

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH VĨNH LONG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 161/2025/DS-PT

Ngày: 10 - 7 - 2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng uỷ  
quyền, hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê  
tài sản”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Rên

*Các Thẩm phán:* Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Ông Nguyễn Chí Đức

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Huỳnh Vũ Duy Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân  
tỉnh Vĩnh Long.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:***  
Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Vĩnh  
Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 291/2024/TLPT-DS ngày 01  
tháng 10 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2024/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2024  
của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5 -  
Vĩnh Long) bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3893/2025/QĐ-PT  
ngày 04 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1. Ông Võ Văn Đ, sinh năm: 1964 (chết ngày 21/8/2024)

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ gồm:*

1.1.1. Bà Nguyễn Thị Bích P, sinh năm 1969

Địa chỉ: C, ấp A, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ hiện nay: 37A1, ấp A, phường A, tỉnh Vĩnh Long.

1.1.2. Bà Võ Thị Thúy D, sinh năm 1985

1.1.3. Bà Võ Thị D1, sinh năm 1987

Cùng địa chỉ: 2 ấp A, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Cùng địa chỉ hiện nay: 20/4 ấp A, phường P, tỉnh Vĩnh Long.

1.1.4. Ông Võ Hoàng L, sinh năm 1989

Địa chỉ: C, ấp A, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ hiện nay: 37A1, ấp A, phường A, tỉnh Vĩnh Long.

1.2. Bà Nguyễn Thị Bích P, sinh năm: 1969

Địa chỉ: C, ấp A, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ hiện nay: 37A1, ấp A, phường A, tỉnh Vĩnh Long.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà P, ông L : Ông Nguyễn Văn P1, sinh năm: 1976*

Địa chỉ: Khu phố E, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ hiện nay: Khu phố E, xã M, tỉnh Vĩnh Long.

## **2. Bị đơn:**

Bà Huỳnh Thị Vân T, sinh năm: 1971

Địa chỉ: A, khu phố B, Phường F, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ hiện nay: 148D1, phường S, tỉnh Vĩnh Long.

## **3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Ông Mai Dũng M, sinh năm: 1970

Địa chỉ: A, khu phố B, Phường F, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ hiện nay: 148D1, phường S, tỉnh Vĩnh Long.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Dũng M: Bà Huỳnh Thị Vân T, sinh năm: 1971*

Địa chỉ: A, khu phố B, Phường F, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ hiện nay: 148D1, phường S, tỉnh Vĩnh Long.

3.2. Ông Nghiêm Thanh T1, sinh năm: 1983

Địa chỉ: 8, ấp B, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ: 8, ấp B, phường S, tỉnh Vĩnh Long.

3.3. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm: 1983

Địa chỉ: G, ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ: G, ấp B, phường B, tỉnh Vĩnh Long.

3.4. Bà Đặng Thị Kiều H, sinh năm: 1987

Địa chỉ: C, ấp A, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ: C, ấp A, phường A, tỉnh Vĩnh Long.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị Kiều H: Ông Nguyễn Văn L2, sinh năm: 1962*

Địa chỉ: A, Khu phố E, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ hiện nay: 162B3, Khu phố E, phường P, tỉnh Vĩnh Long.

3.5. Ông Lữ Phúc N, sinh năm: 1985

Địa chỉ: B, Khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ hiện nay: 271A3, Khu phố C, phường P, tỉnh Vĩnh Long.

3.6. Ông Nguyễn Khải V, sinh năm: 1975

Địa chỉ: F, ấp N, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ hiện nay: 624A, ấp N, phường P, tỉnh Vĩnh Long.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Khải V:* Bà Trần Thị Ngọc Như Ý, sinh năm: 1992

Địa chỉ: ấp M, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ hiện nay: ấp M, phường A, tỉnh Vĩnh Long.

**4. Người kháng cáo, kháng nghị:** Nguyên đơn ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bích P; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre (nay là Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nội dung bản án sơ thẩm;*

*Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bích P cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn P1 trình bày:*

Ngày 23/07/2020, ông Đ, bà P có vay tiền của bà Huỳnh Thị Vân T và ông Mai Dũng M 02 lần (lần 1: vay 3.000.000.000 đồng, lãi suất 2,6%/tháng; lần 2: vay 200.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng), tổng cộng hai lần vay tiền là 3.200.000.000 đồng (Ba tỷ hai trăm triệu đồng); ông Đ, bà P đã đóng lãi cho bà Vân T, ông M 12 tháng lãi với số tiền 1.008.000.000 đồng (Một tỷ lẻ tám triệu đồng), việc đóng lãi ông Đ, bà P có chứng từ kèm theo. Vợ chồng bà Vân T buộc ông Đ, bà P phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2020 với nội dung chuyển nhượng các thửa đất của ông Đ, bà P cho bà T gồm:

+ Thửa đất số 162, tờ bản đồ số 8, diện tích 147m<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 phát hành B 439212, số vào sổ cấp GCN CH00585 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bến Tre cấp ngày 31/10/2011 với giá 100.000.000 đồng.

+ Thửa 105, tờ bản đồ số 8, diện tích 5.357,3m<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 phát hành B 439211, số vào sổ cấp GCN CH00584 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bến Tre cấp ngày 31/10/2011 với giá 300.000.000 đồng.

Việc ký hợp đồng chuyển nhượng trên nhằm để làm tin cho khoản vay của ông Đ, bà P, không phải thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thật. Ngày 08/4/2021, bà Vân T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 105 và 162 cùng tờ bản đồ số 08 tại xã P, thành phố B. Ngày 23/9/2021, bà Vân T ủy quyền hai thửa đất 105 và 162 cho bà Nguyễn Thị Bích P. Cùng ngày

này, bà Vân T tiếp tục ủy quyền hai thửa đất 105 và 162 cho ông Lữ Phúc N. Mặc dù ủy quyền cho ông N nhưng lại chuyển nhượng cho ông Nghiêm Thanh T1 đối với hai thửa đất 105, 162 nêu trên.

