

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KIÊN GIANG  
Bản án số: 63/2024/DS-PT  
Ngày 19-3-2024  
V/v tranh chấp hợp đồng ủy  
quyền, hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và  
yêu cầu trả lại giấy chứng nhận  
QSD đất

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

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Trâm Anh

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Kim Hương

Ông Lê Lâm Sơn

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Quan Thanh Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

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

Ngày 19 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 225/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 60/2024/QĐPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà **Thái Thị Bích H**, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: Park F Vinhomes C Nguyễn Hữu Cảnh P B.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: ông **Võ Quang B**, sinh năm 1975, trú tại: 1 đường F Trại Đ, P, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền được công chứng ngày 19/10/2023 (có mặt)

*Bị đơn:* Ông **Cao Đăng H1**, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Thường trú: Căn hộ 11, 15 Tòa T2 - Chung cư C - Trung tâm Thương mại và các Công trình phụ trợ, phường M, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1: bà **Phạm Thị Thanh V**, sinh năm 1976, trú tại 216 lô H, chung cư T, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền ngày 15/3/2024 (có mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Luật sư Võ Thanh T – Văn phòng Luật sư Võ Thanh T thuộc đoàn luật sư thành phố C (có mặt).

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

**3.1. Văn phòng C.**

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn L - Trưởng văn phòng, địa chỉ: A đường C, khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, (vắng mặt)

**3.2. Ông Mai Trường G**, sinh năm 1981 (vắng mặt)

**3.3. Bà Nguyễn Thị Kiều H2**, sinh năm 1994 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

**3.4. Ông Lê Hoài N**, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: D H, H, Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông N: ông **Lê Hồng Q**, sinh năm 1988, địa chỉ: Số A, ngõ C đường H, phường N, quận C, thành phố Hà Nội, theo giấy uỷ quyền công chứng ngày 18/4/2023, (vắng mặt)

**3.5. Ông Hoàng Khắc T1**, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Địa chỉ: KĐT H, phường Y, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T1: Ông **Lê Hồng V1**, sinh năm 1975, địa chỉ: Tổ A, phường Y, quận H, thành phố H, theo giấy uỷ quyền công chứng ngày 22/3/2023, (vắng mặt)

**3.6. Văn phòng C1 (Vắng mặt).**

Địa chỉ: Số B N, khu phố E, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Ông Cao Đăng H1 và ông Hoàng Khắc T1

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Nguyên đơn bà Thái Thị Bích H trình bày:* Bà có thửa đất 3.617,2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 325, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại ấp L, xã C, huyện P, có giấy chứng nhận

QSD đất số CY 609429 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 23/12/2020 cho bà Thái Thị Bích H. Thông qua ông Mai Trường G, ngày 11/01/2021, bà có ký hợp đồng ủy quyền cho ông Cao Đăng H1 với nội dung ông H1 toàn quyền thực hiện quản lý, sử dụng, trích đo, tách thửa, chuyển đổi mục đích, nhận đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê ... nhận tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải quyết tranh chấp (nếu có) theo quy định của pháp luật liên quan đến thửa đất trên mà không cần có sự đồng ý của bà. Mục đích bà lập giấy ủy quyền là cho mượn sổ làm tin cho một khoản vay để đầu tư mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại một dự án ở xã C, thành phố P. Thời hạn bảo đảm trong 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng ủy quyền nhưng trong quá trình thực hiện ông Cao Đăng H1 không thực hiện đúng nội dung trong Điều 6 của Hợp đồng ủy quyền là không thường xuyên liên lạc với bà, không báo cáo tiến độ công việc, không bảo quản, giữ gìn tài sản của bà dẫn đến thất lạc giấy chứng nhận QSD đất nêu trên. Nay bà khởi kiện hủy hợp đồng ủy quyền số 376 do Văn phòng C công chứng đối với thửa đất số 325, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp L, xã C, P; buộc ông Cao Đăng H1 trả lại cho tôi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 609429 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 162178, do sở Tài nguyên Môi trường tỉnh K cấp ngày 23/12/2020 cho bà; huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Đăng H1 với ông Hoàng Khắc T1 tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 325, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại ấp L, xã C, huyện P, giấy chứng nhận QSD ĐẤT số CY 609429 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 23/12/2020 cho bà Thái Thị Bích H.

*Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền bị đơn ông Cao Đăng H1 - bà Võ Thị H3 trình bày:*

Khoảng cuối năm 2020, qua quen biết và tin tưởng nhau ông Lê Hoài N (đại diện cho nhóm gồm có cả bà Thái Thị Bích H và một số người khác) đã đề xuất hợp tác với ông Cao Đăng H1 (đại diện cho nhóm) để đầu tư kinh doanh bất động sản tại P. Việc liên hệ với chủ đất cũ để mua đất và hoàn thiện hạ tầng cũng như các thủ tục giấy tờ khác sẽ do ông N và bà H thực hiện.

Các bên dự kiến giá trị đầu tư ban đầu cho dự án hợp tác là khá lớn, cần chia thành nhiều đợt góp vốn nên để thuận tiện trong việc triển khai dự án, các bên phân chia cho ông H1 chịu trách nhiệm chính về việc huy động và cung cấp nguồn tài chính. Trước mắt các bên thoả thuận ông H1 góp đợt 1 là 40.000.000.000 đồng. Ngoài ra, bà Thái Thị Bích H uỷ quyền cho ông Cao Đăng H1 được dùng

thửa đất số 325, tờ bản đồ số 16 tại ấp L, xã C, P để chuyển nhượng, thế chấp, bảo lãnh ... nhằm phục vụ cho mục đích tài chính của dự án. Hai bên thống nhất mỗi bên đều cùng hưởng lợi nhuận và cùng chịu rủi ro từ việc hợp tác, đầu tư kinh doanh. Nếu gặp khó khăn mà được giải quyết xong, ông H1 vẫn sẽ tiếp tục góp vốn cho dự án nếu các bên có thoả thuận.

Đầu năm 2021, ông H1 đã góp đủ phần vốn góp đợt 1 cho ông N sau đó ông N chuyển tiền cho bà H. Ngày 11/01/2021, bà H cùng ông H1 đã ký kết Hợp đồng uỷ quyền tại Văn phòng C. Để đảm bảo tính chủ động và kịp thời, bà H đã uỷ quyền cho ông H1 được toàn quyền đối với thửa đất số 325, tờ bản đồ số 16 mà không cần có sự đồng ý của bà H. Toàn bộ quá trình giao kết hợp đồng này được thực hiện đúng quy định pháp luật nên hợp đồng uỷ quyền có giá trị pháp lý và có hiệu lực kể từ khi được công chứng.

Suốt thời gian qua, ông H1 thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của công việc uỷ quyền và đến nay chưa từng nhận được bất kỳ thông báo huỷ hợp đồng uỷ quyền nào hay bất kỳ yêu cầu nào từ phía bà H. Ngoài ra, bà H hoàn toàn biết, đồng ý ký hợp đồng uỷ quyền nêu trên nên bà H trình bày việc ký hợp đồng uỷ quyền hoàn toàn do tin tưởng ông Mai Trường G là hoàn toàn không đúng sự thật. Bà H là một thành viên của nhóm đầu tư và rõ ràng được hưởng lợi từ việc thực hiện dự án.

Đến nay dự án chưa hoàn thành vì ông H1 được biết 209 khu đất nền của dự án nằm trong dự án Đ và có tranh chấp giữa các chủ đất cũ, hơn nữa thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn nên bà H muốn huỷ hợp đồng uỷ quyền.

Từ đó ông H1 khẳng định Hợp đồng uỷ quyền đã ký đáp ứng đầy đủ quy định pháp luật, có giá trị pháp lý đối với các bên. Đồng thời, ông H1 cũng không có vi phạm nghĩa vụ nào của hợp đồng nên yêu cầu khởi kiện của bà H là không có cơ sở. Do đó ông H1 phản đối toàn bộ yêu cầu của bà H, yêu cầu công nhận hiệu lực pháp lý của hợp đồng uỷ quyền và công nhận giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng QSD ĐẤT số công chứng 17912 tại Văn phòng C1 giữa ông Cao Đăng H1 với ông Hoàng Khắc T1.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C do ông Nguyễn Văn L đại diện có đơn xin vắng mặt nhưng tại công văn số 92/CV-VPCC ngày 15/8/2022 trình bày như sau:*

Ngày 11/01/2021, Văn phòng C có tiếp nhận hồ sơ của bà Thái Thị Bích H và ông Cao Đăng H1 yêu cầu công chứng hợp đồng uỷ quyền đối với thửa đất số



325, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.617,2m<sup>2</sup>, địa chỉ ấp L, xã C, P, Kiên Giang theo giấy chứng nhận QSD ĐẤT số CY 609294.

