

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 771/2024/DS-PT

Ngày: 16-9-2024

V/v tranh chấp hợp đồng uỷ quyền sử dụng đất, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Khoa

Các thẩm phán:

Bà Trần Thị Hoà Hiệp

Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tú Anh, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phụng, Kiểm sát viên.

Ngày 16/9/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 448/2024/TLPT-DS ngày 13/6/2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng uỷ quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 12/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2754/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Phù Thị B, sinh năm 1938; Địa chỉ: Ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Phù Thị B:

1.1 Ông Phạm Phước L, sinh năm 1977; Địa chỉ: ấp Đ, xã D, thành phố P, Kiên Giang (theo văn bản uỷ quyền ngày 27/10/2023, có đơn xin vắng mặt).

1.2 Ông Đỗ Văn L1, sinh năm 1986; Địa chỉ: ấp V, V, huyện C, tỉnh Kiên Giang; Địa chỉ liên lạc: Ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (theo văn bản uỷ quyền ngày 27/10/2023, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phù Thị B: Ông Lê Quang Đ, là Luật sư của Văn phòng L4, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

2. Ông Phạm Công Đ1, sinh năm 1931 (chết ngày 28/8/2023)

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Công Đ1:

2.1 Ông Đặng Văn H, sinh năm 1959; Địa chỉ: D HWY B, BURAS, LA 70091, USA (vắng mặt).

2.2 Ông Đặng Quốc J (tên gọi khác là Đặng Văn H1), sinh năm 1962; Địa chỉ: D HWY B, BURAS, LA 70041, USA (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông H, ông H1: Bà Phù Thị B (có căn cước nêu trên, theo văn bản ủy quyền tại Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang ngày 05/9/2023, vắng mặt).

2.3 Bà Phạm Thị N, sinh năm 1965

2.4 Ông Phạm Phước H2, sinh năm 1974

2.5 Ông Phạm Phước L (có căn cước nêu trên)

2.6 Ông Phạm Văn M, sinh năm 1985

2.7 Bà Phù Thị B (có căn cước nêu trên)

2.8 Ông Phạm Phước H3, sinh năm 1971

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (cùng có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Bị đơn:* Ông Phạm Văn M1, sinh năm 1980; Địa chỉ: Ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (chết ngày 13/4/2021).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn M1: Ông Phạm Nguyễn Hoài T, sinh năm 2002; Hộ chiếu số C4527184; Địa chỉ thường trú: Ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông T: Bà Huỳnh Thị Mỹ N1, sinh năm 1990; Địa chỉ: Tổ A, ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 31/01/2024 tại Văn phòng C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, (có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

1. Ông Nguyễn Thế T1, sinh năm 1992; Địa chỉ: ấp L, xã L, thị xã T, tỉnh An Giang (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thế T1: Ông Nguyễn Hữu T2, sinh năm 1983; Địa chỉ: 2 D, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 17/7/2024, có mặt).

2. Ông Trần Mạnh H4, sinh năm 1960

3. Bà Lê Thị N2, sinh năm 1960

Cùng địa chỉ: Phố G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa (cùng vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông H4, bà N2: Bà Phạm Thị T3, sinh năm 1996; Địa chỉ: Căn hộ S, Sonasea P, Khu T, V1, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (theo văn bản ủy quyền được công chứng vào ngày 04/3/2024 tại Văn phòng công chứng Triệu Sơn tỉnh T, vắng mặt).

4. Văn phòng C1; Địa chỉ: A Đường C, khu phố A, thị trấn D, P, Kiên Giang

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn L2, chức vụ: Trưởng văn phòng (vắng mặt).

5. Văn phòng C; Địa chỉ: A H, khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc K, chức vụ: Trưởng văn phòng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

6. Văn phòng C2; Địa chỉ: B N, khu phố E, thị trấn D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Ngọc K1, chức vụ: Trưởng văn phòng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Thế T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn ông Phạm Công Đ1, bà Nguyễn Thị B1 và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông Đ1, bà B1 khai khẩn được diện tích đất 5.831,1m² thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, được UBND huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 939069 ngày 20/4/2012. Vào tháng 09/2018 ông Phạm Văn M1 là con ruột (sống chung cùng với ông bà) nói ông bà ký hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất nêu trên để ông M1 trông coi, quản lý đất. Do ông bà tuổi cao, sức yếu, hoàn toàn tin tưởng con cái nên ông bà đồng ý. Ngày 04/9/2018 ông M1 chở vợ chồng ông bà đến Phòng C3 để ký vào hợp đồng ủy quyền đã soạn sẵn, ông bà không biết được nội dung trong hợp đồng ủy quyền gồm những nội dung gì.

