TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 161/2025/DS-PT
Ngày: 30/5/2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng ủy quyền

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các Thẩm phán: Ông Vũ Thế Mạnh

Bà Nguyễn Thị Nhiên

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị L - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 và 30 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 64/2025/TLPT-DS, ngày 16 tháng 4 năm 2025, về: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng ủy quyền*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 08/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 110/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trương Minh Đ, sinh năm 1988. Vắng mặt ngày 30/5/2025.

Địa chỉ: Số F N, phường R, thành phố R, Kiên Giang.

2. Bị đơn: Ông Phan Quốc T, sinh năm 1991. Có mặt.

Địa chỉ: B đường G, KĐT P, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ liên hệ: Chợ N 6, xã B, huyện V, tỉnh Kiên Giang.

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

3.1. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Địa chỉ: I N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

3.2. Bà Đào Ngọc T1, sinh năm 1965. Có mặt.

3.3. Ông Đinh Công Đ1, sinh năm 1965. Có mặt.

Cùng địa chỉ: A C N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Chỗ ở hiện nay (địa chỉ liên hệ): P33, căn A đường T, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ1 bà T1*: ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1980. Vắng mặt ngày 30/5/2025.

Địa chỉ: D N, khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

3.4. Văn phòng C. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Địa chỉ: số D quốc lộ F, khu phố M, thị trấn M, huyện C, Kiên Giang.

3.5. Bà Nguyễn Thị Kim H (vợ ông Đ). Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Địa chỉ: Số F N, phường R, thành phố R, Kiên Giang.

4. Người kháng cáo: Ông Trương Minh Đ - là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nguyên đơn ông Trương Minh Đ trình bày: Vào ngày 20/3/2022 ông cùng với ông Phan Quốc T ký hợp đồng nhận chuyển nhượng (không có công chứng, chứng thực) toàn bộ diện tích 1.162,3m^2 thửa đất số 159, thuộc tờ bản đồ số 87 tại đường S, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số BM 496076 do Ủy ban nhân dân thành phố R cấp ngày 14/12/2012, chỉnh lý biến động cho ông Phan Quốc T ngày 16/3/2020 *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đây được viết tắt là giấy CNQSD đất)*. Giá chuyển nhượng là 7.500.000.000 đồng, ông đã thanh toán cho ông T đủ số tiền theo 02 đợt: đợt 1 vào ngày 20/3/2022 trả số tiền là 3.000.000.000 đồng và đợt 2 vào ngày 13/4/2022 trả số tiền là 4.500.000.000 đồng. Hiện nay, giấy CNQSD đất nêu trên đã được cấp đổi thành giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 206930 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 26/5/2022; thửa đất số 159 đã được tách thành 04 thửa gồm: thửa 414, 415, 416 và 417.

Do trong hợp đồng chuyển nhượng có thỏa thuận về việc tách thửa đất để bán và ông T được quyền mua lại tài sản trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, nên hai bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng. Tuy nhiên, sau đó thì ông T đã lập Hợp đồng ủy quyền (có công chứng) cho ông toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt đối với quyền sử dụng đất. Từ ngày 13/4/2022 đến nay ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất.

Do ông T cùng với bà Phan Thị Ánh T3 có nghĩa vụ liên đới trả nợ cho bà Đào Ngọc T1 và ông Đinh Công Đ1 theo quyết định của Tòa án và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá đang giữ bản chính giấy CNQSD đất số DD

206930 ngày 26/5/2022 để thực hiện các thủ tục kê biên xử lý tài sản nhằm bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của ông T. Việc Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá căn cứ vào giấy CNQSD đất số DD 206930 ngày 26/5/2022 do ông Phan Quốc T đứng tên để áp dụng các biện pháp ngăn chặn và thực hiện các thủ tục kê biên thi hành án, mà không xem xét đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông là chưa phù hợp theo các quy định của pháp luật hiện hành, chưa đúng với bản chất của sự việc, gây thiệt hại rất lớn đối với quyền và lợi ích hợp pháp của ông; trong khi trên thực tế, ông đang là người có quyền quản lý, sử dụng và định đoạt đối với quyền sử dụng đất này.

