC-HĐGD. Thửa đất chuyển nhượng là thửa đất số 2283, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ, có diện tích 163,00m² (đất ở tại nông thôn). Trong quá trình thực hiện việc yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Văn phòng C1 đã thực hiện theo trình tự và thủ tục của pháp luật, phù hợp với ý chí, nguyện vọng của các bên, cũng không trái đạo đức xã hội. Do đó, Tòa án nhân dân theo thẩm quyền của mình và căn cứ vào nội dung, chứng cứ trong hồ sơ mà xét xử theo quy định pháp luật, nhằm bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên.

- Văn phòng C3 có ý kiến: Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Mai L và ông Nguyễn Minh D ngày 28/8/2020, số công chứng 5049, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD là phù hợp và tuân thủ các trình tự, thủ tục quy định của pháp luật tại thời điểm công chứng. Đối với yêu cầu của các bên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Văn phòng C2 có ý kiến: Hợp đồng ủy quyền số 13395, quyền số 01/2020/CC-SCC/HĐGD giữa ông Trần Văn H, bà Võ Thị Kim N với ông Đặng Quốc L1 và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 13407, quyền số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày ký giữa ông Trần Văn H, bà Võ Thị Kim N (đại diện ủy quyền ông Đặng Quốc L1) với ông Lưu Mạnh C đã được Công chứng viên Văn phòng C2 chứng nhận theo đúng quy định pháp luật.

*Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử công khai. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 176/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Nguyễn Mai L.

+ Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 5049, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD tại công chứng tại Văn phòng C3, thành phố Cần Thơ giữa ông Nguyễn Mai L với ông Nguyễn Minh D vô hiệu.

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2481, quyền số 08/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/8/2020 tại Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ giữa ông Nguyễn Minh D với ông Trần Văn H, bà Võ Thị Kim N vô hiệu.

+ Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 13395, quyền số 01/2020/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2020 tại Văn phòng C2, thành phố Cần Thơ giữa ông Trần Văn H, bà Võ Thị Kim N với ông Đặng Quốc L1 vô hiệu.

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 13407, quyền số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2020 tại Văn phòng C2, thành phố Cần Thơ giữa ông Đặng Quốc L1 với ông Lưu Mạnh C vô hiệu.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, thành phố Cần Thơ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CU548727, số vào sổ cấp GCN CS03845 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 20/7/2020 mang tên Nguyễn Mai L, thửa đất số 2283, tờ bản đồ 01, tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ, có diện tích 163,00m² (đất ở tại nông thôn), chỉnh lý ngày 23/12/2020 mang tên ông Trần Văn H, ngày 08/01/2021 mang tên ông Lưu Mạnh C sang lại tên cho ông Nguyễn Mai L. Ông L có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Bản án.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Lưu Mạnh C.

Buộc ông Nguyễn Mai L có trách nhiệm hoàn trả cho ông C số tiền 204.000.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Minh D có trách nhiệm hoàn trả cho ông C số tiền 204.000.000 đồng (hai trăm lẻ bốn triệu đồng).

Ông Trần Văn H, bà Võ Thị Kim N có trách nhiệm hoàn trả cho ông C số tiền 102.000.000 đồng (một trăm lẻ hai triệu đồng).

Ông Đặng Quốc L1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông C số tiền 102.000.000 đồng (một trăm lẻ hai triệu đồng). Cấn trừ số tiền ông L1 đã trả 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), nên ông L1 đã trả xong.

Ông C phải chịu 68.000.000 đồng (sáu mươi tám triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tại thửa 2283, tờ bản đồ 01 đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 13407 ngày 25/12/2020 được ký kết giữa bên chuyển nhượng – ông Trần Văn H, bà Võ Thị Kim N (do ông Đặng Quốc L1 – người đại diện ủy quyền đại diện ký kết) với người nhận chuyển nhượng là ông Lưu Mạnh C tại Văn phòng C2, thành phố Cần Thơ.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông C về việc buộc ông Trần Văn H, bà Võ Thị Kim N, ông Đặng Quốc L1, ông Nguyễn Mai L cùng liên đới chịu trách nhiệm bồi thường cho ông C số tiền 320.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu đồng).

2. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 08/10/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa án sơ thẩm: chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng cho ông, trường hợp vô hiệu thì buộc ông L, ông D, ông H cùng vợ và ông L1 trả cho ông 680.000.000 đồng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và có ý kiến nếu buộc ông L trả cho ông C 204.000.000 đồng là chưa giải quyết đúng quy định, thiệt thòi cho ông L sẽ bị ông D khởi kiện tiền vay 160.000.000 đồng.

- Bị đơn vắng mặt.

- Đại diện cho ông C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ông C không phải chịu mất 68.000.000 đồng như án sơ thẩm tuyên, trường hợp vô hiệu thì buộc các bên phải trả đủ cho ông C 680.000.000 đồng và số tiền 200.000.000 đồng ông L1 đưa ông C là tiền thiệt hại không phải trả tiền chuyển nhượng đất.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy, cấp sơ thẩm xác định các hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, tuy nhiên việc xử lý hậu quả chưa đúng, cần buộc ông L trả tiền vay và lãi cho D mới đúng, ông L1 là người bán cho ông C và nhận 680.000.000 đồng nên ông L1 phải trả cho ông C 680.000.000 đồng, có trừ 200.000.000 đồng ông L1 đã trả cho ông C trước đó. Đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xin vắng, một số người đã được triệu tập hợp lệ hai lần không đến nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C:

[2.1] Qua tranh tụng tại phiên tòa cũng như xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án: có cơ sở xác định giữa ông L và ông D có ký hợp đồng ủy quyền ngày 28/8/2020, theo đó ông L ủy quyền cho ông D được quyền ký giao dịch chuyển nhượng đất, các bên thừa nhận, nhưng phía ông L cho rằng chỉ vay tiền ông D 160.000.000 đồng nhưng các bên ký ủy quyền, ông D cho rằng nhận chuyển nhượng nhưng lời khai của ông D tại Cơ quan cảnh sát điều tra ngày 17/6/2021 thì xác định cho ông L vay tiền (bút lục 222), ngoài ra nếu ông D xác định chuyển nhượng thì tại sao không ký trực tiếp nhận chuyển nhượng với ông L mà chỉ ký ủy quyền, sau đó, lại nhận ủy quyền ký trực tiếp chuyển nhượng cho ông H, bà N. Ngoài ra, các bên chưa thực hiện hết nội dung việc chuyển nhượng là không bàn giao đất thực tế, đến nay phía ông L vẫn là người sử dụng đất, nếu thật sự chuyển nhượng thì người nhận chuyển nhượng ông H phải là người giao tiền cho ông L, nhưng ông H lại giao tiền cho ông D, các bên đã bỏ thủ tục sang tên từ ông L qua cho ông D, do vậy, có căn cứ xác định hợp đồng ủy quyền ngày 28/8/2020 đã ký giữa ông L và ông D, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/8/2020 đã ký giữa ông D (thay mặt ông L) và ông H, bà N là vô hiệu do giả tạo che giấu hợp đồng vay theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự.

[2.2] Tương tự, sau khi nhận chuyển nhượng từ ông L, thì ông H lại ký ủy quyền ngày 25/12/2020 cho ông L1 để ông L1 đại diện ký chuyển nhượng cho ông C ngày 25/12/2020, nhưng thực chất qua lời khai các bên thì ông H chuyển nhượng cho ông L1 530.000.000 đồng, ông L1 lại chuyển nhượng cho ông C 680.000.000 đồng, cho thấy các bên bỏ giai đoạn làm thủ tục sang tên từ ông H sang ông L1, các bên không có ý chí chuyển nhượng thật, không ngay tình, chỉ nhận chuyển nhượng rồi sang tay kiếm lợi nhuận, trong khi người sử dụng đất vẫn là ông L, do đó, cũng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự nên kháng cáo của ông C công nhận hợp đồng chuyển nhượng cho ông là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