Đầu năm 2019, ông M1 đã nhiều lần kêu người vào xem đất bán, hàng xóm xung quanh thông báo cho ông bà nên ông bà mới phát hiện sự việc, ông bà yêu cầu ông M1 ra Phòng công chứng để hủy hợp đồng ủy quyền vì ông bà chỉ ủy quyền cho ông M1 trong coi quản lý đất, không đồng ý cho ông M1 chuyển nhượng để chiếm đoạt riêng nhưng ông M1 không đồng ý.

Ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 17677 quyền số 18/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 04/9/2018 tại Văn phòng C1

giữa ông Đ1, bà B1 với ông M1. Buộc ông M1 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 939069 do UBND huyện P cấp ngày 20/4/2012 cho ông bà.

Trong quá trình Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc thụ lý vụ kiện thì ngày 26/12/2019 ông M1 có hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Thế T1. Ngày 12/11/2020 ông Đ1, bà B1 có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2019 do ông M1 lấy tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông bà xác lập với ông T1 tại Văn phòng C4 Yêu cầu Tòa án hủy đăng ký biến động sang tên cho ông T1.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng ủy quyền lập ngày 04/9/2018 tại Văn phòng C1 giữa ông Đ1, bà B1 với ông M1; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2019 do ông M1 lấy tư cách là người đại diện ủy quyền của nguyên đơn để xác lập với ông T1 tại Văn phòng C2; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2020 giữa ông T1 với ông Trần Mạnh H4 và bà Lê Thị N2 vì các giao dịch này không hợp pháp, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; ủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất sang tên cho ông T1, buộc ông T1 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 939069 do UBND huyện P cấp ngày 20/4/2012 cho ông Đ1 bà B1; buộc ông T1 phải tháo dỡ di dời toàn bộ hàng rào xây dựng trái phép trên phần đất tranh chấp và giao trả đất cho nguyên đơn; đề nghị Tòa án bác yêu cầu độc lập của ông T1 vì giao dịch chuyển nhượng giữa ông M1 và ông T1 là trái pháp luật.

Theo người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn M1 trình bày:

Ngày 04/9/2018 theo ý chí và nguyện vọng của ông Đ1, bà B1 tình trạng tuổi cao, sức yếu không muốn để xảy ra tình trạng tranh chấp đất đai giữa các con sau này (vì các con đã được ông bà chia đất đầy đủ, duy chỉ ông M1 chưa được chia) nên ông Đ1, bà B1, ông M1 đã đến phòng C3 để ký hợp đồng ủy quyền cho ông M1 được toàn quyền thay mặt ông Đ1 bà B1 thực hiện quản lý, sử dụng, đăng ký trích đo, tách thửa, chuyển nhượng, tặng cho...quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang mà không cần phải có sự đồng ý của ông Đ1, bà B1. Hợp đồng công chứng đã thực hiện đúng quy định pháp luật, trên cơ sở tự nguyện. Sau khi hợp đồng ủy quyền ký kết, ông Đ1, bà B1 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 939069 cho ông M1 quản lý sử dụng theo nội dung hợp đồng ủy quyền. Ông M1 đã tiến hành đổ đất, san lấp mặt bằng và xây dựng bờ kè, tường bao. Nay ông M1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ1, bà B1, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của ông Đ1, bà B1.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Nguyễn Hoài T trình bày:

Ông T sinh sống ở Canada nên không biết được sự việc tranh chấp giữa ông Đ1, bà B1 với ông M1, ông T1, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định

pháp luật. Đối với phần tiền san lấp mặt bằng, xây dựng bờ kè, bờ bao, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định chi phí này do bà B1 bỏ ra để thực hiện nên ông T không tranh chấp và không có yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế T1 và người đại diện theo ủy quyền của ông T1 trình bày:

