

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 353/2025/DS-PT
Ngày: 25-6-2025
V/v tranh chấp về hợp đồng dân
sự chuyển nhượng QSD đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Kiều Kim Xuân;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tăng;

Ông Huỳnh Thanh Mỹ.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Huỳnh Thị Dạm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 tháng 3, 28 tháng 4, 27 tháng 5, 03 tháng 6 và ngày 25
tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm
công khai vụ án thụ lý số: 642/2024/TLPT- DS, ngày 20 tháng 12 năm 2024, về
việc “Tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 112/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án
nhân dân thành phố S, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 34/2025/QĐ-PT ngày
20 tháng 01 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 68/2025/QĐ-PT
ngày 10 tháng 02 năm 2025; Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa xét xử
phúc thẩm số 73/TB-TA ngày 28/02/2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số
74/2025/QĐPT-DS ngày 20/3/2025; Thông báo thời gian tiếp tục mở phiên tòa
số 186/TB-TA ngày 16/4/2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số
120/2025/QĐPT-DS ngày 28/4/2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số
160/2025/QĐPT-DS ngày 03/6/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Anh Nguyễn An K, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang.

1.2. Chị Huỳnh Thị T, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Khu V T, phường T, quận T, Thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn An K, chị Huỳnh Thị T: Anh Nguyễn Xuân T1, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận B, Thành phố Cần Thơ; Địa chỉ liên hệ: Số E, đường H, phường T, quận N, Thành phố Cần Thơ (Giấy ủy quyền ngày 15/02/2025).

2. Bị đơn: Chị Phan Thị Ngọc Đ, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Số B, Khu V, phường T, quận T, Thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Phan Thị Ngọc Đ:

1. Anh Lê Tuấn K1, sinh năm 1973 (vắng mặt);

2. Anh Trần Vũ Thanh T2, sinh năm 1982 (vắng mặt);

3. Anh Huỳnh N, sinh năm 1997 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số A, đường T, phường H, quận N, Thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 01/4/2025).

3. Người làm chứng tại cấp phúc thẩm:

3.1. Công ty TNHH X.

Trụ sở: Số B, Khu V, phường T, quận T, Thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phan Thị Ngọc Đ – Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH X:

- Chị Lê Kim T3, sinh năm 1991 (vắng mặt);

- Anh Nguyễn Trọng N1, sinh năm 1998 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số A, đường T, phường H, quận N, Thành phố Cần Thơ.

3.2. Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H – Chi nhánh A2;

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Đinh Hồng Đ1 – Phó phòng khách hàng doanh nghiệp;

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn Ó, huyện T, tỉnh An Giang.

3. Người kháng cáo: Chị Huỳnh Thị T, anh Nguyễn An K, là nguyên đơn.

(Các đương sự có mặt tại phiên tòa.)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn anh Nguyễn An K, chị Huỳnh Thị T trình bày, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm anh Lê Văn T4, đại diện theo ủy quyền của anh K trình bày:

Vào năm 2023, do hoạt động kinh doanh gặp khó khăn nên Công ty TNHH Một thành viên K2 có nguy cơ bị nợ xấu. Ngân hàng B lo lắng Công ty không trả được nợ nên đã liên hệ với anh K, chị T (chủ công ty K2) và tư vấn phương án cơ cấu nợ. Sau đó các bên đã đạt được thỏa thuận về phương án cơ cấu nợ, cụ thể: Anh K, chị T chuyển nhượng cho chị Đ thửa đất 114, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.383m² và nhà xưởng trên đất có diện tích 3.035,6m², tọa lạc tại xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp, còn phía chị Đ sẽ đứng ra thanh toán tiền vay của Công ty K2 cho Ngân hàng và Ngân hàng sẽ xóa thế chấp đối với tài sản này để sang tên cho chị Đ. Sau đó, chị Đ đã thực hiện việc thanh toán khoản vay cho Ngân hàng xong, Ngân hàng đã xóa thế chấp và anh K, chị T đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/02/2023, theo số công chứng 458, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/02/2023, tại Phòng C để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà xưởng cho chị Đ với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 16.000.000.000 đồng, chị Đ đã được đứng tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà xong, đồng thời anh K, chị T đã giao tài sản trên cho chị Đ quản lý, sử dụng.