Ngày 08/11/2021, ông T1 và bà L1 đặt cọc bán nhà cho ông Nguyễn Khải V. Cùng ngày này, ông T1, bà L1 lại ủy quyền 02 thửa đất trên cho bà Đặng Thị Kiều H. Ngày 09/11/2021, bà H lập thủ tục chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông Nguyễn Khải V.

Ngoài việc lập thủ tục chuyển nhượng cho bà Vân T để làm tin vay tiền thì ông Đ, bà P hoàn toàn không có chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên mà nhà, đất đều do ông Đ, bà P quản lý sử dụng, đến cuối tháng 11/2021, ông Đ, bà P đi Long An có công việc và giao nhà đất cho bà Kiều H trông coi thì ông V lừa dối bà Kiều H lấy chìa khóa nhà vào chiếm nhà, đất của ông Đ, bà P. Ông V nhiều lần thương lượng với ông Đ, bà P để nhận chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên nhưng ông Đ, bà P không đồng ý.

Việc vay tiền, đóng lãi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hợp thức hoá số tiền vay sang ông T1, bà L1 đã được bà Vân T thừa nhận trong các cuộc nói chuyện giữa bà H và bà T được bà H ghi âm lại.

Do ông Đ, bà P không có chuyển nhượng đất cho ông V nên có đơn gửi Ủy ban nhân dân xã P hòa giải buộc ông V trả lại hai thửa đất và hai căn nhà cho ông Đ, bà P. Tại cuộc hòa giải do Ủy ban nhân dân xã P kết hợp với cơ sở ấp A, vợ chồng ông V thừa nhận cầm đất, thương lượng, mua với giá 9.000.000 đồng/m<sup>2</sup> nhưng ông Đ, bà P không đồng ý, cho thấy bản chất thật sự ông Đ, bà P hoàn toàn không có chuyển nhượng đất cho bà Vân T, các giao dịch tiếp theo giữa bà T, ông T1 và ông V đều giả tạo nhằm che đậy hợp đồng cầm cố tài sản để vay số tiền 3.200.000.000 đồng giữa ông Đ, bà P với bà Vân T. Từ cơ sở trên, ông Đ, bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà P với bà Huỳnh Thị Vân T đối với hai thửa đất 105, 162; tờ bản đồ 08, tọa lạc tại ấp A, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre lập ngày 23/7/2020.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Vân T, ông Mai Dũng M với ông Nghiêm Thanh T1 đối với hai thửa đất 105, 162; tờ bản đồ 08, tọa lạc tại ấp A, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre lập ngày 23/9/2021.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nghiêm Thanh T1, bà Nguyễn Thị L1 (ủy quyền cho bà Đặng Thị Kiều H) với ông Nguyễn Khải V đối với hai thửa đất 105, 162; tờ bản đồ 08, tọa lạc tại ấp A, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre lập ngày 09/11/2021.

- Hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà Huỳnh Thị Vân T, ông Mai Dũng M cho bà Nguyễn Thị Bích P ngày 23/9/2021.

- Hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà Huỳnh Thị Vân T, ông Mai Dũng M cho ông Lữ Phúc N ngày 23/9/2021.

- Hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Nghiêm Thanh T1, bà Nguyễn Thị L1 cho bà Đặng Thị Kiều H ngày 08/11/2021.

- Hủy văn bản thỏa thuận giữa ông Nghiêm Thanh T1, bà Nguyễn Thị L1 với bà Nguyễn Thị Bích P và bà Đặng Thị Kiều H.

- Hủy văn bản thỏa thuận giữa ông Nguyễn Khải V với bà Đặng Thị Kiều H.

- Kiến nghị cơ quan chức năng điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ông Đ và bà P đồng ý trả lại ông V số tiền 4.241.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo lãi suất 0,83% đến khi Tòa án giải quyết xong vụ việc. Không đồng ý bồi thường các công trình và cây trồng do ông V xây dựng. Đồng thời, yêu cầu ông Nguyễn Khải V trả lại nhà và đất cho ông Đ với bà P.

Đối với số tiền lãi đã đóng vượt quá cho bà Vân T, đề nghị Tòa án ghi nhận việc bà Vân T thừa nhận nguyên đơn đã đóng lãi cho bà T số tiền 1.176.000.000 đồng.

***Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Huỳnh Thị Vân T, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Dũng M trình bày:***

Ngày 23/07/2020, bà T có cho bà Nguyễn Thị Bích P vay 3.000.000.000 đồng, lãi suất 2,6%/tháng. Sau đó vài tháng, bà không nhớ rõ thời gian, bà cho bà P vay tiếp 200.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, tổng cộng 3.200.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay, bà P và ông Đ có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 162 và 105 tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại xã P cho bà để làm tin. Bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên vào ngày 08/4/2021. Bà và bà P thỏa thuận bà P đóng lãi hàng tháng, khi nào bà P trả tiền thì bà chuyển trả lại đất cho bà P. Bà không nhớ bà P đóng lãi cho bà được bao nhiêu do đóng bằng tiền mặt, bà P giao tiền lãi cho bà D2 (người bà nhờ thu tiền lãi dùm). Bà chỉ biết bà D2 ở P, G, Bến Tre, không biết địa chỉ cụ thể.

