

Bản án số: 289/2025/DS-PT

Ngày: 26-6-2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc,
hợp đồng vay tài sản, hợp đồng uỷ
quyền và hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Ngẫu.

Các Thẩm phán: 1. Ông Trần Thanh Tòng;

2. Ông Phạm Văn Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Phước Hậu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Gọn - Kiểm sát viên.

Trong 02 ngày 20 và 26 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 104/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 5 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng uỷ quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 176/2025/QĐXXPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 114/2025/QĐ-PT ngày 29/5/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trương Văn C, sinh năm 1971 và bà Trần Thị Tuyết M, sinh năm 1969;

Địa chỉ đăng ký nhân khẩu thường trú: ấp C, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ cư trú hiện nay: Số B, đường T, Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Ông C vắng mặt, bà M có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Trương Văn C và bà Trần Thị Tuyết M (Theo văn bản uỷ quyền ngày 27/4/2024): Bà Trần Thị H, sinh năm 1988;

Địa chỉ cư trú: ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

Bị đơn: Ông Dương Quốc T, sinh năm 1989;

Địa chỉ cư trú: Thôn F, xã N, huyện P, thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Dương Quốc T:

1. Bà Lê Thị O, sinh năm 1997 – Luật sư của Văn phòng L3, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. Có mặt.

2. Bà Bùi Thị T1 – Luật sư của Văn phòng L3, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. Vắng mặt.

Người quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Mạnh C1, sinh năm 1989;

Địa chỉ cư trú: thôn C, xã T, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh. Có mặt.

2. Ông Nguyễn Minh T2, sinh năm 1989;

Địa chỉ cư trú: thị trấn V, huyện V, tỉnh Hà Tĩnh. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Minh T2 (Theo văn bản uỷ quyền ngày 08/7/2024): Ông Dương Quốc T, sinh năm 1989; là bị đơn trong vụ án.

3. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1989;

Địa chỉ cư trú: Tổ H, Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

4. Bà Phạm Thị D, sinh năm 1971 và chị Nguyễn Thị Ngọc Á, sinh năm 1999;

Địa chỉ cư trú: ấp C, xã C, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3. Ông Trần Trung L1, sinh năm 1949 và bà Phạm Thị T3, sinh năm 1953;

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

5. Ông Trần Thanh B, sinh năm 1973;

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

6. Văn phòng C2;

Địa chỉ trụ sở: Số C, đường Đ, Khu phố E, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Đ – Trưởng Văn phòng Công chứng. Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện đề ngày 13/3/2024, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm nguyên đơn Trương Văn C, Trần Thị Tuyết M và người đại diện theo uỷ quyền của ông C, bà M là bà Trần Thị H trình bày:

Ngày 01/11/2023, ông C và bà M có vay của ông Nguyễn Minh T2 số tiền nợ gốc 6.687.865.991 đồng để trả tiền thi hành án cho bà Nguyễn Thị V tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, không giao nhận tiền trực tiếp mà ông T2 nộp thay cho ông C, bà M tại cơ quan thi hành án, thể hiện tại Biên lai thu tiền ngày 01/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh. Các bên thoả thuận miệng, hàng tháng ông C, bà M phải trả số tiền lãi 700.000.000 đồng/tháng, không thoả thuận thời hạn trả nợ, khi nào có tiền thì ông C, bà M sẽ trả tiền nợ gốc cho ông T2. Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, ông T2 yêu cầu ông C, bà M phải ký 01 Hợp đồng đặt cọc ngày 01/11/2023 để chuyển nhượng đất cho ông T2. Từ khi vay tiền cho đến nay ông C, bà M chưa trả số tiền nợ gốc 6.687.865.991 đồng, chỉ trả trước tiền lãi 712.134.009 đồng cho ông T2 nên ông C, bà M ghi rõ trong hợp đồng đặt cọc là đã nhận đủ số tiền 7.400.000.000 đồng.

Đến ngày 21/11/2023, ông T2, ông T, ông C và bà M có ký kết văn bản thoả thuận với nội dung, ông T sẽ hỗ trợ làm thủ tục sang tên các thửa đất cho người nhà ông C, bà M để người nhà ông C, bà M vay tiền ngân hàng trả lại tiền vay cho ông T2. Vì thời điểm này ông C, bà M dính nợ xấu nên không thể vay tiền ngân hàng được. Sau đó ông T2, ông T yêu cầu ông C, bà M phải ký kết các hợp đồng uỷ quyền nhằm mục đích đảm bảo cho khoản tiền vay của ông T2. Cụ thể các Hợp đồng uỷ quyền ông C, bà M đã ký với ông T đã được Văn phòng C2, 5911, 5912, 5913, 5914, 5915, 5916, 5917, 5918, 5919, 5920 quyền số 30/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2023 đối với các thửa đất tại xã M, huyện T và xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh, gồm: thửa đất 132, tờ bản đồ số 13 (hợp đồng 5910); thửa 141 và 146 tờ bản đồ số 11; thửa đất số 773, tờ bản đồ số 8 (hợp đồng số 5912); thửa đất số 17, tờ bản đồ số 18 (hợp đồng số 5913); thửa đất số 177, 258 và 259, tờ bản đồ số 16 (hợp đồng số 5914); thửa đất số 8, tờ bản đồ số 5 (hợp đồng số 5915); thửa đất số 97, tờ bản đồ số 7 (hợp đồng số 5916); thửa đất số 21, tờ bản đồ số 8 (hợp đồng số 5917); thửa đất số 935, tờ bản đồ số 19 (hợp đồng số 5918); thửa đất số 214, 219, 271, 829, 830 và 831, tờ bản đồ số 16, 18 (hợp đồng số 5919); thửa đất số 901, tờ bản đồ số 18 (hợp đồng số 5920).

