

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H**

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

Bản án số: 1228/2025/DS-PT

Ngày: 19-9-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Minh Đa;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng.

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quốc Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 19 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 208/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4394/2025/QĐXXPT-DS ngày 04/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15283/2025/QĐ-PT ngày 26/8/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Tống Văn S, sinh năm 1978; địa chỉ thường trú: Số C, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh B (nay là phường T, Thành phố H); địa chỉ liên hệ: Số E, đường N, Tổ E, Khu phố F, phường P, thành phố T, tỉnh B (nay là phường P, Thành phố H), vắng mặt ngày 12/9/2025, có mặt ngày 19/9/2025;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Anh P, sinh năm 2000, địa chỉ thường trú: Số C, đường L, Khu phố B, phường C, thành phố T, tỉnh B (nay là phường T, Thành phố H). Địa chỉ liên hệ (địa chỉ nhận văn bản): Số E, đường N, phường P, thành phố T, tỉnh B (nay là phường P, Thành phố H); là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 12/6/2024), có mặt;

2. *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1979 và ông Lê Thành T, sinh năm 2000; cùng địa chỉ thường trú: Số E (số cũ 294/9), đường C, Tổ A, Khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh B (nay là phường T, Thành phố H), vắng mặt;

- *Người đại diện hợp pháp của bị đơn*: Bà Trần Thị Thanh T1, sinh năm 1981; địa chỉ thường trú: Số B, Đường C, Tổ B, Khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh B (nay là phường T, Thành phố H). Địa chỉ liên hệ (địa chỉ nhận văn bản): Số F, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh B (nay là phường P, Thành phố H); là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 30/5/2024), có mặt;

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

3.1. Bà Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1957, vắng mặt;

3.2. Ông Trần V, sinh năm 1975, vắng mặt;

3.3. Bà Trần Thị Thanh V1, sinh năm 1981, vắng mặt;

3.4. Ông Trần Quang B, sinh năm 1984, vắng mặt;

3.5. Bà Trần Thị Thanh T3, sinh năm 1987, vắng mặt;

Cùng địa chỉ thường trú: Số A, Tổ I, đường L, Khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh B (nay là phường T, Thành phố H); cùng địa chỉ liên hệ: Số A, đường H, Khu phố G, phường P, thành phố T, tỉnh B (nay là phường P, Thành phố H).

3.6. Ông Trần Hữu T4, sinh năm 1978; địa chỉ thường trú: Số H, đường L, Tổ B, Khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh B (nay là phường P, Thành phố H), vắng mặt;

3.7. Văn phòng C; địa chỉ trụ sở: Đường Đ, Khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh B (nay là phường T, Thành phố H), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

3.8. Văn phòng C1, địa chỉ trụ sở: Số E, Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh B (nay là phường T, Thành phố H), vắng mặt;

3.9. Bà Huỳnh Thị Mỹ T5, sinh năm 1977; địa chỉ thường trú: Khu phố C, phường G, thị xã T (nay là phường G), tỉnh Tây Ninh, vắng mặt;

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Tống Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 10/12/2019, ông S và gia đình bà T2 bao gồm: Bà Nguyễn Ngọc T2 và các con bà T2 là ông Trần V, ông Trần Hữu T4, bà Trần Thị Thanh V1, ông Trần Quang B và bà Trần Thị Thanh T3 ký “Hợp đồng đặt cọc”, Văn phòng C2, quyền số 10 TP/CC-SCC/HDGD. Theo nội dung hợp đồng thì bà T2 và các con bà T2 chuyển nhượng cho ông S thửa đất số 05 (267), tờ bản đồ số 48, diện tích là 2.864,5m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00404QSDĐ/H do hộ bà Nguyễn Ngọc T2 đứng tên; giá chuyển nhượng là 11.274.900.000 đồng (4.200.000đồng/m²), ông S đặt cọc là 4.500.000.000 đồng, trong thời gian 06 tháng

kể từ ngày đặt cọc hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền; lý do để thời gian 06 tháng là vì chồng bà T2 là ông Trần Ngọc A, chết năm 2006, chưa thực hiện thủ tục chia thừa kế.

