

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **410/2026/DS-PT**

Ngày: 12-5-2026

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản, Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Tấn Lợi.

Các Thẩm phán: Ông Trần Hữu Tính.

Bà Kiều Kim Xuân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Hà Ngọc Thư Trúc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17/3/2026, ngày 14/4/2026 và ngày 12/5/2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 19/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2026, về việc “*Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản, Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2025/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực H - Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 706/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Lưu Thị Kim S, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lưu Thị Kim S: Bà Phạm Thị Tuyết M, sinh năm 1979 theo văn bản ủy quyền ngày 08/12/2022 (vắng mặt ngày 14/4/2026 có đơn xin vắng mặt và có mặt ngày 12/5/2026);

Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Lưu Thị Kim S: Luật sư Nguyễn Đoàn Thanh T, Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ; Địa chỉ: Số E, Quốc lộ E, khu phố H, phường M, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

2. Bị đơn: Bùi Công L, sinh năm 1987;

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Bùi Công L: Chị Nguyễn Hoàng Anh T1, sinh năm 2000; Địa chỉ: Thôn G, số A, đường L, xã Đ, tỉnh Gia Lai; Địa chỉ liên hệ: Số A D, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy ủy quyền ngày 09/3/2026 (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Bùi Công L:

2.1. Luật sư Nguyễn Trung H, Công ty L2, Đoàn Luật sư Thành phố H (vắng mặt);

2.2. Luật sư Phạm Thị N, Công ty L2, Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt);

2.3. Luật sư Phan Thu T2, Công ty L2, Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số I N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Văn phòng C1;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng K - Trưởng Văn phòng (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp D, xã V, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Trần Văn N1, sinh năm 1974 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt);

3.3. Trương Thị Cao C, sinh năm 1966 (có mặt ngày 14/4/2026, vắng mặt ngày 12/5/2026 và có đơn xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số I Hồ N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Lưu Thị Kim N2, sinh năm 1977 (có mặt);

3.5. Trần Linh D, sinh năm 2002 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Trang Bạch Y, sinh năm 1994 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số D T, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lưu Thị Kim S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị Kim N2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lưu Thị Kim S là bà Phạm Thị Tuyết M trình bày:** Năm 2019, chị ruột bà Sang tên Lưu Thị Kim N2 cần vay tiền của ông Bùi Công L. Bà N2 có điện thoại cho bà S để mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất để thế chấp mượn tiền, ông L yêu cầu làm hình thức là Hợp đồng ủy quyền.

Ngày 09/5/2019, bà S và ông L ký Hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 26, diện tích 537,7m², theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07873 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 02/5/2019 để thực hiện các quyền chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp, tặng cho.... với thời hạn là 05 năm.

Khoảng tháng 11/2022 bà S biết là ông L đã chuyển nhượng QSD đất cho ông N1. Ông L ủy quyền chuyển nhượng nhưng không giao tiền lại cho bà S mà bà C là người giao tiền cho bà N2. Hơn nữa, khi ông L đã chuyển nhượng đất cho ông N1 nhưng ông L vẫn còn thỏa thuận đòi tiền lại chỗ bà S với số tiền mà bà C đã giao cho bà N2. Ông L đòi số tiền 1.200.000.000 đồng, sau đó xuống 1.000.000.000 đồng.

Bà S có thỏa thuận với ông L cho bà S chuộc lại với số tiền 700.000.000 đồng, ông L không đồng ý nên bà S khởi kiện tại Tòa án. Hiện trên phần đất có ngôi nhà được cấp theo diện mái âm tình thương cho anh Trần Linh D, cất trên thửa đất số 120, tờ bản đồ số 6, ngôi nhà hiện do anh D đang ở và sử dụng.

Bà S yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 09/5/2019 giữa bà S và ông L; hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 27/4/2022 giữa ông Bùi Công L - đại diện ủy quyền của Lưu Thị Kim S với ông Trần Văn N1 đối với thửa đất số 120, đất tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Bà S không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì bà S không nhận tiền của ông L.

