

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 637/2024/DS-PT

Ngày: 16-12-2024

V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Thu Trang;

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Hữu Lương;

Ông Phạm Văn Ngọt.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Huỳnh Triệu Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:* Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 376/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4260/2024/QĐXXPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:*

Ông Dương Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1993;

Địa chỉ: Số B, ấp C, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 21/6/2022):* Bà Nguyễn Thanh L, sinh năm 1977; (có mặt)

Địa chỉ: Số C, P, khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Ông Lê Học Hoàng M, sinh năm 1983; (có mặt)

Địa chỉ: Số C, khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 04/6/2024): Ông Lê Văn T1, sinh năm 1984; (có mặt)*

Địa chỉ: Số B, ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Công ty TNHH MTV Q;

Địa chỉ trụ sở: Ấp C, xã S, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Quốc B - Chức vụ: Giám đốc. (vắng mặt)

3.2. Bà Đỗ Thị Hồng C, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Số C, ấp A, xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Hồng C (theo văn bản ủy quyền ngày 06/6/2024): Ông Lê Văn T1, sinh năm 1984; (có mặt)*

Địa chỉ: Số B, ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.3. Ông Huỳnh Văn T2, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Số E, ấp D, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn T2 (theo văn bản ủy quyền ngày 26/6/2023):*

Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1990; địa chỉ thường trú: Số C, ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre; địa chỉ liên hệ: Số A, đường số C, khu dân cư S, khu phố M, phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

Và/ hoặc bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1997; hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre. Địa chỉ liên hệ: Số A, đường số C, khu dân cư S, khu phố M, phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Huỳnh Văn T2:*

Ông Nguyễn Văn T3 - Luật sư Công ty L1 và Cộng sự - Chi nhánh M2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B. (có đơn xin vắng mặt)

3.4. Công ty TNHH C2 (Công ty Đ);

Địa chỉ trụ sở: Số B, ấp C, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Minh C1 - Chức vụ: Giám đốc. (có mặt)

3.5. Ông Dương Minh C1, sinh năm 1966; (có mặt)

Địa chỉ: Số B, ấp C, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.6. Bà Nguyễn Kim D1, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Số B, ấp C, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Kim D1 (theo văn bản ủy quyền ngày 18/02/2022): Ông Dương Minh C1, sinh năm 1966; (có mặt)*

Địa chỉ: Số B, ấp C, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.7. Ông Nguyễn Tấn T4, sinh năm 1976; (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Số D, L, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4. *Người kháng cáo:* Ông Dương Nguyễn Hoàng T, là nguyên đơn; ông Lê Học Hoàng M, là bị đơn; ông Huỳnh Văn T2, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nội dung bản án sơ thẩm;*

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thanh L trình bày:*

Phần đất thuộc các thửa đất số 09, 10, 29, 31 cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã N, thành phố B do ông T đứng tên quyền sử dụng đất. Đây là tài sản riêng của ông T. Vào ngày 26/5/2021, ông M có thương lượng nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên. Giá thỏa thuận ban đầu là 09 tỷ đồng nhưng do đất đang cho Công ty TNHH MTV Q (sau đây gọi tắt là Công ty Q) thuê, nếu không thương lượng được phải chấm dứt hợp đồng thuê thì phải bồi thường do chấm dứt hợp đồng số tiền 1,9 tỷ đồng; vì thửa đất số 31 bị thu hồi một phần đất có diện tích khoảng 52m<sup>2</sup> nên hai bên thống nhất không thỏa thuận chuyển nhượng phần đất bị thu hồi và xác định giá chuyển nhượng giảm xuống còn 6,9 tỷ đồng, nếu sau này Công ty Q yêu cầu bồi thường thì ông M có trách nhiệm bồi thường, tiền bồi thường đất bị thu hồi thì ông T sẽ nhận. Việc chuyển nhượng cũng được các bên thống nhất chuyển nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sang sổ), không đo đạc lại. Cùng ngày 26/5/2021, ông M đặt cọc 300 triệu đồng, số tiền cọc được ông M chuyển vào tài khoản của bà Nguyễn Kim D1 (vợ của ông Dương Minh C1).

Ngày 07/6/2021, ông T ủy quyền cho ông C1 (cha ruột) chuyển nhượng các thửa đất nêu trên. Ngày 10/6/2021, ông C1 và ông M đã ký hợp đồng đặt cọc không có chứng thực, theo nội dung hợp đồng đặt cọc xác định thời gian đặt cọc là trong vòng 17 ngày; số tiền đặt cọc là 300 triệu đồng, giá chuyển nhượng 04 thửa đất là 6,9 tỷ đồng, số tiền chuyển nhượng chia làm 03 lần thanh toán, cụ thể: trong

thời hạn 03 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, ông M thanh toán số tiền 2,8 tỷ đồng; 07 ngày sau ông M thanh toán tiếp 1,2 tỷ đồng và trong thời gian 06 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, ông M sẽ thanh toán số tiền còn lại là 2,6 tỷ đồng, tiền cọc được căn trừ vào tiền chuyển nhượng.

Cùng ngày 10/6/2021, hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thống nhất ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng thấp hơn giá thực tế và lập 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lý do lập 02 hợp đồng là vì thửa đất số 31 đang bị thu hồi một phần diện tích, cụ thể: 01 hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất số 09, 10, 29, trong đó: thửa đất số 09 giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 150 triệu đồng, thửa đất số 10 giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 150 triệu đồng, thửa đất số 29 giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 300 triệu đồng; 01 hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 31 giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 350 triệu đồng.

Ông T xác nhận đã nhận tổng cộng tiền chuyển nhượng của ông M là 4,3 tỷ đồng, gồm: Tiền đặt cọc 300 triệu đồng và 04 tỷ đồng tiền vay do ông M vay tiền của ông Nguyễn Tấn T4 (ông C1 cùng ký tên vào hợp đồng vay để đảm bảo cho khoản vay theo yêu cầu của ông T4). Lý do phải vay tiền là vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên đang bị thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty C2 (nay là công ty Đ), tổng số tiền vay khoảng 3,8 tỷ; để chuyển nhượng được thì phải giải chấp; ông M không có tiền mặt đủ nên đã vay tiền trả tiền chuyển nhượng đất cho ông T.