Ngày 23/9/2021, bà P đã trả hết tiền cho bà. Cùng ngày, bà ủy quyền lại cho bà P được trọn quyền đối với hai thửa đất số 162 và 105 tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại xã P. Lý do bà không chuyển nhượng lại đất cho bà P mà làm theo thủ tục ủy quyền cho bà P do bà P đang có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất trên cho ông Nghiêm Thanh T1, để rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục chuyển nhượng, nên bà mới làm ủy quyền cho bà P. Bà và ông Mai Dũng M chỉ có ký hợp đồng ủy quyền ngày 23/9/2021 cho bà Nguyễn Thị Bích P, ngoài ra không có ký hợp đồng gì khác. Bà P trả tiền mặt cho bà, bà có ký giấy nhận tiền hay không thì bà không nhớ. Bà nhận tiền trực tiếp từ bà P và bà Kiều H, không phải nhận tiền từ ông N như nguyên đơn trình bày. Bà không biết các giao dịch bà P thực hiện sau khi bà ký ủy quyền 02 thửa đất trên lại cho bà P.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 162, 105 ngày 23/7/2020 giữa ông Đ, bà P với bà và bà đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 23/9/2021 giữa bà, ông Mai Dũng M cho bà Nguyễn Thị Bích P bà không đồng ý do hợp đồng này bà giao đất lại cho bà P, ông Đ, kết thúc hợp đồng vay giữa bà P, ông Đ với bà.

Đối với các hợp đồng sau khi bà ký ủy quyền cho bà P do bà không biết về các hợp đồng này nên không có ý kiến.

Đối với số tiền lãi, do khi đại diện nguyên đơn hỏi bà không nhớ rõ nên xác định số tiền lãi đã nhận là 1.176.000.000đồng, nhưng do bà cho vay nhiều lần không phải một lần, các giấy tờ đóng lãi do nguyên đơn cung cấp cũng không thể hiện mỗi tháng đều đóng 84.000.000 đồng tiền lãi nên số tiền lãi nguyên đơn đã đóng cho bà trong 14 tháng không phải 1.176.000.000 đồng, tuy nhiên bao nhiêu tiền thì bà không nhớ rõ. Vào ngày 23/9/2021 ông Đ bà P có trả bà 02 tháng tiền lãi là 168.000.000đồng, bà có bớt 8.000.000đồng cho con bà Kiều H mua sữa.

***Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Kiều H là ông Nguyễn Văn L2 trình bày:***

Bà Đặng Thị Kiều H được ông Đ, bà P (ba mẹ chồng bà H) giao quản lý toàn bộ hai thửa đất 162, 105 tờ bản đồ số 08 và 02 căn nhà tọa lạc tại C, ấp L, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre khi ông Đ, bà P đi công việc ở Long An. Việc ông Nghiêm Thanh T1 và bà Nguyễn Thị L1 ủy quyền cho bà H ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông V chỉ là hợp thức hóa hồ sơ, lý do: năm 2020 cha mẹ chồng bà H có cầm hai thửa đất trên cho bà Huỳnh Thị Vân T để vay số tiền 3.200.000.000 đồng nhưng mất khả năng thanh toán nên bà T bán nợ lại cho ông T1, bà L1, sau đó ông T1, bà L1 bán nợ cho ông Nguyễn Khải V.

Tất cả các giai đoạn cầm cố này đều hợp thức hóa bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi bà H đi phụ xe với chồng không có nhà thì ông V đến nhà cha mẹ nuôi bà H để lừa dối lấy chìa khóa để chiếm nhà, đất từ tháng 11/2021 cho đến nay. Bà Đặng Thị Kiều H khẳng định không có việc chuyển nhượng đất của gia đình nhà chồng của bà với bà T, ông T1, bà L1 và ông V. Tất cả chứng cứ gia đình bà H đang lưu giữ là chứng từ đóng lãi, ghi âm... thể hiện chỉ vay tiền không có chuyển nhượng đất.

Bà H khẳng định việc ông V thỏa thuận cho bà H thuê nhà là không có, vì thực tế căn nhà gia đình bà H đang ở. Bà H cho rằng gia đình bà chỉ cầm cố, không có chuyển nhượng đất, ông V chiếm giữ hai thửa đất, hai căn nhà của gia đình bà là trái với qui định của pháp luật nên đề nghị cơ quan chức năng buộc ông V giao trả tài sản lại cho cha mẹ chồng bà quản lý sử dụng. Bà đồng ý hủy văn bản thỏa thuận, hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà tham gia giao kết.

***Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khải V ủy quyền cho bà Trần Thị Ngọc Như Ý trình bày:***

Ngày 08/11/2021, giữa ông V và ông T1, bà L1 tiến hành ký kết Hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 105 và 162 với tổng giá trị chuyển nhượng là 4.241.000.000đ. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc với ông T1,

bà L1, ông V đã giao đủ số tiền 4.241.000.000đ cho ông T1, bà L1 để ông T1, bà L1 đến Ngân hàng TMCP S1 tắt nợ Ngân hàng và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 105 và 162 để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông V. Cùng ngày 08/11/2021, ông T1, bà L1 đã ủy quyền cho bà Đặng Thị Kiều H (là con dâu của ông Đ, bà P) để bà H toàn quyền định đoạt đối với thửa đất 105 và 162. Ngày 09/11/2021, bà H là người ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất trên cho ông V, giá chuyển nhượng mỗi thửa 50.000.000đồng. Ông T1 yêu cầu giảm tiền chuyển nhượng trong hợp đồng để giảm bớt tiền thuế. Theo thỏa thuận ông V là người đóng thuế trước bạ, ông T1 là người đóng thuế thu nhập cá nhân. Ngày 24/11/2021, ông V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay ông V là người trực tiếp quản lý sử dụng phần đất này.