Nay yêu cầu Tòa án: Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2022 giữa ông với ông Phan Quốc T; Buộc Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá dừng thực hiện ngay các thủ tục ngăn chặn và kê biên đối với tài sản là quyền sử dụng đất theo giấy CNQSD đất số DD 206930 ngày 26/5/2022; đồng thời giao lại bản chính giấy CNQSD đất và các hồ sơ giấy tờ có liên quan cho ông; Yêu cầu căn cứ Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015 về thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu là 02 năm kể từ ngày giao dịch dân sự được xác lập trong trường hợp giao dịch dân sự không tuân thủ về mặt hình thức, hết thời hiệu mà không có yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thì giao dịch dân sự có hiệu lực. Hợp đồng của ông và ông T giao kết ngày 20/3/2022 nên đến ngày 20/3/2024 là hết thời hạn 02 năm do đó đề nghị Tòa án áp dụng Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về thời hiệu khởi kiện để bác yêu cầu của ông Đ1 bà T1. Yêu cầu căn cứ Điều 116, 117, khoản 2 Điều 129 và Điều 132 Bộ luật dân sự đề nghị công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/3/2022 giữa ông và ông T. Buộc thi hành án hủy quyết định kê biên đối với quyền sử dụng đất số DD 206930 để ông thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông Trương Minh Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu, tuy nhiên trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu, thì ông yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là yêu cầu ông T trả lại số tiền nhận chuyển nhượng là 7,5 tỷ đồng và bồi thường số tiền 2,5 tỷ đồng theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2022; Đối với thiệt hại xảy ra thì nếu tính theo tiền gửi ngân hàng thì ông có thiệt hại, từ lúc giao tiền cho ông T đến nay đã gần 03 năm nhưng vẫn chưa được sang tên, lỗi hoàn toàn do phía ông T vì đã giao dịch với bà T1 nên làm cho ông bị thiệt hại. Đồng thời, yêu cầu được ưu tiên thi hành án đối với quyền sử dụng đất của ông T theo giấy chứng nhận DD 206930 ngày 26/5/2022.

- Theo bị đơn ông Phan Quốc T trình bày: Từ năm 2019 ông có mua 1 miếng đất diện tích 1.162,3m^2 quyền sử dụng thửa đất số 159 thuộc tờ bản đồ số 87, tại Đường S, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số BM 496076 do Ủy ban nhân dân thành phố R cấp ngày 14/12/2012, cập nhật chuyển nhượng cho ông Phan Quốc T ngày 16/3/2020.

Đến ngày 20/3/2022 ông có ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trương Minh Đ miếng đất này với giá 7,5 tỷ đồng, ông đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng

từ ông Đ vào ngày 13/4/2022. Trong hợp đồng có thỏa thuận nội dung phối hợp tách thửa đất để bán và ông cũng được quyền mua lại đất này trong thời hạn 24 tháng, trong thời gian này ông cũng được quyền tìm kiếm đối tác để kêu gọi đầu tư xây dựng nhà tên các thửa đất đã tách hoặc bán các thửa đất sau khi tách nếu ông Đ đồng ý. Sau khi ông Đ trả đủ tiền thì ông có lập hợp đồng ủy quyền cho ông Đ toàn quyền quản lý, sử dụng định đoạt và đã thực hiện thủ tục tách thành 4 thửa như ông Đ trình bày nêu trên là đúng.

Do em của ông là Phan Thị Ánh T3 có vay của bà T1 ông Đ1 một số tiền từ năm 2020 đến tháng 4/2023, tổng số tiền gốc và lãi là 8.092.651.000 đồng (tiền gốc 5.741.000.000 đồng, tiền lãi 2.351.651.000 đồng). Ngày 05/4/2023 ông có liên hệ với Ủy ban nhân dân thành phố R để nộp hồ sơ tách thửa đất để thực hiện thỏa thuận với bà T1 nhưng khoảng 02 tuần sau bà T1 đã tự ý đến ủy ban thành phố R lấy bản chính giấy tờ đất về cất giữ mà không thông báo cho ông. Đến ngày 08/9/2023 bà T1 nộp đơn kiện ông tại Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tại Tòa án thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và ông có nghĩa vụ liên đới cùng với bà T3 trả tiền cho bà T1. Nhưng trong quyết định Tòa án lại không buộc bà T1 giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Nên trong thời gian ông tìm được người mua miếng đất thì bà T1 giữ giấy chứng nhận không hợp tác nên ông không thể bán được.