Đến ngày 11/6/2021, ông M tiếp tục chuyển khoản cho ông T số tiền 2,8 tỷ đồng. Theo nội dung chuyển khoản ghi rằng số tiền này được chuyển khoản để thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (do mục đích vay tiền của ông M là để thanh toán tiền chuyển nhượng đất). Tuy nhiên, thực tế số tiền 2,8 tỷ đồng là ông M chuyển khoản cho ông T để nhờ ông T trả tiền vay cho ông T4. Cùng ngày 11/6/2021, ông T đã chuyển khoản toàn bộ số tiền trên cho ông T4 mà không có nhận số tiền trên như lời trình bày của ông M. Số tiền 1,2 tỷ đồng nợ ông T4 sau khi ông T chuyển trả 2,8 tỷ đồng do ông M tự thỏa thuận thanh toán với ông T4. Sau khi trả xong tiền vay thì ông T4, ông M và ông C1 đã lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng vay tiền.

Ông M đã thanh toán số tiền chuyển nhượng 4,3 tỷ đồng (bao gồm cả tiền đặt cọc). Theo thỏa thuận, hạn chót là đến ngày 10/12/2021 thì ông M phải thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại là 2,6 tỷ đồng, nhưng ông M không thanh toán là vi phạm thỏa thuận chuyển nhượng. Ông T được biết ông M đã chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho ông T2. Vào thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng, phần đất đang được cho Công ty C2 (nay là công ty Đ) thuê thời hạn 11 năm, giá 950

triệu đồng. Sau đó công ty ĐONGGO cho công ty Q thuê lại, giá cho thuê lại là 950 triệu đồng/10 năm. Khi chuyển nhượng, bên chuyển nhượng là ông T đã thông báo cho công ty Q biết phần đất này chuyển nhượng cho người khác. Ông M cũng đồng ý cho Công ty Q được tiếp tục thuê đất cho đến hết thời gian thuê (năm 2027). Ông T chưa giao đất thuộc các thửa đất số 9, 10, 29 cho ông M, riêng thửa đất số 31 do đất còn đang trong giai đoạn xem xét thu hồi một phần nên cũng chưa giao cho ông M.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông T với ông M đối với ba thửa đất số 09, 10, 29, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã N, thành phố B.

Tuyên hủy hợp đồng ủy quyền ngày 24/6/2021 giữa ông T và ông M.

Hậu quả hợp đồng Tòa án tuyên vô hiệu do vi phạm pháp luật hay bị hủy do vi phạm nghĩa vụ trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông T đồng ý hoàn trả số tiền 4.300.000.000 đồng cho ông M, không đồng ý chịu bất kỳ khoản lãi nào do ông M là người vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong quá trình thực hiện hợp đồng.

Kiến nghị điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số 09, 10, 29, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã N, thành phố B từ ông Huỳnh Văn T2 sang ông Dương Nguyễn Hoàng T.

Yêu cầu ông M tự tháo dỡ bức tường xây trên đất giao trả đất (kết cấu và diện tích thể hiện trên bản vẽ đo đạc và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án).

Yêu cầu ông T2 giao trả 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã N, thành phố B ghi tên người chủ sử dụng đất là ông Dương Nguyễn Hoàng T.

Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu toàn bộ các hợp đồng đã ký kết trái pháp luật giữa ông Lê Học Hoàng M và ông Huỳnh Văn T2 đối với các thửa đất số 09, 10, 29, 31, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã N, thành phố B.

Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Lê Học Hoàng M.

Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Văn T2.

*Theo đơn phản tố, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Học Hoàng M và người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Văn T1 trình bày:*

Ngày 10/6/2021, ông M có nhận chuyển nhượng các thửa đất số 09, 10, 29, 31, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã N, thành phố B của ông T. Ông M và ông C1

(được ông T ủy quyền) ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng với giá 7,1 tỷ đồng. Hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/6/2021 do ông M cung cấp, trên hợp đồng có chữ ký của ông C1, xác nhận của ông C1 đã nhận đủ số tiền 4,3 tỷ đồng. Bản hợp đồng đặt cọc này là do ông M viết, ông C1 ký tên. Ngoài ra, ông C1 còn lập 01 Biên nhận để xác định đã nhận đủ số tiền 4,3 tỷ đồng. Ngày 11/6/2021, ông M tiếp tục chuyển khoản cho ông T số tiền 2,8 tỷ đồng. Tổng số tiền thanh toán là 7,1 tỷ đồng. Như vậy, ông M đã thanh toán tiền chuyển nhượng xong. Các thửa đất số 09, 10, 29 ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 23/6/2021, ông M nhận được thông báo nhận lại hồ sơ xin cấp quyền sử dụng đất vì thửa đất số 31 đang bị thu hồi nên không làm thủ tục chuyển nhượng được. Ông M đề nghị trả lại phần đất thửa số 31 và nhận lại tiền chuyển nhượng này nhưng ông C1 đề nghị làm thủ tục ủy quyền cho ông M được quyền định đoạt phần đất, được nhận số tiền bồi thường phần đất bị thu hồi nhưng ngày 26/10/2021, ông M đến Trung tâm phát triển quỹ đất để nhận tiền bồi thường thì được biết ông T đã nhận số tiền này. Ông Minh xác N khi nhận chuyển nhượng đất có biết đất đang cho thuê nhưng ông C1 nói rằng đã giải quyết xong với bên thuê. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 31 (ông T đứng tên quyền sử dụng đất) do ông T2 đang giữ vì sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 31 với ông T2 xong thì ông M đã giao cho ông T2 giữ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông M không đồng ý vì ông đã trả đủ tiền, nhận đất, xây hàng rào trên đất. Ông M có yêu cầu phản tố: yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 31 cho ông M; yêu cầu ông T trả số tiền đền bù phần đất bị thu hồi (một phần thửa đất số 31) là 127.052.000 đồng.