Ngoài ra, giữa anh K, chị T và chị Đ có thỏa thuận là trong thời hạn 23 tháng kể từ ngày nhận chuyển nhượng thì anh K, chị T được quyền nhận chuyển nhượng lại tài sản trên với giá 33.000.000.000 đồng, các bên có lập Vi bằng số 06/2023/VB-TPLSD ngày 28/02/2023 để làm căn cứ.

Qua xem xét thẩm định, giữa anh K, chị T và chị Đ đã thống nhất các tài sản được thực hiện chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/02/2023 gồm có:

- Quyền sử dụng đất thửa 114, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.383m².
- Hàng rào bảo vệ khuôn viên thửa đất;
- Căn nhà xưởng trên đất có diện tích 3.035,6m² và tài sản bên trong nhà xưởng gồm: 01 phòng kỹ thuật, 01 phòng nhà ăn, 03 phòng khách, 03 phòng nhà nghỉ xây gạch ốp gạch men và 01 phòng kiểm phẩm bằng kính cường lực.

Bên trong nhà xưởng còn có dây chuyền máy móc, thiết bị lau bóng gạo, các đương sự xác định dây chuyền máy móc, thiết bị lau bóng gạo không nằm trong thỏa thuận giao dịch theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/02/2023 mà nằm trong một thỏa thuận giao dịch khác hiện đang được Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Cần Thơ thụ lý, giải quyết, nên không có yêu cầu tranh chấp trong vụ án này.

Ngoài ra, trên đất còn có 01 căn nhà 01 trệt 02 lầu do anh K, chị T xây dựng. Các đương sự thống nhất xác định căn nhà này không nằm trong thỏa thuận giao dịch theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/02/2023 mà nằm trong 01 thỏa thuận giao dịch khác giữa nguyên đơn và bị đơn nên không có yêu cầu tranh chấp trong vụ án này.

Nay anh K, chị T yêu cầu chị Đ thực hiện nội dung Vi bằng số 06/2023/VB-TPLSĐ ngày 28/02/2023, cụ thể: Chị Đ chuyển nhượng cho anh K, chị T quyền sử dụng đất thửa 114, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.383m² (diện tích theo giấy chứng nhận có số bìa DB 569415) tọa lạc tại xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp và nhà xưởng trên thửa đất 114, tờ bản đồ số 3 cùng các tài sản trên đất gồm: hàng rào bảo vệ khuôn viên thửa đất và tài sản bên trong nhà xưởng gồm: 01 phòng kỹ thuật, 01 phòng nhà ăn, 03 phòng khách, 03 phòng nhà nghỉ xây gạch ốp gạch men và 01 phòng kiểm phẩm bằng kính cường lực cho anh K, chị T với giá 33.000.000.000 đồng (Ba mươi ba tỷ đồng).

Anh Lâm Tấn N2 đại diện bị đơn Phan Thị Ngọc Đ trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc giữa chị Đ và anh K, chị T có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/02/2023.

Bị đơn thống nhất các tài sản được thực hiện chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/02/2023 như nguyên đơn đã trình bày. Đối với các tài sản còn lại trên đất gồm căn nhà 01 trệt 02 lầu và dây chuyền máy móc thiết bị lau bóng gạo thì bị đơn cũng thống nhất không có yêu cầu tranh chấp trong vụ án này.

Chị Đ cũng thống nhất là các bên có thỏa thuận về việc anh K, chị T được quyền nhận chuyển nhượng lại tài sản đã chuyển nhượng tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/02/2023 trong thời hạn 23 tháng theo nội dung Vi bằng số 06/2023/VB-TPLSĐ ngày 28/02/2023 (ngày 15/01/2025 là hết thời hạn 23 tháng).

