

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 172/2023/DS- PT

Ngày: 29/3/2023

V/v tranh chấp: “Yêu cầu tuyên bố  
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất và hợp đồng ủy quyền vô  
hiệu, tranh chấp hợp đồng vay tài  
sản, bồi thường thiệt hại”.

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Mai Hoàng Khải.**

*Các Thẩm phán:* Ông **Võ Ngọc Giàu;**

Ông **Lê Thanh Vân.**

**- Thư ký phiên tòa:** Ông **Nguyễn Chí Thành** - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

**- Đ diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:** Bà **Lê Thị Thắm**- Kiểm sát viên.

Ngày 23 và 29 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 02 năm 2023 về việc tranh chấp: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền vô hiệu, tranh chấp hợp đồng vay tài sản, bồi thường thiệt hại”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 226/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết Đ đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 112/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông **Đoàn Quang Tr**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: số 30 đường 52, khu phố 1, phường T, thành Phố Thủ Đức, Tp. HCM.

*Đ diện theo ủy quyền:* Ông **Trần Đăng Kh**, sinh năm 1996.

Địa chỉ: ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang. (Theo HĐ ủy quyền được UBND chứng thực ngày 08/12/2022)

**2. Bị đơn:** Ông **Mai Công Đ**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: 87B, Độc Lập, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

*Đ diện theo ủy quyền:* Ông **Đỗ Xuân Tr**, sinh năm 1981.

Địa chỉ: 259C/2, ấp 3, xã A, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền được công chứng ngày 05/3/2022 (BL 41))

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Mai Công Đ:* Luật sư **Nguyễn Văn H** của Văn phòng Luật sư VIETJURIS Quận 9 TP Hồ Chí Minh-Chi nhánh Phú Lâm.

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

- Bà **Mai Thúy L**, sinh năm 1980.

Địa chỉ : 87B, Độc Lập, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

*Đ diện theo ủy quyền:* Ông **Đỗ Xuân Tr**, sinh năm 1981.

Địa chỉ: 259C/2, ấp 3, xã A, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền được công chứng ngày 15/7/2022 (BL 54))

- Ông **Trần Văn Đ**, sinh năm 1981.

Địa chỉ: ấp Gi, xã Ph, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Nơi cư trú: Huyện T, Hiến T, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

*Đ diện theo ủy quyền:* Ông **Trần Long Đ**, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Thị trấn Chư Prông, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai. (Theo giấy ủy quyền được công chứng ngày 25/11/2022)

*4. Người kháng cáo:* Ông **Mai Công Đ** và ông **Trần Văn Đ**.

(Anh Kh, ông Tr, LS H và ông Đ có mặt tại phiên tòa)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Nguyên đơn* Ông Đoàn Quang Tr *trình bày:*

Vào ngày 07/7/2020, ông Đoàn Quang Tr có vay của ông Mai Công Đ số tiền 1.000.000.000đ, hai bên có lập giấy mượn tiền và giả tạo lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 319, tờ bản đồ số 20, diện tích 323,6m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại ấp 14, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang và công chứng tại Văn phòng công chứng C. Ngày 03/11/2021, ông Mai Công Đ đã chuyển nhượng thửa đất trên lại cho ông Trần Văn Đ;

Ngày 24/6/2020, ông Tr có lập hợp đồng ủy quyền cho ông Đ đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 20, diện tích 658,5m<sup>2</sup>, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng T, địa chỉ tại số 81 Lê Trọng T, phường S, quận T, thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 005375, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đ đã vi phạm khoản 2 Điều 4 của hợp đồng, cụ thể: Ông Đ đã chuyển nhượng thửa đất số 72 lại cho ông Trần Văn Đ vào ngày 20/12/2020 nhưng không thông báo cho ông Tr biết.