*Theo đơn yêu cầu độc lập, trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn T2 và người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị M1 và bà Huỳnh Thị D trình bày:*

Ông T2 có nhận chuyển nhượng của ông M các thửa đất số 09, 10, 29, 31, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã N, thành phố B hiện ông T đang tranh chấp với ông M. Hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng vào ngày 02/7/2021. Các thửa đất số 09, 10, 29 ông T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Riêng thửa đất số 31, khi nhận chuyển nhượng, ông M nói rằng đã nhận chuyển nhượng từ ông T nhưng vướng quy hoạch nên ông T đã ủy quyền cho ông M được toàn quyền quyết định đối với phần đất. Vì tin tưởng nên ông T2 đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 31, giá chuyển nhượng là 2,8 tỷ đồng, ông T2 đã trả tiền đủ cho ông M tổng cộng là 7,5 tỷ đồng. Ông T2 được ông M giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 31 để làm thủ tục

sang tên nhưng đang trong thời gian chờ đợi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nhận được thông báo phần đất này đang có tranh chấp giữa ông T với ông M.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông T2 không đồng ý vì ông T2 nhận chuyển nhượng hợp pháp và ngay tình các phần đất này. Ông T2 có yêu cầu độc lập như sau:

Yêu cầu ông Dương Nguyễn Hoàng T, ông Lê Học Hoàng M tiếp tục thực hiện Hợp đồng ủy quyền số công chứng 2186 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 24/06/2021 tại Văn phòng C3 đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre;

Yêu cầu ông Lê Học Hoàng M, ông Dương Nguyễn Hoàng T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 800 (được sửa đổi là 808), quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 02/7/2021 tại Văn phòng C4 đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre;

Yêu cầu công nhận hiệu lực giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn T2 và ông Lê Học Hoàng M đối với các thửa đất số 09, 10, 29, 31 tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và ông T đối với các thửa đất số 09, 10, 29, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Yêu cầu công nhận hiệu lực giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, ông M và ông T2 đối với thửa đất 31, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Yêu cầu công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông M và ông T2 đối với các thửa đất số 9, 10, 29, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T2:

Đề nghị ông Dương Nguyễn Hoàng T, ông Lê Học Hoàng M liên đới trả cho ông Huỳnh Văn T2 số tiền đã nhận từ việc chuyển nhượng các thửa đất số 9, 10, 29, 31, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre là 7.500.000.000 (Bảy tỷ năm trăm triệu đồng);

Đề nghị ông T, ông M liên đới bồi thường toàn bộ chi phí liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng; liên đới bồi thường thiệt hại cho những lợi ích đáng lý ra phía ông T2 được hưởng do các hợp đồng chuyển nhượng này mang lại và liên

đời bồi thường khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất, những chi phí phát sinh, thiệt hại về tinh thần cho ông T2 theo đúng quy định của pháp luật.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Minh C1, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Kim D1 trình bày:*

Ông C1, bà D1 là cha, mẹ ruột của ông T. Ông T có ủy quyền cho ông C1 chuyển nhượng các thửa đất như ông T trình bày. Ngày 10/6/2021, giữa ông C1 và ông M có lập hợp đồng đặt cọc, nội dung đặt cọc như ông T đã trình bày, giá chuyển nhượng hai bên thống nhất là 6,9 tỷ đồng. Khi lập hợp đồng đặt cọc này chỉ có bà Nguyễn Thị N1 - là người môi giới chứng kiến, không có công chứng, chứng thực. Đối với Hợp đồng đặt cọc lập cùng ngày 10/6/2021 do ông M cung cấp, theo ông C1 thực tế là được lập vào ngày 20/10/2021, hợp đồng này có 01 bản do ông M viết sẵn và để trống ngày, ghi giá chuyển nhượng là 7,1 tỷ đồng, đã thanh toán 4,3 tỷ đồng, ông M yêu cầu ông C1 ký nhằm làm vay vốn ngân hàng B1 (không rõ ngân hàng tên gì) để thanh toán tiếp số tiền chuyển nhượng còn lại cho ông T. Ông C1 xác nhận chữ ký trên hợp đồng là của ông C1; Biên nhận để xác định đã nhận đủ số tiền 4,3 tỷ đồng là do ông C1 viết. Sau khi ký tên vào hợp đồng, ông M đã bảo ông C1 đi phô tô và ghi vào phần ghi chú của hợp đồng là hợp đồng này không có giá trị pháp lý, trong lúc ông C1 ngồi ghi thì ông M đã đi nghe điện thoại và đem theo bản gốc đi và cũng không quay lại nên ông C1 đã nghi ngờ và quay lại cửa hàng phô tô nhờ xác nhận ngày ký “Hợp đồng đặt cọc này”. Ông C1 xác nhận tổng số tiền cọc, tiền chuyển nhượng mà bà D1, ông C1 đã nhận của ông M là 4,3 tỷ đồng. Số tiền 2,8 tỷ đồng mà ông M chuyển khoản cho ông T là để ông T trả tiền vay cho ông T4 như lời trình bày của ông T. Nay số tiền chuyển nhượng ông M còn thiếu chưa thanh toán là 2,6 tỷ đồng.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV Q trình bày:*

Công ty TNHH MTV Q (sau đây gọi tắt là Công ty Q) có thuê của Công ty TNHH C2 (nay là Công ty Đ) phần đất thuộc các thửa đất số 09, 10, 29, 31, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre thời hạn thuê là 10 năm, giá thuê là 950 triệu đồng. Công ty đã thanh toán tiền thuê đợt 1 với số tiền 450 triệu đồng, đợt 2 sẽ được thanh toán vào ngày 11/9/2021, số tiền là 500 triệu đồng. Hai bên thống nhất cố định giá thuê trong suốt thời gian thuê và bên cho thuê đảm bảo đất không có tranh chấp. Công ty Q biết được phần đất đang thuê đã chuyển nhượng sang cho ông M. Ngày 09/5/2022, Công ty Q có ý kiến mong muốn được tiếp tục thuê phần đất cho đến hết thời gian thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê và không có ý kiến gì về tranh chấp giữa ông T với ông M; việc thanh toán tiền thuê



đợt 2 sẽ được thanh toán cho chủ sử dụng đất và được thực hiện khi đến thời hạn thỏa thuận.