- Bị đơn ông Bùi Công L trình bày: Được sự giới thiệu của bà Cao C chỉ cho ông mua miếng đất của bà S, ông yêu cầu bà S dẫn đi xem đất và xem Giấy chứng nhận QSD đất. Ông đã kiểm tra đất thì thấy trên đất có căn nhà, ông có hỏi bà S thì bà S cho rằng căn nhà này dùng để ở giữ khu vườn và thấy trên giấy chứng nhận không thể hiện căn nhà, nên ông đồng ý mua miếng đất này. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất của bà S với giá 500.000.000 đồng, bao gồm nhà và đất diện tích 537,7m², thửa đất số 120, tờ bản đồ số 26.

Ông thỏa thuận ký văn bản ủy quyền để sau này ông bán lại cho người khác để thuận tiện làm giấy tờ. Sau khi ký ủy quyền xong thì ông rủ bà S lên nhà ông ở Đ để cho biết nhà và nhận tiền chuyển nhượng luôn. Bà S nói là bà đứng tên đất giùm cho bà N2, nên ông thanh toán tiền cho bà N2 hay bà S cũng được, bà S không đi nên ông thanh toán tiền cho bà N2 tại nhà bà C, có bà C chứng kiến, vì sự tin tưởng nên không có làm giấy tờ giao nhận tiền.

Ngày 27/4/2022 ông đã ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa đất số 120 cho ông Trần Văn N1 với số tiền chuyển nhượng thực tế là 820.000.000 đồng, không có làm giấy tờ giao nhận tiền và ông N1 đã được điều chỉnh trang 4 trên Giấy chứng nhận QSD đất.

Ông Bùi Công L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Nếu có căn cứ hủy Hợp đồng

chuyển nhượng QSD đất thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N1 trình bày: Ông và bà Trương Thị Cao C là vợ chồng. Trước đây ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất số 120, tờ bản đồ số 26, diện tích 537,7m², ông có đến xem đất, giấy tờ; đến ngày 27/4/2022 thì hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với giá chuyển nhượng thực tế là 820.000.000 đồng, ông đã thanh toán tiền xong cho ông L và ông được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh trên trang 4 Giấy chứng nhận QSD đất theo hồ sơ số 000323.CN.002 ngày 12/5/2022.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông đã nhận chuyển nhượng đất ngay tình và đúng theo quy định pháp luật. Nếu Tòa án có hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông và ông L thì ông và ông L sẽ tự thỏa thuận giải quyết, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Cao C trình bày: Bà và ông N1 là vợ chồng. Bà thống nhất với lời trình bày của ông N1. Nếu bà S muốn mua lại đất thì vợ chồng bà sẽ bán lại với giá thỏa thuận. Phía đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày ký hợp đồng ủy quyền để làm tin là không có. Đối với ý kiến trình bày của bà Lưu Thị Kim N2 cho rằng bà N2 nhận số tiền 300.000.000 đồng từ bà C và việc bà S ký ủy quyền cho ông L là đảm bảo cho khoản tiền vay này là không đúng. Số tiền bà N2 vay của ông L và số tiền bà N2 vay của bà 300.000.000 đồng là độc lập với nhau.

Bà C không thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông N1 đã nhận chuyển nhượng đất ngay tình và đúng theo quy định pháp luật. Nếu Tòa án có hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông N1 và ông L thì vợ chồng bà và ông L sẽ tự thỏa thuận giải quyết, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Linh D trình bày: Năm 2018 anh được Nhà nước cấp cho căn nhà tình thương trên thửa đất số 120, tờ bản đồ số 26, theo Giấy chứng nhận QSD đất số CS07873 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 02/5/2019 cho di anh là bà Lưu Thị Kim S đứng tên. Năm 2022 di anh khởi kiện ông L thì anh mới biết Hợp đồng ủy quyền ngày 09/5/2019 giữa di S và ông L để ông L cho vay tiền. Ông L tự ý chuyển nhượng đất có căn nhà cho ông Trần Văn N1 không có sự đồng ý của anh. Hợp đồng ủy quyền ngày 09/5/2019 giữa bà S và ông L không đúng pháp luật, vì trên đất có căn nhà của anh mà không có sự đồng ý ký tên trong Hợp đồng ủy quyền này.