Chị Đ xác định về ý chí thì chị Đ vẫn đồng ý cho anh K, chị T được nhận chuyển nhượng lại phần đất đã chuyển nhượng, nhưng tại phiên tòa thì phía anh K, chị T xác định đến thời điểm hiện tại cả hai không có đủ số tiền 33.000.000.000 đồng để thực hiện nghĩa vụ tài chính cho chị Đ nên chị Đ không đồng ý chuyển nhượng lại cho anh K, chị T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 112/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 Tòa án nhân dân thành phố S, đã tuyên xử:

“1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn An K, chị Huỳnh Thị T.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: anh Nguyễn An K, chị Huỳnh Thị T chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Sau khi khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà anh K, chị T đã nộp là 62.000.000 đồng theo biên lai số 0004008 ngày 28/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Đồng Tháp thì anh K, chị T được nhận lại số tiền 61.700.000 đồng.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Anh Nguyễn An K, chị Huỳnh Thị T phải chịu toàn bộ chi phí là 600.000 đồng (anh K, chị T đã nộp và chi xong).”

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/10/2024, chị Huỳnh Thị T, anh Nguyễn An K có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Hủy bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện cho anh K và chị T được nhận

chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại Vi bằng 06/2023/VB-TPLSD ngày 28/02/2023. Lý do kháng cáo: Theo thỏa thuận thì chị Đ: “Cam kết không chuyển nhượng, tặng cho bất kỳ cá nhân, tổ chức khác” thì theo đó trong bất kỳ thời gian nào của 23 tháng khi anh K và chị T yêu cầu nhận chuyển nhượng lại diện tích đã chuyển nhượng thì chị Đ2 phải chuyển nhượng lại cho anh K, chị T, với số tiền 33 tỷ. Mục đích của Vi bằng thỏa thuận này để ghi nhận quyền ưu tiên mua lại khi mua là phải bán lại, chị Đ bị hạn chế quyền chuyển nhượng cho người khác. Nếu không phải bán lại thì anh K, chị T không cần thiết phải lập vi bằng. Đây không phải là giao dịch bình thường về quyền mua và quyền bán. Nay chị T có đủ tiền để nhận chuyển nhượng lại. Chị Ngọc Đ đồng ý thực hiện theo vi bằng.

Tại cấp phúc thẩm: Nguyên đơn có 03 đơn bổ sung, thay đổi kháng cáo:

- Ngày 14/11/2024 sửa đổi, bổ sung kháng cáo, yêu cầu: Sửa bản án sơ thẩm số 112/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố S, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa anh Nguyễn An K, chị Huỳnh Thị T với chị Phan Thị Ngọc Đ, được Văn phòng C1 chứng thực số 458 quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 15/02/2023. Anh K, chị T tự nguyện hoàn trả đầy đủ số tiền cho bà Đ đã đưa khi chị Đ đồng ý giao trả Giấy chứng nhận QSD đất và nhà xưởng cho anh K, chị T.

- Ngày 17/02/2025 bổ sung kháng cáo, trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng” nhằm áp dụng pháp luật về hợp đồng để giải quyết sự việc, là chưa xem xét toàn diện thỏa thuận chuộc lại 33 tỷ có trái pháp luật và trái đạo đức xã hội hay không. Thỏa thuận chuộc lại với giá 33 tỷ, tức chênh lệch giá mua (16 tỷ) và giá chuộc (33 tỷ) chênh lệch 17 tỷ đồng là trái pháp luật và trái đạo đức xã hội. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng nên cần xem xét chuyển hồ sơ về Tòa án nơi cư trú của bị đơn xét xử sơ thẩm là phù hợp. Trường hợp cho rằng, việc tranh chấp có liên quan đến quyền sử dụng đất thì cần phải yêu cầu nguyên đơn viết đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện và cần phải đưa cơ quan đăng ký đất đai, Ngân hàng B vào tham gia tố tụng để làm rõ việc sang nhượng và quyền chuộc lại đối với thửa đất và nhà xưởng gắn liền với đất nhưng cấp sơ thẩm không thực hiện. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm về tố tụng, vi phạm về nội dung vụ án dẫn

đến bản án tuyên sai về nội dung và sự việc, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Do đó, nguyên đơn kháng cáo (bổ sung), yêu cầu: Hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại hoặc chuyển và Tòa án nơi cư trú của bị đơn để xét xử sơ thẩm. Hoặc sửa bản án sơ thẩm trong trường hợp cấp phúc thẩm khắc phục được việc vi phạm về tố tụng của cấp sơ thẩm, theo hướng: Tuyên thỏa thuận về giá chuộc lại 33 tỷ (chênh lệch 17 tỷ) vô hiệu một phần do vi phạm đạo đức và vi phạm pháp luật về giá. Án định giá phù hợp cho nguyên đơn chuộc lại và ấn định thời hạn để các bên thực hiện hợp đồng chuộc lại.