Ngày 06/02/2023, đại diện Công ty Q có ý kiến cho biết Công ty Q (do ông B là Giám đốc) đã bán toàn bộ tài sản trên đất của Công ty Q cho ông M, giá bán là 620 triệu đồng, Công ty Q đã nhận đủ tiền bán tài sản. Ngày 12/9/2022, Công ty Q và Công ty Đ tiến hành thanh lý hợp đồng thuê; theo đó, các bên thỏa thuận Công ty Đ trả lại cho Công ty Q 01 năm tiền thuê là 100 triệu đồng; cho thời gian dài để Công ty Q tháo dỡ, di dời tài sản trên đất. Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty Đ chưa thanh toán lại cho Công ty Q số tiền này nên Công ty Q yêu cầu Công ty Đ thanh toán cho Công ty Q số tiền 100 triệu đồng.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH C2 (Công ty Đ) trình bày:*

Công ty Đ có cho Công ty Q thuê phần đất thuộc các thửa đất số 09, 10, 29, 31, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre thời hạn thuê là 10 năm, giá thuê là 950 triệu đồng. Công ty Đ đã nhận thanh toán tiền thuê đợt 1 với số tiền 450 triệu đồng, đợt 2 sẽ được thanh toán vào ngày 11/9/2021, số tiền là 500 triệu đồng. Ngày 12/9/2022, Công ty Q và Công ty Đ tiến hành thanh lý hợp đồng thuê; theo đó, các bên thỏa thuận Công ty ĐONGGO trả lại cho công ty Q 01 năm tiền thuê là 100 triệu đồng; cho thời gian dài để Công ty Q tháo dỡ, di dời tài sản trên đất. Khi nào Công ty Q tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất thì Công ty Đ sẽ thanh toán số tiền 100 triệu đồng cho công ty Q. Hợp đồng thuê đất giữa Công ty ĐONGGO với ông T vẫn còn hiệu lực, hiện tại Công ty ĐONGGO không có tranh chấp gì đối với hợp đồng này. Ông đề nghị cho Công ty ĐONGGO tiếp tục được thuê đất của ông T cho đến hết thời hạn thuê.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn T4 trình bày:*

Ông T4 là bà con xa với ông M và không quen biết với ông C1. Ông T4 không biết việc ông C1 và ông M thỏa thuận chuyển nhượng đất. Bà N1 là người môi giới, giới thiệu với ông T4 là ông M cần tiền mua đất nên ông T4 biết và cho ông M vay tiền. Vì thời gian đã lâu, ông T4 không nhớ chính xác số tiền đã cho vay; ông M cũng đã trả đủ tiền cho ông T4. Số tiền được trả làm 02 lần, trả mỗi lần bao nhiêu thì ông T4 không nhớ nhưng một lần trả tiền mặt, một lần chuyển khoản.

*Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã đưa vụ án ra xét xử.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B đã tuyên:

Căn cứ các điều 117, 122, 123, 124, 131, 407, 408, 423, 424, 427, 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 95, 167, 170, 188 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; các điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Nguyễn Hoàng T về việc:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2021 giữa ông Dương Nguyễn Hoàng T (do ông Dương Minh C1 đại diện theo ủy quyền) với ông Lê Học Hoàng M đối với các thửa đất số 9, 10, 29, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2021 giữa ông Lê Học Hoàng M với ông Huỳnh Văn T2 đối với các thửa đất số 9, 10, 29, 31, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 24/6/2021 giữa ông Dương Nguyễn Hoàng T với ông Lê Học Hoàng M đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Học Hoàng M về việc yêu cầu ông Dương Nguyễn Hoàng T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre và yêu cầu ông Dương Nguyễn Hoàng T trả số tiền bồi thường do thu hồi đất là 127.052.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Văn T2 về việc yêu cầu ông Dương Nguyễn Hoàng T tiếp tục thực hiện Hợp đồng ủy quyền ngày 24/6/2021 đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre; yêu cầu ông Lê Học Hoàng M tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2021 đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Kiến nghị cơ quan, tổ chức có thẩm quyền điều chỉnh hoặc thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Huỳnh Văn T2 đối với các thửa đất số 9, 10, 29, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre để điều chỉnh

hoặc cấp lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên của ông Dương Nguyễn Hoàng T.

Buộc ông Huỳnh Văn T2 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre (do ông Dương Nguyễn Hoàng T đứng tên quyền sử dụng đất) cho ông Dương Nguyễn Hoàng T.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Buộc ông Dương Nguyễn Hoàng T trả lại cho ông Lê Học Hoàng M số tiền chuyển nhượng đất là 4.300.000.000 (bốn tỷ ba trăm triệu) đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị hủy cho ông Lê Học Hoàng M là 183.583.000 (một trăm tám mươi ba triệu năm trăm tám mươi ba nghìn) đồng. Tổng cộng hoàn trả là 4.483.583.000 (bốn tỷ bốn trăm tám mươi ba triệu năm trăm tám mươi ba nghìn) đồng.

Buộc ông Dương Nguyễn Hoàng T hoàn trả cho ông Lê Học Hoàng M giá trị các tài sản trên đất là 275.813.000 (hai trăm bảy mươi lăm triệu tám trăm mười ba nghìn đồng) bao gồm: khu nhà có diện tích 91,66m<sup>2</sup>, nhà vệ sinh diện tích 3,74m<sup>2</sup>, hàng rào diện tích 117,2m<sup>2</sup>, hàng rào diện tích 30m<sup>2</sup>, cổng kéo diện tích 70m<sup>2</sup>, sân nền bê tông diện tích 742,6m<sup>2</sup>. Ông T được quyền sở hữu các tài sản này sau khi đã thực hiện nghĩa vụ hoàn trả giá trị cho ông M.