Anh D yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 09/5/2019 giữa bà Lưu Thị Kim S và ông Bùi Công L.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:
Hợp đồng ủy quyền giữa Lưu Thị Kim S và Bùi Công L do Văn phòng chứng nhận ngày 09/5/2019 và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông L là đại diện ủy quyền của bà S với ông N1 đối với thửa đất số 120 được Văn phòng công chứng chứng nhận ngày 27/4/2022. Văn phòng C1 không đồng ý với yêu cầu nêu trên vì Văn phòng Công chứng đã thực hiện theo quy trình, thủ tục công chứng và đúng với ý chí, nguyện vọng của các bên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trang Bạch Y trình bày:
Bà Y và ông Bùi Công L là vợ chồng. Bà được biết ông L đang có tranh chấp tại Tòa án liên quan đến số tiền 500.000.000 đồng mà chồng bà dùng để thực hiện giao dịch với bà S, bà N2. Bà Y xác định đây là tài sản riêng của chồng bà, bà không có đóng góp và tranh chấp liên quan đến số tiền này và trong vụ án này bà Y không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2025/DS-ST ngày 03/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực H – Đồng Tháp đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị Kim S.

1.1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 09/5/2019 giữa bà Lưu Thị Kim S và ông Bùi Công L đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay xã Đ, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07873 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 02/5/2019 cho bà Lưu Thị Kim S có số công chứng 002040 quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1.

1.2. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 27/4/2022 giữa ông Bùi Công L với tư cách người đại diện ủy quyền của bà Lưu Thị Kim S và ông Trần Văn N1 đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 26, diện tích 537,7m², tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay xã Đ, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07873 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 02/5/2019 cho bà Lưu Thị Kim S có số công chứng 003184 quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy Giấy chứng nhận QSD đất thửa số 120, tờ bản đồ số 26, diện tích 537,7m², tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay xã Đ, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07873 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 02/5/2019, chuyển nhượng cho ông Trần Văn N1, năm sinh 1974, CCCD số 079074005586, địa chỉ thường trú 9 Hồ N, Phường I, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), theo hồ sơ số 000323.CN.002 theo quyết định của Tòa án.

Bà Lưu Thị Kim S được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSD đất theo quy định.

1.3. Buộc bà Lưu Thị Kim S và bà Lưu Thị Kim N2 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Bùi Công L số tiền 668.999.999 đồng.

Kể từ ngày ông Bùi Công L có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Lưu Thị Kim S và bà Lưu Thị Kim N2 không trả số tiền trên thì hàng tháng bà S và bà N2 phải trả lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 12/9/2025, nguyên đơn bà Lưu Thị Kim S có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bà S liên đới cùng bà Lưu Thị Kim N2 trả 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) tiền gốc và hơn 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) tiền lãi cho ông Bùi Công L.

- Ngày 12/9/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị Kim N2 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bà N2 trả 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) tiền gốc và hơn 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) tiền lãi cho ông Bùi Công L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Luật sư Nguyễn Đoàn Thanh T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Lưu Thị Kim S trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lưu Thị Kim S, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bà S có trách nhiệm liên đới cùng bà Lưu Thị Kim N2 trả cho ông Bùi Công L số tiền vay gốc và lãi là 668.999.999 đồng. Bởi các căn cứ như: Bà S không có nhận tiền vay từ ông L, việc Luật sư phía bị đơn cho rằng bà S và bà N2 cùng vay tiền của ông L nên có trách nhiệm liên đới là không có cơ sở chứng minh; ngoài ra theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự thì khi hợp đồng vô hiệu thì các bên phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

- Nguyên đơn bà Lưu Thị Kim S ủy quyền cho bà Phạm Thị Tuyết M đại diện trình bày: Thống nhất trình bày của Luật sư Nguyễn Đoàn Thanh T như nêu trên, không bổ sung gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị Kim N2 trình bày: Bà N2 thống nhất trả cho ông Bùi Công L số tiền vay gốc và lãi là 668.999.999 đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên, tuy nhiên vẫn còn kháng cáo yêu cầu được trả hàng tháng, không trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