Căn cứ Điều 40, Điều 41 Luật công chứng năm 2014, Công chứng viên Văn phòng C đã tiếp nhận, kiểm tra giấy tờ do các bên cung cấp thấy đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật nên công chứng viên đã thụ lý và ghi vào sổ công chứng. Đồng thời đã hướng dẫn người yêu cầu công chứng tuân thủ đúng các quy định của pháp luật có liên quan đến việc thực hiện hợp đồng, giải thích cho người có yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng và đã ký vào từng trang của hợp đồng, công chứng viên đã yêu cầu các bên xuất trình bản chính các giấy tờ để đối chiếu đầy đủ.

Do đó, công chứng viên Văn phòng C xác định đã tiến hành công chứng hợp đồng uỷ quyền giữa bà Thái Thị Bích H với ông Cao Đăng H1 nêu trên theo đúng quy định của pháp luật. Văn phòng C đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Trường G và bà Nguyễn Thị Kiều H2 vắng mặt nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 07/12/2022 trình bày như sau:*

Giữa ông G với bà Thái Thị Bích H có quan hệ làm ăn chung với nhau (mua bán bất động sản tại P). Ông G với bà H đã cùng mua bán đất nhiều lần trước đó, còn ông Cao Đăng H1 thì mới lần đầu hợp tác với ông G, bà H và ông Lê Hoài N để đặt cọc nhận chuyển nhượng QSD đất của ông Triệu Thọ K. Cuối năm 2020, bốn người gồm Mai Trường G, Cao Đăng H1, Thái Thị Bích H và Lê Hoài N cùng nhau hợp tác (góp vốn) để nhận chuyển nhượng 209 nền đất của ông Triệu Thọ K tọa lạc tại ấp B, xã C, thành phố P. Tổng giá trị 209 nền đất là 240.000.000.000 đồng, số tiền đặt cọc 30.000.000.000 đồng. Ông Cao Đăng H1 đã chuyển vào tài khoản của ông Lê Hoài N 40.000.000.000 đồng. Sau khi nhận được tiền ông N đã chuyển khoản lại cho bà H 30.000.000.000 đồng, bà H đã dùng số tiền này để đặt cọc cho ông Triệu Thọ K. Ngoài ra, trong số tiền 40.000.000.000 đồng mà ông H1 chuyển cho ông N thì ông N có chuyển cho ông G 10.000.000.000 đồng. Ông G đã dùng số tiền này để đưa cho bạn ông là Phạm Văn A để ông A uỷ quyền trực tiếp giấy chứng nhận QSD đất của ông A sang cho ông H1. Việc bà H và ông A làm hợp đồng uỷ quyền tại Văn phòng C ngày 11/01/2021 là để làm tin với ông H1 vì ông H1 bỏ ra 40.000.000.000 đồng.

Trước ngày 11/01/2021 thì giữa bà H và ông H1 chưa từng biết nhau. Bà H và ông H1 chỉ gặp nhau tại Văn phòng C ngày 11/01/2021. Tại phòng công chứng ngày 11/01/2021 bà H và ông H1 cùng ngồi ký vào hợp đồng công chứng, xong bà H giao giấy chứng nhận QSD đất cho ông H1. Việc đặt cọc nhận chuyển nhượng 209 nền đất của ông Triệu Thọ K do ông Lê Hoài N ký với ông K, còn tiền đặt cọc 30.000.000.000 đồng là do ông H1 chuyển cho ông N, ông N chuyển lại cho bà H để bà H chuyển cho ông K. Giữa ông N với ông H1 có hợp đồng hợp tác, còn giữa ông G với bà H và ông N có thoả thuận miệng nếu việc đầu tư lời thì bà H được chia 15.000.000.000 đồng.

Ngày 12/01/2021 vợ chồng ông có ký hợp đồng vay tiền công chứng tại Văn phòng C với bà H. Lý do ký hợp đồng vay số tiền 30.000.000.000 đồng của bà H cũng chỉ để làm tin để bà H làm hợp đồng uỷ quyền giấy chứng nhận QSD đất cho ông H1. Bà H cho rằng giá trị QSD đất (uỷ quyền cho ông H1) là 15.000.000.000 đồng, còn 15.000.000.000 đồng là thoả thuận chia tiền lãi khi đầu tư có lời. Thực tế từ ngày ký hợp đồng vay đến nay bà H không có đưa cho vợ chồng tôi bất cứ khoản tiền nào. Do 209 nền đất này nằm trong dự án Đ và do bị tranh chấp giữa ông K với ông Nguyễn Văn V2 nên việc chuyển nhượng giữa hai bên chưa hoàn tất. Trong vụ án này tôi đề nghị Toà giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Tôi không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoài N - Do ông Lê Hồng Q đại diện theo uỷ quyền vắng mặt nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 19/6/2023 trình bày:*

