

Bản án số: 200/2026/DS-PT

Ngày 23-3-2026

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: Ông Nguyễn Hữu Bằng

Các Thẩm phán: Ông Trương Hoài Bình

Ông Nguyễn Văn Hải

- Thư ký phiên tòa: Ông Kim Mộc Nam - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

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

Ngày 23 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 86/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2025/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 279/2026/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Bùi Văn Phục, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Hòa Bình, xã Mỹ Thuận, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Duy Phương, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: số 10/5A, khu vực Thới Thạnh, phường Thới An Đông, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Hồ Thị Mỹ Nương, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Mỹ Khánh 2, phường Cái Vồn, tỉnh Vĩnh Long.

3. Ông Lê Minh Sơn, sinh ngày 20/10/1989 (vắng mặt và có đơn đề nghị

xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Đông Lợi, phường Đông Thành, tỉnh Vĩnh Long.

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

1. Phòng Công chứng số 02 - tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 2, Khóm 2, phường Cái Vồn, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bà Lê Thị Bảy, sinh năm 1954 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Mỹ Khánh 2, xã Mỹ Hòa, phường Cái Vồn, tỉnh Vĩnh Long.

3. Bà Lê Thị Loan, sinh năm 1981 (vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Mỹ Khánh 2, xã Mỹ Hòa, phường Cái Vồn, tỉnh Vĩnh Long.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Bùi Văn Phục trình bày:

Ngày 13/11/2024, ông Lê Minh Sơn, bà Hồ Thị Mỹ Nương có ký Hợp đồng ủy quyền cho bà Nguyễn Duy Phương thực hiện các giao dịch liên quan đến thửa đất số 224, tờ bản đồ số 47, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 229995, sổ vào sổ cấp GCN: CS20604 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 13/6/2023 đứng tên Hồ Thị Mỹ Nương.

Cùng ngày 13/11/2024, bà Nguyễn Duy Phương đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Bùi Văn Phục thửa đất số 224, tờ bản đồ số 47 nêu trên với giá 150.000.000 đồng. Ông Phục và bà Phương thỏa thuận nêu trước ngày 24/11/2024, bà Phương hoàn trả 150.000.000 đồng với lãi suất Ngân hàng cho ông Phục, thì ông Phục sẽ hủy hợp đồng và trả lại thửa đất nêu trên cho bà Phương.

Do bà Phương không thực hiện nghĩa vụ trả tiền như thỏa thuận, nên ông Phục thực hiện đăng ký sang tên quyền sử dụng đất và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long chỉnh lý sang tên ngày 03/01/2025 đối với thửa đất số 224 nêu trên. Sau đó, ông phát hiện bà Lê Thị Bảy và bà Lê Thị Loan đang sinh sống trên thửa đất số 224, nên ông không đồng ý nhận đất và có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2024 giữa bà Hồ Thị Mỹ Nương, ông Lê Minh Sơn (*do bà Nguyễn Duy Phương đại diện ủy quyền*) với ông Bùi Văn Phục đối với thửa 224, tờ bản đồ số 47, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 229995; sổ vào sổ cấp GCN: CS20604 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 13/6/2023 đứng tên Hồ Thị Mỹ Nương, chỉnh

lý sang tên Bùi Văn Phục ngày 03/01/2025. Tài sản tọa lạc tại xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

2. Buộc bà Nguyễn Duy Phương, bà Hồ Thị Mỹ Nương và ông Lê Minh Sơn cùng có trách nhiệm liên đới trả cho ông Bùi Văn Phục số tiền 150.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án các bị đơn trong vụ án lần lượt trình bày:

1. Bà Hồ Thị Mỹ Nương trình bày:

- Yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa Hồ Thị Mỹ Nương, Lê Minh Sơn với bà Nguyễn Duy Phương.

- Yêu cầu bà Nguyễn Duy Phương có trách nhiệm trả cho ông Bùi Văn Phục số tiền 150.000.000 đồng.