Nay ông Tr khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Đoàn Quang Tr với ông Mai Công Đ lập ngày 07/7/2020; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Công Đ với ông Trần Văn Đ lập ngày

ngày 03/11/2021. Ông Tr đồng ý hoàn trả cho ông Đ số tiền 1.000.000.000đ và tiền lãi suất 10%/năm;

+ Hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Đoàn Quang Tr với ông Mai Công Đ số công chứng 005375, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T, địa chỉ tại số 81 Lê Trọng T, phường S, quận T, thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 24/6/2020. Buộc ông Mai Công Đ trả lại cho ông Đoàn Quang Tr giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 006514, số vào sổ cấp GCN : CS 03570 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 05/6/2020 cho ông Đoàn Quang Tr đứng tên.

- *Bị đơn Ông Mai Công Đ trình bày:*

Ngày 24/6/2020, ông Mai Công Đ có cho ông Đoàn Quang Tr vay số tiền 2.500.000.000đ, thời hạn vay 06 tháng, để đảm bảo cho khoản vay này ông Tr ủy quyền cho ông Đ được toàn quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 72, tờ bản đồ số 20, diện tích 658,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp 14, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng T, địa chỉ tại số 81 Lê Trọng Tấn, phường Sơn Kỳ, quận T, thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 005375, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 07/7/2020, ông Đ cho ông Tr vay thêm số tiền 1.000.000.000đ, lần vay này ông Tr ký chuyển nhượng cho ông Đ thửa đất số 319, tờ bản đồ số 20, diện tích 323,6m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại ấp 14, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang và công chứng tại Văn phòng công chứng C. Ông Tr hẹn đến ngày 07/01/2021 ông sẽ trả đủ tiền cho ông Đ và chuộc lại đất.

Tới hạn, do ông Tr không trả tiền đã vay nên ông Đ đã lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông Đ đứng tên, đến ngày 03/11/2021 ông Đ đã chuyển nhượng thửa đất số 319, tờ bản đồ số 20, diện tích 323,6m<sup>2</sup> cho ông Trần Văn Đ với giá 324.000.000đ để trừ khoản nợ mà ông Đ nợ ông Được trước đó.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Tr, ông Đ có ý kiến và yêu cầu phản tố như sau:

+ Không đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Đoàn Quang Tr với ông Mai Công Đ số công chứng 005375, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T, địa chỉ tại số 81 Lê Trọng T, phường S, quận T, thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 24/6/2020;

+ Yêu cầu ông Tr trả số tiền vốn vay ngày 07/7/2020 là 1.000.000.000đ và tiền lãi suất 13,5%/ năm tính từ ngày 07/01/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm;

+ Rút lại phần yêu cầu đòi ông Tr trả số tiền 2.500.000.000đ vào ngày 24/6/2020.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trần Văn Đ trình bày:*

Trước đây ông Mai Công Đ có vay của ông số tiền 3.000.000.000đ, do không trả đúng hạn nên hai bên thỏa thuận ông Đ bán cho ông 02 thửa đất để cản trừ nợ, cụ thể:

- Thừa đất số 319, tờ bản đồ số 20, diện tích 323,6m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại ấp 14, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, hiện tại ông đã được đóng thuế trước bạ và sang tên quyền sử dụng đất;

- Thừa đất số 72, tờ bản đồ số 20, diện tích 658,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp 14, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, phần đất này ông không sang tên được do trên đất có nhiều căn nhà của người khác nên ông và ông Đ đã thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng.

Nay ông có ý kiến như sau: Ông chỉ đồng ý trả lại thửa đất số 319, tờ bản đồ số 20, diện tích 323,6m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại ấp 14, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông Mai Công Đ khi ông Đ trả cho ông số tiền 3.000.000.000đ và tiền lãi suất, đồng thời do bận công việc ngoài Bắc nên xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

**\*Bản án dân sự sơ thẩm số: 226/2022/DS-ST** ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết Đ:

- Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 40, Điều 147, Điều 228, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 116, Điều 124, Điều 131, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 562, Điều 565, Điều 568, Điều 569 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

#### **Xử:**

**1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Quang Tr.**

- Tuyên bố giao dịch dân sự (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/7/2020) giữa ông Đoàn Quang Tr với ông Mai Công Đ đối với thửa đất số 319, tờ bản đồ số 20, diện tích 323,6m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại ấp 14, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang vô hiệu;