[2.3.1] Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định khi hợp đồng vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; Bên có lỗi gây ra thiệt hại thì phải bồi thường. Như trên nhận định các hợp đồng vô hiệu nên ông L phải có nghĩa vụ trả cho ông D 160.000.000 đồng là tiền vay theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự. Tuy quá trình giải quyết phía ông D không có yêu cầu nhưng để giải quyết triệt để vụ án, phía ông L cũng mong muốn trả lại tiền cho ông D và lấy đất, dù cấp sơ thẩm tuyên ông L liên đới trả 204.000.000 đồng cho ông C, ông L không kháng cáo vì nghĩ rằng đó tiền ông L trả cho ông D và được xử lý, nhưng việc cấp sơ thẩm quyết định là không đúng, ông D là người cho ông L vay và giao tiền cho ông L nên cần buộc ông L trả cho ông D mới đúng.

[2.3.2] Về lãi suất, do ông D không có ý kiến về việc lãi cũng như có việc tranh chấp, vì vậy, tính mức lãi 10%/năm theo quy định khoản 2 Điều 468 Bộ luật

Dân sự. Ông L vay của ông D ngày 29/8/2020, tính lãi từ ngày 30/8/2020 đến ngày xét xử 29/4/2025 là 4 năm, 8 tháng x 160.000.000 đồng x 10%/năm = 74.560.000 đồng. Phía ông L đã đóng lãi cho ông D 24.000.000 đồng được thể hiện qua lời khai của ông D tại Cơ quan cảnh sát điều tra ngày 17/6/2021 (bút lục 222), do đó, phải trừ lại cho ông L mới đúng quy định, tiền lãi ông L phải trả cho ông D 54.560.000 đồng. Đồng thời, ông L còn phải trả lãi tiếp theo cho ông D cho đến khi trả hết nợ.

[2.3.3] Đối với việc xử lý hậu quả hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C và ông H, bà N (ông L1 đại diện ký), như trên nhận định, thực chất là ông L1 chuyển nhượng cho ông C, ông L1 nhận chuyển nhượng từ ông H, bà N (qua việc ủy quyền) nhưng các bên bỏ qua giai đoạn chuyển quyền sử dụng từ ông H, bà N cho ông L1. Do đó, ông L1 có nghĩa vụ trả tiền cho ông C 680.000.000 đồng mới đúng, ông L1 đã trả 200.000.000 đồng nên trừ lại còn phải trả 480.000.000 đồng. Do đó, kháng cáo của ông C có căn cứ chấp nhận một phần.

[2.3.4] Do ông L1 không có yêu cầu đối với ông H, bà N trả tiền chuyển nhượng, cũng như ông H, bà N không có yêu cầu đối với ông D vì ông D có lời khai thống nhất với ông H, bà N là ông D chuyển nhượng cho ông H, bà N giá 300.000.000 đồng, sau đó, ông H, bà N chuyển nhượng cho ông L1 530.000.000 đồng. Nếu sau này các đương sự có tranh chấp sẽ giải quyết thành vụ kiện khác, không thể giải quyết trong vụ án này, bởi yêu cầu này chưa được giải quyết ở cấp sơ thẩm.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là đúng quy định. Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hủy các hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ đúng quy định. Tuy nhiên, việc xử lý hậu quả là chưa đúng, không thể buộc cả ông L, ông H, ông L1 trả cho ông C tiền 680.000.000 đồng chuyển nhượng tùy vào mức độ lỗi, mà cần xác định ai chuyển nhượng và ai giao tiền cho ai thì buộc người nhận tiền trả lại. Lỗi chỉ đánh giá giữa các bên giao dịch và khi có thiệt hại thì tính mức độ lỗi, nhưng trong vụ việc này đối với thiệt hại là chưa xảy ra bởi giá trị đất hiện nay 661.780.000 đồng thấp hơn giá chuyển nhượng 680.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[4] Về chi phí đo đạc, định giá, phí trích lục hồ sơ: 2.000.000 đồng; Về chi phí thẩm định giá thị trường là 15.000.000 đồng, tổng cộng 17.000.000 đồng. Ông L đã nộp tạm ứng 2.000.000 đồng, ông C nộp 15.000.000 đồng. Ông D và ông C cùng chịu. Nên ông D có trách nhiệm hoàn lại cho ông L số tiền 2.000.000 đồng, hoàn lại cho ông C 6.500.000 đồng.