Sau đó ông C, bà M phát hiện ông T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Mạnh C1 đã được Văn phòng C2, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868 và 1009 tại Quyền số 05/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/3/2024 và Quyền số 06/2024 TP/ CC-SCC/HĐGD, ngày 13/3/2024, chuyển nhượng các thửa đất: thửa số 116, tờ bản đồ số 8 (hợp đồng 860); thửa đất số 18, tờ bản đồ số 5 (hợp đồng số 861); thửa đất số 118, tờ bản đồ 8 (hợp đồng số 862); thửa đất số 2 và 20, tờ bản đồ 5 (hợp đồng số 863); thửa đất số 17, tờ bản đồ 5 (hợp đồng số 864); thửa đất số 21, tờ bản đồ 8 (hợp đồng số 865); thửa đất số 8 tờ bản đồ số 5 (hợp đồng số 866); thửa đất số 97, tờ bản đồ số 7 (hợp đồng số 867); thửa đất 2, 20, 17, 18 và 21, tờ bản đồ số 5 (hợp đồng số 868); thửa số 141 và 146 tờ bản đồ số 11; thửa đất số 132, tờ bản đồ số 13. Các phần đất này tọa lạc tại xã A, huyện

C và xã M, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Đến ngày 02/4/2024, ông C1 đã được Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện T cấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tại xã M, huyện T, tỉnh Tây Ninh, gồm: thửa số 141, tờ bản đồ số 11 (GCN số: CN14545); thửa số 132, tờ bản đồ số 13 (GCN số: CN14546); thửa đất số 146, tờ bản đồ số 13 (GCN số: CN14547), ông C1 đã nhận được các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Còn các thửa đất tại xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh, ông C1 đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh C3 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do có tranh chấp nên Văn phòng đăng ký đất đai chưa giao bản chính giấy đất cho ông C1.

Ngoài ra vào năm 2009, ông C, bà M có đổi thửa đất 141, 146 tờ bản đồ số 11 nêu trên, hiện nay do ông L1, bà T3, ông Trần Thanh B (con của ông L1, bà T3) đang quản lý, sử dụng 02 thửa đất này. Vào năm 2021, ông C và bà M còn chuyển nhượng đất cho bà Phạm Thị D và chị Nguyễn Thị Ngọc Á thửa đất số 46, 48, 49 và 785, tờ bản đồ 19 tại xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 06582 QSDĐ/92/2004/HĐCN do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/02/2004 và các phần đất lân cận không rõ cụ thể các thửa đất với giá chuyển nhượng 7.000.000.000 đồng. Năm 2024 ông C, bà M có cho ông Nguyễn Văn L thuê khoảng 35 ha đối với các phần đất tranh chấp tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh với giá thuê 29.500.000 đồng/ha. Trong vụ án này, ông C, bà M không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà D, chị Á; không tranh chấp hợp đồng thuê đất với anh L; không tranh chấp hợp đồng chuyển đổi đất và hợp đồng chuyển nhượng đất đối với ông L1, bà T3 và anh B

Nay ông C, bà M yêu cầu:

- Tuyên bố vô hiệu các Hợp đồng uỷ quyền giữa ông C, bà M với ông T đã được Văn phòng C2, 5911, 5912, 5913, 5914, 5915, 5916, 5917, 5918, 5919, 5920 quyền số 30/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2023 đối với các diện tích đất tại xã M, huyện T và xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

- Tuyên bố vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868 số vào sổ 05/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/3/2024 tại Văn phòng C2 được ký kết giữa ông Dương Quốc T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Mạnh C1 đối với các phần đất tranh chấp nêu trên tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1009 quyền số 06/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2024 tại Văn phòng C2 ký kết giữa ông Dương Quốc T và ông Nguyễn Mạnh C1 đối với quyền sử dụng đất trên các thửa đất gồm: Thửa đất 141, 146 tờ bản đồ 11 và thửa đất 132, tờ bản đồ 13 toạ lạc ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 01/11/2023 được ký kết giữa ông Trương Văn C, bà Trần Thị Tuyết M và ông Nguyễn Minh T2 và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Lý do các hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc nêu trên đều giả tạo nhằm che giấu giao dịch dân sự vay tài sản giữa ông C, bà M với ông T2 đối với số tiền nợ vay gốc 6.687.865.991 đồng. Ông C và bà M đồng ý trả số tiền nợ gốc 6.687.865.991 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 01/11/2023 cho đến ngày Toà án xét xử.

* Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên toà bị đơn ông Dương Quốc T trình bày:

Ngày 01/11/2023, ông T2 có đặt cọc để nhận chuyển nhượng của ông C và bà M đối với các thửa đất nêu trong hợp đồng đặt cọc, cũng là các thửa đất ông C và bà M đã uỷ quyền cho ông đúng như các hợp đồng công C và bà M trình bày. Giá chuyển nhượng 7.500.000.000 đồng; ông T2 đặt cọc 7.400.000.000 đồng, ông C, bà M đã nhận đủ. Trong số tiền đặt cọc, có số tiền 6.687.865.991 đồng ông T2 nộp thay cho ông C, bà M (tại Biên lai thi hành án ngày 01/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh) để trả nợ cho bà Nguyễn Thị V. Sau khi trả nợ cho bà V xong, ông C, bà M muốn huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 01/11/2023 với ông T2 bằng cách đưa ra phương án vay tiền của ngân hàng để trả lại tiền đặt cọc cho ông T2, nên ông C, bà M tiếp tục tiếp tục thoả thuận với ông và ông T2 ký kết văn bản thoả thuận ngày 21/11/2023, với nội dung: “Trong thời hạn 03 tháng ông C, bà M sẽ đưa ra phương án vay tiền của ngân hàng để trả lại tiền đặt cọc cho ông T2”; đồng thời ông C, bà M ký kết các hợp đồng uỷ quyền, được Văn phòng C2, 5911, 5912, 5913, 5914, 5915, 5916, 5917, 5918, 5919, 5920 quyền số 30/2023 TP/CC-SCC/HDGD vào ngày 22/11/2023. Nội dung các hợp đồng này là uỷ quyền cho ông được định đoạt các phần đất tranh chấp trong vụ án này. Hết thời hạn 03 tháng, ông C, bà M không có phương án trả tiền cho ông T2 thì ông sẽ chuyển nhượng các phần đất tranh chấp cho ông Nguyễn Mạnh C1 để ông T2 lấy lại tiền vốn.

Ngày 05/3/2024 và ngày 13/3/2024, ông đã ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C1 đối với các thửa đất đã được ông C, bà M uỷ quyền, đã được Văn phòng C2, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868 số vào sổ 05/2024 TP/CC-SCC/HĐGD và số 1009 quyền số 06/2024 TP/CC-SCC/HĐGD. Số tiền chuyển nhượng các thửa đất nêu trên do ông C1 và ông T2 thoả thuận với nhau, giá chuyển nhượng các phần đất được ghi cụ thể trong từng hợp đồng chuyển nhượng, số tiền cụ thể bao nhiêu ông không biết. Tuy nhiên, đến nay ông và ông T2 chưa nhận tiền chuyển nhượng đất của ông C1 và cũng chưa bàn giao các phần đất tranh chấp cho ông C1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà M, ông không đồng ý, đồng thời cũng không chấp nhận phương án ông C, bà M trả tiền nợ gốc, tiền lãi cho ông T2.

* Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T2 và người đại diện theo uỷ quyền của ông T4 là ông Dương Quốc T trình bày:

Việc ký hợp đồng đặt cọc ngày 01/11/2023 giữa ông T2 với ông C, bà M, diện tích đất thoả thuận chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc, giá chuyển nhượng, số tiền đặt cọc, thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc,... đúng như ông T trình bày. Đến ngày 22/11/2023, ông T2 đồng ý hỗ trợ ông C, bà M thêm 03 tháng để ông C, bà M đưa ra kế hoạch vay tiền ngân hàng và hoàn trả tiền cọc, phạt cọc cho ông T2, nên các bên thống nhất để ông C, bà M uỷ quyền cho ông T làm các thủ tục liên quan đến các phần đất giúp ông T2 lấy lại tiền. Khi hết thời hạn 03 tháng, ông C, bà M vẫn không có phương án trả tiền, nên ông T2 đồng ý cho ông T chuyển nhượng các phần đất tranh chấp cho ông C1. Đến nay ông vẫn chưa nhận tiền chuyển nhượng đất của ông C1 và chưa bàn giao đất cho ông C1. Ông T2 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà M, không yêu cầu xử lý tiền đặt cọc, phạt cọc trong vụ án này.

* Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mạnh C1 trình bày:

Ngày 05/3/2024 và ngày 13/3/2024, ông có ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các phần đất tranh chấp trong vụ án này với ông T, giá chuyển nhượng ghi cụ thể trong từng hợp đồng với tổng số tiền 8.145.000.000 đồng. Đến nay, ông vẫn chưa giao tiền chuyển nhượng đất cho ông T2, ông T và chưa nhận các phần đất này. Hiện nay ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các phần đất tranh chấp trong vụ án này. Do có tranh chấp nên Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh C3 chưa giao bản chính giấy tờ các phần đất tại xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh cho ông. Ông đang giữ bản chính các giấy chứng nhận các phần đất tại xã M, huyện T, tỉnh Tây Ninh như phía nguyên đơn trình bày, không thực hiện các giao dịch dân sự đối với cá nhân, tổ chức khác.

Trước đây quá trình giải quyết vụ án, ông trình bày có biết ông C, bà M vay tiền của ông T2 và ông là người làm ăn chung với ông T. Tại phiên toà ông thay đổi lời khai không biết việc vay tiền giữa ông C, bà M với ông T2. Việc ký kết các hợp đồng chuyển nhượng các phần đất tranh chấp giữa ông T và ông là hợp pháp, đúng quy định pháp luật. Nay ông không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C, bà M trong vụ án này.

* Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị D, chị Nguyễn Thị Ngọc Á trình bày:

Chị Á có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 25/12/2021 với ông C, bà M để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 44, 45, 863, 46, 48, 49, 785, tờ bản đồ 19

tại xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 06582/QSDĐ/92/2004/HĐCN do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/02/2004 và các phần đất lân cận có tranh chấp trong vụ án này của ông C, bà M; không ghi rõ cụ thể thửa đất nào. Giá chuyển nhượng 1.340.000.000 đồng/1 ha đất. Ông C, bà M đã nhận số tiền 7.000.000.000 đồng của chị A, các bên có làm giấy tay biên nhận ngày 25/12/2021. Hiện nay bà D, chị A đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 44, 45, 863 tờ bản đồ 19 tại ấp A, xã A, huyện C và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 46, 48, 785, tờ bản đồ 19 tại xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh; còn 01 số phần đất tại xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh thì ông C, bà M vẫn chưa giao giấy tờ đất. Đến nay chị A vẫn chưa làm thủ tục sang tên các phần đất nhận chuyển nhượng. Bà D, chị A không có tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng đất với ông C, bà M trong vụ án này.

* Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L trình bày:

Năm 2024 ông có thuê khoảng 35 hecta đất tranh chấp tại xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh của ông C, bà M để trồng mì với giá thuê 29.500.000 đồng/hecta, tổng cộng ông đã giao số tiền thuê đất 600.000.000 đồng cho ông C, bà M. Trong vụ án này, ông không tranh chấp hợp đồng thuê đất với ông C, bà M.

* Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trung L1, bà Phạm Thị T3 trình bày:

Ông L1, bà T3 đang quản lý, sử dụng phần đất có diện tích hơn 04 ha đất thuộc thửa 141, 146 tờ bản đồ 11 tại xã M, huyện T, tỉnh Tây Ninh từ năm 2009 cho đến nay. Ông bà đã trồng cây cao su từ năm 2010 cho đến nay và hiện đang khai thác cao su.

Nguồn gốc phần đất này là ông bà đã lấy 01 phần đất 39.000m² đất ở ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh để đổi lấy thửa đất 141, 146 nêu trên của ông C, bà M. Còn 01 ha đất dư ra ông C, bà M đã chuyển nhượng cho ông bà với giá 350.000.000 đồng, ông bà đã thanh toán tiền xong. Đến nay các bên vẫn chưa tiến hành làm thủ tục sang tên các phần đất nêu trên. Nay ông bà không có tranh chấp hợp đồng chuyển đổi đất, hợp đồng chuyển nhượng đất và cây cao su đối với ông C, bà M trong vụ án này.

* Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh B trình bày:

Ông L1, bà T3 là cha mẹ ruột của ông. Ông đang quản lý sử dụng 01 ha đất chung với ông L1, bà T3 thuộc 01 phần thửa đất 141, 146 tại ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Ông thống nhất với lời trình bày của ông L1, bà T3 và không có tranh chấp trong vụ án này.

* Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Đ và người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 22/11/2023 công chứng viên Nguyễn Thị Đ có tiếp nhận và trực tiếp công chứng Hợp đồng uỷ quyền về quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trương Văn C, bà Trần Thị Tuyết M với ông Dương Quốc T hồ sơ đã được giải quyết xong theo các hợp đồng uỷ quyền số 5910, 5911, 5912, 5913, 5914, 5915, 5916, 5917, 5918, 5919, 5920, quyền số 30/2023/TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 05/3/2024 công chứng viên Nguyễn Thị Đ có tiếp nhận và trực tiếp công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Quốc T (đại diện uỷ quyền của ông C, bà M) với ông Nguyễn Mạnh C1, hồ sơ đã giải quyết xong theo các Hợp đồng chuyển nhượng số 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868 quyền số 05/2024/TP/CC-SCC/HĐGD, hợp đồng chuyển nhượng số 1009, quyền số 06/2024/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 13/3/2024.

Quá trình công chứng các hợp đồng nêu trên, các bên đã cung cấp đầy đủ giấy tờ theo quy định Điều 41 của Luật Công chứng; các bên đều tự nguyện ký kết, công chứng viên đã giải thích quyền, nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng nên các hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên hoàn toàn hợp pháp, có giá trị pháp lý.

Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 147, 157, 165, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 122, 124, 131, 138, 139, 328, 463, 466, 468, 500, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn C, bà Trần Thị Tuyết M về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng uỷ quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn Minh T2, ông Dương Quốc T, ông Nguyễn Mạnh C1.

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 01/11/2023 được ký kết giữa bên đặt cọc ông Nguyễn Minh T2 và bên nhận đặt cọc ông Trương Văn C, bà Trần Thị Tuyết M vô hiệu.

1.2. Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng uỷ quyền số công chứng số 5910, 5911, 5912, 5913, 5914, 5915, 5916, 5917, 5918, 5919, 5920 quyền số 30/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2023 tại Văn phòng C2 được ký kết giữa bên uỷ quyền ông Trương Văn C, bà Trần Thị Tuyết M và bên được uỷ quyền ông Dương Quốc T đối với các quyền sử dụng đất, gồm: thửa số 773 tờ bản đồ số 8 (hợp đồng số 5912); thửa số 17, tờ bản đồ số 18 (hợp đồng số 5913); thửa số 177, 258, 259, tờ bản đồ số 16 (hợp đồng số 5914); thửa số 8 tờ bản đồ số 5 (hợp đồng số 5915); thửa số 97 tờ bản đồ số 7 (hợp đồng số 5916); thửa đất số 21 tờ bản đồ số 8 (hợp đồng số 5917); thửa đất số 935 tờ bản đồ số 19 (hợp đồng số 5918); thửa số 214, 219, 271, 829, 830, 831 tờ bản đồ số 16, 18 (hợp đồng số 5919); thửa số 901 tờ bản đồ số 18 (hợp