Sau khi ký hợp đồng, ông S giao cho gia đình bà T2 số tiền cọc 4.500.000.000 đồng. Sau đó gia đình bà T2 thỏa thuận phân chia tài sản chung, thừa kế cho các thừa kế của ông Trần Ngọc A, những người nhận thừa kế đăng ký và được cấp quyền sử dụng với các thửa đất khác nhau, bao gồm: Thửa đất số 1198, tờ bản đồ số 48 của bà Trần Thị Thanh T3, diện tích 201m²; Thửa đất số 1199, tờ bản đồ số 48 của ông Trần Quang B, diện tích 201m²; Thửa đất số 1200, tờ bản đồ số 48 của ông Trần V, diện tích 201m²; Thửa đất số 1201, tờ bản đồ số 48 của ông Trần Hữu T4, diện tích 100,5m²; Thửa đất số 1202, tờ bản đồ số 48 của bà Trần Thị Thanh V1, diện tích 619,6 m² và thửa đất số 1203, tờ bản đồ số 48, diện tích 1.676,7m² của bà Nguyễn Ngọc T2.

Gia đình bà T2 và ông S vẫn giữ nguyên thỏa thuận giá chuyển nhượng ban đầu là 11.274.900.000 đồng (4.200.000 đồng/m²); thửa đất của các con bà T2 số 1198, 1199, 1200, 1201, 1202 đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông S, ông S đăng ký sang tên xong.

Do ông S thiếu 1.000.000.000 đồng để giao cho bà T2 nên ông S thỏa thuận với bà H về việc vay bà H 1.000.000.000 đồng để giao cho bà T2; bà H đồng ý với điều kiện lãi suất 03%/tháng và ký hợp đồng ủy quyền thửa đất số 1203 cho bà H. Thực hiện thỏa thuận, ông S nhận của bà H 1.000.000.000 đồng và giao đủ số tiền chuyển nhượng đất còn lại (6.774.900.000 đồng) cho gia đình bà T2 ngày 01/4/2020; gia đình bà T2 đã giao toàn bộ diện tích đất và 01 nhà xưởng trên đất cho ông S, sau đó ông S cho 01 người tên H1 thuê nhà xưởng (không lập hợp đồng), mỗi tháng 25.000.000 đồng.

Riêng thửa đất số 1203, diện tích 1.676,7m² do bà T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng số vào sổ CS 07454, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/4/2020.

Ngày 01/4/2020, ông S nhờ bà T2 ký hợp đồng ủy quyền cho bà H. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền và nhận 1.000.000.000 đồng của bà H, ông S giao bản chính thửa đất số 1203 cho bà H giữ.

Ông S chỉ trả lãi cho bà H được 07 tháng với số tiền 200.000.000 đồng (đưa tiền mặt và nhờ ông Trương Văn V2; địa chỉ số B đường N, Khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh B chuyển cho bà H). Sau đó việc kinh doanh sa sút, dịch bệnh Covid 19 bùng phát nên ông S rơi vào tình trạng khó khăn, không thể tiếp tục trả tiền cho bà H nữa. Do đó, khi bà H đề nghị lấy tiền thuê nhà xưởng để trừ vào tiền lãi, được bao nhiêu tính bấy nhiêu, ông S đồng ý giao cho bà H lấy tiền thuê nhà xưởng từ ông H1.

Ông S xác định chỉ ủy quyền thửa đất số 1203 cho bà H để làm tin, bà H chuyển nhượng lại cho con mình là ông Lê Thành T, sau khi được cấp giấy chứng nhận ông T lập hợp đồng cho tặng lại cho bà H là không đúng thỏa thuận với ông S, nhằm muốn chiếm đoạt tài sản của ông S trái quy định pháp luật. Ông S yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Ngọc T2 và bà Nguyễn Thị H đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1203, tờ bản đồ số 48, tại phường P, thành phố T, tỉnh B.

2. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Ngọc T2 (do bà Nguyễn Thị H đại diện theo ủy quyền) và ông Lê Thành T đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1203, tờ bản đồ số 48, tại phường P, thành phố T, tỉnh B.

3. Công nhận hiệu lực giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Ngọc T2 và ông Tống Văn S đối với thửa đất số 1203, tờ bản đồ số 48, tại phường P, thành phố T, tỉnh B.

4. Hủy đăng ký biến động ngày 21/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C1 với nội dung chuyển nhượng cho ông Lê Thành T tại giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 251028, sổ vào sổ cấp GCN CS 07454 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/4/2020 cho bà Nguyễn Ngọc T2.

5. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 552567, sổ vào sổ cấp GCN CN 09657 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C1 cấp ngày 02/6/2023 cho ông Lê Thành T.

6. Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 705, quyền số 04/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2024 tại Văn phòng C1 giữa ông Lê Thành T và bà Nguyễn Thị H.

7. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 170421, sổ vào sổ cấp GCN CN 10064 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 26/4/2024 cho bà Nguyễn Thị H.

Đại diện bị đơn trình bày: Bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Ngọc T2 có mối quan hệ quen biết với nhau, bà H được biết bà T2 là chủ sử dụng phân đất có diện tích 1.676,7m² (đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 1203, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh B. Quá trình chuyển nhượng, tách thửa phân đất này bà T2 gặp một số khó khăn về mặt thủ tục giấy tờ nên ngày 01/4/2020 tại Văn phòng C bà T2 ký hợp đồng ủy quyền cho bà H thay mặt bà T2 được toàn quyền quyết định đối với phân đất trên.

Trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền, ngày 25/12/2020 bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với phân đất có diện tích 1.676,7m² (đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 1203 cho ông Lê Thanh T6 (là con trai của bà H) để ông T6 tiến hành làm các thủ tục giấy tờ cũng như quản lý sử dụng đối với phân đất trên. Lý do bà H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Lê Thành T là vì bà H đã được bà T2 ủy quyền đối với thửa đất 1203.

Từ khi nhận chuyển nhượng đất từ bà H, ông T quản lý sử dụng đất ổn định và không có ai tranh chấp; đến tháng 4/2024 do cần vốn làm ăn, ông T làm thủ tục vay vốn Ngân hàng, sau khi thẩm định tài sản thì ông T không chứng minh được nguồn thu nhập ổn định để Ngân hàng cho vay nên ngày 01/4/2024 ông T ký hợp đồng tặng cho lại diện tích 1.676,7m², thửa đất số 1203 cho bà H, mục đích để bà H làm thủ tục vay vốn giúp ông T. Trong quá trình làm hồ sơ vay, khi liên hệ Ủy

ban nhân dân phường P để xác nhận tình trạng bất động sản thì bà H được biết ông Tống Văn S đang khởi kiện bà H, ông T tại Tòa án nhân dân thành phố M.

Bà H không thừa nhận cho ông S vay số tiền 1.000.000.000 đồng, không lấy tiền lãi của ông S, không biết ông Trương Văn V2 là ai. Bà H không thừa nhận ông S là người nhận chuyển nhượng thửa đất số 1203 của bà T2, không thừa nhận có thỏa thuận với ông S để quản lý và thu tiền thuê nhà, xưởng gắn liền thửa đất số 1203.

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 1203, tờ bản đồ số 48 là do bà T2 giao cho bà H không phải ông S. Trên thửa đất số 1203, tờ bản đồ số 48 có một nhà xưởng như Tòa án đã tiến hành thẩm định là do phía gia đình bà T2 xây dựng từ lâu (đã rất cũ); sau khi nhận ủy quyền từ bà T2 thì bà H quản lý sử dụng đến tháng 4/2024 thì con trai bà H là ông Lê Thành T ký hợp đồng cho bà Huỳnh Thị Mỹ T5 thuê quyền sử dụng đất và nhà xưởng trên đất để làm nhà kho (sản xuất kinh doanh đồ gỗ). Hiện nay bà Huỳnh Thị Mỹ T5 đã trả lại nhà xưởng và chấm dứt hợp đồng thuê, bà T5 chưa tìm được địa điểm mới nên còn để nhờ một số tài sản, vật dụng, máy móc thiết bị tại nhà xưởng.