Sau đó, giữa ông V và bà H tiến hành ký kết hợp đồng thuê với mục đích để bà H đại diện ông Đ, bà P thuê lại toàn bộ phần diện tích đất 105 và 162 cùng với tài sản trên đất. Hợp đồng thuê không đề ngày tháng năm lập. Nhưng do bà H không thuê nên ông V đã vào quản lý từ khi chuyển nhượng đến nay.

Ngày 17/01/2022, ông V thế chấp 02 thửa đất 105 và 162 cho Ngân hàng N1- Chi nhánh thành phố B để vay số tiền 2.800.000.000đ (Hai tỷ tám trăm triệu đồng), hiện đã tắt nợ, đã cung cấp hồ sơ cho Tòa án. Ông V không biết việc vay tiền giữa bà P, ông Đ với bà T.

Trước khi ông V nhận chuyển nhượng phần đất này ông Đ, bà P có cầm cho ông V một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay 500.000.000đồng, nhưng sau đó ông V phát hiện Giấy chứng nhận này là giấy giả. Vì vậy, ông Đ và bà P mới giới thiệu cho ông V nhận chuyển nhượng thửa đất 162, 105 với giá 1.900.000đồng/m<sup>2</sup>. Sau đó, ông V được biết thửa đất trên do ông T1 và bà L1 đứng tên nên mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1 và bà L1. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng là chuyển nhượng cả nhà và đất, do nhà không có giấy đăng ký nên không thể hiện được vào hợp đồng. Tuy nhiên, ông T1 đã giao nhà đất cho ông quản lý từ ngày 09/11/2021 đến nay nên chứng tỏ ông V nhận chuyển nhượng cả nhà và đất.

Việc ông V thương lượng mua đất với ông Đ, bà P do ông Đ và bà P có quan hệ bà con với ông V và giới thiệu ông V nhận chuyển nhượng phần đất với giá rẻ nên ông V đồng ý hỗ trợ thêm tiền cho ông Đ, bà P. Tuy nhiên do sau đó ông Đ và bà P không đồng ý với số tiền ông V đưa ra nên ông V không hỗ trợ nữa. Ông V không lừa lấy chìa khóa như bà H và nguyên đơn trình bày. Chứng cứ là trong tin nhắn Zalo do phía bà H cung cấp thể hiện việc bà H xin ông V vào nhà ở do không có nhà ở, không thể hiện việc đòi lại nhà do ông V tự ý vào nhà

Ông V khẳng định là ông nhận chuyển nhượng nhà đất hợp pháp nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

***Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lữ Phúc N trình bày:***

Ông có quen biết từ trước với ông Nghiêm Thanh T1 và bà Nguyễn Thị L1 (vợ ông Nghiêm Thanh T1). Khoảng tháng 9/2021, ông T1 và bà L1 có đề nghị vay của ông số tiền 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng) để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 (hai) thửa đất số 105, 162 cùng tờ bản đồ số 8, địa chỉ thửa đất tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Do là số tiền lớn và ông T1, bà L1 không có tài sản đảm bảo nên ông có đề nghị ông T1, bà L1 không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trực tiếp từ chủ sử dụng đất mà phải thông qua hợp đồng ủy quyền toàn quyền cho ông để ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T1, bà L1; ông T1, bà L1 đồng ý và đã trao đổi với chủ sử dụng đất thông nhất thực hiện theo đề nghị của ông.

Ngày 23/9/2021, tại Văn phòng C2, tỉnh Bến Tre, ông có tham gia giao kết các hợp đồng như sau:

- + Ông T1, bà L1 yêu cầu ông ký kết hợp đồng nhận ủy quyền lại đối với 02 (hai) thửa đất nêu trên từ bà Nguyễn Thị Bích P theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 1156 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Huỳnh Đoàn Ngọc H1 của Văn phòng C2, tỉnh Bến Tre chứng nhận ngày 23/9/2021.

- + Ông và ông T1, bà L1 đã ký kết hợp đồng vay tiền số công chứng 1157 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Huỳnh Đoàn Ngọc H1 của Văn phòng C2, tỉnh Bến Tre chứng nhận ngày 23/9/2021; ngay sau khi hợp đồng vay tiền được ký kết, ông đã hoàn tất việc bàn giao đầy đủ cho ông T1, bà L1 số tiền theo hợp đồng vay. Việc ông T1, bà Linh C sử dụng số tiền đó như thế nào ông không rõ.

- + Ông và ông T1 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 (hai) thửa đất nêu trên số công chứng 1158 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Huỳnh Đoàn Ngọc H1 của Văn phòng C2, tỉnh Bến Tre chứng nhận ngày 23/9/2021. Toàn bộ hồ sơ, thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T1, bà L1 thực hiện, ông không có tham gia thực hiện.

Ngày 11/10/2021, ông T1, bà L1 đã hoàn trả đầy đủ cho ông số tiền, ông và ông T1, bà L1 thống nhất hủy bỏ toàn bộ và vô điều kiện đối với hợp đồng vay tiền số công chứng 1157 bằng hợp đồng hủy bỏ số công chứng 1450 quyền số 01/2021 TP/CC- SCC/HĐGD do Công chứng viên Huỳnh Đoàn Ngọc H1 của Văn phòng C2, tỉnh Bến Tre chứng nhận ngày 11/10/2021.

Ông N xác định không có quen biết, không có bất kỳ thỏa thuận nào với ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bích P, bà Huỳnh Thị Vân T, ông Mai Dũng M, bà Đặng Thị Kiều H, ông Nguyễn Khải V. Ông và ông T1, bà L1 chỉ có thỏa thuận và ký kết hợp đồng vay tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; việc ông nhận ủy quyền lại và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 (hai) thửa đất nêu trên cho ông T1 là một phương thức để đảm bảo quyền lợi của ông trong việc cho vay. Do đó, ông không thể biết và không có nghĩa vụ phải biết các thỏa thuận hoặc tranh chấp có liên quan đến 02 (hai) thửa đất nêu trên.