- Tuyên bố giao dịch dân sự (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/11/2021) giữa ông Mai Công Đ với ông Trần Văn Đ đối với thửa đất số 319, tờ bản đồ số 20, diện tích 323,6m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại ấp 14, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang vô hiệu;

- Buộc ông Trần Văn Đ có trách nhiệm lập thủ tục sang tên trả lại cho ông Đoàn Quang Tr quyền sử dụng đất thửa đất số 319, tờ bản đồ số 20, diện tích 323,6m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại ấp 14, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa ông Đoàn Quang Tr với ông Mai Công Đ, số công chứng 005375, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T, địa chỉ tại số 81 L, phường S, quận T, thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 24/6/2020 đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 20, diện tích 658,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp 14, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Buộc ông Mai Công Đ trả lại cho ông Đoàn Quang Tr giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số CV 006514, số vào sổ cấp GCN : CS 03570 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 05/6/2020 cho ông Đoàn Quang Tr đứng tên.

**2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Mai Công Đ.**

- Buộc ông Đoàn Quang Tr có trách nhiệm trả cho ông Mai Công Đ số tiền vốn vay vào ngày 07/7/2020 là 1.000.000.000đ và tiền lãi là 170.765.000đ. Cộng chung tiền vốn và tiền lãi là 1.170.765.000đ.

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong 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 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận phần yêu cầu phản tố của ông Mai Công Đ đòi ông Đoàn Quang Tr trả thêm số tiền lãi 59.860.000đ.

**3. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Công Đ** đòi ông Đoàn Quang Tr trả số tiền vốn vay 2.500.000.000đ vào ngày 24/6/2020 và tiền lãi phát sinh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 13 tháng 10 năm 2022 Ông Mai Công Đ kháng cáo bản án sơ thẩm. Ông Đ yêu cầu Tòa phúc thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Quang Tr là hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Tr với ông Đ được công chứng ngày 24/6/2020.

Ngày 13 tháng 10 năm 2022 ông Trần Văn Đ cũng có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Ông Đ yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Quang Tr. Công nhận QSDĐ thửa 319, tờ bản đồ số 20, diện tích 323.6m<sup>2</sup> tại ấp 14, xã L, huyện C đã nhận chuyển nhượng từ ông Mai Công Đ là của ông.

**\* Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự có ý kiến như sau:**

Ông Đỗ Xuân Tr là người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Công Đ xin rút lại phần yêu cầu kháng cáo của ông Mai Công Đ không đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền. Chấp nhận hủy hợp đồng ủy quyền với ông Tr nhưng đề nghị phát mãi thửa đất 72, tờ bản đồ số 20 diện tích 658.5m<sup>2</sup> tại ấp 14, xã L, huyện C theo hợp đồng ủy quyền để thực hiện nghĩa vụ trả lại tiền vay cho ông Đ.