Ông M1 có chuyển nhượng cho ông T1 quyền sử dụng đất 5.831,1m² đất thửa số 132, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp Đ, xã D, P, Kiên Giang với giá 1.500.000.000 đồng. Sau khi xem xét tính pháp lý hợp lệ nên ngày 26/12/2019 ông M1 và ông T1 đã ra phòng C5 ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ông T1 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C1 đăng ký biên động sang tên vào ngày 14/01/2020. Từ đó đến nay ông T1 vẫn quản lý, sử dụng phần đất này. Năm 2021 ông mới biết được ông Đ1, bà B1 với ông M1 có tranh chấp phần đất nêu trên. Phần đất này hiện nay ông T1 đã chuyển nhượng cho ông Trần Mạnh H4 và bà Lê Thị N2 tại phòng C6 nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ1, bà B1. Ngày 30/11/2021, ông T1 có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng ủy quyền giữa ông Đ1, bà B1 với ông M1, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1, bà B1 (do ông M1 đại diện ủy quyền) với ông T1 đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên. Trường hợp Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại bằng với giá thẩm định là 123.466.076.000 đồng.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông T1 đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận yêu cầu độc lập của ông T1. Trường hợp Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1, bà B1 (do ông M1 đại diện ủy quyền) với ông T1 vô hiệu, ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này, sau này có phát sinh tranh chấp ông T1 sẽ khởi kiện thành vụ án dân sự khác.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Mạnh H4 và bà Lê Thị N2 trình bày:

Ngày 09/11/2020 ông T1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 5.831,1m², thửa số 132 thuộc ấp Đ, xã D, thành phố P cho vợ chồng ông H4, bà N2, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C. Hai bên đã thực hiện hoàn tất nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên, ông H4, bà N2 vẫn chưa thực hiện xong việc sang tên do có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc. Hiện tại, ông H4, bà N2 đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông T1 lưu giữ để ông T1 thực hiện việc giải quyết vụ án. Nay ông H4, bà N2 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, ông H4, bà N2 không có yêu cầu gì liên quan đến việc giải quyết vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đại diện Văn phòng C1 trình bày:

Ngày 04/9/2018 Văn phòng C1 có tiếp nhận hồ sơ của ông Đ1, bà B1 và ông M1 yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất tại thửa số

132, tờ bản đồ số 29, diện tích 5831,1m², tọa lạc tại ấp Đ, xã D, P, Kiên Giang. Công chứng viên đã tiếp nhận, kiểm tra giấy tờ do các bên cung cấp thấy đầy đủ, phù hợp với quy định pháp luật nên Công chứng viên đã thụ lý và tiến hành công chứng đúng theo quy định pháp luật. Bà B1 là người không biết chữ nhưng do ông Đ1, bà B1 là khách quen của Văn phòng công chứng, thường xuyên đến công chứng làm hợp đồng giao dịch nên Văn phòng đã không yêu cầu bà B1 mời người làm chứng khi xác lập hợp đồng ủy quyền với ông M1.

Văn phòng C và Văn phòng C2 có đơn xin xét xử vắng mặt, không có bản khai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 12/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 37, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 122, 123, 124, 131, 500, 562, khoản 2 Điều 569 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Công Đ1 và bà Phù Thị B.

[1.1] Hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Công Đ1, bà Phù Thị B với ông Phạm Văn M1 được công chứng tại Văn phòng C1 vào ngày 04/9/2018, số công chứng 17677 quyền số 18/TP/CC-SCC/HĐGD.

[1.2] Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Công Đ1, bà Phù Thị B ủy quyền cho ông Phạm Văn M1 xác lập với ông Nguyễn Thế T1 tại Văn phòng C2 vào ngày 26/12/2019, số công chứng 01875/2019/HĐCN, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu do giả tạo và vi phạm điều cấm pháp luật.

[1.3] Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thế T1 với ông Trần Mạnh H4 và bà Lê Thị N2 tại Văn phòng C vào ngày 09/11/2020, số công chứng 06824/2020/HĐCN, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu do vi phạm điều cấm pháp luật.

[1.4] Buộc ông Nguyễn Thế T1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 939069 do Ủy ban nhân dân huyện P (nay là thành phố P) cấp ngày 20/4/2012 đứng tên ông Phạm Công Đ1, bà Phù Thị B cho bà B và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ1.

Căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật, bà Phù Thị B và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ1 có quyền liên hệ cơ quan có thẩm

quyền để yêu cầu hủy hoặc điều chỉnh biến động, sang tên lại cho bà B và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ1.

Trường hợp ông T1 không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật, bà Phù Thị B và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ1 có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[1.5] Buộc ông Nguyễn Thế T1 tháo dỡ, di dời hàng rào kẽm gai, trụ bê tông để trả lại cho bà B và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ1 quyền sử dụng đất thuộc thửa số 132, tờ bản đồ số 29, diện tích 5.831,1 m², địa chỉ ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 939069 do Ủy ban nhân dân huyện P (nay là thành phố P) cấp ngày 20/4/2012.

(Theo sơ đồ trích đo địa chính số 45-2023 ngày 18/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C1).

[2] Bác yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thế T1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng ủy quyền giữa ông Đ1, bà B với ông M1; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1, bà B (do ông M1 đại diện ủy quyền) với ông T1 diện tích đất 5.831,1m², thửa đất số 132, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ấp Đ, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

[3] Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 22/2020/QĐ-BPKCTT ngày 19/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc và Quyết định số 06/2023/QĐ-BPKCTT ngày 24/10/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản và cấm ông Nguyễn Thế T1 thực hiện hành vi san lấp, xây dựng, bao chiếm...đối với quyền sử dụng đất diện tích 5.831,1m²; thửa đất số 132, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ấp Đ, xã D, huyện P (nay là thành phố P, tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 939069 do Ủy ban nhân dân huyện P (nay là thành phố P) cấp ngày 20/4/2012.

Hoàn trả tiền thực hiện biện pháp bảo đảm cho bà Phù Thị B và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ1 số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu đồng) theo giấy nộp tiền và ủy nhiệm chi ngày 17/11/2020 của Ngân hàng TMCP N3 - chi nhánh P khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[4] Việc xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nếu có tranh chấp ông T1, ông H4, bà N2 có quyền khởi kiện thành vụ kiện dân sự khác.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng, các quy định về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18/3/2024, ông Nguyễn Thế T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B, ông Đ1; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T1.

Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Phạm Phước H3 và ông Đỗ Văn L1 là người đại diện hợp pháp của bà Phù Thị B vắng mặt tại phiên tòa, nhưng tại đơn xin xét xử vắng mặt ông H3 và ông L1 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông Nguyễn Hữu T2 là người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thế T1 và ông T1 không thay đổi, bổ sung và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu. Bà Huỳnh Thị Mỹ N1 là người đại diện hợp pháp của ông Phạm Nguyễn Hoài T cùng các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa nên không thể hiện ý kiến. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:

1. Ông Nguyễn Hữu T2 là người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thế T1:

Hợp đồng uỷ quyền giữa ông Đ1, bà B và ông M1 có nội dung giao cho ông M1 thực hiện các quyền, trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng này đã được công chứng hợp pháp.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M1 và ông T1 được công chứng ngày 26/12/2019 là hợp pháp, vì giá chuyển nhượng 1,5 tỷ đồng là phù hợp với giá thị trường và sau khi nhận chuyển nhượng ông T1 đã cập nhật sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông H4, bà N2 là giả cách, do ông T1 vay 02 tỷ đồng của ông H4, bà N2 nên lập hợp đồng chuyển nhượng.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toà bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Ông Nguyễn Thế T1: Đồng ý với ý kiến và yêu cầu của ông T2, không bổ sung gì thêm.

3. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B:

Hợp đồng uỷ quyền giữa bà B, ông Đ1 và ông M1 ngày 04/9/2018 là không có giá trị pháp lý, vì không có nhân chứng trong khi bà B là người không biết chữ nên vi phạm khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng, không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

Do hợp đồng uỷ quyền vô hiệu nên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M1 và ông T1 vô hiệu. Mặt khác, ông M1 chuyển nhượng đất cho ông T1 sau khi Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc thụ lý vụ án là vi phạm điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T1, và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông T1 làm trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

- Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên toà, các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên toà và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