Vì những lẽ trên, ông nhận thấy ông không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong tranh chấp các hợp đồng nêu trên nên đề nghị Tòa xem xét cho ông được phép không tham gia trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, giấy triệu tập đương sự, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa để triệu tập ông Nghiêm Thanh T1 và bà Nguyễn Thị L1 tới Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa xét xử nhưng ông Nghiêm Thanh T1 và bà Nguyễn Thị L1 không đến, do đó Tòa án không thể lấy lời khai của ông Nghiêm Thanh T1 và bà Nguyễn Thị L1, cũng như không tiến hành hòa giải giữa các đương sự với nhau được.

Do hoà giải không thành, Toà án nhân dân thành phố Bến Tre đã đưa vụ án ra xét xử. Tại quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2024/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2024, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích P, cụ thể tuyên:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2020 (số công chứng 1498, quyền số 3 TP/CC-SCC/HĐGD) giữa bên chuyển nhượng ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bích P với bên nhận chuyển nhượng bà Huỳnh Thị Vân T đối với hai thửa đất 105, 162 cùng tờ bản đồ 08, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

- Hủy văn bản thỏa thuận giữa bên cho thuê là ông Nghiêm Thanh T1, bà Nguyễn Thị L1 với bên thuê là bà Nguyễn Thị Bích P và bà Đặng Thị Kiều H.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bích P về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Huỳnh Thị Vân T, ông Mai Dũng M với bên nhận chuyển nhượng ông Nghiêm Thanh T1 ngày 23/9/2021 (số công chứng 1158 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với hai thửa đất 105, 162; tờ bản đồ 08, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bích P về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2021 (số công chứng 2086 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD) giữa bên chuyển nhượng ông Nghiêm Thanh T1, bà Nguyễn Thị L1 với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Khải V đối với hai thửa đất 105, 162; tờ bản đồ 08, tọa lạc tại xã Phú Nhuận, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bích P về việc yêu cầu ông Nguyễn Khải V trả lại nhà và đất thuộc thửa 105, 162 tờ bản đồ số 08 tại xã P, thành phố B.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bích P về việc Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 23/9/2021 (số công chứng 1155 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ) giữa bên ủy quyền bà

Huỳnh Thị Vân T, ông Mai Dũng M với bên được ủy quyền bà Nguyễn Thị Bích P.

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bích P về việc hủy hợp đồng ủy quyền ngày 23/9/2021 (số công chứng 1156 quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD) giữa bên ủy quyền bà Nguyễn Thị Bích P (là đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Vân T và ông Mai Dũng M) với bên được ủy quyền ông Lữ Phúc N.

7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bích P về việc Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 08/11/2021 (số công chứng 2078 quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ) giữa bên ủy quyền ông Nghiêm Thanh T1, bà Nguyễn Thị L1 với bên được ủy quyền bà Đặng Thị Kiều H.

8. Ghi nhận bà Đặng Thị Kiều H và ông Nguyễn Khải V tự nguyện Hủy văn bản thỏa thuận giữa bên cho thuê ông Nguyễn Khải V với bên thuê bà Đặng Thị Kiều H.

9. Chi phí tố tụng trong vụ án là: 24.308.000 (Hai mươi bốn triệu ba trăm lẻ tám nghìn) đồng:

- Bị đơn bà Huỳnh Thị Vân T phải chịu chi phí tố tụng là 3.038.500đồng. và có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bích P số tiền trên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nghiêm Thanh T1, bà Nguyễn Thị L1, bà Đặng Thị Kiều H phải chịu chi phí tố tụng là 3.038.500đồng và có nghĩa vụ liên đới hoàn lại cho ông Đ, bà P số tiền trên

- Ông Võ Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích P phải chịu chi phí tố tụng đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là 18.231.000 đồng - đã nộp xong.

10. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

11. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch ông Võ Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích P phải chịu tổng cộng là 1.500.000 (Một triệu năm trăm ngàn) đồng

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch bà Huỳnh Thị Vân T phải chịu là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch ông Nghiêm Thanh T1, bà Nguyễn Thị L1, bà Đặng Thị Kiều H phải chịu là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Võ Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích P phải chịu là 122.275.700 (Một trăm hai mươi hai triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn bảy trăm) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số

0005303, 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005304, 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005305 cùng ngày 08/4/2024.

Ông Đ và bà P còn phải nộp tiếp số tiền 121.375.700 (Một trăm hai mươi một triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn bảy trăm) đồng.

12. Ông Võ Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích P được quyền khởi kiện bà Huỳnh Thị Vân T vụ án khác để yêu cầu khấu trừ số tiền đóng vượt quá quy định pháp luật.

13. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền truy thu thuế đối với ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bích P, ông Nghiêm Thanh T1 theo giá chuyển nhượng thực tế 3.368.000.000 đồng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2021 (số công chứng 1158 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với hai thửa đất 105, 162; tờ bản đồ 08, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền truy thu thuế đối với ông Nghiêm Thanh T1, bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Khải V theo giá chuyển nhượng thực tế 4.241.000.000 đồng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2021 (số công chứng 2086 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với hai thửa đất 105, 162; tờ bản đồ 08, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

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 Điều 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.

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14/6/2024, nguyên ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bích P kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Vĩnh Long.