Ông Trần Long Đ là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của ông Được đề nghị cho ông Được tiếp tục được quyền sử dụng đất thửa 319, tờ bản đồ số 20, diện tích 323.6m<sup>2</sup> đã sang nhượng của Mai Công Đ được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Các đương sự không thỏa thuận được phương thức giải quyết tranh chấp.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Mai Công Đ đề nghị HĐXX phúc thẩm cho ông Đ rút lại phần kháng cáo, chấp nhận hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Tr với ông Đ. Buộc ông Đoàn Quang Tr sử dụng thửa đất 72, tờ bản đồ số 20 và thửa đất 319, tờ bản đồ số 20 tại ấp 14, xã L, huyện C làm tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay cho ông Đ như đã cam kết, đảm bảo quyền lợi cho các bên.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử đều được tiến hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ của người tham gia tố tụng đúng luật định.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Kiểm sát viên nhận định án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Quang Tr, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Quang Tr với ông Mai Công Đ lập ngày 07/7/2020 và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Mai Công Đ với ông Trần Văn Đ lập ngày 03/11/2021 đều vô hiệu. Tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa ông Đoàn Quang Tr với ông Mai Công Đ lập ngày 24/6/2020 chấm dứt. Cũng như chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Mai Công Đ, buộc ông Đoàn Quang Tr trả cho ông Mai Công Đ 1.170.765.000 đồng tiền nợ vay và lãi. Và buộc ông Đ trả lại ông Đoàn Quang Tr giấy chứng nhận QSDĐ số: GCN CS03570 do sở TN và MT tỉnh Tiền Giang cấp ngày 05/6/2020 cho ông Đoàn Quang Tr là có căn cứ đúng pháp luật, do các hợp đồng đều giả tạo, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên theo luật định, cũng như ông Tr thừa nhận có vay của ông Đ 01 tỷ đồng nên Tòa sơ thẩm buộc trả là có cơ sở. Vì vậy đề nghị HĐXX phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ và ông Đ, giữ y án sơ thẩm. Về phần án sơ thẩm xử buộc ông Đ phải lập thủ tục sang tên trả lại cho ông Tr QSDĐ thửa 319, tờ bản đồ số 20 diện tích 323.6m<sup>2</sup> tại ấp 14, xã L, huyện C là khó thực hiện việc thi hành án nên đề nghị HĐXX chỉnh sửa cho phù hợp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, xem xét. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Nghe các đương sự trình bày, tranh luận, lời bào chữa của Luật sư cho ông Mai Công Đ và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phát biểu, nhận xét, đề nghị.

#### **Xét thấy:**

[1]- Ông Mai Công Đ và ông Trần Văn Đ thực hiện quyền kháng cáo bản án trong thời hạn luật định; đúng Theo các Điều 271, 272, 273, 276 của BLTTDS nên được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Nguyên đơn Đoàn Quang Tr ủy quyền cho Trần Đăng Kh làm đại diện; bị đơn Mai Công Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Mai Thúy L ủy quyền cho Đỗ Xuân Tr và Trần Văn Đ ủy quyền cho Trần Long Đ làm đại diện tham gia tố tụng tại phiên tòa. Việc ủy quyền được thực hiện theo Điều 85, Điều 86 của BLTTDS nên chấp nhận.

[2]- Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp:

[2.1]- Ông Đoàn Quang Tr khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng ủy quyền giữa Đoàn Quang Tr và Mai Công Đ được công chứng ngày 24/6/2020. Buộc Mai Công Đ trả lại giấy chứng nhận QSDĐ số CV 00651 vào sổ cấp GCN: CS 03570 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày

05/6/2020 cho ông Tr. Đồng thời đề nghị Tòa án buộc ông Đ bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận trong hợp đồng.

**[2.2]-** Ông Mai Công Đ có đơn phản tố yêu cầu Tòa án buộc ông Đoàn Quang Tr hoàn trả lại cho ông Đ tiền nợ gốc và lãi tổng cộng 3.804.993.000 đồng.

**[2.3]-** Tại biên bản hòa giải ngày 27/7/2022 người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn Đoàn Quang Tr yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Đoàn Quang Tr với ông Mai Công Đ lập ngày 07/7/2020 vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Mai Công Đ với ông Trần Văn Đ lập ngày 03/11/2021.

Các tranh chấp này thuộc thẩm quyền và phạm vi giải quyết theo quy định tại Điều 5, khoản 9 Điều 26 của BLTTDS và Điều 116, 117, 124, 131, 135, 138, 166, 357, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

**[3]-** Về nội dung tranh chấp và yêu cầu giải quyết của đương sự:

**[3.1]-** Ngày 24/6/2020 ông Đoàn Quang Tr có lập hợp đồng ủy quyền cho ông Mai Công Đ thừa đất 72, tờ bản đồ số 20, diện tích 658.5m<sup>2</sup> tại ấp 14, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang để ông Tr thực hiện các giao dịch dân sự bằng QSDĐ nói trên. Đến ngày 07/7/2020 ông Tr có vay của ông Đ 1.000.000.000 đồng, có lập hợp đồng vay (BL 37). Theo 02 bên khai nhận, để đảm bảo khoản tiền vay nói trên thì ông Tr lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 319, tờ bản đồ số 20, diện tích 323.6m<sup>2</sup> tại ấp 14, xã L, huyện C cho ông Đ (Hợp đồng giả tạo). Nhưng sau khi vay ông Tr không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay nên ông Đ căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng đã làm thủ tục sang tên QSDĐ cho ông Đ đứng tên trừ nợ.