- Luật sư Phạm Thị N và Luật sư Phan Thu T2 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Bùi Công L trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lưu Thị Kim S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị Kim N2, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bởi các căn cứ như: Bà S ký Hợp đồng ủy quyền ngày 09/5/2019 với ông L là để đảm bảo cho khoản vay của bà N2, theo đó ông L được quyền định đoạt tài sản bảo đảm là QSD đất thửa 120 của bà S để thu hồi nợ khi bà N2 và bà S không trả tiền vay như đã thỏa thuận cho ông L; Bà S phải chịu trách nhiệm đối với việc bà đã ký Hợp đồng ủy quyền ngày 09/5/2019. Ngoài ra, khi công chứng Hợp đồng ủy quyền ngày 09/5/2019 thì ông L đã giao tiền cho bà N2 và bà S, chứng minh họ cùng vay tiền của ông L, nên bà N2 và bà S có trách nhiệm liên đới trả tiền nợ vay cho ông L như bản án sơ thẩm đã tuyên là phù hợp.

- Chị Nguyễn Hoàng Anh T1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Bùi Công L trình bày: Thống nhất trình bày của Luật sư Phạm Thị N và Luật sư Phan Thu T2 như nêu trên, không bổ sung gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N1 và bà Trương Thị Cao C cung cấp văn bản trình bày ý kiến: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lưu Thị Kim S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị Kim N2, yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của nguyên đơn bà Lưu Thị Kim S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị Kim N2 thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của bà Lưu Thị Kim S và không chấp nhận kháng cáo của bà Lưu Thị Kim N2; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2025/DS-ST ngày 03/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực H - Đồng Tháp.

(Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm số: 740/PB-VKS-DS ngày 12/5/2026).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân Khu vực H - Đồng Tháp thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án là đúng quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về thẩm quyền của Tòa án. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là tranh chấp Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là chưa đầy đủ, do trong vụ án này Tòa án còn giải quyết tranh chấp Hợp đồng vay tài sản (vay tiền) giữa các đương sự, vì vậy Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này cho đầy đủ là *“Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản, Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”*.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Lưu Thị Kim S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị Kim N2 không thống nhất với bản án sơ thẩm nên đã kháng cáo. Việc bà S và bà N2 kháng cáo vào ngày 12/9/2025 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Hoàng K là người đại diện hợp pháp của Văn phòng C1, ông Trần Văn N1, bà Trương Thị Cao C và anh Trần Linh D vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, còn bà T3 Bạch Yến vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ngày 09/5/2019 giữa bà Lưu Thị Kim S và ông Bùi Công L ký Hợp đồng ủy quyền (viết tắt là Hợp đồng ủy quyền ngày 09/5/2019) để ông L thực hiện các quyền chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp, tặng cho ... với thời hạn là 05 năm đối với QSD đất thửa 120, tờ bản đồ số 26, diện tích 537,7m² do bà Lưu Thị Kim S đứng tên Giấy chứng nhận QSD đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 02/5/2019, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang (viết tắt là đất tranh chấp hay thửa đất số 120). Mục đích các bên ký hợp đồng ủy quyền là để đảm bảo cho khoản vay 300.000.000 đồng của bà Lưu Thị Kim N2 đối với ông L. Do bà N2 không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ vay, nên ông Bùi Công L với tư cách người đại diện ủy quyền của bà Lưu Thị Kim S đã ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 27/4/2022 đối với thửa đất số 120 cho ông Trần Văn N1 (viết tắt là Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 27/4/2022), trên đất tranh chấp có căn nhà của anh Trần Linh D. Việc ủy quyền chuyển nhượng QSD đất và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa 120 giữa các bên không được sự thống nhất của anh D.

Nguyên đơn bà Lưu Thị Kim S khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 09/5/2019 giữa bà S và ông L; hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 27/4/2022 giữa ông Bùi Công L là người đại diện ủy quyền của Lưu Thị Kim S với ông Trần Văn N1 đối với thửa đất số 120, bà S không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì bà S không nhận tiền của ông L.