Nay ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Đ mà tuyên bố vô hiệu thì ông không chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, không chấp nhận trả lại tiền cho ông Đ; Đối với nghĩa vụ trả nợ cho bà T1 thì ông sẽ tìm nguồn khác để trả bà T1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đào Ngọc T1 ông Đinh Công Đ1 do ông Nguyễn Văn T2 đại diện theo ủy quyền trình bày: Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá có ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 39/2024/QĐST-DS nội dung buộc ông Phan Quốc T bà Phan Thị Ánh T3 trả cho ông Đ1 bà T1 số tiền 6,9 tỷ đồng, thời hạn trả tiền gốc 05/5/2024 trả số tiền gốc 5.741.000.000 đồng, thời hạn trả tiền lãi ngày 5/7/2024 số tiền 1.175.800.000 đồng. Do ông T, bà T3 không trả nợ như thỏa thuận nên ông Đ1 bà T1 yêu cầu thi hành án. Ngày 10/5/2024 Chi cục thi hành án ban hành quyết định số 1203/QĐ-CCTHADS về việc thi hành án. Ngày 11/6/2024 chấp hành viên ban hành quyết định cưỡng chế thi hành kê biên đối với diện tích 1.162,3m^2 quyền sử dụng thửa đất số 159 thuộc tờ bản đồ số 87, tại Đường S, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang do ông T đứng tên trên giấy CNQSD đất.

Ông Đ1 bà T1 có đơn yêu cầu độc lập đề ngày 23/7/2024 với nội dung: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Minh Đ và ông Phan Quốc T ngày 20/3/2022 vô hiệu. Lý do: hợp đồng trái pháp luật, giả tạo để tẩu tán tài sản, không thực hiện trên thực tế, vi phạm hình thức, vi phạm nội dung, trốn

thuế, quyền sử dụng đất liên quan giao dịch đã bị kê biên; Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa ông Phan Quốc T và ông Trương Minh Đ lập ngày 13/4/2022, lý do đối tượng hợp đồng ủy quyền đã bị kê biên thi hành án; Đối với yêu cầu hủy bỏ quyết định kê biên thì ông Đ không có quyền khởi kiện. Đối với yêu cầu được ưu tiên thi hành án đối với quyền sử dụng đất DD 206930 ngày 26/5/2022 là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu.

2. Văn phòng C có ý kiến: Vào ngày 13/4/2022 Văn phòng C có tiếp nhận hồ sơ công chứng của ông Phan Quốc T và ông Trương Minh Đ đề nghị công chứng Hợp đồng ủy quyền. Ông T và ông Đ cung cấp các giấy tờ kèm theo: Giấy CNQSD đất số BM 496076 - cập nhật biến động qua ông Phan Quốc T ngày 16/3/2020 (bản chính), chứng minh nhân dân của ông Phan Quốc T (bản chính), Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của ông T (bản chính), Giấy thông báo số định danh cá nhân và thông tin công dân trong Cơ sở giữ liệu quốc gia về dân cư của ông T (bản chính), chứng minh nhân dân của ông Trương Minh Đ (bản chính), sổ hộ khẩu có tên Trương Minh Đ (bản chính). Công chứng viên nhận, kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng và trao đổi với tất cả các bên tham gia, đối chiếu, kiểm tra trên hệ thống công chứng, thông tin ngăn chặn qua đó nhận thấy yêu cầu công chứng các bên là phù hợp. Thủ tục công chứng đúng quy định pháp luật. Các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích giao dịch không trái pháp luật và đạo đức xã hội, công chứng viên đã giải thích quyền, nghĩa vụ cho các bên hậu quả pháp lý khi ký kết hợp đồng. Đồng thời, Văn phòng C có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3. Chi cục thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá có ý kiến theo văn bản số 1750/CV-CCTHADS ngày 08/7/2024 như sau: Chi cục thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá đang tổ chức thi hành Quyết định số 39/2024/QĐST-DS ngày 15/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, Quyết định thi hành án số 1203/QĐ-CCTHADS ngày 10/5/2024. Quá trình tổ chức thi hành án, do ông T và bà T3 không tự nguyện thi hành án. Chi cục thi hành án tiến hành xác minh tại cơ quan có thẩm quyền, kết quả ông T có đứng tên thửa đất số 159, tờ bản đồ số 97, diện tích 1.144,5m^2, phần đất tọa lạc tại đường S, phường A theo giấy CNQSD đất DD 206930 ngày 26/5/2022. Vì vậy Chấp hành viên ban hành quyết định cưỡng chế kê biên số 56/QĐ-CCTHADS ngày 11/6/2024 để thực hiện theo quy định. Hiện nay Chi cục đang giữ bản chính giấy CNQSD đất số BM 496076, cập nhật biến động qua ông Phan Quốc T ngày 16/3/2020. Đồng thời, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST, ngày 08/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:***

Không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/3/2020 của ông Trương Minh Đ. Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 13/4/2022 của bà Đào Ngọc T1 ông Đinh Công Đ1.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/3/2020 giữa ông Trương Minh Đ với ông Phan Quốc T là vô hiệu.