- Ngày 26/02/2025, nguyên đơn kháng cáo bổ sung (lần 2), trình bày: Có 03 văn bản trong việc mua bán và cam kết chuộc lại tài sản:

Ngày 15/02/2023 nguyên đơn, bị đơn ký hợp đồng mua bán có công chứng với giá 16 tỷ đồng (Mười sáu tỷ đồng).

Ngày 15/02/2023, hai bên ký hợp đồng mua bán (không có công chứng với giá 22 tỷ đồng (Hai mươi hai tỷ đồng).

Ngày 28/02/2023, hai bên lập Vi bằng về việc chuộc lại tài sản với giá 33 tỷ đồng (Ba mươi ba tỷ đồng).

Bản chất của 03 (ba) giao dịch trên là việc vay mượn có đảm bảo bằng tài sản và quyền khai thác tài sản của nguyên đơn. Cùng ngày 15/02/2023, hai bên ký 02 hợp đồng chuyển nhượng, trong đó: Hợp đồng công chứng với giá 16 tỷ đồng, là số tiền vay mượn thực tế; Hợp đồng không có công chứng giá 22 tỷ là giá chuộc lại đã tính lãi suất tương đương 20%/năm đối với khoản vay 16 tỷ, thời hạn 23 tháng. Ngày 28/02/2023, theo yêu cầu của bà Đ đề nghị nguyên đơn lập vi bằng về việc chuộc lại tài sản, bà Đ đề nghị ghi giá chuộc là 33 tỷ, nếu không ghi giá 33 tỷ thì bà Đ không ký vi bằng nên nguyên đơn buộc phải ký giá chuộc 33 tỷ đồng. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đây là khoản vay có bảo đảm bằng tài sản được tính lãi suất 20%/năm. Do đó, nguyên đơn bổ sung kháng cáo (lần 2) yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

+ Nguyên đơn trả lại tiền gốc đã vay và lãi suất 20%/năm. Tổng số tiền vay và lãi suất là 22 tỷ đồng. (Tiền vay: 16 tỷ. Tiền lãi: tính từ 15/02/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm 24/9/2024 là 19 tháng 09 ngày x 20%/năm thành 5,333 tỷ,

làm tròn và chấp nhận lãi là 06 tỷ đồng (Sáu tỷ đồng). Bà Đ có nghĩa vụ chuyển nhượng lại tài sản cho nguyên đơn hoặc cá nhân/tổ chức khác theo sự giới thiệu (chấp thuận) của nguyên đơn ngay khi nhận đủ 22 tỷ.

+ Hủy bản án sơ thẩm nếu cấp phúc thẩm xét thấy không thể khắc phục được những vi phạm của cấp sơ thẩm, cần phải chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại hoặc Tòa án nơi cư trú của bị đơn để đảm bảo tính chính xác của vụ kiện.

Về tài liệu, chứng cứ, nguyên đơn nộp kèm đơn kháng cáo (sửa đổi, bổ sung) và tại phiên tòa gồm: Đơn mong cứu xét ngày 17/3/2025; Đơn đề nghị khẩn cấp ngày 18/03/2025 gửi Chánh án Tòa án Tỉnh, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh, trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm không xét xử theo đơn kiện của nguyên đơn và tự đưa ra một nội dung không có trong đơn khởi kiện và thực hiện việc xét xử làm nguyên đơn không thể lấy lại nhà máy mà hai bên đã cam kết. Việc cấp sơ thẩm ban hành bản án trái với yêu cầu khởi kiện đã xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Đề nghị Chánh án và Viện trưởng nhanh chóng tiến hành kiểm tra sự việc và xác định có hay không có việc cố ý ban hành bản án trái pháp luật; Đơn đề nghị ngày 24/4/2025; Đơn mong cứu xét ngày 06/5/2025; Đơn đề nghị khẩn cấp ngày 15/5/2025; Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Cần Thơ; Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/02/2023 (không có công chứng, giá chuyển nhượng tài sản là 22 tỷ đồng); Các Vi bằng, kèm USB,...