Bị đơn ông Bùi Công L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông L yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý khi tuyên Hợp đồng ủy quyền vô hiệu, buộc bà N2 và bà S có trách nhiệm liên đới trả cho ông L số tiền vay gốc 500.000.000 đồng và tiền lãi tính từ kỳ lãi thứ 3 từ ngày 09/7/2019 đến ngày 03/09/2025, với lãi suất 20%/năm thành tiền là 615.430.000 đồng, tổng cộng gốc và lãi là 1.115.430.000 đồng.

Điều này đã làm phát sinh tranh chấp giữa các đương sự.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lưu Thị Kim S; tuyên Hợp đồng ủy quyền ngày 09/5/2019 và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 27/4/2022 vô hiệu, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc bà Lưu Thị Kim S và bà Lưu Thị Kim N2 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Bùi Công L số tiền vay gốc và lãi là 668.999.999 đồng, đồng thời điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất thửa 120 đã cấp cho ông Trần Văn N1 để cấp lại cho bà S là có cơ sở. Bởi các căn cứ như sau:

- Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Lưu Thị Kim S và đại diện hợp pháp của bị đơn ông Bùi Công L đều thừa nhận Hợp đồng ủy quyền ngày 09/5/2019 được ký kết giữa bà S và ông L là nhằm đảm bảo cho khoản vay của bà Lưu Thị Kim N2 đối với ông L, trong trường hợp bà N2 không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền vay như đã thỏa thuận thì ông L thực hiện quyền được ủy quyền của bà S để định đoạt đối với tài sản của bà S nhằm thu hồi nợ. Cho thấy việc các bên ký kết Hợp đồng ủy quyền này là giả tạo để che giấu cho giao dịch khác là hợp đồng vay tiền giữa ông L và bà N2. Theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự quy định “1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”. Mặt khác, việc các bên định đoạt tài sản có nhà của anh Trần Linh D trên đất nhưng không được sự thống nhất của anh D là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu căn nhà trên đất.

Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng ủy quyền ngày 09/5/2019 vô hiệu là có căn cứ. Đối với hợp đồng vay tài sản (vay tiền) giữa ông L và bà N2 vẫn có hiệu lực, nên được Tòa án xem xét giải quyết trong vụ án là có cơ sở và phù hợp quy định của pháp luật.

- Tại Tòa án cấp sơ thẩm bà Lưu Thị Kim N2 cho rằng bà không nhận số tiền 500.000.000 đồng từ ông Bùi Công L mà chỉ nhận số tiền 300.000.000 đồng từ bà Trương Thị Cao C nên không đồng ý trả tiền cho ông L. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà N2 thừa nhận thực chất là vay tiền từ ông L, còn bà C

chỉ giao tiền cho bà N2 300.000.000 đồng, còn bà Phạm Thị Tuyết M là người đại diện theo ủy quyền của bà S cho rằng bà S ký Hợp đồng ủy quyền ngày 09/5/2019 là để đảm bảo khoản vay của bà S đối với ông L. Ngoài ra, bà N2 cho rằng có đóng lãi cho ông L mỗi tháng 10.000.000 đồng trong thời hạn 01 năm (mức lãi suất là trên 3%/tháng đối với số tiền vay 300.000.000 đồng) nhưng không có giấy tờ hay tài liệu, chứng cứ chứng minh. Như vậy, có căn cứ xác định bà N2 có vay của ông L số tiền 300.000.000 đồng vào ngày 09/5/2019 là phù hợp tài liệu, chứng cứ theo hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa.

Đối với ông L cho rằng đã giao cho bà N2 số tiền 500.000.000 đồng tại nhà bà Trương Thị Cao C và có sự chứng kiến của bà C, các bên thỏa thuận lãi suất 2%/tháng đối với số tiền vay, bà N2 đã đóng lãi được 02 tháng, nên ông L yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả của Hợp đồng ủy quyền ngày 09/5/2019 vô hiệu trên số tiền 500.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi suất 20%/năm từ ngày 09/7/2019 cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm do bà N2 có trả lãi hai kỳ từ ngày 09/5/2019 đến ngày 09/7/2019. Xét thấy, nghĩa vụ chứng minh giao số tiền 500.000.000 đồng là của ông L nhưng ông L không chứng minh được nên ông L phải chịu hậu quả về việc không có tài liệu, chứng cứ cho lời trình bày của mình. Như vậy, có đủ cơ sở xác định Hợp đồng ủy quyền ngày 09/5/2019 giữa bà S và ông L nhằm đảm bảo cho khoản vay 300.000.000 đồng của bà N2, nên Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết hậu quả của Hợp đồng ủy quyền ngày 09/5/2019 vô hiệu trên số tiền 300.000.000 đồng là có cơ sở.