Buộc ông Phan Quốc T hoàn trả ông Trương Minh Đ số tiền đã nhận 7.500.000.000 đồng (bảy tỷ năm trăm triệu đồng). Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 2.500.000.000 tỷ đồng của ông Trương Minh Đ đối với ông Phan Quốc T.

Hai bên trực tiếp giao nhận hoặc giao nhận vàng tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá.

Kể từ ngày 08/01/2025 (tiếp theo ngày Tòa tuyên án) nếu ông Phan Quốc T chậm thực hiện trả số tiền 7.500.000.000 đồng cho ông Trương Minh Đ thì còn phải chịu mức tiền lãi chậm trả quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi trả dứt số nợ.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Minh Đ đối với yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá về yêu cầu dừng kê biên đối với tài sản là quyền sử dụng đất và giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành DD 206930.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và báo quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 20/01/2025 nguyên đơn ông Trương Minh Đ kháng cáo với nội dung: Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm. Yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2022 giữa ông Đ với ông T, hợp đồng ủy quyền là đúng quy định; trường hợp tuyên vô hiệu hợp đồng thì yêu cầu ông T phải hoàn trả số tiền 7.500.000.000đ và bồi thường thiệt hại là 2.500.000.000đ, đồng thời được ưu tiên thanh toán số tiền nêu trên từ việc kê biên tài sản của ông T là quyền sử dụng đất thửa số 159 tại đường S. Bác yêu cầu của ông Đ1, bà T1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Phía nguyên đơn ông Đ trình bày*: Thay đổi nội dung kháng cáo về việc nếu tuyên hợp đồng vô hiệu thì chỉ yêu cầu ông T trả lại số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng là 7.500.000.000đ, không yêu cầu bồi thường; Yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền với ông T. Khi mua đất của ông T thì ông đã trả cho ông Lê Bảo H1 số tiền mà ông H1 góp vốn cùng với ông T mua đất, số tiền 7,5 tỷ đồng là bao gồm tiền trả cho ông H1 nên ông H1 không có liên quan trong vụ án này. Lý do ông không làm hợp đồng chuyển nhượng có công chứng và đăng ký quyền sử dụng đất là vì giữa ông với ông T còn có thỏa thuận sau khi tách thửa thì sẽ bán lại đất cho ông T hoặc cho người khác. Sau khi trả tiền đủ thì ông cũng không giữ giấy chứng nhận của ông T. Ông yêu cầu xử lý đất của ông T để ưu tiên thi hành án số tiền cho ông.

- *Bị đơn ông T trình bày*: Yêu cầu đưa bà Phan Thị Ánh T3 vào tham gia tố tụng trong vụ án, tài sản là quyền sử dụng đất do ông chuyển nhượng cho ông Đ không có liên quan đến bà T1, sau này ông sẽ khiếu nại chấp hành viên của cơ

quan thi hành án để giải quyết riêng, xin HĐXX ngừng phiên tòa để cho ông thêm thời gian để tiếp cận hồ sơ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1, ông Đ1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày*: Số tiền ông Đ khai là có mâu thuẫn, nên không chứng minh được nguồn tiền mua bán, có lúc thì khai của vợ chồng, lúc thì khai do vay…, chuyển nhượng nhưng không công chứng, không đăng ký với cơ quan đất đai, trả đủ 7,5 tỷ nhưng không giữ bản gốc giấy chứng nhận, đất đang thế chấp mà hợp đồng chuyển nhượng, ông T, ông Đ không giữ bản gốc giấy chứng nhận mà ông T lại giao cho bà T1 giữ…, cho thấy việc chuyển nhượng giữa ông T với ông Đ là không phù hợp. Nên yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Về thủ tục tố tụng, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung vụ án và đề nghị hướng giải quyết: Ông T và em gái của ông T có nghĩa vụ liên đới trả nợ cho bà T1, nên đã giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T cho bà T1 giữ. Việc ông T làm hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Đ nhưng không công chứng, chứng thực và tại thời điểm lập hợp đồng thì giấy CNQSD đất của ông T còn đang thế chấp ở ngân hàng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu tại thời điểm ký kết. Sau khi xóa thế chấp thì ông T và ông Đ cũng không ký lại hợp đồng, không đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền và ông Đ cũng không giữ bản gốc giấy chứng nhận của ông T. Do ông T và em gái ông T không trả nợ cho bà T1 theo quyết định thỏa thuận của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, nên bà T1 yêu cầu Thi hành án kê biên quyền sử dụng đất của ông T để thi hành án là phù hợp. Không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Đ, do ông Đ thay đổi yêu cầu kháng cáo là phù hợp nên đề nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST, ngày 08/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Những người vắng mặt tại phiên tòa đã được triệu tập hợp lệ, có đơn yêu cầu giải quyết xét xử vắng mặt nên căn cứ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử theo quy định.