Buộc ông Lê Học Hoàng M hoàn trả cho ông Huỳnh Văn T2 tiền chuyển nhượng đất là 7.500.000.000 (bảy tỷ năm trăm triệu) đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu cho ông Huỳnh Văn T2 là 191.125.000 (một trăm chín mươi một triệu một trăm hai mươi lăm nghìn) đồng. Tổng cộng hoàn trả là 7.691.125.000 (bảy tỷ sáu trăm chín mươi một triệu một trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về lãi chậm trả, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/9/2024, nguyên đơn ông Dương Nguyễn Hoàng T kháng cáo bản án sơ thẩm. Theo nội dung kháng cáo, ông T yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

- Không buộc ông T trả cho ông M giá trị phần tài sản trên đất bao gồm: nhà vệ sinh diện tích 3,74m<sup>2</sup>, hàng rào diện tích 117,2m<sup>2</sup>, sân nền bê tông diện tích 742,6m<sup>2</sup>.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông M tự tháo dỡ hàng rào trên thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã N, thành phố B,

tỉnh Bến Tre; giao trả hiện trạng là đất trống cho ông, ông không đồng ý bồi thường bất kỳ chi phí nào cho ông M.

Ngày 13/9/2024, bị đơn ông Lê Học Hoàng M kháng cáo bản án sơ thẩm. Theo nội dung kháng cáo, ông M yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông M.

Ngày 09/9/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn T2 kháng cáo bản án sơ thẩm. Theo nội dung kháng cáo, ông T2 yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông T2.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người đại diện theo ủy quyền của ông T trình bày: ông T không yêu cầu ông M tháo dỡ hàng rào (bức tường) trên thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre, còn các nội dung khác của kháng cáo thì ông T vẫn giữ nguyên và ông T không đồng ý với kháng cáo của ông M, ông T2. Người đại diện theo ủy quyền của ông T còn cho biết thông tin hiện nay các phần đất tranh chấp này bên ông T, ông M hay ông T2 đều có thể ra vào sử dụng đất nên không yêu cầu Tòa án buộc giao đất.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông M giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và không đồng ý với kháng cáo của ông T, đồng ý với kháng cáo của ông T2.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T2 giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và không đồng ý với kháng cáo của ông T, đồng ý với kháng cáo của ông M.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, ông M, ông T2, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre. Tuy nhiên, đề nghị điều chỉnh về án phí theo hướng buộc ông M phải chịu án phí đối với nghĩa vụ hoàn trả tiền cho ông T2.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Dương Nguyễn Hoàng T, ông Lê Học Hoàng M, ông Huỳnh Văn T2; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Dương Nguyễn Hoàng T; bị đơn ông Lê Học Hoàng M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn T2 kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2021 giữa bên chuyển nhượng ông Dương Nguyễn Hoàng T (do ông Dương Minh C1 đại diện theo ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Học Hoàng M đối với các thửa đất số 9, 10, 29, 31 tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

[2.1.1] Về hình thức: Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2021 đều được lập thành văn bản, được công chứng theo quy định; tại thời điểm tham gia hợp đồng, các bên minh mẫn, nhận thức được hành vi của mình; tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cùng ký tên nên hợp đồng đúng quy định về mặt hình thức theo quy định pháp luật.

[2.1.2] Về nội dung:

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T, ông M mỗi người cung cấp một bản chính hợp đồng đặt cọc cùng đề ngày 10/6/2021. Ông M cho rằng hợp đồng đặt cọc có nhiều bản, 01 bản do ông M cung cấp cho Tòa án là do ông M viết, ông M và ông C1 cùng ký tên; 01 do ông C1 viết, ông M và ông C1 cùng ký tên. Ông T xác định hợp đồng đặt cọc ngày 10/6/2021 giá trị chuyển nhượng thực tế hai bên thỏa thuận là 6,9 tỷ đồng, ông M đã trả cho ông T (do ông C1 và bà D1 nhận) là 4,3 tỷ đồng, còn nợ lại 2,6 tỷ đồng. Ông M cho rằng giá chuyển nhượng là 7,1 tỷ đồng, ông M thanh toán làm 02 lần, cụ thể: ông C1 nhận vào ngày ký hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng đặt cọc là 4,3 tỷ đồng, ngày 11/6/2021 ông M tiếp tục chuyển khoản cho ông T số tiền 2,8 tỷ đồng.

Ông T thừa nhận ông M có chuyển cho ông T số tiền 2,8 tỷ đồng nhưng số tiền này ông M chuyển khoản cho ông T để ông T chuyển khoản trả một phần khoản vay 4 tỷ đồng mà ông M vay của ông T4 vào ngày 07/6/2021 để thanh toán

tiền chuyển nhượng đất cho ông T; ông C1 là đại diện theo ủy quyền của ông T đứng ra chuyển nhượng đất có cùng ký tên vay với ông M trong hợp đồng vay tiền này để đảm bảo cho khoản vay theo yêu cầu của ông T4. Xét thấy, lời trình bày này của ông T, ông C1 phù hợp với các chứng cứ khác trong hồ sơ vụ án và lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T4, người làm chứng là bà N1, bởi lẽ: sau khi nhận tiền chuyển khoản từ ông M, cùng ngày 11/6/2021, ông T đã chuyển khoản toàn bộ số tiền này cho ông T4, sự việc này được thể hiện qua kết quả sao kê tài khoản ngân hàng của ông T và ông T4 do ngân hàng cung cấp, sau khi nhận được tiền từ ông M chuyển và chuyển khoản xong cho ông T4 thì ông T đã thông báo cho ông M biết; diễn biến chuyển khoản trả tiền và lời trình bày của ông T, ông C1 phù hợp với lời khai của ông T4, bà N1 về việc ông M có vay tiền của ông T4 nhằm mục đích thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho ông T; ông T4 xác nhận không quen biết ông C1 và chỉ cho ông M vay tiền, chính ông M là người trả tiền vay cho ông T4, trong đó có một lần chuyển khoản và một lần trả tiền mặt. Ông M cho rằng không có vay tiền của ông T4 mà chỉ có ông C1 vay số tiền 04 tỷ đồng từ ông T4 nhưng không được ông C1 và ông T4 thừa nhận. Do đó, có căn cứ xác định số tiền 2,8 tỷ đồng ông M chuyển cho ông T vào ngày 11/6/2021 đã được dùng để trả một phần khoản tiền vay ngày 07/6/2021 của ông T4, thực tế số tiền chuyển nhượng 2,6 tỷ đồng vẫn chưa được thanh toán cho ông T. Từ đó, có cơ sở xác định ông M vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền cho ông T.