- Đối với số tiền 80.000.000 đồng ghi trên Phụ lục hợp đồng ủy quyền sử dụng đất ngày 13/11/2024, đối với thửa đất 224 là do bà Lê Thị Bảy và Lê Thị Loan vay của bà Phương, nên bà Loan và bà Bảy có trách nhiệm trả cho bà Phương số tiền này. Bà Nương không đồng ý việc ông Phục yêu cầu bà Nương và ông Sơn liên đới trả cho ông Phục số tiền 150.000.000 đồng mà bà Phương đã nhận.

2. Ông Lê Minh Sơn Trình bày: thống nhất hoàn toàn với lời trình bày của bà Hồ Thị Mỹ Nương.

3. Bà Nguyễn Duy Phương trình bày: Bà Phương đồng ý trả cho ông Bùi Văn Phục số tiền 70.000.000 đồng, đối với số tiền 80.000.000 đồng thì bà Lê Thị Bảy, bà Lê Thị Loan có trách nhiệm trả.

Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án lần lượt trình bày:

1. Văn phòng Công chứng số 02 - tỉnh Vĩnh Long trình bày:

Trình tự, thủ tục công chứng Hợp đồng ủy quyền ngày 13/11/2024 giữa bà Hồ Thị Mỹ Nương, ông Lê Minh Sơn với bà Nguyễn Duy Phương và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2024 giữa bà Hồ Thị Mỹ Nương, ông Lê Minh Sơn (do bà Nguyễn Duy Phương đại diện ủy quyền) với ông Bùi Văn Phục là đúng quy định pháp luật.

2. Bà Lê Thị Bảy trình bày:

Bà Bảy và con gái tên Lê Thị Loan có vay của bà Nguyễn Duy Phương số tiền 80.000.000 đồng, lãi suất 1.200.000 đồng/tháng. Việc vay tiền với hình thức ký Phụ lục hợp đồng ủy quyền sử dụng đất ngày 13/11/2024, đối với thửa đất số 224, tờ bản đồ số 47. Sau khi đóng lãi được 01 tháng, bà yêu cầu nhận lại đất, bà Phương đồng ý và cho biết sẽ lấy lại Giấy chứng nhận QSDĐ từ ông Phục để trả lại cho bà Bảy. Do đó, bà Phương không thu tiền lãi của bà nữa. Sau khi vay tiền của bà Phương bà Bảy và bà Loan đã trả cho bà Nương số tiền 50.000.000 đồng. Nay bà Bảy đồng ý trả cho ông Phục số tiền 80.000.000 đồng để ông Phục trả cho bà Nương bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Nương hứa sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 224 cho bà Bảy để bà tự

đăng ký sang tên lại. Bà Bảy cho rằng chỉ chuyển nhượng thửa đất số 224, tờ bản đồ số 47 cho bà Nương để vay 50.000.000 đồng và đã hoàn trả đầy đủ số tiền này. Đồng thời bà đồng ý trả lại cho bà Phương 80.000.000 đồng cùng với tiền lãi theo quy định của pháp luật.

3. Đối với bà Lê Thị Loan: có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt trong toàn bộ tiến trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, đồng thời không thể hiện ý kiến bằng văn bản đối với nội dung tranh chấp trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2025/DS-ST ngày 20/8/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn Phục.

1.1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2024 giữa bà Hồ Thị Mỹ Nương, ông Lê Minh Sơn (*do bà Nguyễn Duy Phương đại diện ủy quyền*) với ông Bùi Văn Phục đối với thửa 224, tờ bản đồ số 47, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 229995, số vào sổ cấp GCN: CS20604 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 13/6/2023.

1.2. Buộc bị đơn bà Nguyễn Duy Phương trả cho ông Bùi Văn Phục số tiền 70.000.000 đồng.

1.3. Ghi nhận bà Lê Thị Bảy tự nguyện trả cho ông Bùi Văn Phục số tiền 80.000.000 đồng. Bà Bảy không có nghĩa vụ hoàn trả tiền cho bà Phương và bà Phương cũng không có quyền buộc bà Bảy thanh toán 80.000.000 đồng đã vay tại Phụ lục hợp đồng ủy quyền sử dụng đất ngày 13/11/2024.