đồng số 5920). Địa chỉ các thửa đất nêu trên tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh; thửa 132, tờ bản đồ số 13 (hợp đồng số 5910); thửa số 141 và 146, tờ bản đồ số 11 (hợp đồng số 5911), đất tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

1.3. Tuyên bố vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868 số vào số 05/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/3/2024 tại Văn phòng C2 được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Trương Văn C, bà Trần Thị Tuyết M (người được uỷ quyền ông Dương Quốc T) và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Mạnh C1 đối với các quyền sử dụng đất, gồm: thửa 116, tờ bản đồ số 8 (hợp đồng số 860); thửa 18, tờ bản đồ số 5 (hợp đồng số 861); thửa số 118, tờ bản đồ 8 (hợp đồng số 862); thửa số 2 và 20 tờ bản đồ 5 (hợp đồng số 863); thửa số 17, tờ bản đồ 5 (hợp đồng số 864); thửa số 21, tờ bản đồ 8 (hợp đồng số 865); thửa số 8 tờ bản đồ số 5 (hợp đồng số 866); thửa số 97 tờ bản đồ số 7 (hợp đồng số 867); thửa số 2, 20, 17, 18 và 21 tờ bản đồ số 5 (hợp đồng số 868). Địa chỉ các thửa đất nêu trên tại xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh; tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1009, quyển số 06/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2024 tại Văn phòng C2 ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Trương Văn C, bà Trần Thị Tuyết M (người được uỷ quyền ông Dương Quốc T) và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Mạnh C1 đối với quyền sử dụng đất, gồm: thửa số 141 và 146 tờ bản đồ 11; thửa số 132, tờ bản đồ 13. Đất tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

1.4. Ông Trương Văn C, bà Trần Thị Tuyết M tiếp tục được quản lý, sử dụng các phần đất nêu trên. Ông Trương Văn C, bà Trần Thị Tuyết M có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho phù hợp với quyết định này của bản án.

1.5. Buộc ông Trương Văn C, bà Trần Thị Tuyết M có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Minh T2 tổng cộng số tiền 8.407.222.000 (tám tỷ, bốn trăm lẻ bảy triệu, hai trăm hai mươi hai nghìn) đồng trong đó nợ gốc 7.400.000.000 (bảy tỷ, bốn trăm triệu) đồng, tiền lãi là 1.007.222.000 (một tỷ, không trăm lẻ bảy triệu, hai trăm hai mươi hai nghìn) đồng.

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

Ngày 12/3/2025, bị đơn Dương Quốc T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn C và bà Trần Thị Tuyết M. Cho lưu thông các hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Bị đơn Dương Quốc T trình bày ý kiến: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo

hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C và bà M. Cho lưu thông các hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bởi các lý do: ông T2 không cho ông C và bà M vay tiền; số tiền ông T2 giao cho ông C, bà M là số tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng đất; tiền này ông T2 vay để đầu tư mua bán đất lãi suất cao hơn 10%/năm; tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các thửa đất của ông C và bà M đang bị phong tỏa, giá chuyển nhượng phải thấp hơn giá thị trường.

- Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Trương Văn C và Trần Thị Tuyết M trình bày ý kiến: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông C và bà M; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong phần tranh luận:

+ Luật sư Lê Thị O, là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Dương Quốc T trình bày ý kiến: Toà án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng uỷ quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng, từ đó xác định tư cách tham gia tố tụng của ông Nguyễn Minh T2 và ông Nguyễn Mạnh C1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án cũng không đúng, đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T2 và ông C1. Trong hồ sơ vụ án không hề có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện có hợp đồng vay tiền giữa ông T2 với ông C và bà M, không có tài liệu chứng cứ chứng minh có việc trả tiền lãi; bản án nhận định giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng đặt cọc là thấp hơn rất nhiều so với giá trị thực tế là không thể chấp nhận được, bởi vì đây là giao dịch dân sự, là sự thoả thuận của các bên tham gia; thời điểm này các diện tích đất của ông C và bà M đang bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền phong tỏa; khi ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng uỷ quyền các bên tham gia đều tự nguyện, không bị ép buộc. Nội dung của Hợp đồng đặt cọc ngày 01/11/2023, Văn bản thoả thuận ngày 21/11/2023, hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, các hợp đồng này là có thật, Toà án cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu tất cả các hợp đồng này là không có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, huỷ bản án sơ thẩm, giao toàn bộ hồ sơ về cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục chung.

+ Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày ý kiến: người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không đúng, bởi vì: Toà án xác định ông Dương Quốc T là bị đơn, đưa ông Nguyễn Minh T2 và ông Nguyễn Mạnh C1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm đã

xem xét giải quyết đầy đủ các yêu cầu của các đương sự, đảm bảo đầy đủ quyền và nghĩa vụ của đương sự, nên không vi phạm thủ tục tố tụng. Toà án cấp sơ thẩm xét xử tuyên bố vô hiệu tất cả các hợp đồng: hợp đồng đặt cọc ngày 01/11/2023, các hợp uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các diện tích đất có tranh chấp trong vụ án, đồng thời buộc ông C và bà M trả tiền gốc và tiền lãi cho ông T2 là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh trình bày ý kiến:

+ Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Dương Quốc T, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên cần điều chỉnh cách tuyên án đối với hợp đồng uỷ quyền, tuyên hợp đồng này bị chấm dứt, không phải bị vô hiệu như bản án sơ thẩm đã tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn Dương Quốc T lập ngày 12/3/2025, gửi Toà án cấp sơ thẩm còn trong thời hạn luật định, nội dung đơn kháng cáo hợp lệ phù hợp với quy định tại Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Các ông, bà Nguyễn Văn L, Phạm Thị D, Nguyễn Thị Ngọc Á, Trần Trung L1, Phạm Thị T3, Trần Thanh B, Luật sư Bùi Thị T1 và đại diện Văn phòng C2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, có liên quan đến kháng cáo của bị đơn vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt, do đó căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Dương Quốc T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Nguyên đơn Trương Văn C và Trần Thị Tuyết M khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết tuyên bố vô hiệu các Hợp đồng đặt cọc ngày 01/11/2023 được ký kết giữa ông Trương Văn C, bà Trần Thị Tuyết M và ông Nguyễn Minh T2 và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu; tuyên bố vô hiệu các Hợp đồng uỷ quyền giữa ông Trương Văn C và bà Trần Thị Tuyết M với ông Dương Quốc T đã được Văn phòng C2, 5911, 5912, 5913, 5914, 5915, 5916, 5917, 5918, 5919, 5920 quyển số 30/2023 TP/CC-SCC/HDGD ngày 22/11/2023; tuyên bố vô hiệu các Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng C2, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868 Quyển số 05/2024 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 05/3/2024 và số 1009 Quyển số 06/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2024. Bị đơn Dương Quốc T không đồng ý với yêu cầu của ông C và bà M, không chấp nhận phương án ông C và bà M trả tiền nợ gốc, tiền lãi cho ông T2 vì ông T2 không có cho ông C và bà M vay tiền, mà số tiền 7.400.000.000 đồng số là tiền ông T2 đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C và bà M.

[2.2] Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 01/11/2023, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.2.1] Nội dung hợp đồng đặt cọc thể hiện ông C, bà M có chuyển nhượng đất cho ông T2, giá chuyển nhượng 7.500.000.000 đồng, số tiền ông T2 đặt cọc là 7.400.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc thỏa thuận là 01 tháng (đến ngày 01/12/2023). Xét thấy, theo hợp đồng đặt cọc này thì giữa ông C, bà M, ông và ông T2 đã thống nhất thời hạn đặt cọc là 01 tháng (tức đến ngày 01/12/2023), trong đó ông T là người ký tên làm chứng. Tuy nhiên, đến ngày 21/11/2023 (là thời điểm thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 01/11/2023 đang còn), ông T2 lại ký tên làm chứng nhằm mục đích để ông C, bà M ký các hợp đồng uỷ quyền với ông T đã được Văn phòng C2, 5911, 5912, 5913, 5914, 5915, 5916, 5917, 5918, 5919, 5920 quyển số 30/2023 TP/CC-SCC/HDGD vào ngày 22/11/2023. Nội dung Văn bản thỏa thuận ngày 21/11/2023 thể hiện: trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 21/11/2023, ông T sử dụng các hợp đồng uỷ quyền toàn quyền các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C, bà M tại 02 huyện T và C nêu trên đã được liệt kê trong Văn bản thỏa thuận ngày 21/11/2023 với 02 mục đích: hỗ trợ làm thủ tục giấy tờ liên quan đến các thửa đất nói trên và chuyển tên cho người thân của ông C, bà M đứng tên để vay tiền ngân hàng thay cho ông C, bà M và hoàn lại đủ tiền đã vay cho ông T2; hết thời hạn 03 tháng các bên tiếp tục gia hạn thêm thời gian để có phương án vay vốn, hay bán để hoàn vốn cho ông T2.

[2.2.2] Mặt khác, ông T2 cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ xác định ông C và bà M đồng ý trả lại tiền cọc, phạt cọc cho ông T2 để chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 01/11/2023 trước thời hạn. Đồng thời, sau khi hết thời hạn đặt cọc (hết ngày 01/12/2023) ông T2 cũng không yêu cầu phía ông C và bà M thực hiện ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 01/11/2023 cho ông.

[2.2.3] Hơn nữa, tại Biên bản lấy lời khai đương sự ngày 12/4/2024 (bút lục số 410-412) ông T trình bày lý do ông C và bà M ký các hợp đồng uỷ quyền với ông là do ông T2 có cho ông C, bà M vay số tiền 6.700.000.000 (sáu tỷ bảy trăm triệu) đồng để thi hành cho các bản án tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh mà ông C và bà M có nghĩa vụ thi hành án. Các bên không lập giấy tờ vay tiền mà thể hiện tại biên lai thi hành án ghi ông T2 nộp thay cho ông C, bà M; ...”.