Mặt khác, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T thông qua người đại diện theo ủy quyền là ông C1 đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình liên quan đến phần đất chuyển nhượng, đã thông báo cho Công ty TNHH C2 (nay là công ty Đ) và Công ty TNHH MTV Q (sau đây gọi tắt là Công ty Q) biết việc chuyển nhượng đất đang cho thuê theo quy định tại Điều 370 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các công ty này biết được việc chuyển nhượng giữa ông T và ông M nhưng không có ý kiến phản đối. Vào thời điểm ký chuyển nhượng, các thửa đất số 9, 10, 29 đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định. Riêng thửa đất số 31 đang có thông báo thu hồi một phần đất diện tích 51,7m<sup>2</sup> là chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 (đất có thông báo thu hồi một phần quyền sử dụng đất, không còn thời hạn sử dụng đất nên không được cấp quyền sử dụng).

Xét thấy, do ông M đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán khi tham gia giao kết hợp đồng và một phần diện tích đất vào thời điểm chuyển nhượng không có đủ điều kiện chuyển nhượng nên ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T (do ông C1 đại diện) với ông M các thửa đất số 9, 10, 29

và vô hiệu thửa đất số 31 là có căn cứ theo quy định tại các điều 122, 123, 423, 424, 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Đối với hợp đồng ủy quyền giữa ông T với ông M liên quan đến phần đất thuộc thửa đất số 31, xét thấy: ông T và ông M đã thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 31 nhưng do phần đất này đang có thông báo thu hồi một phần nên không đủ điều kiện chuyển nhượng như phân tích nêu trên; do đó, giữa ông T và ông M đã ký kết Hợp đồng ủy quyền, theo đó ông T giao cho ông M toàn quyền định đoạt thửa đất. Nay có đủ căn cứ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông M liên quan đến thửa đất số 31. Vì vậy, cần hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông T với ông M liên quan thửa đất số 31 nêu trên.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2021 giữa bên chuyển nhượng ông M với bên nhận chuyển nhượng ông T2, xét thấy:

[2.3.1] Về hình thức: Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2021 đều được lập thành văn bản, được công chứng theo quy định; tại thời điểm tham gia hợp đồng các bên minh mẫn, nhận thức được hành vi của mình; tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cùng ký tên nên hợp đồng đúng quy định về mặt hình thức.

[2.3.2] Về nội dung:

Ngày 29/6/2021, ông M được cấp quyền sử dụng các thửa đất số 9, 10, 29. Ngày 24/6/2021, ông T ủy quyền cho ông M được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với phần đất thửa 31. Ngày 02/7/2021, ông M đã chuyển nhượng phần đất các thửa đất số 9, 10, 29, 31 này cho ông T2, đồng thời ông Minh xác N đã nhận đủ tiền chuyển nhượng là 7,5 tỷ đồng. Theo ông T2 thì các thửa đất này ông T2 nhận chuyển nhượng với giá 7,5 tỷ đồng, (trong đó thửa đất số 31 nhận chuyển nhượng với giá 2,8 tỷ đồng), ông T2 đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng cho ông M; việc ông T2 nhận chuyển nhượng đất của ông M, Công ty Q và Công ty Đ không biết. Phía ông M thống nhất với ông T2 về việc chuyển nhượng đất cho ông T2 và ông M đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất là 7,5 tỷ đồng.

Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2021 đối với các thửa đất số 9, 10, 29 giữa bên chuyển nhượng ông M với bên nhận chuyển nhượng ông T2 được tuân thủ theo quy định của pháp luật, đủ điều kiện chuyển nhượng, ông T2 đã thực hiện xong việc giao nhận số tiền chuyển nhượng cho ông M là 7,5 tỷ đồng, ông M đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và giao các thửa đất số 9, 10, 29 cho ông T2 quản lý, sử dụng. Khi thực hiện nhận chuyển nhượng đất ông T2 có tìm hiểu và biết được các thửa đất số 9, 10, 29 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông M vào ngày 29/6/2021. Sau khi ký hợp đồng

chuyển nhượng, ông T2 đã thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 9, 10, tờ bản đồ số 3 vào ngày 28/9/2021 và thửa đất số 29, tờ bản đồ số 3 vào ngày 29/9/2021. Vì vậy, ông T2 không thể biết và không buộc phải biết những giao dịch trước đó bị vô hiệu. Đồng thời, khi ông M và ông T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chưa xảy ra tranh chấp giữa ông T và ông M (ông T khởi kiện ông M được Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre thụ lý vào ngày 06/01/2022).

Do đó, có đủ căn cứ xác định ông T2 là người thứ ba ngay tình nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2021 đối với các thửa đất số 9, 10, 29 giữa bên chuyển nhượng ông M với bên nhận chuyển nhượng ông T2 không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự quy định về bảo vệ người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự bị vô hiệu *“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”*.