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh Nguyễn Xuân T1, đại diện nguyên đơn anh K, chị T, trình bày:

Thực tế, không có việc chị T, anh K chuyển nhượng QSD đất, tài sản trên đất tại thửa 114, tọa lạc xã T, thành phố S theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/02/2023 (có công chứng) cho bà Đ với giá 16 tỷ đồng. Số tiền 16 tỷ đồng là tiền vay, bà Đ tính lãi suất 20%/tháng nên thành tiền là 22 tỷ đồng (gốc 16 tỷ, lãi 6 tỷ). Do đó hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng cùng ngày 15/02/2023 (không công chứng) với giá 22 tỷ đồng. Do chị T, anh K muốn chuộc lại tài sản trong vòng 23 tháng nên hai bên tiến hành lập Vi bằng ngày 28/02/2023, chị Đ yêu cầu ghi 33 tỷ đồng mới cho chuộc. Chị T, anh K bắt buộc phải ký. Số tiền 33 tỷ đồng là do tính từ gốc 16 tỷ + lãi

trong 23 tháng, là vượt lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự, nên vi phạm điều cấm của pháp luật, nên Vi bằng chỉ có hiệu lực một phần ở chỗ 16 tỷ đồng.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm tách vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán dây chuyền máy móc của Công ty K2, tồn tại trên thửa đất và nhà xưởng tại thửa 114 tọa lạc T, S, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, vì tài sản tranh chấp trong vụ án đang ở Đồng Tháp. Mặt khác, Tòa án quận T, Thành phố Cần Thơ đã tuyên vô hiệu các hợp đồng mua bán máy móc thì đối với QSD đất và nhà xưởng trong Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/02/2023 cũng phải vô hiệu.

Tòa án cấp sơ thẩm không đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty X, Ngân hàng H vào tham gia tố tụng là tước quyền kháng cáo của họ.

Việc nguyên đơn có đơn kháng cáo bổ sung là phù hợp với quy định của pháp luật. Chứng cứ chứng minh cho việc nguyên đơn vay tiền của bị đơn và thế chấp tài sản cho bị đơn thửa đất 114 và tài sản trên đất là việc tồn tại 03 (ba) hợp đồng chuyển nhượng: Giá 16 tỷ, 22 tỷ và 33 tỷ (tại vi bằng). Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng song vụ là sai, vì không văn bản pháp luật nào xác định “Vi bằng là hợp đồng song vụ”.

Nguyên đơn yêu cầu: Được chuộc lại tài sản, đề nghị Hội đồng xét xử ấn định mức giá phù hợp để nguyên đơn chuộc lại tài sản. Trường hợp nếu không khắc phục được những sai sót của cấp sơ thẩm thì đề nghị Hội đồng xét xử hủy án do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa, anh Huỳnh N, đại diện bị đơn nộp tài liệu, chứng cứ mới là hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản, thể hiện ngày 20/3/2023 chị Phan Thị Ngọc Đ cùng chồng là ông Võ Văn T5 ký hợp đồng thế chấp thửa đất 114 và tài sản trên đất cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H - Chi nhánh A2, để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng của Công ty TNHH X (gọi tắt là Công ty X), vay tổng cộng số tiền 17.800.000.000 đồng (Mười bảy tỷ tám trăm triệu đồng) theo 03 khế ước nhận nợ.

Anh N, đại diện bị đơn trình bày:

Vụ án này xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện Vi bằng ngày

28/02/2025: Yêu cầu được chuộc lại tài sản là QSD đất và công trình, tài sản trên đất với giá 33 tỷ đồng. Tranh chấp liên quan cá nhân bà Đ, nghĩa vụ của bà Đ không liên quan Công ty X. Kết quả án sơ thẩm đã bác khởi kiện của nguyên đơn do nguyên đơn không có nghĩa vụ tài chính 33 tỷ.

Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu xác định hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất vô hiệu là vượt quá yêu cầu kháng cáo ban đầu. Tại phiên tòa cấp sơ thẩm nguyên đơn đã chốt lại yêu cầu bà Đ thực hiện vi bằng, yêu cầu bà Đ thực hiện chuyển nhượng tài sản cho nguyên đơn với giá 33 tỷ đồng. Trong các đơn kháng cáo của nguyên đơn, chỉ có đơn kháng cáo đầu tiên ngày 07/10/2024 là trong thời hạn kháng cáo, được Tòa án thông báo thụ lý. Các đơn kháng cáo sau là ngoài thời hạn kháng cáo, vượt quá yêu cầu kháng cáo ban đầu.

Về nội dung: Nguyên đơn cho rằng bản chất của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất, thửa 114 là hợp đồng vay tài sản, là trình bày đơn phương của nguyên đơn. Hợp đồng chuyển nhượng là giao dịch độc lập: Nguyên đơn chuyển nhượng QSD đất, tài sản trên đất cho bị đơn. Bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Việc nguyên đơn thỏa thuận được chuyển nhượng lại tài sản trong thời hạn 23 tháng theo Vi bằng là hợp đồng khác.

Anh N xác định: Không có quan hệ vay, mượn 16 tỷ đồng và thỏa thuận trong 23 tháng phải trả lãi + gốc là 33 tỷ đồng. Đây là cách tính “tự tính” của nguyên đơn. Anh N đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Anh N cho rằng Ngân hàng không bị ảnh hưởng quyền và nghĩa vụ trong vụ án này. Do đó, không cần thiết đưa Ngân hàng (H) vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tòa án cấp phúc thẩm có triệu tập đại diện Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H - Chi nhánh A2 (viết tắt H1, Ngân hàng), đại diện Công ty TNHH X (viết tắt Công ty X) đến phiên tòa.

Tại Công văn số 20/2025/CV-CNAG ngày 28/4/2025 của H1 cung cấp thông tin:

Quyền sử dụng đất được cấp theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB569415 do UBND thành phố S cấp ngày 22/12/2021, cập nhật chuyển nhượng ngày 07/3/2023 cho bà Phan Thị Ngọc Đ.

Hợp đồng thế chấp 5534/23MN/HĐBĐ giữa H1 và bà Phan Thị Ngọc Đ cùng chồng Võ Văn T5 ký ngày 17/3/2023, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, đảm bảo cho các khoản vay của Công ty X. Việc nhận tài sản thế chấp thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi của Ngân hàng đối với tài sản bảo đảm mà Ngân hàng đang nhận thế chấp. Trong mọi trường hợp, việc hủy bỏ, thu hồi giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất là tài sản đảm bảo cho khoản vay phải được thực hiện sau khi Công ty X hoàn tất nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi phát sinh cho H1.

Anh Đinh Hồng Đ1, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày: Ngoài thửa 114, bà Đ còn thế chấp 02 tài sản khác để cùng đảm bảo cho khoản vay của Công ty X.

Tại Công văn số 22/2025/CV-CNAG ngày 13/5/2025 của H1 cung cấp thông tin:

H1 đã cấp hạn mức tín dụng cho Công ty X 85 tỷ đồng theo Hợp đồng hạn mức tín dụng ngày 11/8/2023, Phụ lục hợp đồng ngày 24/6/2024 và các Khế ước nhận nợ kèm theo hợp đồng tín dụng. Dư nợ đến ngày 13/5/2025 là 41.800.000 đồng (Bốn mươi một tỷ tám trăm triệu đồng).

Điều kiện để giải chấp QDS đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa 114, tờ bản đồ 3, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp, Công ty X phải thực hiện thanh toán toàn bộ nghĩa vụ của Công ty X tại H1. Tạm tính đến 13/5/2025 là 41.808.956.165 đồng (gốc 41.800.000.000 đồng là lãi 8.956.165 đồng.)

Ngày 27/5/2025, anh Đinh Hồng Đ1, đại diện Ngân hàng có đơn yêu cầu tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngày 30/5/2025, anh Đ1 có đơn rút đơn yêu cầu tham gia tố tụng ngày 27/5/2025, và trình bày: Kết quả giải quyết tại bản án số 112/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố S quyền lợi của H1 không bị ảnh hưởng, hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng của H1 không bị ảnh hưởng.