Ngày 01/7/2024 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre nay là Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long kháng nghị yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Vĩnh Long.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn P1 là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích P, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Văn Đ (ông Võ Hoàng L) trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu huỷ án sơ thẩm trên cơ sở đưa ra các căn cứ như sau: Nguyên đơn và bà T hoàn toàn thừa nhận bà T cho nguyên đơn vay số tiền gốc 3.200.000.000 đồng vào ngày 23/7/2020, nguyên đơn đóng lãi cho bà T nhiều lần, tính đến ngày nguyên đơn trả tiền vay tổng số tiền lãi nguyên đơn

đóng cho bà T là 1.176.000.000 đồng. Để đảm bảo việc trả lại tiền vay, cùng ngày vay tiền bà T đã yêu cầu nguyên đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 105, 162 cùng tờ bản đồ số 8 cho bà T, nhà đất cùng toàn bộ tài sản trên đất vẫn do nguyên đơn quản lý, sử dụng. Thực chất đôi bên không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả tạo, che đậy hợp đồng vay nên vô hiệu. Từ cơ sở vô hiệu của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bà T bởi yếu tố giả tạo nên các hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng sau đó liên quan đến các thửa đất 105, 162 cũng vô hiệu. Toà sơ thẩm nhận định hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Phúc V1 là ngay tình để công nhận là không đúng quy định pháp luật, vi phạm nghiêm trọng về mặt áp dụng pháp luật: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T vô hiệu do giả tạo nên bà T không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp các thửa 105, 162 vậy nên bà T cũng không có quyền uỷ quyền cho các chủ thể khác thực hiện các quyền liên quan đến các thửa đất 105, 162; Toà tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bà T, ông M do giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay nhưng lại không giải quyết các quyền, nghĩa vụ của đương sự liên quan đến hợp đồng vay, về tiền gốc, tiền lãi, yêu cầu tính lại phần tiền lãi vượt quá quy định như thế nào trong khi nguyên đơn có yêu cầu giải quyết vấn đề này. Hợp đồng uỷ quyền từ bà T cho bà P, bà P cho ông N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 để che đậy hợp đồng chuyển nợ vay 4 tỷ đồng từ bà T sang ông T1 được bà T, ông N thừa nhận (Cụ thể: bà T xác định bà P vay tiền người khác trả cho bà T, ông N xác định đưa tiền vay cho ông T1, bà L1 không có thay mặt bà P, ông Đ nhận tiền chuyển nhượng đất từ ông T1, bà L1 rồi giao lại cho ông Đ, bà P). Song song với việc uỷ quyền này bà T còn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trực tiếp cho ông T1, bà L1 (B1 số 21, 22). Hợp đồng chuyển nhượng đất từ bà H sang ông V1 cũng là hợp đồng giả tạo che đậy cho số tiền chuyển hoá nợ từ ông T1 sang ông V1, các đương sự hoàn toàn không có việc giao tiền chuyển nhượng hay giao nhà đất chuyển nhượng cho nhau. Các bên không thoả thuận chuyển nhượng nhà, công trình kiến trúc, cây cối có trên thửa 105, 162, tờ bản đồ 08; không thoả thuận gì liên quan đến 10 ngôi mộ trên đất, không thoả thuận gì liên quan đến phần đất nguyên đơn đã chuyển nhượng cho ông S. Nếu ông V1 là người ngay tình thì tại sao ông V1 đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông V1 vẫn nhiều lần liên hệ ông Đ, bà P, bà H yêu cầu thương lượng để nhận chuyển nhượng đất của ông Đ, bà P đối với các thửa 105, 162 cùng tờ bản đồ số 8.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Kiều H thống nhất với ý kiến trình bày của ông P1, khẳng định bà Kiều H và ông Đ, bà P không có chuyển nhượng nhà đất, việc ký hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thuê chỉ mục đích hợp thức hoá việc vay nợ, chuyển nợ từ chủ nợ ban đầu sang những người tiếp theo. Không có việc giao tiền chuyển nhượng nhà đất ở bất kỳ

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào; nhà đất vẫn do ông Đ, bà P, bà H quản lý, sử dụng cho đến khi ông V1 lừa mượn chìa khoá rồi vào chiếm dụng.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông V1 cho rằng: Ông V1 chuyển nhượng đất là hoàn toàn hợp pháp; Tại thời điểm chuyển nhượng đất do ông T1, bà L1 đứng tên quyền sử dụng không có ai tranh chấp. Ông T1 bà L1 đã uỷ quyền cho bà Kiều H ký hợp đồng chuyển nhượng; Ông V1 đã giao đủ tiền cho ông T1, bà L1; Ông T1 bà L1 đã giao đất cho ông V1 quản lý, sử dụng hoàn toàn không có việc lừa mượn chìa khoá rồi chiếm dụng nhà; Việc ông V1 đề nghị hỗ trợ thêm tiền chuyển nhượng cho ông Đ, bà P là do thiện chí muốn giúp đỡ ông Đ, bà P vì thấy ông Đ, bà P giới thiệu ông V1 mua đất giá rẻ trong khi ông Đ, bà P khó khăn chứ không phải thoả thuận chuyển nhượng đất của ông Đ, bà P. Việc trình bày của nguyên đơn cho rằng các hợp đồng chuyển nhượng nhằm che đậy hợp đồng vay, chuyển nợ, bán nợ là không có căn cứ chứng minh; Tại biên bản thẩm định ông S xác định không tranh chấp với ông V1, trường hợp ông S có tranh chấp thì sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác. Trên cơ sở trình bày người đại diện theo uỷ quyền của ông V1 yêu cầu Toà án giữ nguyên nội dung án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

***Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:***

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

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đ, bà P; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre (nay là Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long), huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2024/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5-Vĩnh Long).