[2.3.3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2021 của thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3 giữa bên chuyển nhượng ông M với bên nhận chuyển nhượng ông T2, xét thấy:

Khi ông T2 nhận chuyển nhượng thửa đất số 31 của ông M vào ngày 02/7/2021 thì thời điểm này thửa đất số 31 vẫn đang có thông báo thu hồi đất. Đến ngày 27/9/2021 mới có quyết định thu hồi một phần diện tích đất thuộc thửa 31. Do đó, mặc dù ông T có ủy quyền cho ông M định đoạt phần đất nhưng khi ông T2 nhận chuyển nhượng đất thì một phần đất thửa đất số 31 chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 của Luật đất đai năm 2013. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2021 đối với thửa đất số 31 bị vô hiệu.

Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T2 về việc yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện Hợp đồng ủy quyền và không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T2 về việc yêu cầu ông M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 31 là có căn cứ.

[2.4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng bị hủy và bị vô hiệu:

[2.4.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 31 giữa ông M với ông T2, xét thấy:



Căn cứ theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông M và người đại diện theo ủy quyền của ông T2 thống nhất trình bày ông M đã giao đất cho ông T2 và các thửa đất tranh chấp hiện nay vẫn do ông T2 quản lý, sử dụng nên cần buộc ông T2 có nghĩa vụ trả cho ông M thửa đất số 31.

Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Như Hội đồng xét xử đã phân tích tại mục [2.3.3] lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của cả hai bên ông M và ông T2, do đó Hội đồng xét xử xác định lỗi của hai bên là ngang nhau, mỗi bên phải chịu 1/2 lỗi.

Khi hợp đồng vô hiệu cần phải xác định thiệt hại là tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất. Phần đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng theo hợp đồng có diện tích 1.158,2m<sup>2</sup> (đã trừ đi 51,7m<sup>2</sup> đất bị thu hồi), giá chuyển nhượng theo thỏa thuận là 2.800.000.000 đồng, ông M đã nhận đủ số tiền 2.800.000.000 đồng.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 10/3/2023 xác định giá trị đất tranh chấp là 2.500.000 đồng/m<sup>2</sup> x 1.158,2m<sup>2</sup> = 2.895.500.000 đồng. Phần chênh lệch giá đất theo giá thị trường và giá các bên chuyển nhượng là 95.500.000 đồng. Mỗi bên phải chịu thiệt hại là 47.750.000 đồng, nên cần buộc ông M phải bồi thường thiệt hại cho ông T2 là 47.750.000 đồng. Do đó, cần buộc ông M trả cho ông T2 số tiền tổng cộng là 2.847.750.000 đồng (2.800.000.000 đồng + 47.750.000 đồng).

[2.4.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông M: Ông T đã nhận của ông M số tiền 4,3 tỷ đồng (tương đương 62,3% giá trị hợp đồng được ông T thừa nhận). Do hợp đồng bị hủy, ông T có nghĩa vụ trả lại cho ông M số tiền 4,3 tỷ đồng; ông M có nghĩa vụ giao trả lại cho ông T các thửa đất số 9, 10, 29, 31. Xét thấy nguyên nhân dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện được là do ông M vi phạm nghĩa vụ thanh toán, mặt khác các bên còn thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất đã có thông báo thu hồi, do đó cả hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu đối với thửa đất số 31; vì vậy nguyên nhân chính dẫn đến hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện được là do ông M vi phạm nghĩa vụ thanh toán, do đó, ông M phải chịu 70% thiệt hại, ông T chịu 30% thiệt hại. Cụ thể: giá định giá: 2.620,9m<sup>2</sup> (đất nông nghiệp, đã trừ 51,7m<sup>2</sup> đất bị thu hồi) x 2.500.000 đồng = 6.552.250.000 đồng, 332,5m<sup>2</sup> (đất ở tại nông thôn) x 4.000.000 đồng/m<sup>2</sup> = 1.330.000.000 đồng, tổng cộng là 7.882.250.000 đồng. Giá các bên thỏa thuận là 6.900.000.000 đồng nhưng chỉ giao 4.300.000.000 đồng, trong trường hợp này ông M là bên nhận chuyển nhượng bị thiệt hại do giá đất chênh lệch tăng, do đó, ông T phải bồi thường cho ông M: 62,3% x 982.250.000 đồng x 30% =

183.583.000 đồng. Vì vậy, buộc ông T có nghĩa vụ hoàn lại cho ông M số tiền tổng cộng là 4.483.583.000 đồng (4.300.000.000 đồng + 183.583.000 đồng).

Căn cứ theo quy định pháp luật thì ông M có nghĩa vụ trả cho ông T các thửa đất số 9, 10, 29, 31; ông T được quyền sử dụng phần đất thuộc các thửa đất số 9, 10, 29, 31. Tuy nhiên như Hội đồng xét xử đã phân tích tại mục [2.3.2], có đủ căn cứ xác định ông T2 là người thứ ba ngay tình nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2021 đối với các thửa đất số 9, 10, 29 giữa bên chuyển nhượng ông M với bên nhận chuyển nhượng ông T2 không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy cần buộc ông M có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T giá trị quyền sử dụng đất của các thửa đất số 9, 10, 29 là 4.986.750.000 đồng ( $84,7\text{m}^2 \times 4.000.000\text{đ}/\text{m}^2 + 247,8\text{m}^2 \times 4.000.000\text{đ}/\text{m}^2 + 665,8\text{m}^2 \times 2.500.000\text{đ}/\text{m}^2 + 796,7\text{m}^2 \times 2.500.000\text{đ}/\text{m}^2$ ) và buộc ông M trả cho ông T thửa đất số 31.

Từ những phân tích trên, sau khi khấu trừ số tiền ông T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông M vào số tiền ông M phải trả cho ông T thì số tiền ông M còn phải trả cho ông T là 503.167.000 đồng.

Đồng thời, theo như phân tích trên thì ông T2 phải trả cho ông M thửa đất số 31 và ông M phải trả cho ông T thửa đất số 31. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T cho rằng ông T, ông M và ông T2 hiện đều có thể ra vào sử dụng đất tranh chấp; ông M và ông T2 thống nhất ông T2 đang sử dụng đất và đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T đối với thửa đất số 31 nên để đảm bảo cho việc thi hành án thuận tiện thì cần buộc ông T2 trả cho ông T thửa đất số 31 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T đối với thửa đất số 31 là phù hợp.