- Việc nguyên đơn bà Lưu Thị Kim S cho rằng bà ký hợp Hợp đồng ủy quyền ngày 09/5/2019 mục đích để cho bà Lưu Thị Kim N2 vay tiền của ông Bùi Công L, do bà S không nhận tiền từ ông L nên bà S không đồng ý chịu trách nhiệm đối với giao dịch giữa ông L và bà N2. Xét thấy, bà S biết rõ việc bà ký Hợp đồng ủy quyền ngày 09/5/2019 là để đảm bảo cho bà N2 vay tiền của ông L và thống nhất ủy quyền cho ông L định đoạt tài sản của bà S khi bà N2 không thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết, nên bà S phải chịu hậu quả pháp lý đối với việc ký hợp đồng ủy quyền này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà S có nghĩa vụ liên đới cùng bà N2 trả cho ông L số tiền vay vốn là 300.000.000 đồng và lãi suất điều chỉnh là 20%/năm từ ngày 09/7/2019 cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm là 06 năm 01 tháng 24 ngày, số tiền 300.000.000 đồng x 20%/năm x 06 năm 01 tháng 24 ngày = 368.999.999 đồng, tổng cộng tiền vốn và lãi là 668.999.999 đồng là có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Lưu Thị Kim N2 thống nhất trả cho ông Bùi Công L số tiền vay gốc và lãi là 668.999.999 đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên, tuy nhiên yêu cầu được trả hàng tháng, không trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật nhưng không được ông L đồng ý, đồng thời yêu cầu này của bà N2 cũng không có cơ sở, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Do Hợp đồng ủy quyền ngày 09/5/2019 được ký kết giữa bà Lưu Thị Kim S và ông Bùi Công L vô hiệu như nêu trên, nên dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa 120 ngày 27/4/2022 giữa ông Bùi Công L và ông Trần Văn N1 vô hiệu. Xét thấy, giữa ông Bùi Công L và ông Trần Văn N1 thỏa thuận tự giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa 120 ngày 27/4/2022 vô hiệu, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không đặt ra giải quyết là có cơ sở.

Hậu quả của giao dịch vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”. Do bà S chưa giao đất cho ông L hay cho ông N1 sử dụng, nhưng hiện nay ông N1 đã được đứng tên giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa 120, nên cần điều chỉnh biến động để bà S đứng tên lại giấy chứng nhận QSD đất theo quyết định của bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bà S và bà N2 như nêu trên là không đủ căn cứ, đồng thời bà S và bà N2 cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở như đã phân tích trên, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật, nên được chấp nhận.

[6] Đối với đề nghị của Luật sư Nguyễn Đoàn Thanh T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Lưu Thị Kim S là không đủ cơ sở, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Đối với đề nghị của Luật sư Phạm Thị N và Luật sư Phan Thu T2 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Bùi Công L là có đủ cơ sở, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Từ cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lưu Thị Kim S và bà Lưu Thị Kim N2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí: Do kháng cáo của bà Lưu Thị Kim S và bà Lưu Thị Kim N2 không được chấp nhận, nên bà S và bà N2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lưu Thị Kim S;

2. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị Kim N2;

3. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 126/2025/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực H - Đồng Tháp.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng khoản 1 Điều 29 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.

- Bà Lưu Thị Kim S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà S đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002404, ngày 12/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

- Bà Lưu Thị Kim N2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà N2 đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002406, ngày 12/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng GDKTTT&THA TAND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực H - Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng THADS Khu vực H - Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (Danh).

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

Ngô Tấn Lợi