Tại thửa đất số 1203, tờ bản đồ số 48 có đề 01 bảng hiệu của Công ty TNHH Đ như Tòa án đã xem xét thẩm định tại chỗ; bảng hiệu này có từ trước khi bà H nhận nhà xưởng, Công ty có bảng hiệu không còn hoạt động.

Bà Nguyễn Thị H và ông Lê Thành T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S, vì việc ủy quyền và chuyển nhượng đất là hợp pháp; sau đó quản lý, sử dụng ổn định không có ai tranh chấp cho đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T2 trình bày:

Ngày 10/12/2019, bà T2 cùng các con (V2, T4, V1, B, T3) và ông S có ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05 (267) tờ bản đồ số 48, diện tích 2.864,5m² tọa lạc tại khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh B với giá là 11.274.900.000 đồng, thỏa thuận đặt cọc là 4.500.000.000 đồng. Do cần thời gian làm thủ tục phân chia thừa kế nên hai bên thỏa thuận khoảng 06 tháng có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ ký chuyển nhượng và ông S sẽ trả số tiền còn lại. Ngay khi ký hợp đồng đặt cọc nêu trên ông S đã giao đủ số tiền đặt cọc 4.500.000.000 đồng cho gia đình bà T2.

Sau khi làm thủ tục phân chia di sản thừa kế quyền sử dụng đất thành 06 thửa đất do bà T2 và 05 người con mỗi người đứng tên 01 thửa; 05 thửa đất của các con bà T2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng xong cho ông S, không có tranh chấp trong vụ án. Riêng thửa đất số 1203 do bà T2 đứng tên quyền sử dụng, ông S nhờ bà T2 ký hợp đồng ủy quyền cho bà H, sau khi ký xong thì ông S trả số tiền còn lại là 6.774.900.000 đồng; ông S, bà T2 và 05 người con của bà T2 ký văn bản thống nhất đã giao nhận đủ tiền chuyển nhượng 11.274.900.000 đồng vào ngày 01/4/2020.

Bà T2 nghe ông S nói ký ủy quyền cho bà H để vay tiền nên bà T2 cũng không hỏi gì nhiều, sau khi ký ủy quyền thì bà T2 giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1203 cho ông S.

Nay, bà H biết sự việc thửa đất 1203 của bà T2 đã chuyển nhượng cho ông S nhưng bà H chuyển nhượng cho người khác, bà T2 yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 3068, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2020 giữa bà T2 và bà H, vì bà T2 không có giao dịch liên quan gì đến bà H.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (là các con bà T2) gồm ông Trần V, ông Trần Hữu T4, bà Trần Thị Thanh V1, ông Trần Quang B, bà Trần Thị Thanh T3 trình bày: Ngày 10/12/2019, gia đình các ông bà và ông S ký kết Hợp đồng đặt cọc số 15122, quyền số 10 TP/CC/HĐGD tại Văn phòng C2 để đặt cọc thửa đất số 05 (267) tờ bản đồ số 48 diện tích chưa qua đo đạc là 2.864,5m² tại khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X940389, sổ vào sổ cấp GCN: 00404QSDD/H. Trong hợp đồng đặt cọc này các bên có thỏa thuận giá chuyển nhượng là 11.274.900.000 đồng và hẹn 06 tháng sẽ tiến hành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì còn chờ thời gian làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông S giao số tiền cọc là 4.500.000.000 đồng.