- Về yêu cầu kháng cáo của ông T1: Hợp đồng uỷ quyền giữa ông Đ1, bà B với ông M1 là hợp đồng không có thù lao, do đó ông Đ1 và bà B có quyền đơn phương chấm dứt. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M1 và ông T1 xảy ra sau thời điểm Toà án nhân dân thành phố Phú Quốc thụ lý vụ án, vi phạm điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai nên vô hiệu; mặt khác, ông T1 không chứng minh được việc đã thanh toán tiền cho ông M1. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M1 và ông T1 vô hiệu nên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông H4, bà N2 cũng vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông T1 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thế T1 làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bà Phù Thị B tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn và uỷ quyền hợp pháp cho ông Phạm Phước L và ông Đỗ Văn L1. Bà Huỳnh Thị Mỹ N1 là người đại diện hợp pháp của ông Phạm Nguyễn Hoài T. Các ông bà Phạm Thị N, Phạm Phước H2, Phạm Phước H3, Phạm Văn M tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Công Đ1. Các ông bà nêu trên đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Các đương sự còn lại đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Tòa án tiến hành xét xử các đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Phạm Công Đ1 và bà Phù Thị B khởi kiện ông Phạm Văn M1 yêu cầu hủy Hợp đồng uỷ quyền quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông M1 được công chứng ngày 04/9/2018 tại Văn phòng C1; tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1, bà B (do ông M1 đại diện theo uỷ quyền) với ông Nguyễn Thế T1 vô hiệu; tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông Trần Mạnh H4 và bà Lê Thị N2 lập tại Văn phòng C ngày 09/11/2020 vô hiệu; yêu cầu ông T1 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các yêu cầu khởi kiện nêu trên của ông Đ1, bà B liên quan trực tiếp đến 5.831,1m² đất thuộc thửa 132, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Đây là vụ kiện tranh chấp hợp đồng uỷ quyền sử dụng đất, huỷ hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Đặng Văn H và ông Đặng Quốc J tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hiện đang cư trú tại Hoa Kỳ. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang thụ lý, xét xử vụ án là đúng quan hệ pháp luật, đúng thẩm quyền, phù hợp với các quy định tại các khoản 3, 11 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét kháng cáo của ông T1, nhận thấy:

[4.1] Về hợp đồng ủy quyền sử dụng đất giữa bà B, ông Đ1 và ông M1 ngày 04/9/2018 tại Phòng C3:

Hợp đồng ủy quyền có chữ ký của ông Đ1, ông M1 và chỉ có dấu tay điểm chỉ của bà B (do bà B không biết chữ) mà không có người làm chứng.

Tại Văn bản số 102/CV-VPCC ngày 06/11/2020 (bút lục số 101) gửi Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc của Văn phòng C1 cũng xác định biết rõ bà B là người không biết chữ nhưng do là khách quen nên khi lập hợp đồng ủy quyền không yêu cầu người làm chứng.

Tại khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng quy định “*Trường hợp người yêu cầu công chứng không đọc được, không nghe được, không ký, điểm chỉ được hoặc trong những trường hợp khác do pháp luật quy định thì việc công chứng phải có người làm chứng*”. Do đó hợp đồng này đã vi phạm quy định vừa viện dẫn, không đảm bảo tính khách quan.

Mặt khác, khi xác lập hợp đồng ủy quyền, ông Đ1, bà B cho rằng có sự lừa dối của ông M1 nên ông bà đã yêu cầu ông M1 hủy hợp đồng ủy quyền nhưng ông M1 không đồng ý, từ đó ông Đ1, bà B đã khởi kiện ra Tòa án để yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền. Hợp đồng ủy quyền giữa ông Đ1, bà B và ông M1 là hợp đồng không có thù lao, do đó việc ông Đ1, bà B có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền khi đã thông báo cho ông M1 thời gian hợp lý là phù hợp với Điều 569 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ông M1 không đồng ý chấm dứt hợp đồng ủy quyền nhưng không đưa ra được lý do chính đáng. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng ủy quyền nêu trên là có căn cứ. Việc ông T1 kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng ủy quyền là không có cơ sở chấp nhận.