[5] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

[5.1] Án phí sơ thẩm: bị đơn ông D phải chịu theo quy định. Nguyên đơn ông L phải chịu trên số tiền trả cho bị đơn ông D. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C không phải chịu do yêu cầu trả tiền được chấp nhận. Ông L1 phải chịu trên số tiền trả cho ông C.

[5.2] Án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông C được chấp nhận một phần nên không phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự ;

- Điều 131, 466, 468 Bộ luật Dân sự;

- 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;

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Mạnh C.

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 176/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy về xử lý hậu quả hợp đồng bị vô hiệu.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Nguyễn Mai L.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền đã ký ngày 28/8/2020 giữa ông Nguyễn Mai L với ông Nguyễn Minh D, số công chứng 5049, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD tại công chứng tại Văn phòng C3 vô hiệu.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 29/8/2020 giữa ông Nguyễn Minh D với ông Trần Văn H, bà Võ Thị Kim N, số công chứng 2481, quyền số 08/2020 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 vô hiệu.

1.3. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền đã ký ngày 25/12/2020 giữa ông Trần Văn H, bà Võ Thị Kim N với ông Đặng Quốc L1, số công chứng 13395, quyền số 01/2020/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2020 tại Văn phòng C2 vô hiệu.

1.4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 25/12/2020 giữa ông Đặng Quốc L1 với ông Lưu Mạnh C, số công chứng 13407, quyền số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 vô hiệu.

1.5 Ông L có nghĩa vụ trả cho ông D số tiền 214.560.000 đồng, trong đó gốc 160.000.000 đồng, lãi 54.560.000 đồng. Ông L có nghĩa vụ trả lãi tiếp theo ngày bản án có hiệu lực cho đến khi trả hết nợ cho ông D theo mức lãi suất 10%/năm.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CU548727, số vào sổ cấp GCN CS03845 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 20/7/2020 mang tên Nguyễn Mai L, thửa đất số 2283, tờ bản đồ 01, tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ, có diện tích 163,00m² (đất ở tại nông thôn), chính lý ngày 23/12/2020 mang tên ông Trần Văn H, ngày 08/01/2021 mang tên ông Lưu Mạnh C sang lại tên cho ông Nguyễn Mai L. Ông L có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Bản án.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông C về việc buộc ông Trần Văn H, bà Võ Thị Kim N, ông Đặng Quốc L1, ông Nguyễn Mai L cùng liên đới chịu trách nhiệm bồi thường cho ông C số tiền 320.000.000 đồng (*Ba trăm hai mươi triệu đồng*).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Lưu Mạnh C về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Buộc ông Đặng Quốc L1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông C số tiền 480.000.000 đồng. Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải chịu lãi tương ứng với số tiền chậm trả và thời gian thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Về chi phí đo đạc, định giá, phí trích lục hồ sơ, định giá thị trường: ông D có trách nhiệm hoàn lại cho ông L số tiền 2.000.000 đồng, hoàn lại cho ông C 6.500.000 đồng.

5. Về án phí:

5.1 Dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông D phải nộp 300.000 đồng.
- Nguyên đơn ông L phải nộp 10.468.000 đồng, được trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002173 ngày 20/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ, ông L phải nộp thêm số tiền 10.168.000 đồng.

- Ông Đặng Quốc L1 phải chịu 23.200.000 đồng.

5.2 Dân sự phúc thẩm: Ông C được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001074 ngày 11/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy.

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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND. TPCT;
- TAND quận Bình Thủy;
- CCTHADS quận Bình Thủy;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hà Thị Phương Thanh