Sau khi phân chia thừa kế xong, các ông bà đã ký chuyển nhượng lại hết cho ông S, ông S giao đủ tiền chuyển nhượng cho các ông bà. Riêng thửa đất số 1203 của bà T2 thì ông S nhờ ủy quyền lại cho bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày: Ngày 01/4/2020, Văn phòng C có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền của bà Nguyễn Thị H. Theo nội dung hợp đồng, bà Nguyễn Ngọc T2 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H các công việc được nêu trong hợp đồng đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 251028, sổ vào sổ cấp GCN: CS07454 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/4/2020, thuộc thửa đất số 1203, tờ bản đồ số 48 tại phường P, thành phố T, tỉnh B. Công chứng viên đã chứng nhận vào hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Mỹ T5 trình bày: Bà T5 kinh doanh ngành gỗ nên cần có nhà xưởng để sản xuất mua bán, thông qua môi giới thì được biết ông Lê Thành T có quyền sử dụng đất và nhà xưởng cho thuê nên ngày 10/4/2024 bà T5 và ông T tiến hành ký hợp đồng thuê nhà xưởng thuộc thửa đất số 1203 tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh B. Thời hạn thuê 02 năm tính từ ngày 10/4/2024 đến ngày 10/4/2026; giá thuê mỗi tháng là 25.000.000 đồng. Hiện nay do kinh tế khó khăn công ty của bà T5 không có đơn hàng và gần như phải tạm ngừng sản xuất nên bà T5 và ông T thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng trước thời hạn, do hiện nay chưa tìm được nơi thuê khác nên bà T5 trao đổi với ông T cho bà T5 để tạm trang thiết bị máy móc, khi nào ông T yêu cầu trả lại nhà xưởng thì bà T5 sẽ dọn đi.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2024/DS-ST ngày 31/3/2025, Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh B (nay là Tòa án nhân dân kv M, Thành phố H) đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tống Văn S đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H, ông Lê Thành T về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy

quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 11/4/2025, nguyên đơn ông Tống Văn S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên Tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên kháng cáo; nguyên đơn nộp bổ sung vi bằng ghi nhận giữa ông S và bà H có trao đổi qua zalo về việc bà H yêu cầu ông S chuyển vào tài khoản của ông Trần Nguyễn Khoa T7 số tiền 200.000.000 đồng và văn bản trình bày ý kiến của bà Nguyễn Ngọc T2, được Văn phòng C3 chứng thực, số chứng thực 000434, quyền số 01/2025 SCT/CK, ĐC ngày 18/9/2025.

Bị đơn không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bị đơn thừa nhận giữa ông S và bà H có trao đổi về việc chuyển số tiền 200.000.000 đồng nhưng đây là giao dịch làm ăn riêng giữa ông S và bà H, không có liên quan đến vụ án này; bà H không có giao dịch liên quan đến thửa đất số 1203 với bà T2, bà T2 ủy quyền cho bà H quản lý, nếu bà T2 đòi lại thửa đất số 1203 và nhà xưởng trên đất thì bà H giải quyết với bà T2, không liên quan đến ông S.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về nội dung: Cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá đầy đủ chứng cứ, giải quyết vụ án đúng quy định, các đương sự kháng cáo không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và được thẩm tra tại phiên Tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên Tòa, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Văn phòng C có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; các đương sự gồm bà Nguyễn Ngọc T2, ông Trần V, ông Trần Hữu T4, bà Trần Thị Thanh V1, ông Trần Quang B, bà Trần Thị Thanh T3, Văn phòng C1, bà Huỳnh Thị Mỹ T5 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vắng mặt không rõ lý do. Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại các Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tại Thông báo số 15298/TB-TA ngày 27/8/2025 (tổng đạt hợp lệ cho người đại diện hợp pháp của bà H, ông T ngày 27/8/2025), Tòa án yêu cầu bà H, ông T giao nộp chứng cứ chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc chứng cứ giao nhận tiền chuyển nhượng thửa đất số 1203 từ bà T2 qua bà H, ông T