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi chậm trả đối với số nợ gốc chưa thanh toán tương ứng thời gian chậm thực hiện nghĩa vụ và mức lãi suất theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền huỷ phần cập nhật chỉnh lý biến động tên Bùi Văn Phục ngày 03/01/2025 đối với thửa đất 224, tờ bản đồ số 47 nêu trên.

- Buộc ông Bùi Văn Phục có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nương bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 229995, số vào sổ cấp GCN: CS20604 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 13/6/2025 cho bà Hồ Thị Mỹ Nương.

- Trường hợp ông Phục không giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 229995 nêu trên thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Bà Nương có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được đăng ký cấp đổi, chỉnh lý biến động đối với thửa đất 224 theo quy định.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phục về việc buộc bà Hồ Thị Mỹ Nương, ông Lê Minh Sơn liên đới cùng với bà Nguyễn Duy Phương trả tiền cho ông Phục.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hồ Thị Mỹ Nương.

2.1. Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 13/11/2024 giữa bà Hồ Thị Mỹ Nương, ông Lê Minh Sơn với bà Nguyễn Duy Phương đối với thửa đất số 224, tờ bản đồ số 47, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 229995, số vào sổ cấp GCN: CS20604 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 13/6/2023.

2.2. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2024 giữa bà Hồ Thị Mỹ Nương, ông Lê Minh Sơn (*do bà Nguyễn Duy Phương đại diện ủy quyền*) với ông Bùi Văn Phục đối với thửa 224 nêu trên.

Dành quyền khởi kiện cho bà Lê Thị Bảy đối với bà Hồ Thị Mỹ Nương trong vụ án khác liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2023.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.750.000 đồng theo biên lai số 0000147 ngày 10/4/2025 của Chi Cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy. Ông Phục được nhận 3.450.000 đồng tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 - Cần Thơ.

- Bị đơn bà Nguyễn Duy Phương phải chịu 7.800.000 đồng nộp Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 - Cần Thơ.

- Bà Hồ Thị Mỹ Nương được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000524 ngày 16/7/2025 của Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 - Cần Thơ.

- Bà Lê Thị Bảy được miễn án phí.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của đương sự.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS ngày 03/9/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ đã quyết định kháng nghị một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2025/DS-ST ngày 20/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết như sau: Sửa một phần bản án sơ thẩm đối với phần nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm của bị đơn bà Nguyễn Duy Phương. Cụ thể: buộc bà Nguyễn Duy Phương có nghĩa vụ chịu 3.800.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến giữ nguyên quyết định kháng nghị.

Trong phần phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ cho rằng:

- Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung vụ án: chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa một phần bản án sơ thẩm đối với nghĩa vụ chịu án phí của bị đơn trong vụ án là bà Nguyễn Duy Phương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ được ban hành trong thời hạn quy định tại Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận và xem xét theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS ngày 03/9/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Bùi Văn Phục. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/11/2024 giữa bà Hồ Thị Mỹ Nương, ông Lê Minh Sơn (do bà Nguyễn Duy Phương đại diện ủy quyền) với ông Bùi Văn Phục vô hiệu. Buộc bị đơn bà Nguyễn Duy Phương có trách nhiệm trả cho ông Bùi Văn Phục số tiền nhận chuyển nhượng đất là 70.000.000 đồng. Căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, thì trong trường hợp này bà Phương phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với mức 5%, tính trên số tiền có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phục là 70.000.000 đồng. Cụ thể: số tiền án phí mà bà Phương phải chịu trong trường hợp này là 3.500.000 đồng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Phương phải chịu 7.500.000 đồng là có sai sót trong khâu tính toán số liệu, nên Tòa án cấp phúc thẩm cần sửa một phần bản án sơ thẩm điều chỉnh lại cho phù hợp, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút nghiệm đối với nội dung nêu trên.

[2.2] Từ nhận định như nêu trên cho thấy kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Đối với các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2025/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ đối với phần nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm của bị đơn bà Nguyễn Duy Phương.

Tuyên xử:

1. Về án phí: Buộc bị đơn bà Nguyễn Duy Phương có nghĩa vụ chịu 3.800.000đ (Ba triệu tám trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.
2. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.
3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Khu vực 2 – Cần Thơ;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- VKSND Khu vực 2 – Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 2 – Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hữu Bằng