Do ông Mai Công Đ cũng thiếu nợ ông Trần Văn Đ không tiền trả nên sau khi đứng tên QSDĐ từ vụ chuyển nhượng với ông Tr thì ông Đ đem chủ quyền sử dụng đất đó thỏa thuận với ông Được chuyển nhượng QSDĐ cho ông Được để khấu trừ nợ vay: Ông Tr cho rằng ông Đ vi phạm khoản 2 Điều 4 của HĐ ủy quyền nên khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Tr với ông Đ được công chứng ngày 24/6/2020, đồng thời yêu cầu buộc ông Đ bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận trong hợp đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Tr và người đại diện theo ủy quyền của ông Tr tiếp tục yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Tr với ông Đ được công chứng ngày 07/7/2020 (Tuyên bố hợp đồng vô hiệu), hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Mai Công Đ với ông Trần Văn Đ công chứng ngày 03/11/2021.

**[3.2]-** Ngày 18/3/2022 ông Mai Công Đ và người đại diện theo ủy quyền của ông Đ có đơn phản tố trình bày:

Ngày 24/6/2020 ông Tr có vay của ông Đ 2,5 tỷ đồng. Để đảm bảo khoản vay ông Tr ủy quyền thừa đất 72, tờ bản đồ số 20, diện tích 658.5m<sup>2</sup> tại ấp 14, xã L, huyện C cho ông Đ. Hai bên thỏa thuận đến ngày 27/01/2021 ông Tr trả đủ tiền cho ông Đ chuộc lại đất. Do đến hạn ông Tr không trả tiền nên ông Đ lập thủ tục sang tên QSDĐ theo hợp đồng để khấu trừ nợ. Ngày 03/11/2021 ông Mai Công Đ tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ nói trên cho ông Trần Văn Đ cũng để khấu trừ khoản nợ của ông Được cho ông Đ vay, nên ông Đ

không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Quang Tr đồng thời có đơn phản tố yêu cầu ông Tr trả lại ông 2,5 tỷ đồng vay ngày 24/6/2020 và tính lãi xuất 15%/ năm. Yêu cầu ông Tr trả lại 01 tỷ đồng vay ngày 07/7/2020 với lãi xuất 15%/ năm nhưng được trừ 324.000.000 đồng tiền chuyển nhượng thửa đất 319, tờ bản đồ số 20, diện tích 323.6m<sup>2</sup>. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Đ rút lại yêu cầu đòi ông Tr trả 2,5 tỷ đồng và tiền lãi.

Các yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố của các ông Đoàn Quang Tr và ông Mai Công Đ được tòa sơ thẩm xem xét chấp nhận một phần tại bản án số 226/2022/DS- ST ngày 29/9/2022 nhưng ông Mai Công Đ và ông Trần Văn Đ không chấp nhận nên kháng cáo.

**[4]-** Xét yêu cầu kháng cáo của ông Mai Công Đ nhận thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm ông Đỗ Xuân Tr là người đại diện theo ủy quyền của ông Đ đã rút lại yêu cầu kháng cáo. Chấp nhận hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Đoàn Quang Tr và ông Mai Công Đ được công chứng ngày 24/6/2020 như án sơ thẩm đã xử. Việc rút lại yêu cầu kháng cáo của ông Đ là hoàn toàn tự nguyện, không bị đe dọa, không bị ép buộc, phù hợp với pháp luật nên được chấp nhận đình chỉ xét xử phúc thẩm.