[2] *Về nội dung vụ án như sau*: Ngày 20/3/2022 giữa ông Trương Minh Đ với ông Phan Quốc T có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có công chứng, chứng thực (BL 178–180). Phần đất có diện tích 1.162,3m^2, thửa số 159, tờ bản đồ số 87, tọa lạc tại đường S, phường A, thành phố

R, tỉnh Kiên Giang theo giấy CNQSD đất số BM 496076 ngày 14/12/2012, chỉnh lý biến động sang tên cho ông Phan Quốc T ngày 16/3/2020 (hiện nay thửa 159 đã được tách thành 4 thửa gồm: 414, 415, 416, 417 và cấp đổi thành giấy CNQSD đất số DD 206930 ngày 26/5/2022 do ông Phan Quốc T đứng tên). Giá chuyển nhượng 7,5 tỷ đồng. Ngoài ra trong hợp đồng còn thỏa thuận khác như: ".. *sau khi được ngân hàng xóa thế chấp thì tách thửa để chuyển nhượng cho người khác hoặc ông T được mua lại…, ông T không được ngăn cản ông Đ mua lại quyền sử dụng nêu trên khi chưa hết thời gian thỏa thuận*..". Ông Đ đã trả đủ tiền cho ông T 02 lần vào ngày 20/3/2022 và 13/4/2022 với tổng số tiền là 7,5 tỷ đồng. Cùng ngày, ông T làm văn bản ủy quyền có công chứng cho ông Đ được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với thửa đất (BL 51-55). Tuy nhiên, trong thời gian các bên lập hợp đồng chuyển nhượng thì toàn bộ thửa đất và giấy CNQSD đất đang được thế chấp tại Ngân hàng N1 từ ngày 14/5/2021 cho đến ngày 04/4/2022 thì mới được xóa thế chấp (BL 138, 139).

Theo quyết định số 39/2024/QĐST-DS, ngày 15/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, công nhận sự thỏa thuận giữa ông Đinh Công Đ1, bà Đào Ngọc T1 với ông Phan Quốc T, bà Phan Thị Ánh T3 về việc: *ông T và bà T3 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Đ1 bà T1 tổng số tiền là 6.900.000.000đ, trả 2 đợt vào ngày 05/5/2024 và ngày 05/7/2024. Nếu ông T bà T3 trả nợ đúng hạn (đợt 1) thì ông Đ1, bà T1 sẽ trả lại cho ông T bản gốc giấy CNQSD đất số DD 206930, thửa số 159*. Tuy nhiên, do ông T và bà T3 không trả nợ đúng hạn nên vào ngày 08/5/2024 ông Đ1, bà T1 có đơn yêu cầu thi hành án, đến ngày 10/5/2024 thì Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá ra Quyết định số 1203/QĐ-CCTAHDS về việc thi hành án theo yêu cầu (BL 41), đến ngày 11/6/2024 thì Chấp hành viên ra Quyết định số 56/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Phan Quốc T tại thửa số 159 theo giấy CNQSD đất số DD 260930 ngày 26/5/2022 (BL 40) để bảo đảm thi hành án cho bà T1 và ông Đ1.