[2.2.4] Với những nhận định trên, có đủ căn cứ xác định số tiền 7.400.000.000 đồng ông C, bà M ký nhận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 01/11/2023 là số tiền ông T2 cho ông C và bà M vay, không phải là tiền đặt cọc để chuyển nhượng các thửa đất tranh chấp cho ông T2. Toà án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 01/11/2023 giữa ông C, bà M với ông T2 có sự chứng kiến của ông T là giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản, và tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc này là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Đối với 11 (mười một) Hợp đồng uỷ quyền ký kết giữa ông C và bà M với ông T đã được Văn phòng C2, 5911, 5912, 5913, 5914, 5915, 5916, 5917, 5918, 5919, 5920 tại Quyết số 30/2023 TP/CC-SCC/HDGD vào ngày 22/11/2023, Hội đồng xét xử thấy rằng: các hợp đồng uỷ quyền này được các bên ký kết xuất phát từ Văn bản thoả thuận ngày 21/11/2023, nội dung uỷ quyền trong các hợp đồng uỷ quyền này không mâu thuẫn với nội dung thoả thuận tại Văn bản thoả thuận ngày 21/11/2023, nội dung thoả thuận tại Văn bản thoả thuận ngày 21/11/2023 là một phần nội dung uỷ quyền của các hợp đồng uỷ quyền nêu trên mà ông C, bà M đã ký với ông T. Về hình thức của các hợp đồng uỷ quyền này phù hợp với quy định của pháp luật, việc ký kết hợp đồng là do các bên tự nguyện, không bị ép buộc nên các hợp đồng này không bị vô hiệu mà có hiệu lực thực hiện. Tuy nhiên, do ông T vi phạm nghĩa vụ cam kết khi nhận uỷ quyền, không tiến hành các thủ tục để cho người thân của ông C và bà M đứng tên vay vốn ngân hàng cho ông C, bà M hoàn lại đủ tiền vay cho ông T2. Vi phạm nghĩa vụ của ông T là nghiêm trọng làm cho ông C và bà M không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng, dẫn đến các hợp đồng uỷ quyền của ông C, bà M cho ông T bị huỷ bỏ theo quy định tại Điều 423 của Bộ luật Dân sự. Toà án cấp sơ thẩm xét xử tuyên vô hiệu 11 (mười một) Hợp đồng uỷ quyền ký kết giữa ông C và bà M với ông T đã được Văn phòng C2, 5911, 5912, 5913, 5914, 5915, 5916, 5917, 5918, 5919, 5920 quyết số 30/2023 TP/CC-SCC/HDGD vào ngày 22/11/2023 vô hiệu là không đúng, mà phải tuyên huỷ bỏ các hợp đồng này theo quy định tại Điều 423 của Bộ luật Dân sự là mới chính xác.

[2.4] Đối với 10 (mười) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Quốc T (được ông C, bà M uỷ quyền) với ông Nguyễn Mạnh CI đã được Văn phòng C2, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868 và 1009 tại Quyết số 05/2024 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 05/3/2024 và Quyết số 06/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2024, để chuyển nhượng các phần đất, gồm các thửa đất: số 116, tờ bản đồ số 8; số 18, tờ bản đồ số 5; số 118, tờ bản đồ số 8; số 2 và 20 tờ bản đồ số 5; số 17, tờ bản đồ số 5; số 21, tờ bản đồ số 8 ; số 8, tờ bản đồ số 5; số 97, tờ bản đồ số 7; số 2, 20, 17, 18 và 21, tờ bản đồ số 5; số 141 và 146, tờ bản đồ số 11, số 132, tờ bản đồ số 13 tại xã A, huyện C và xã M, huyện T, tỉnh Tây Ninh, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.4.1] Do các hợp đồng uỷ quyền giữa ông C, bà M với ông T có hiệu lực, thời gian thực hiện các hợp đồng này là 10 năm kể từ ngày 22/11/2023; ông T ký với ông CI 10 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày

05/3/2024 và 13/3/2024 là còn trong thời hạn thực hiện uỷ, do đó 10 hợp đồng này ông T đại diện cho ông C, bà M ký chuyển nhượng cho ông C1 phù hợp về mặt chủ thể.

[2.4.2] Tuy nhiên, khi thoả thuận ký kết 10 hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông C1, ông C1 không thoả thuận giá chuyển nhượng trực tiếp với ông T, ông C và bà M, mà lại thoả thuận giá với ông T2; ông T và ông C1 chỉ ký tên trên giấy tờ, không đi xem thực tế từng thửa đất nhận chuyển nhượng; ông C1 cũng chưa trả tiền chuyển nhượng đất, chưa nhận bàn giao đất; trong khi đó, một số diện tích đất trong số diện tích đất trong 10 hợp đồng chuyển nhượng này, ông C và bà M đã chuyển nhượng, chuyển đổi cho ông Phạm Văn L2, bà Phạm Thị D, chị Nguyễn Thị Ngọc Á, ông Trần Trung L1, bà Phạm Thị T3 là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, hiện những người này đang quản lý sử dụng số diện tích đất ông C và bà M đã chuyển nhượng, chuyển đổi cho họ.

[2.4.3] Với những nhận định trên, có đủ căn cứ xác định 10 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa ông T (đại diện cho ông C và bà M) với ông C1 không đúng với bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; mục đích của việc ký các hợp đồng này là nhằm để bảo vệ quyền lợi của ông T2, nhưng ông T2 không phải là chủ thể của các bên tham gia giao dịch, nên các hợp đồng này bị vô hiệu theo Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm tuyên bố 10 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.5] Ông Dương Quốc T kháng cáo, không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ, nên không có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Dương Quốc T; không chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T; chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, giữ nguyên bản án sơ thẩm, tuy nhiên có điều chỉnh cách tuyên án cho phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng không được chấp nhận và giữ nguyên bản án sơ thẩm, nên ông T phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm được giữ nguyên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Dương Quốc T;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; có điều chỉnh cách tuyên án cho phù hợp.