hoặc chứng từ giao dịch, thanh toán tiền có liên quan đến thửa đất số 1203 giữa ông S với bà H, ông T... nhưng bà H, ông T trình bày là không có giao dịch về tài sản giữa bà H, ông T và bà T2, ông S liên quan đến thửa đất 1203 nên không có chứng cứ để giao nộp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 10/12/2019, ông S và gia đình bà T2 gồm bà T2 và các con: ông V, ông T4, bà V1, ông B, bà T3 ký hợp đồng đặc cọc về việc bà T2 và các con bà T2 chuyển nhượng cho ông S thửa đất số 05 (267), tờ bản đồ số 48, diện tích 2.864,5m² (có 300m² đất ở) với giá 11.274.900.000 đồng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00404, do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 19/8/2003; ông S đặc cọc 4.500.000.000 đồng. Ngoài ra hợp đồng còn có quy định về quyền và nghĩa vụ giữa hai bên. Hợp đồng được Văn phòng C2 ngày 10/12/2019. Đây là chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 10/12/2019, ông S và gia đình bà T2 lập biên bản giao nhận số tiền cọc 4.500.000.000 đồng.

Ngày 01/4/2020, ông S và gia đình bà T2 lập biên bản giao nhận số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 6.774.900.000 đồng.

Quá trình tố tụng bà T2 và các con: Ông V, ông T4, bà V1, ông B, bà T3 thừa nhận lời khai và chứng cứ do ông S đưa ra.

Như vậy, có căn cứ xác định toàn bộ thửa đất số 05 (267), tờ bản đồ số 48, diện tích 2.864,5m² (có 300m² đất ở), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00404, do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 19/8/2003, bà T2 và các con bà T2 đã chuyển nhượng hết cho ông S với giá 11.274.900.000 đồng, đã nhận đủ tiền vào ngày 01/4/2020.

Về thủ tục chuyển nhượng: Các bên thỏa thuận tách thành 06 thửa đất, trong đó các thửa đất số 1198, 1199, 1200, 1201, 1202 do các con bà T2 đứng tên giấy chứng nhận và đã chuyển nhượng sang tên cho ông S, không có tranh chấp; thửa đất số 1203 do bà T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng và đang tranh chấp.

[2.2] Thửa đất số 1203, tờ bản đồ số 48, diện tích 1.676,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CV 251028 số vào sổ cấp GCN CS 07454 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/4/2020 cho bà Nguyễn Ngọc T2 thì:

Ông S trình bày vay bà H 1.000.000.000 đồng, lãi 3%/tháng và nhờ bà T2 ký ủy quyền cho bà H.

Bà T2 và các con ông V, ông T4, bà V1, ông B, bà T3 thống nhất trình bày là không quen biết bà H, ký ủy quyền cho bà H là do ông S nhờ ký, không nhận quyền lợi vật chất gì từ bà H.

Bà H trình bày: không biết ông S, có biết bà T2, bà T2 ủy quyền đất cho thì sử dụng, không có chuyển nhượng đất từ ông S hoặc bà T2; không nhận bất kỳ lợi ích vật chất nào từ ông S hoặc bà T2. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của bà H thừa nhận tin nhắn trao đổi giữa bà H và ông S về số tiền

200.000.000 đồng và trình bày hai bên có quan hệ làm ăn nhưng không liên quan đến thửa đất số 1203.

Như vậy, rõ ràng có căn cứ xác định quyền sử dụng đất ông S nhận chuyển nhượng từ bà T2 và các con bà T2, đã giao đủ tiền nhưng việc bà T2 ký hợp đồng ủy quyền cho bà H là theo ý chí và yêu cầu của ông S; theo hợp đồng ủy quyền từ bà T2 sang bà H thì bà H được quản lý, sử dụng, định đoạt....thửa đất số 1203 do bà T2 đứng tên quyền sử dụng.

[2.3] Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Ngọc T2 với bà Nguyễn Thị H, được Văn phòng C ngày 01/4/2020, có nội dung:

Bà T2 ủy quyền cho bà H có toàn quyền định đoạt đối với thửa đất số 1203, tờ bản đồ số 48, diện tích 1.536,6m²; thời hạn ủy quyền đến tháng 9/2042, thù lao ủy quyền 500.000 đồng.

Bà T2 có quyền yêu cầu bà H giao lại tài sản, lợi ích thu được từ việc thực hiện công việc ủy quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.....được quyền yêu cầu bà H bồi thường thiệt hại do bà H vi phạm hợp đồng...