[3] Đối với phần tài sản trên đất, nhận thấy: Các tài sản trên đất là của Công ty Q xây dựng và sử dụng trong thời gian thuê đất của Công ty Đ, nay công ty Q đã bán các tài sản này cho ông M. Do ông M đã chuyển nhượng các thửa đất số 9, 10, 29 cho ông T2 nên các tài sản này thuộc sở hữu của ông T2, ông T2 được trọn quyền sở hữu toàn bộ các tài sản trên các thửa đất số 9, 10, 29.

[4] Như đã phân tích trên, kháng cáo của ông T2 là có căn cứ một phần nên Hội đồng xét xử sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

Kháng cáo của ông T và ông M là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre chỉ phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[6] Về việc ông C1 là người đại diện theo pháp luật của Công ty Đ cho rằng Công ty Đ có thanh lý hợp đồng với Công ty Q nhưng Công ty Q lại chuyển nhượng tài sản cho ông M, trong vụ án này không ai có tranh chấp về vấn đề này nên không xem xét là phù hợp. Trường hợp Công ty ĐONGGO có tranh chấp với Công ty Q thì có quyền khởi kiện vụ kiện khác.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[7.1] Nguyên đơn ông T không phải chịu án phí.

[7.2] Buộc ông M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000 đồng do yêu cầu phản tố không được chấp nhận; 300.000 đồng đối với một phần yêu cầu độc lập của ông T2 được chấp nhận, án phí có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố hoàn trả tiền không được chấp nhận và số tiền có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T và ông T2, cụ thể số tiền án phí có giá ngạch được tính như sau: (127.052.000 đồng + 503.167.000 đồng + 2.847.750.000 đồng) = 3.477.969.000 đồng. Án phí có giá ngạch được tính như sau: 72.000.000 đồng + 2% x 1.477.969.000 đồng = 101.559.000 đồng.

Tổng số tiền án phí ông M phải chịu là 102.459.000 đồng.

[7.3] Buộc ông T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông T, ông M phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Ông T2 không phải chịu án phí dân sự phúc nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Nguyễn Hoàng T, ông Lê Học Hoàng M.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Huỳnh Văn T2.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre. Cụ thể tuyên:

Căn cứ các điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 117, 122, 123, 124, 131, 407, 408, 423, 424, 427, 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 95, 167, 170, 188 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Nguyễn Hoàng T.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2021 giữa ông Dương Nguyễn Hoàng T (do ông Dương Minh C1 đại diện theo ủy quyền) với ông Lê Học Hoàng M đối với các thửa đất số 9, 10, 29, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 24/6/2021 giữa ông Dương Nguyễn Hoàng T với ông Lê Học Hoàng M đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Học Hoàng M về việc yêu cầu ông Dương Nguyễn Hoàng T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre và về việc yêu cầu ông Dương Nguyễn Hoàng T trả số tiền bồi thường do thu hồi đất là 127.052.000đ (một trăm hai mươi bảy triệu, không trăm năm mươi hai nghìn đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Văn T2 về việc yêu cầu ông Dương Nguyễn Hoàng T tiếp tục thực hiện Hợp đồng ủy quyền ngày 24/6/2021 đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre và về việc yêu cầu ông Lê Học Hoàng M tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2021 đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Huỳnh Văn T2 trả lại đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do ông Dương Nguyễn Hoàng T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho ông Dương Nguyễn Hoàng T.

(Có hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án kèm theo)

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Văn T2.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2021 giữa ông Lê Học Hoàng M với ông Huỳnh Văn T2 đối với các thửa đất

số 9, 10, 29, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre là hợp pháp. Ông Huỳnh Văn T2 được tiếp tục trọn quyền quản lý, sử dụng đối với các thửa đất số 9, 10, 29, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre và được quyền sở hữu toàn bộ các tài sản trên đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2021 giữa ông Lê Học Hoàng M với ông Huỳnh Văn T2 đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

5. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng bị hủy và hợp đồng vô hiệu:

Buộc ông Lê Học Hoàng M trả lại cho ông Dương Nguyễn Hoàng T số tiền là 503.167.000đ (năm trăm lẻ ba triệu, một trăm sáu mươi bảy nghìn đồng).

Buộc ông Lê Học Hoàng M hoàn trả cho ông Huỳnh Văn T2 số tiền là 2.847.750.000đ (hai tỷ, tám trăm bốn mươi bảy triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về chi phí tố tụng:

Ông Lê Học Hoàng M có nghĩa vụ trả lại cho ông Dương Nguyễn Hoàng T số tiền là 2.378.000đ (hai triệu, ba trăm bảy mươi tám nghìn đồng).

7. Về án phí:

7.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả lại ông Dương Nguyễn Hoàng T số tiền tạm ứng án phí đã nộp sau là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002746 ngày 05/01/2022, 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009820 ngày 18/8/2022, 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004431 ngày 10/5/2024, mỗi biên lai là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002734, 0002735, 0002736 cùng ngày 01/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

Buộc ông Lê Học Hoàng M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 102.459.000đ (một trăm lẻ hai triệu, bốn trăm năm mươi chín nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.476.000đ (ba triệu, bốn trăm bảy mươi sáu nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005294 ngày 04/4/2022 của Chi

cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre. Ông M phải nộp tiếp tiền án phí là 98.983.000đ (chín mươi tám triệu, chín trăm tám mươi ba nghìn đồng).

Buộc ông Huỳnh Văn T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007122 ngày 27/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre. Ông T2 đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

#### 7.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Dương Nguyễn Hoàng T phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002825 ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Chi Cục hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre. Ông T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Lê Học Hoàng M phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002834 ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Chi Cục hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre. Ông M đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Huỳnh Văn T2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002829 ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

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

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

#### **Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Phạm Thị Thu Trang**