Thời điểm cuối năm 2020 đầu năm 2021, ông N cùng với bà H, ông H1 và ông G có quan hệ hợp tác đầu tư đất đai tại P. Cụ thể 04 người cùng nhau góp vốn để đặt cọc cho ông Triệu Thọ K để nhận chuyển nhượng 209 nền đất của ông K tại P (đất này ông K đã có giấy chứng nhận QSD ĐẤT). Giá 209 nền đất này là 235.000.000.000 đồng. Vào ngày 08/01/2021, ông N đại diện cho nhóm 04 người ký 02 hợp đồng đặt cọc với ông K, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C số 239 và 240, quyển số 1. Theo hợp đồng đặt cọc thì ông N phải đặt cọc cho ông K 30.000.000.000 đồng.

Giữa ông N, bà H, ông H1 và ông Mai Trường G không có văn bản thoả thuận chung nhưng có văn bản thoả thuận riêng giữa ông N với ông H1 (Ông H1 góp cho ông N 40.000.000.000 đồng, lợi nhuận sau này chia theo tỷ lệ), còn giữa bà H với ông H1 và ông G có văn bản thoả thuận riêng hay không thì ông N không

rõ. Cả nhóm 04 người cùng làm việc với ông K nhưng ông N là người chịu trách nhiệm chính và đứng ra ký hợp đồng đặt cọc với ông K. Phần bà H và ông G sẽ lo phần tài sản để đối ứng. Sau khi thoả thuận thì ông H1 chuyển cho ông N 40.000.000.000 đồng, sau đó ông N chuyển lại cho bà H 30.000.000.000 đồng để bà H chuyển cho ông K. Đồng thời ông N chuyển cho ông G 10.000.000.000 đồng để ông G chuyển cho ông Phạm Văn A để ông A làm giấy uỷ quyền cho ông H1 một thửa đất nhưng cụ thể việc uỷ quyền này ông N không rõ.

Sau khi đặt cọc thì 209 nền đất của ông K bị dính quy hoạch tập đoàn Đ và có một phần ranh giới tranh chấp giữa ông K với ông Nguyễn Quốc V3 nên cho đến nay ông K và ông N vẫn chưa tiến hành việc ký hợp đồng chuyển nhượng được, ông K cũng chưa trả lại tiền đặt cọc đã nhận lại cho ông N. Trong số tiền 40.000.000.000 đồng do ông H1 đưa ra thì ông N, ông G và bà H không có góp tiền mặt nhưng để thể hiện sự hợp tác với nhau thì bà H đã làm Hợp đồng uỷ quyền cho ông H1 thửa đất bà H đứng tên (Là thửa đất bà H đang yêu cầu huỷ hợp đồng uỷ quyền với ông H1 trong vụ án này), còn ông G thì đưa cho ông A 10.000.000.000 đồng để ông A uỷ quyền thửa đất cho ông H1. Trong vụ án này ông N đề nghị Toà giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Ông N không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Khắc T1 - Do ông Lê Hồng V1 đại diện theo uỷ quyền trình bày:*

Ngày 22/12/2022 ông T1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Cao Đăng H1, diện tích đất 3.617,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp L, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Hợp đồng công chứng tại Văn phòng C1. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 3.600.000.000 đồng nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng. Ông T1 đã thanh toán đủ 5.000.000.000 đồng bằng tiền mặt cho ông H1 và ông H1 đã giao đất cho ông T1. Hiện trạng đất khi bàn giao không có công trình xây dựng gì. Hồ sơ chuyển nhượng đã được nộp vào bộ phận một cửa của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C nhưng đến nay vẫn chưa được chỉnh lý biến động qua tên ông T1. Ông T1 chưa chuyển nhượng thửa đất trên cho ai.