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bích P, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre (Nay là Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long); Hội đồng xét xử nhận định:

**Về tố tụng:**

[1] Ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bích P khởi kiện bị đơn bà Huỳnh Thị Vân T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Dũng M, ông Lữ Phúc N, ông Nghiêm Thanh T1, bà Nguyễn Thị L1, bà Đặng Thị Kiều H, ông Nguyễn Khải V yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền và hợp đồng thuê tài sản. Xét quan hệ tranh chấp giữa ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bích P với bà Huỳnh Thị Vân T, ông Mai Dũng M, ông Lữ Phúc N, ông Nghiêm Thanh T1, bà Nguyễn Thị L1, bà Đặng Thị Kiều H, ông Nguyễn Khải V là “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê tài sản*” nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5-Vĩnh Long) theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Ông Võ Văn Đ chết ngày 21/8/2024 nên Toà án đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ tham gia tố tụng theo quy định tại khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự gồm: bà Nguyễn Thị Bích P, bà Võ Thị Thúy D, bà Võ Thị D1, ông Võ Hoàng L.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lữ Phúc N yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nghiêm Thanh T1, bà Nguyễn Thị L1, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ là bà Võ Thị Thúy D và bà Võ Thị D1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Lữ Phúc N, ông Nghiêm Thanh T1, bà Nguyễn Thị L1, bà Võ Thị Thúy D, bà Võ Thị D1.

[4] Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/3/2023 (Bl số: 329-330); Bản tự khai ngày 09/11/2023 của người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Khải V (Bl số: 414-415) thể hiện một phần diện tích đất thuộc thửa 105 (ký hiệu thửa 105K, theo họa đồ đo đạc ngày 01/8/2023) trước đó ông Đ, bà P đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thái S, sinh năm 1982; địa chỉ: E, khu M, khu phố F, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Đất hiện đang do ông S quản lý sử dụng trồng cây trên đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông S vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đưa thiếu người tham gia tố tụng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V là ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích của ông S, không đảm bảo khả năng Thi hành án trong thực tế đối với phần đất và tài sản có trên đất đối với phần đất ký hiệu thửa 105K, theo họa đồ đo đạc ngày 01/8/2023 .

#### **Về nội dung:**

[1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2020 giữa ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bích P với bị đơn bà Huỳnh Thị Vân T đối với

hai thửa đất 105, 162; tờ bản đồ 08, tọa lạc tại ấp A, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre thấy rằng:

[1.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2020 giữa ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bích P với bị đơn bà Huỳnh Thị Vân T đối với hai thửa đất 105, 162; tờ bản đồ 08, tọa lạc tại ấp A, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre được lập thành văn bản theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự, được công chứng chứng thực theo đúng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 nên hoàn toàn hợp pháp về hình thức.

[1.2] Về nội dung hợp đồng: nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2020 giữa ông Đ, bà P với bà T là nhằm đảm bảo cho việc bà T cho bà P, ông Đ vay số tiền 3.200.000.000 đồng, thực tế các bên không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất 105, 162 tờ bản đồ số 08 tại xã P, thành phố B nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Như vậy, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2020 giữa ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bích P với bị đơn bà Huỳnh Thị Vân T đối với hai thửa đất 105, 162 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa ông Đ, bà P với bà T. Vậy nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2020 vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124, Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015. Toà sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay nên vô hiệu nhưng giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Tố tụng dân sự là chưa áp dụng đúng pháp luật giải quyết.

[2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bà T giả tạo nên vô hiệu, hợp đồng vay tiền giữa nguyên đơn với bà T phát sinh hiệu lực, nguyên đơn có yêu cầu giải quyết hợp đồng vay tiền, cụ thể nguyên đơn đồng ý trả tiền vay gốc và tiền lãi của số tiền đã vay với mức lãi suất 0,83%/tháng, yêu cầu Toà ghi nhận số tiền lãi bà T thừa nhận đã nhận của ông Đ, bà P là 1.176.000.000 đồng, yêu cầu tính lại tiền lãi vượt quá quy định đề khấu trừ vào số tiền nợ ông Đ, bà P có nghĩa vụ trả cho bà T nhưng Toà sơ thẩm không giải quyết yêu cầu này của nguyên đơn là chưa thực hiện đúng phạm vi giải quyết theo quy định pháp luật tại Điều 5, Điều 124 Bộ Luật Dân sự 2015.

[3] Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ, bà P với bà T vô hiệu do giả tạo, nhà đất tại các thửa đất 105, 162; tờ bản đồ 08, tọa lạc tại ấp A, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre vẫn do ông Đ, bà P quản lý, sử dụng; Các bên không thỏa thuận chuyển nhượng nhà, công trình kiến trúc, cây cối có trên thửa đất 105, 162, cùng tờ bản đồ 08; không thỏa thuận gì liên quan đến 10 ngôi mộ gia đình nguyên đơn an táng người thân trên đất; Không thỏa thuận nội dung nào liên quan đến phần đất nguyên đơn đã chuyển nhượng cho ông S do ông S, quản lý, trồng cây hưởng hoa lợi nhưng chưa đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Mặc dù ông S đã đứng ra xác định phần đất của ông S tại thời điểm ông Đưa tranh C1) nên các hợp đồng chuyển nhượng đất, hợp đồng thuê đất (kể cả các hợp đồng uỷ quyền) giữa các đương sự liên quan trong vụ án (bà Vân T sang bà

P, từ bà P sang ông ông T1, bà L1; từ ông T1, bà L1 sang ông V) cũng là vô hiệu.