Về phần ông Đỗ Xuân Tr đại diện theo ủy quyền của ông Đ yêu cầu HĐXX phúc thẩm tuyên buộc ông Tr sử dụng thửa đất 72 , tờ bản đồ số 20 để thực hiện nghĩa vụ trả tiền của ông Tr cho ông Đ như đã cam kết từ ban đầu. Phần yêu cầu này nằm ngoài phạm vi đơn phản tố và chưa được tòa sơ thẩm xem xét giải quyết nên cấp phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận được.

**[5]-** Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn Đ nhận thấy: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Đoàn Quang Tr với ông Mai Công Đ được công chứng ngày 07/7/2020 và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Mai Công Đ với ông Trần Văn Đ được công chứng ngày 03/11/2021 đối với thửa đất 319, tờ bản đồ số 20, diện tích 323.6m<sup>2</sup> tại ấp 14, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang đều không phải là hợp đồng chuyển nhượng do yêu cầu sử dụng đất đúng thực chất mà mục đích của hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Tr với ông Đ là để đảm bảo khoản tiền ông Đ cho ông Tr vay 1.000.000.000 đồng vào ngày 07/7/2020 được ghi rõ trong giấy mượn tiền cùng ngày 07/7/2020 (BL 08). Còn hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Đ với ông Được ngày 03/11/2021 để khấu trừ 324.000.000 đồng trong số 3.000.000.000 đồng ông Đ nợ ông Được chưa trả. Quá trình chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên chỉ thể hiện trên giấy tờ, không ai biết thửa đất nhận chuyển nhượng nằm ở vị trí nào ngoài thực địa, cũng không có sự chuyển giao tài sản cho nhau theo hợp đồng nên các giao dịch kê trên là giả tạo nhằm che dấu các hợp đồng vay tài sản giữa các bên. Theo khoản 1 Điều 124 BLDS năm 2015 quy định: “Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che dấu vẫn có hiệu lực.”.

Theo Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự dân sự của các bên từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2. 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.”. Quá trình thực hiện hợp đồng và giải quyết tranh chấp các bên không chuyển giao tài sản cho nhau, cũng không ai yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp

đồng vô hiệu nên Tòa sơ thẩm xử Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Mai Công Đ với ông Trần Văn Đ lập ngày 03/11/2021 vô hiệu mà không giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ đúng pháp luật. Ông Đ kháng cáo nhưng không cung cấp, bổ sung tài liệu, chứng cứ mới để cấp phúc thẩm xem xét nên không được chấp nhận.

[6]- Tuy nhiên Tòa sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Đ với ông Đ vô hiệu nhưng lại buộc ông Đ có trách nhiệm lập thủ tục sang tên trả lại cho ông Đoàn Quang Tr thửa đất 319, tờ bản đồ số 20, diện tích 323.6m<sup>2</sup> tại ấp 14, xã L, huyện C là vượt quá yêu cầu khởi kiện và không có tính khả thi nên cần chỉnh sửa là giao ông Đoàn Quang Tr được quyền liên hệ cơ quan có quản lý nhà nước về đất đai ở địa phương đăng ký kê khai cấp lại GCN QSDĐ nói trên nên sửa án sơ thẩm phần này.

[7]- Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Quang Tr đòi ông Mai Công Đ bồi thường thiệt hại do vi phạm các nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng nhưng không nói rõ bồi thường như thế nào nên Tòa sơ thẩm chưa xem xét là thiếu sót. Tại Tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông Tr xin rút lại yêu cầu này, việc người đại diện của ông Tr rút lại yêu cầu khởi kiện tại Tòa phúc thẩm không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Đ nên HĐXX chấp nhận đình chỉ giải quyết.

Các phần khác của án sơ thẩm xử có căn cứ, đúng pháp luật, không có kháng cáo, kháng nghị được giữ nguyên.

#### [8]- Về án phí:

Ông Trần Văn Đ và ông Mai Công Đ phải chịu án phí DS- PT theo khoản 1 Điều 148 BLTTDS và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội khóa 14.

Xét ý kiến của luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông Đ có 01 phần trùng khớp với nhận Đ của Tòa án nên được chấp nhận.