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 124, 131, 423, 463, 466 và 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 148; Điều 157; Điều 165 và khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 26, 27 và 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn C và bà Trần Thị Tuyết M về “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng vay tài sản, Hợp đồng uỷ quyền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn Minh T2, ông Dương Quốc T và ông Nguyễn Mạnh C1.

1.1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 01/11/2023 được ký kết giữa ông Nguyễn Minh T2 với ông Trương Văn C và bà Trần Thị Tuyết M.

1.2. Huỷ bỏ các Hợp đồng uỷ quyền được (11 hợp đồng) ký kết giữa ông Trương Văn C và bà Trần Thị Tuyết M với ông Dương Quốc T đã được Văn phòng C2, 5911, 5912, 5913, 5914, 5915, 5916, 5917, 5918, 5919, 5920 tại Quyền số 30/2023 TP/CC-SCC/HDGD ngày 22/11/2023 đối với các thửa đất tại xã A, huyện C và xã M, huyện T, tỉnh Tây Ninh, gồm: thửa số 773, tờ bản đồ số 8 (hợp đồng số 5912); thửa số 17, tờ bản đồ số 18 (hợp đồng số 5913); thửa số 177, 258, 259, tờ bản đồ số 16 (hợp đồng số 5914); thửa số 8 tờ bản đồ số 5 (hợp đồng số 5915); thửa số 97 tờ bản đồ số 7 (hợp đồng số 5916); thửa đất số 21 tờ bản đồ số 8 (hợp đồng số 5917); thửa đất số 935 tờ bản đồ số 19 (hợp đồng số 5918); thửa số 214, 219, 271, 829, 830, 831 tờ bản đồ số 16, 18 (hợp đồng số 5919); thửa số 901 tờ bản đồ số 18 (hợp đồng số 5920); thửa số 132, tờ bản đồ số 13 (hợp đồng số 5910); thửa số 141 và 146, tờ bản đồ số 11 (hợp đồng số 5911).

1.3. Tuyên bố vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (10 hợp đồng) được ký kết giữa ông Dương Quốc T (đại diện theo uỷ quyền của ông Trương Văn C và bà Trần Thị Tuyết M) với ông Nguyễn Mạnh C1 đã được Văn phòng C2, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868 và 1009 tại các Quyền số 05/2024 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 05/3/2024 và Quyền số 06/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2024, đối với các thửa đất tại xã A, huyện C và xã M, huyện T, tỉnh Tây Ninh, gồm: thửa số 116, tờ bản đồ số 8; thửa số 18, tờ bản đồ số 5; thửa số 118, tờ bản đồ 8; thửa số 2 và 20 tờ bản đồ 5; thửa số 17, tờ bản đồ 5; thửa số 21, tờ bản đồ 8 ; thửa số 8, tờ bản đồ số 5; thửa số 97, tờ bản đồ số 7; thửa số 2, 20, 17, 18 và 21 tờ bản đồ số 5; thửa số 141 và 146, tờ bản đồ 11; thửa số 132, tờ bản đồ 13.

1.4. Ông Trương Văn C và bà Trần Thị Tuyết M tiếp tục được quản lý, sử dụng các diện tích đất tại các thửa đất nêu trên và có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho phù hợp với quyết định này của bản án.

1.5. Buộc ông Trương Văn C và bà Trần Thị Tuyết M có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Minh T2 tổng cộng số tiền gốc và tiền lãi là 8.407.222.000 (tám tỷ bốn trăm lẻ bảy triệu hai trăm hai mươi hai nghìn) đồng. Trong đó, tiền nợ gốc là 7.400.000.000 đồng, tiền lãi là 1.007.222.000 đồng.

1.6. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, 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 lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về chi phí tố tụng:

2.1. Ông Dương Quốc T phải chịu số tiền 8.800.000 (tám triệu tám trăm nghìn) đồng, có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Trương Văn C và bà Trần Thị Tuyết M số tiền này.

2.2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông C và bà M cho đến khi thi hành án xong số tiền trên, thì 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 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trương Văn C và bà Trần Thị Tuyết M phải chịu 116.407.000 (một trăm mười sáu triệu, bốn trăm lẻ bảy nghìn) đồng; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.900.000 đồng tại các Biên lai thu số 0009009 ngày 22/3/2024, số 0009129 ngày 17/4/2024 và số 0010317 ngày 06/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Ông C và bà M còn phải nộp tiếp số tiền 109.507.000 (một trăm lẻ chín triệu, năm trăm lẻ bảy nghìn) đồng tiền án phí.

- Ông Dương Quốc T phải chịu 6.300.000 (sáu triệu ba trăm nghìn) đồng.

- Ông Nguyễn Minh T2 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Dương Quốc T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tại Biên lai thu số 0006277 ngày 12/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu thành, tỉnh Tây Ninh. Ông T đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 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./.

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

./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KT, TT&THA TAND tỉnh TN;
- TAND huyện Châu Thành;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, tập bản án.

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

Võ Văn Ngàu