[3] *Xét kháng cáo của ông Trương Minh Đ, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy như sau*:

[3.1] *Về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2022 giữa ông Trương Minh Đ với ông Phan Quốc T*:

- *Về hình thức hợp đồng*: Hợp đồng được lập bằng văn bản nhưng không tuân thủ về hình thức, do chưa được công chứng chứng thực theo quy định tại Điều 502, 503 Bộ luật Dân sự (BLDS) và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai (LĐĐ). Các bên chưa đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa có hiệu lực theo quy định tại Điều 503 BLDS;

- *Về nội dung hợp đồng*: Tại thời điểm xác lập giao dịch thì các bên đều biết rõ thửa đất và giấy CNQSD đất của ông Phan Quốc T đang được thế chấp tại ngân hàng. Như vậy, các bên đã vi phạm theo thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 5 của hợp đồng về việc: *"cam kết thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng…"*. Ông T chuyển nhượng tài sản đang thế chấp nhưng không có ý kiến

của ngân hàng, nên ông T đã vi phạm tại khoản 8 Điều 320 BLDS quy định nghĩa vụ của bên thế chấp là không được bán…đối với tài sản thế chấp. Do đó, ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ là trái pháp luật nên đã vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 BLDS. Hiện nay, quyền sử dụng đất của ông T cũng đã bị cơ quan thi hành án quyết định kê biên để bảo đảm thi hành án. Xét thấy việc cơ quan thi hành án kê biên tài sản là quyền sử dụng đất của ông T để bảo đảm thi hành án cho bà T1, ông Đ1 là có căn cứ, bởi lẽ tại thời điểm kê biên thì quyền sử dụng đất vẫn còn do ông T đứng tên trên giấy chứng nhận và không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn nào.

Mặt khác, sau khi được ngân hàng xóa thế chấp và sau khi được tách thửa trên giấy CNQSD đất xong thì giữa ông Đ với ông T vẫn không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo thủ tục do pháp luật quy định. Trong khi đó, Tòa án thành phố R ông T, bà T3 có thỏa thuận khi nào trả tiền nợ thì bà T1, ông Đ1 sẽ trả lại bản gốc giấy CNQSD đất cho ông T. Mặt khác, theo đơn kháng cáo ông Đ cũng có nêu mặc dù ông T đã chuyển nhượng đất cho ông nhưng vẫn thỏa thuận nhận đặt cọc với bà T1, ông Đ1 dẫn đến việc ông T giao bản gốc giấy CNQSD đất cho bà T1 giữ từ ngày 04/4/2023… Như vậy, việc bà T1 và ông Đ1 giữ bản gốc giấy CNQSD đất của ông T là hoàn toàn có sự đồng ý của ông T, nên sau khi ông T không trả tiền nợ như thỏa thuận thì bà T1, ông Đ1 yêu cầu thi hành án kê biên quyền sử dụng đất của ông T để bảo đảm thi hành án là không trái pháp luật.

Từ những cơ sở nêu trên, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông Đ bị vô hiệu ngay từ đầu.

[3.2] *Đối với hợp đồng ủy quyền ngày 13/4/2022 giữa ông Phan Quốc T với ông Trương Minh Đ như sau*: Hợp đồng ủy quyền có công chứng được lập giữa ông T với ông Đ là tuân thủ đúng hình thức và nội dung. Tuy nhiên, hợp đồng ủy quyền không có giá trị thay thế hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên ông Đ không được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ông Đ có yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng ủy quyền, ông Đ1 bà T1 đồng ý và cũng không có ý kiến. Do đó, hợp đồng ủy quyền chấm dứt theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 140 Bộ luật Dân sự.

[3.3] *Về việc yêu cầu được ưu tiên thanh toán bằng quyền sử dụng đất của ông Phan Quốc T, như sau*: Do ông T và bà Phan Thị Ánh T3 có nghĩa vụ liên đới trả số tiền nợ cho vợ chồng ông Đ1, bà T1. Tuy nhiên, sau khi Quyết định công nhận sự thỏa thuận của Tòa án có hiệu lực pháp luật nhưng ông T bà T3 vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên ông Đ1 bà T1 đã làm đơn yêu cầu và cơ quan thi hành án đã ra quyết định thi hành án và quyết định kê biên quyền sử dụng đất của ông T. Theo quy định của Luật thi hành án dân sự thì cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xem xét về quyền ưu tiên thi hành án, nên Tòa án không có cơ sở xem xét.

[3.4] *Về số tiền bị thiệt hại là 2.500.000.000đ, như sau*: Tại phiên tòa phúc thẩm ông Đ xin thay đổi yêu cầu, không yêu cầu Tòa án giải quyết về vấn đề bồi thường. Xét thấy, yêu cầu thay đổi về vấn đề bồi thường trong hợp đồng là không trái quy định. Các bên vẫn có quyền khởi kiện thành vụ án khác nếu sau này có tranh chấp. Do đó, HĐXX chấp nhận yêu cầu này.