[4] Ông Đ, bà P cho rằng, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1, bà L1 nhằm mục đích hợp thức hóa số tiền nợ bà T chuyển sang cho ông T1, bà L1. Ông Đ, bà P không có nhận từ ông T1, bà L1 tiền chuyển nhượng đất. Quá trình giải quyết vụ án phía ông T1, bà L1 vắng mặt nên không có lời trình bày. Liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, ông Lữ Phúc N cho rằng sở dĩ ông được bà P ủy quyền đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 ngày 23/9/2021 là do ông có thỏa thuận cho ông T1 vay số tiền 4.000.000.000 đồng để ông T1, bà L1 nhận chuyển nhượng đất của ông Đ, bà P. Để đảm bảo quyền lợi cho ông nên ông yêu cầu ông T1 cho ông trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 và sau khi bà P ký ủy quyền cho ông trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 ông đã giao cho ông T1 số tiền 4.000.000.000 đồng mà ông T1 vay. Qua trình bày của ông N cho thấy, ông Đ, bà P không có nhận số tiền chuyển nhượng nào từ ông N (là người đại diện cho nguyên đơn đứng ký chuyển nhượng đất thay nguyên đơn giao lại), việc ông N được bà P ủy quyền ký hợp đồng chuyển nhượng (không phải là người nhận chuyển nhượng) quyền sử dụng đất cho ông T1 không thể bảo đảm được quyền lợi của ông N như ông N trình bày. Hơn nữa, bà P không thừa nhận đã nhận của ông T1 3.368.000.000 đồng tiền chuyển nhượng hai thửa đất trên, ông T1 không cung cấp chứng cứ chứng minh đã giao tiền chuyển nhượng cho bà P; nhà đất vẫn do bà P, ông Đ sử dụng, không có việc bà giao nhà đất cho ông T1. Vì vậy, có căn cứ xác định việc chuyển nhượng đất giữa bà P với ông T1, bà Linh mục Đ1 để che giấu giao dịch dân sự khác. Vấn đề này Toà sơ thẩm cũng không làm rõ để có căn cứ giải quyết đối với hợp đồng bị che giấu bởi hợp đồng chuyển nhượng.

[5] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2021 giữa bên chuyển nhượng ông Nghiêm Thanh T1, bà Nguyễn Thị L1 ủy quyền cho bà Đặng Thị Kiều H với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Khải V đối với hai thửa 105, 162, cùng tờ bản đồ số 08, tọa lạc xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre thấy rằng đôi bên có sự trình bày không thống nhất, nhiều vấn đề chưa được đối chất, làm rõ nhưng Toà sơ thẩm lại nhận định ông V là người ngay tình trong giao dịch là không phù hợp, cụ thể:

[5.1] Như đã nhận định ở phần trên thì hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Đ, bà P với ông T1, bà L1 cũng là vô hiệu. Ông T1, bà L1 không phải là chủ sử dụng hợp pháp, chưa được giao nhà đất đối với hai thửa 105, 162, cùng tờ bản đồ số 08, tọa lạc xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.



[5.2] Ông Đ, bà P, bà H cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông V nhằm mục đích hợp thức hóa số tiền nợ bà T chuyển sang cho ông T1, bà L1, sau đó ông T1, bà L1 chuyển nợ sang cho ông V nên không có việc ông T1 bàn giao nhà và đất cho ông V. Việc ông V vào quản lý nhà đất là do ông V lừa cha mẹ nuôi của bà H mượn chìa khóa vào chiếm dụng nhà

khi bà H, ông Đ, bà P không có nhà. Vì không có chuyển nhượng nhà, đất cho ông V nên phía bà P, ông Đ đã gửi đơn tranh chấp với ông V tại Ủy ban nhân dân xã P, phía ông V mới đồng ý trả thêm tiền chuyển nhượng cho ông Đ, bà P. Phía ông V cho rằng ông đồng ý hỗ trợ thêm tiền cho ông Đ, bà P xuất phát từ việc ông Đ, bà P có quan hệ bà con với ông V và ông Đ bà P giới thiệu cho ông V nhận chuyển nhượng đất với giá rẻ.

[5.3] Tại hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên, các bên không thỏa thuận chuyển nhượng nhà, công trình kiến trúc, cây cối có trên thửa 105, 162; tờ bản đồ 08; không thỏa thuận gì liên quan đến 10 ngôi mộ gia đình nguyên đơn an táng người thân trên đất cũng như phần đất nguyên đơn đã chuyển nhượng cho ông S do ông S đang quản lý, sử dụng. Trường hợp ông V là người ngay tình thì tại sao quyền sử dụng đất tranh chấp đang do ông Nghiêm Thanh T1 đứng tên, ông V đã ký hợp đồng nhận chuyển nhượng xong với ông T1 (ông V đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển nhượng) mà ông V vẫn nhiều lần liên hệ ông Đ, bà P, bà H yêu cầu thương lượng để nhận chuyển nhượng đất của ông Đ, bà P với giá cao hơn ban đầu (Thể hiện tại biên bản hoà giải xã P, qua nói chuyện điện thoại, tin nhắn Zalo).

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng các vi phạm của cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, để giải quyết toàn diện vụ án, đúng quy định pháp luật cần thiết phải hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 77 /2024/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Vĩnh Long) trả hồ sơ về Tòa án nhân dân Toà án nhân dân Khu vực 5 - Vĩnh Long giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên ông Đ, bà P không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 77 /2024/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện thành phố Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Vĩnh Long) xét xử vụ án “Tranh chấp hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê tài sản” giữa nguyên đơn ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bích P với bị đơn bà Huỳnh Thị Vân T; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Vĩnh Long để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Hoàn trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền số 0002616 ngày 19/6/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5- Vĩnh Long.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 5-Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 5-Vĩnh Long;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

**Nguyễn Thị Rễn**