[4.2] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1, bà B với ông T1 lập ngày 26/12/2019:

Ông Đ1, bà B khởi kiện ông M1 yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền và được Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc thụ lý vụ án số 348/2019/TLST-DS ngày 11/12/2019. Tại bản khai của ông T1 xác định giữa ông và ông M1 có mối quan hệ cá nhân và quan hệ làm ăn, ông thuê nhà trọ của gia đình ông Sáu H5 (anh ruột ông M1) ở gần phần đất tranh chấp, cũng gần nhà bà B, ông Đ1 đang sinh sống (bút lục 343, 345). Như vậy tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng, ông T1 phải biết rõ thời điểm này bà B, ông Đ1 đã tranh chấp với ông M1 và đã khởi kiện ông M1 tại Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc. Do đó, việc ông M1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 vào ngày

26/12/2019 khi đất đang có tranh chấp là vi phạm điều cấm của pháp luật, cụ thể là vi phạm điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai.

Giá chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng 1,5 tỷ đồng là quá thấp so với giá trị thật của thửa đất. Theo chứng thư định giá ngày 05/5/2021 của Công ty TNHH Đ2 thì giá trị tài sản là 123.466.076.000 đồng và theo kết quả định giá ngày 17/11/2023 của Hội đồng định giá do Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang thành lập là 16.405.648.200 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T1 cho rằng việc chuyển nhượng thấp hơn giá trị thực tế là do ông T1 và ông M1 có thỏa thuận ông T1 sẽ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho ông M1 các khoản nợ ông M1 vay bên ngoài ước tính hơn 10 tỷ đồng, tuy nhiên ông T1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh có sự thỏa thuận này.

Ông T1 không chứng minh được có sự chuyển giao tài sản trên thực tế, cụ thể không chứng minh được việc nguyên đơn hoặc ông M1 bàn giao quyền sử dụng đất cho ông T1 quản lý, sử dụng. Ông T1 chỉ bắt đầu bao chiếm phần đất này vào tháng 10/2023 và đã bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm thực hiện hành vi bao chiếm, xây dựng trái phép.

Ông T1 cũng không xuất trình được chứng cứ chứng minh đã trả cho ông M1 1,5 tỷ đồng. Các nhân chứng gồm ông Nguyễn Trúc L3, bà Trần Ngọc Thảo T4, ông Lâm Quang V là do ông T1 cung cấp nên không thật sự khách quan. Các lời khai của ông L3, ông V, bà T4 đều thể hiện không có mặt từ đầu, không hoàn toàn tham gia chứng kiến việc giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông T1 và ông M1 trong khi ông L3, ông V cho rằng chỉ nghe những người xung quanh nói là số tiền chuyển nhượng 1,5 tỷ; bà T4 nói nhìn thấy ông T1 đưa tiền cho ông M1 bỏ vào một cái bọc trắng đục nhưng không thấy ai đếm tiền.

Do đó, bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M1 và ông T1 vô hiệu là có căn cứ.

Tại phiên tòa sơ thẩm do người đại diện hợp pháp của ông T1 không yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ.

[4.3] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông H4, bà N2 lập ngày 09/11/2020 tại Văn phòng C:

Hợp đồng này được xác lập sau thời điểm Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc thụ lý vụ án nên cũng vi phạm điều cấm pháp luật, cụ thể là điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông T1 cũng xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông H4, bà N2 là giả cách, nhằm che giấu việc ông T1 vay 02 tỷ đồng của ông bà này. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng này vô hiệu là có căn cứ.

Đồng thời, do ông H4 và bà N2 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ.

[4.4] Về việc xử lý các hạng mục do ông T1 xây dựng trên phần đất đang tranh chấp:

Từ khi xảy ra tranh chấp, nguyên đơn đã giao cho ông Phạm Phước H3 quản lý trông coi đất. Ông T1 cho rằng mình quản lý đất từ thời điểm chuyển nhượng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, chỉ đến ngày 17/10/2023 ông T1 mới có hành vi bao chiếm và xây dựng hàng rào kẽm gai, trụ bê tông trên phần đất tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2023/QĐ-BPKCTT ngày 24/10/2023, cấm ông T1 thực hiện hành vi san lấp, xây dựng, bao chiếm...đổi với thửa đất đang tranh chấp. Đây là công trình do ông T1 xây dựng trái phép nên bản án sơ thẩm buộc ông T1 tháo dỡ di dời toàn bộ hàng rào kẽm gai, trụ bê tông ra khỏi phần đất tranh chấp để trả lại quyền sử dụng đất cho bà B và hàng thừa kế của ông Đ1 là có căn cứ.