[3.5] Đối với việc ông T yêu cầu đưa bà Phan Thị Ánh T3 vào tham gia tố tụng trong vụ án là không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, bà T3 không có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án này; Đối với việc ông T xin thêm thời gian để tiếp cận hồ sơ là không có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ Tòa án đã hoãn phiên tòa do ông T vắng mặt nhưng ông T vẫn không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng, hơn nữa ông T không nêu ra được lý do chính đáng nên không có sở xem xét.

[4] Từ những nhận định nêu trên, nhận thấy Bản án sơ thẩm quyết định là có căn cứ. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm tuyên "*Hai bên trực tiếp giao nhận hoặc giao nhận vàng tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá*" là không phù hợp. Bởi lẽ, các đương sự không có giao dịch hay thỏa thuận về việc giao nhận bằng vàng. Tại cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy sai sót của cấp sơ thẩm không ảnh hưởng đến nội dung vụ án nên chỉ cần rút kinh nghiệm, do đó không cần thiết sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

[5] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, thống nhất với đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát về việc: Không chấp nhận kháng cáo của ông Đ. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST, ngày 08/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

[6] *Về chi phí tố tụng:* Giữ nguyên như bản án sơ thẩm tuyên.

[7] *Về án phí dân sự*:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*:

Buộc ông Phan Quốc T phải nộp án phí là 115.500.000 đồng *(cụ thể 7.5000.000.000đ = 112.000.000đ + 0,1% của phần giá trị vượt 4.000.000.000 đồng).*

Buộc ông Trương Minh Đ phải nộp án phí không có giá ngạch với số tiền là 300.000đ (đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) và án phí với số tiền là 300.000đ (đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền). Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0004793 ngày 19/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. Ông Đ còn phải nộp thêm số tiền là 300.000đ.

Hoàn trả cho ông Đinh Công Đ1 và bà Đào Ngọc T1 tạm ứng án phí với số tiền là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0007293 ngày 25/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Là 300.000đ. Buộc ông Trương Minh Đ phải nộp. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0008071, ngày 21/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang (xem như đã thực hiện xong).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng: các Điều 129, 130, 131, 132, 117, 154, 502, 503, 562 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Minh Đ.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST, ngày 08/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trương Minh Đ về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/3/2020.

2. Chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 13/4/2022 có công chứng giữa ông Phan Quốc T với ông Trương Minh Đ. Do ông Đ yêu cầu đơn phương chấm dứt thực hiện việc ủy quyền.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/3/2020 giữa ông Trương Minh Đ với ông Phan Quốc T là vô hiệu. Buộc ông Phan Quốc T hoàn trả lại cho ông Trương Minh Đ số tiền đã nhận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 7.500.000.000 đồng (bảy tỷ năm trăm triệu đồng).

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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Minh Đ đối với yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá về yêu cầu dừng kê biên đối với tài sản là quyền sử dụng đất và giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành DD 206930.

5. *Về chi phí định giá*: Căn cứ Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự, ông Trương Minh Đ và ông Phan Quốc T phải chịu chi phí định giá 17.562.000 đồng theo Hóa đơn của Công ty TNHH Đ2. Bà Đào Ngọc T1 đã nộp tạm ứng nên ông Đ và ông T có nghĩa vụ hoàn trả bà Đào Ngọc T1 mỗi người là 8.781.000 đồng.

6. *Về án phí dân sự*:

- *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

Buộc ông Phan Quốc T phải nộp án phí là 115.500.000 đồng.

Buộc ông Trương Minh Đ phải nộp án phí không có giá ngạch là 300.000đ (đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) và án phí 300.000đ đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0004793 ngày 19/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. Ông Đ còn phải nộp thêm số tiền là 300.000đ.

Hoàn trả cho ông Đinh Công Đ1 và bà Đào Ngọc T1 tạm ứng án phí với số tiền là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0007293 ngày 25/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Là 300.000đ. Buộc ông Trương Minh Đ phải nộp. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0008071, ngày 21/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang (xem như đã thực hiện xong).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND Tp. Rạch Giá;
- THA dân sự Tp. Rạch Giá;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Đặng Thị Bích Vân