Tiền để nhận chuyển nhượng thửa đất này là tiền riêng của ông T1 mà không liên quan đến vợ ông T1. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông T1 không biết thửa đất này bà H đang tranh chấp với ông H1 tại Toà án P. Với yêu cầu khởi kiện của bà H thì ông T1 không có ý kiến gì. Ông T1 yêu cầu xét xử theo quy định của

pháp luật. Nếu trường hợp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông H1 và ông Thảo bị hủy thì ông T1 không yêu cầu Tòa giải quyết hậu quả của hợp đồng mà ông T1 sẽ khởi kiện ông H1 trong một vụ án khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến về việc bà Thái Thị Bích H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã công chứng giữa ông Cao Đăng H1 với ông Hoàng Khắc T1.*

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị Bích H: hủy hợp đồng ủy quyền ký giữa bà Thái Thị Bích H với ông Cao Đăng H1 do Văn phòng C công chứng số 376 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 11/01/2021; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký giữa ông Cao Đăng H1 với ông Hoàng Khắc T1 đối với thửa đất số 325, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại ấp L, xã C, huyện P vô hiệu; buộc ông Hoàng Khắc T1 trả lại cho ông Cao Đăng H1 giấy chứng nhận QSD ĐẤT số CY 609429; buộc ông Cao Đăng H1 trả lại cho bà Thái Thị Bích H giấy chứng nhận QSD ĐẤT số CY 609429.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Cao Đăng H1 về việc công nhận hợp đồng ủy quyền giữa bà Thái Thị Bích H với ông H1 và công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 17912 tại Văn phòng C1 giữa ông H1 với ông Hoàng Khắc T1.

Buộc ông Cao Đăng H1 trả lại cho ông Hoàng Khắc T1 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng).

*Ngày 03 tháng 10 năm 2023, ông Cao Đăng H1 kháng cáo với nội dung: hủy một phần bản án sơ thẩm liên quan đến phần giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; bác yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị Bích H đồng thời chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.*

*Ngày 03 tháng 10 năm 2023, ông Hoàng Khắc T1 kháng cáo với nội dung: đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Đăng H1 và ông Hoàng Khắc T1, hủy bỏ việc duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất số 325, tờ bản đồ số 16 tại ấp L, xã C, P, Kiên Giang.*

**Tại phiên tòa phúc thẩm:** Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của ông Cao Đăng H1 đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật: Từ khi thụ lý cho đến trước khi tuyên án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc để giải quyết lại theo thủ tục chung do chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ, chưa giải quyết triệt để vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay người đại diện Văn phòng C, Văn phòng C1, ông Mai Trường G, bà Nguyễn Thị Kiều H2, ông Lê Hoài N, ông Hoàng Khắc T1 vắng mặt nên căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung:

Ngày 11/01/2021, ông Cao Đăng H1 và ông Lê Hoài N ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư để kinh doanh khu đất 209 nền tại ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang nhận chuyển nhượng của ông Triệu Thọ K. Theo thỏa thuận hợp đồng, ông H1 góp vốn đầu tư đưa cho ông N 40 tỷ đồng, ông N được bên thứ ba dùng 02 tài sản có công chứng để cam kết đảm bảo phần vốn góp của ông H1 và lợi nhuận đầu tư của ông H1 được hưởng sẽ được ông N hoàn trả đầy đủ sau khi việc đầu tư thực hiện xong, cụ thể tài sản cam kết là quyền sử dụng đất của bà Thái Thị Bích H có diện tích 3.617,2 m<sup>2</sup> thuộc thửa 325 tại ấp L, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang và quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn A có diện tích 3.722 m<sup>2</sup> đất tại ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Hợp đồng cũng thể hiện khi nào ông H1 nhận đủ 40 tỷ tiền góp vốn và 40 tỷ tiền lãi cùng với phần đất phân lô chưa bán



được thì ngay lập tức ông H1 phải hủy hợp đồng và trả lại 02 tài sản dùng để cam kết cho bên ông N.

Thực hiện thỏa thuận theo hợp đồng nêu trên, cùng ngày ông H1 đã chuyển khoản cho ông N số tiền 40 tỷ đồng. Ông N đã chuyển khoản cho bà Thái Thị Bích H 30 tỷ đồng và chuyển khoản cho ông G 10 tỷ đồng. Bà H khi nhận được tiền đã chuyển khoản cho ông Triệu Thọ K để đặt cọc tiền đất, ông G khi nhận được tiền đã chuyển cho ông A 10 tỷ để ông A tiến hành ký hợp đồng ủy quyền cho ông H1.