Về ý kiến của Kiểm sát viên phân tích và đề nghị có cơ sở phù hợp quan điểm của Tòa án nên được ghi nhận.

*Vì các lẽ trên,*

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 270, Điều 293; khoản 2, khoản 5 Điều 308; Điều 309; Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của ông Mai Công Đ do ông Đỗ Xuân Tr làm đại diện.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn Đ do ông Trần Long Đ làm đại diện.

Sửa một phần quyết định của bản án DSST số 226/2022/DS- ST ngày 29/9/2022 của TAND huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào Điều 5; khoản 3, khoản 9 Điều 26; các Điều 147, 148, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 124, 131, 134, 135, 138, 166, 357, 463, 466, 468, 500, 501, 502, 503, 562, 563, 565, 566, 568, 569 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 26 và Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy Đ về án phí và lệ phí tòa án.

**Tuyên xử:**

**1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Quang Tr:**

**Tuyên bố:**

**1.1.** Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 319, tờ bản đồ số 20, diện tích 323.6m<sup>2</sup> tại ấp 14, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang giữa ông Đoàn Quang Tr với ông Mai Công Đ lập ngày 07/7/2020 là vô hiệu.

**1.2.** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 319, tờ bản đồ số 20, diện tích 323.6m<sup>2</sup> tại ấp 14, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang giữa ông Mai Công Đ với ông Trần Văn Đ lập ngày 03/11/2021 là vô hiệu.

**1.3.** Ông Đoàn Quang Tr được quyền liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai ở địa phương đăng ký kê khai cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ thửa 319, tờ bản đồ số 20, diện tích 323.6m<sup>2</sup> tại ấp 14, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

**1.4.** Hợp đồng ủy quyền giữa ông Đoàn Quang Tr với ông Mai Công Đ đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 20, diện tích 658.5m<sup>2</sup> tại ấp 14, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang được công chứng số 005375 quyển số 06.TP/CC- SCC/HĐ- GD tại phòng công chứng T ngày 24/6/2020 chấm dứt hiệu lực.

**1.5.** Buộc ông Mai Công Đ trả lại ông Đoàn Quang Tr 01 giấy chứng nhận QSDĐ số CV006514 vào sổ cấp GCN: CS03570 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 05/6/2020 cho ông Đoàn Quang Tr đứng tên.

**1.6.** Đình chỉ một phần yêu cầu của ông Đoàn Quang Tr đòi ông Mai Công Đ bồi thường thiệt hại do vi phạm các nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng.

**2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Mai Công Đ:**

**2.1.** Buộc ông Đoàn Quang Tr trả cho ông Mai Công Đ 1.000.000.000 đồng tiền vốn và 170.765.000 đồng tiền lãi. Tổng cộng: 1.170.765.000 đồng (một tỷ một trăm bảy chục triệu bảy trăm sáu mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày ông Mai Công Đ có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Đoàn Quang Tr chậm thi hành thì hàng tháng phải chịu thêm tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành án, theo mức lãi xuất được quy Đ tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

**2.2.** Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Mai Công Đ đòi ông Đoàn Quang Tr trả thêm khoản tiền lãi 59.860.000 đồng.

**2.3.** Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của ông Mai Công Đ đòi ông Đoàn Quang Tr trả cho ông Đ 2.500.000.000 đồng tiền vay ngày 24/6/2020 và tiền lãi phát sinh.

**3. Về án phí:**

**3.1.** Ông Mai Công Đ phải chịu 3.293.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 án phí dân sự phúc thẩm.

**3.2.** Ông Trần Văn Đ phải chịu 300.000 đồng án phí DS- ST và 300.000 đồng án phí DS- PT.

**3.3.** Ông Đoàn Quang Tr phải chịu 47.122.950 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

\* Trả lại ông Mai Công Đ 54.050.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0016049 ngày 14/4/2022 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0016971 ngày 24/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

\* Trả lại ông Đoàn Quang Tr 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001691 ngày 07/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

\* Trả lại ông Trần Văn Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0016970 ngày 24/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Tr hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 9 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

**\* Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CC THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Mai Hoàng Khải**