[4.5] Hiện nay ông T1 đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 939069 do UBND huyện P cấp ngày 20/4/2012 cho ông Đ1, bà B và ông T1 cũng xác định không cầm cố, thế chấp...hay chuyển nhượng cho ai khác ngoài ông H4, bà N2. Do đó, bản án sơ thẩm buộc ông T1 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà B và hàng thừa kế của ông Đ1 là có căn cứ.

[5] Hiện nay ông T1 vẫn đang còn giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 939069 nên cần thiết phải duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 22/2020/QĐ-BPKCTT ngày 19/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc và Quyết định số 06/2023/QĐ-BPKCTT ngày 24/10/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang cho đến khi thi hành án xong.

[6] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông T1 và ông T1 không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào mới so với cấp sơ thẩm, do đó kháng cáo của ông T1 là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T1 phải nộp 300.000 đồng.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thế T1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 12/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ các khoản 3, 11 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 122, 123, 124, 131, 500, 562, khoản 2 Điều 569 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng;

Căn cứ Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Công Đ1 và bà Phù Thị B.

[1.1] Hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Công Đ1, bà Phù Thị B với ông Phạm Văn M1 được công chứng tại Văn phòng C1 vào ngày 04/9/2018, số công chứng 17677 quyền số 18/TP/CC-SCC/HĐGD.

[1.2] Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Công Đ1, bà Phù Thị B (do ông Phạm Văn M1 đại diện ủy quyền) với ông Nguyễn Thế T1 tại Văn phòng C2 vào ngày 26/12/2019, số công chứng 01875/2019/HĐCN, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu do giả tạo và vi phạm điều cấm pháp luật.

[1.3] Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thế T1 với ông Trần Mạnh H4 và bà Lê Thị N2 tại Văn phòng C vào ngày 09/11/2020, số công chứng 06824/2020/HĐCN, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu do vi phạm điều cấm pháp luật.

[1.4] Buộc ông Nguyễn Thế T1 trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 939069 do Ủy ban nhân dân huyện P (nay là thành phố P) cấp ngày 20/4/2012 đứng tên ông Phạm Công Đ1, bà Phù Thị B cho bà B và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ1.

Căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật, bà Phù Thị B và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ1 có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu hủy hoặc điều chỉnh biến động, sang tên lại cho bà B và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ1.

Trường hợp ông T1 không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật, bà Phù Thị B và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ1 có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[1.5] Buộc ông Nguyễn Thế T1 tháo dỡ, di dời hàng rào kẽm gai, trụ bê tông để trả lại cho bà B và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ1 quyền sử dụng đất thuộc thửa số 132, tờ bản đồ số 29, diện tích 5.831,1m², địa chỉ ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 939069 do Ủy ban nhân dân huyện P (nay là thành phố P) cấp ngày 20/4/2012.

(Theo sơ đồ trích đo địa chính số 45-2023 ngày 18/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C1).

[2] Bác yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thế T1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Công Đ1, bà Phù Thị B với ông Phạm Văn M1; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Công Đ1, bà Phù Thị B (do ông Phạm Văn M1 đại diện ủy quyền) với ông Nguyễn Thế T1 đối với diện tích đất 5.831,1m², thửa đất số 132, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ấp Đ, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

[3] Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 22/2020/QĐ-BPKCTT ngày 19/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc và Quyết định số 06/2023/QĐ-BPKCTT ngày 24/10/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang cho đến khi thi hành án xong.

Hoàn trả tiền thực hiện biện pháp bảo đảm cho bà Phù Thị B và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ1 số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng theo giấy nộp tiền và ủy nhiệm chi ngày 17/11/2020 của Ngân hàng TMCP N3 - chi nhánh P khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[4] Việc xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu giữa ông Nguyễn Thế T1 với ông Trần Mạnh H4 và bà Lê Thị N2 sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác khi các đương sự có yêu cầu.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thế T1 phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 7806 ngày 21/3/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang. Ông T1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

[7] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Cục THADS tỉnh Kiên Giang;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HSVA.

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

Võ Văn Khoa