Cùng ngày 11/01/2021 bà Thái Thị Bích H đã lập hợp đồng ủy quyền cho ông Cao Đăng H1 được quyền quản lý, sử dụng, trích đo tách thửa, chuyển đổi mục đích, nhận đặt cọc, chuyển nhượng ...quyền sử dụng đất 3.617,2 m<sup>2</sup> thuộc ấp L, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 609 429 do Sở T cấp cho bà H.

Tuy hợp đồng đầu tư chỉ ký kết giữa ông H1 và ông N, nhưng qua lời khai của ông H1, ông G, ông N đều thể hiện giữa bà H, ông G, ông N và ông H1 có sự thỏa thuận hợp tác đầu tư bất động sản đối với dự án 209 nên, điều này cũng thể hiện bà H nhận chuyển khoản từ ông N số tiền 30 tỷ đồng và đã chuyển khoản cho ông Triệu Thọ K số tiền 30 tỷ để đặt cọc việc nhận chuyển nhượng 209 nền đất nêu trên. Tại phiếu ủy nhiệm chi ngày 11/01/2021 của Ngân hàng S chi nhánh P thể hiện bà H chuyển tiền cho ông Triệu Thọ K có nội dung Thái Thị Bích H chuyển tiền đặt cọc mua đất số công chứng 239 + 240 TĐ TBD 28 Búng Gội, C, P, Kiên Giang. Như vậy cho thấy, tuy việc thỏa thuận hợp tác với bà H không lập thành văn bản nhưng trên thực tế các bên đều thực hiện quyền và nghĩa vụ hợp tác, đầu tư. Bản chất của hợp đồng ủy quyền nêu trên là phương thức bảo đảm cam kết để ông H1 đầu tư vốn 40 tỷ đồng. Việc bà H đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đầu tư, cụ thể là ông Cao Đăng H1. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H nhưng chưa lấy ý kiến của các đương sự hoặc chưa thông báo cho các bên liên quan về việc có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý liên quan đến việc góp vốn đầu tư hay không là giải quyết chưa triệt để vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông H1 đề nghị trường hợp Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa ông H1 và bà H, đề

ngợi Tòa án xem xét giải quyết đối với phần vốn góp của ông H1, buộc các bên liên quan trả lại cho ông H1 số tiền 40 tỷ đồng và bồi thường thiệt hại. Để đảm bảo quyền và lợi ích của đương sự và để giải quyết triệt để vụ án xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông H1 hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại tranh chấp hợp đồng ủy quyền theo quy định của pháp luật, đồng thời thu thập thêm tài liệu chứng cứ là các hợp đồng đặt cọc giữa ông N và ông K, đưa ông Triệu Thọ K, ông Phạm Văn A làm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để làm rõ số tiền 40 tỷ đồng của ông H1 đã chuyển giao cho phía ông N, bà H, ông G để đầu tư bất động sản.

Xét yêu cầu phản tố của ông Cao Đăng H1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thái Thị Bích H do ông Cao Đăng H1 nhận ủy quyền xác lập với ông Hoàng Khắc T1, xét thấy Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc đã thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng ủy quyền giữa bà Thái Thị Bích H với ông Cao Đăng H1 ngày 09/8/2022 thì ngày 22/12/2022 ông H1 thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 là vi phạm vào điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và bác yêu cầu phản tố của ông H1 là có cơ sở. Ông T1 kháng cáo yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Đăng H1 với ông Hoàng Khắc T1, đồng thời yêu cầu hủy bỏ áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất tranh chấp là không có cơ sở xem xét.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Đăng H1 với ông Hoàng Khắc T1, ông H1 và ông T1 chỉ yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H1 trả 5 tỷ cho ông T1 và buộc ông T1 nộp án phí là chưa phù hợp, vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thống nhất quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, thống nhất theo quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, chấp nhận một phần kháng cáo của ông H1, không chấp nhận kháng cáo của ông T1, hủy một phần bản án

dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H1 không phải chịu án phí phúc thẩm, ông T1 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. 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. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 64/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Khắc T1. Bác yêu cầu phản tố của ông Cao Đăng H1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thái Thị Bích H do ông Cao Đăng H1 nhận ủy quyền xác lập với ông Hoàng Khắc T1 ngày 22/12/2022.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2023/QĐ-BPKCTT ngày 08/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: ông H1 không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0009639 ngày 01/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, ông T1 phải chịu án phí phúc thẩm và được khấu trừ vào án phí tạm nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009543 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc.

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND tp Phú Quốc;
- Chi cục THADS tp Phú Quốc;
- Các đương sự;

- Lưu hồ sơ vụ án.

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Thị Trâm Anh**