Căn cứ hợp đồng ủy quyền, ngày 25/12/2020, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1203, tờ bản đồ số 48 nêu trên cho con là ông Lê Thành T, hợp đồng được Văn phòng C1 công chứng số 5140 ngày 25/12/2020; giá chuyển nhượng là 50.000.000đồng;

Ông T đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/6/2023; đến ngày 01/4/2024, ông T lập hợp đồng cho tặng lại bà H thửa đất số 1203 nêu trên; bà H đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất DO 170421 số vào sổ cấp GCN CN10064 ngày 26/4/2024.

Bà H, ông T là 02 mẹ con ruột và thông nhất khai là hai bên chỉ tặng cho, không có mua bán chuyển nhượng; không có giao trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà T2.

Như vậy, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng từ bà T2 (do bà H đại diện theo ủy quyền) sang ông T và hợp đồng tặng cho từ ông T sang bà H là giả tạo; không có hợp đồng giao dịch về tài sản giữa bà T2, bà H và ông T.

[2.4] Đối với hợp đồng ủy quyền: Bà H khai nhận là bà T2 ủy quyền cho sử dụng thửa đất số 1203, giữa bà H và bà T2 không có giao dịch liên quan đến tài sản đối với thửa đất số 1203; bà T2 không nhận bất kỳ lợi ích vật chất nào từ bà H.

Khoản 1 Điều 559 Bộ luật Dân sự quy định: *Trường hợp ủy quyền có thù lao, bên ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải trả thù lao cho bên ủy quyền tương ứng với công việc mà bên được ủy quyền đã thực hiện và bồi thường thiệt hại; nếu ủy quyền không có thù lao thì bên ủy quyền có thể chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên được ủy quyền một thời gian hợp lý.*

Với điều luật đã viện dẫn thì bà T2 có quyền chấm dứt hợp đồng ủy quyền với bà H bất cứ lúc nào và khi đó bà H phải có nghĩa vụ trả lại đất và tài sản trên đất cho bà T2.

Như đã phân tích tại mục [2.3], các hợp đồng chuyển nhượng từ bà T2 (do bà H đại diện theo ủy quyền) sang ông T và hợp đồng tặng cho từ ông T sang bà H là giả tạo; không có hợp đồng giao dịch về tài sản giữa bà T2, bà H và ông T nên không phát sinh trách nhiệm bồi thường. Do đó, khi hợp đồng chuyển nhượng giả tạo từ bà H (đại diện cho bà T2) sang ông T và hợp đồng cho tặng giả tạo từ ông T sang bà H bị vô hiệu thì bà H có trách nhiệm giao trả lại đất, tài sản trên đất cho bà T2. Tuy nhiên, quá trình tố tụng và tại văn bản được chứng thực ngày 18/9/2025 bà T2 yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa bà T2 và bà H là vô hiệu; yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 và ông S đối với thửa đất số 1203 (và tài sản gắn liền đất); không có yêu cầu bà H trả lại đất và tài sản trên đất.

Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, ông S yêu cầu hủy các hợp đồng ủy quyền, chuyển nhượng, tặng cho giả tạo đối với đất và tài sản trên đất của thửa đất số 1203, không yêu cầu bà H trả lại đất và tài sản trên đất.

Do đó, có căn cứ để tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho liên quan đến thửa đất số 1203 (và tài sản trên đất) do giả tạo. Các bên không yêu cầu giao trả tài sản, các đương sự không chứng minh có giao dịch thật bị che dấu nên Tòa án không xem xét việc giao trả tài sản và trách nhiệm bồi thường trong vụ án này.

Khi chấm dứt hợp đồng ủy quyền, các giao dịch bị tuyên vô hiệu, tài sản thuộc về bà T2; bà T2 và ông S thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1203 (và tài sản trên đất) nên Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận giữa hai bên theo quy định chung.

Theo Biên bản xem xét thẩm định của Tòa án ngày 02/8/2024 thì thửa đất số 1203, diện tích đo thực tế là 1.676,7m², trên đất có nhà xường cấp 4, tường gạch xây tô, mái tôn, nền bê tông, cửa cuốn..., mái che, diện tích nhà số 1: 627,1m², nhà số B: 18,1m², mái che: 9,4m².

Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S là không đúng pháp luật, không đảm bảo quyền lợi hợp pháp của ông S.

Cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai căn cứ vào hợp đồng, giao dịch liên quan đến thửa đất số 1203 được công chứng theo quy định của Luật Công chứng để cấp quyền sử dụng đất cho bà H, ông T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CN09657 ngày 02/6/2023 cấp cho ông Lê Thành T đã bị thu hồi để cấp cho bà Nguyễn Thị H nên không có giá trị pháp lý; cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai thu hồi hoặc hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CN10064 cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 26/4/2024.

Với những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông S, sửa bản án sơ thẩm.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát Thành phố H tại phiên tòa đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm là chưa phù hợp.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận về chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa bà T2 với bà H, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 (do bà H đại diện) với ông T và hợp đồng tặng cho giữa ông T với bà H.

Đối với thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông S và bà T2, do không có bàn giao tài sản nên ông S chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông Tống Văn S không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 5, Điều 92, Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 559 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ 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, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Tống Văn S.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2024/DS-ST ngày 31/3/2025, Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh B (nay là Tòa án nhân dân kv M, Thành phố H) như sau:

2.1. Chấm dứt Hợp đồng ủy giữa bên ủy quyền bà Nguyễn Ngọc T2 với bên nhận ủy quyền bà Nguyễn Thị H số công chứng 3068, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2020 của Văn phòng C, tỉnh B.

2.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị H (do bà Nguyễn Thị H làm đại diện cho bà Nguyễn Ngọc T2 theo hợp đồng ủy quyền số 3068 quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Văn phòng C, tỉnh B chứng nhận ngày 01/4/2020) với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Thành T, số công chứng 5140, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2020 của Văn phòng C1, tỉnh B bị vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho ông Lê Thành T với bên được tặng cho bà Nguyễn Thị H, số công chứng 705, quyền số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2024 của Văn phòng C1, tỉnh B bị vô hiệu.

2.3. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Ngọc T2 và ông Tống Văn S về việc tiếp tục thực hiện “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất” đối với thửa đất số 1203, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh B (nay là phường T, Thành phố H).

Ông Tống Văn S được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 1203, tờ bản đồ số 48, diện tích đất 1.536,6m² (đo đạc thực tế 1.676,7m²) (đất trồng cây lâu năm). Trên đất có các tài sản gắn liền với đất gồm: 01 nhà xưởng cấp 4, kết cấu

tường gạch xây tô, mái tôn, nền bê tông, cửa cuốn (gồm có nhà 01 diện tích 627,1m², nhà 02 diện tích 18,1m² và mái che diện tích 9,4m²).

Ông Tổng Văn S được quyền đăng ký đổi với quyền sử dụng thửa đất số 1203, tờ bản đồ 48, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh B (nay là phường T, Thành phố H), diện tích 1.536,6m² (đo đạc thực tế 1.676,7m²) theo quy định của pháp luật đất đai.

2.4. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi hoặc hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất DO 170421 số vào sổ cấp GCN CN10064 đã cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 26/4/2024.

2.5. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá và chi phí đo đạc là 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng) ông Tổng Văn S phải chịu, ông S đã nộp đủ.

2.6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị H và ông Lê Thành T cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng)

Ông Tổng Văn S phải chịu 300.000 đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) (do Nguyễn Anh P nộp thay) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003244, ngày 18/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh B (nay là Phòng Thi hành án dân sự kv M, Thành phố H).

H2 lại ông Tổng Văn S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002564, ngày 08/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh B (nay là Phòng Thi hành án dân sự kv M, Thành phố H).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Tổng Văn S không phải chịu.

Hoàn trả cho ông Tổng Văn S số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001865 ngày 29/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh B (nay là Phòng Thi hành án dân sự kv M, Thành phố H);

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND Tối cao;
- VKSND Tp.H;
- TAND kv M, Tp.H;
- Phòng THADS kv M, Tp.H;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án.

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

Đào Minh Đa