Anh Nguyễn Trọng N1, đại diện theo ủy quyền của Công ty X trình bày: Nếu chị T, anh K có đủ số tiền 33 tỷ đồng, Công ty đồng ý trả số tiền còn lại trong số nợ Ngân hàng để giải chấp thửa 114 cho bà Đ thực hiện việc chuyển nhượng lại cho bà T, ông K.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến (Có bài phát biểu kèm theo):

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên tòa cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”, theo Vi bằng ngày 28/02/2023 là thửa 114 và tài sản trên đất. Ngoài ra còn dây chuyền máy móc trên đất có tranh chấp đã tách giải quyết bằng vụ án khác tại Tòa án quận T, TP Cần Thơ. Trong vụ án này, nguyên đơn xin chuộc là tài sản là QSD đất và tài sản trên thửa 114.

Bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải có số tiền 33 tỷ đồng như thỏa thuận nhưng nguyên đơn không có đủ tiền. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Về tố tụng: Cấp sơ thẩm có những vi phạm về tố tụng:

- + Không kiểm tra bản chính giấy chứng nhận QSD đất thời điểm tranh chấp có thể hiện thế chấp ở đâu không. Tại cấp phúc thẩm, chứng cứ Ngân hàng cung cấp là bà Đ cùng chồng là ông Võ Văn T5 đã thế chấp giấy chứng nhận QSD đất, tài sản trên thửa 114 cho H1. Mặc dù vi bằng không cầm thế chấp nhưng thực tế bà Đ vi phạm thỏa thuận của vi bằng. Thời điểm khởi kiện, bà Đ đã thế chấp thửa 114 và tài sản trên đất cho Ngân hàng. Ngân hàng xác định khoản vay của Công ty X là 41,8 tỷ đồng (gốc) có 03 tài sản thế chấp trong đó có thửa 114 và tài sản trên đất và trình bày tại Tòa nếu muốn giải chấp thửa 114 thì phải trả hết khoản nợ gốc và lãi (trên 41,8 tỷ đồng).

- + Lẽ ra, cấp sơ thẩm phải làm rõ và đưa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH X, H1, vợ chồng bà Đ, ông Võ Văn T5 vào tham gia tố tụng để làm rõ.

- + Tại phiên tòa cấp phúc thẩm phát sinh chứng cứ mới là hợp đồng chuyển nhượng thửa 114 và tài sản trên đất giá 22 tỷ đồng, cấp sơ thẩm chưa làm rõ (do nguyên đơn không cung cấp).

- + Ngoài ra, trên thửa 114 có dây chuyền máy móc đang thế chấp ở Ngân hàng khác, có tranh chấp hợp đồng cho thuê tài chính, hợp đồng tín dụng, hợp đồng mua bán, vụ án giải quyết tại Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Cần

Thơ. Lẽ ra, cấp sơ thẩm phải làm rõ các tài sản này ai quản lý để đưa vào tham gia tố tụng để giải quyết vụ án được toàn diện.

+ Việc cấp sơ thẩm nhận định nguyên đơn phải có 33 tỷ đồng mới cho chuộc tài sản là chưa thuyết phục.

Do đó, đại diện Viện Kiểm sát đề nghị hủy án sơ thẩm, chuyển toàn bộ hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ Đơn khởi kiện ngày 20/11/2023 và các tài liệu, chứng cứ kèm theo, nguyên đơn yêu cầu: Tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất số 458, Quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/02/2023 tại Phòng C giữa anh Nguyễn An K, chị Huỳnh Thị T với chị Phan Thị Ngọc Đ là vô hiệu do giả tạo; Hủy (thu hồi) giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho bà Phan Thị Ngọc Đ đối với thửa 114, tờ bản đồ 3, diện tích 4.383m² và nhà xưởng trên đất có diện tích 3.035,6m² tọa lạc tại xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố S xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”. Do bất động sản tranh chấp tọa lạc tại thành phố S nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố S, là phù hợp quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn đúng về hình thức, nội dung, được nộp trong hạn luật định. Căn cứ các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, kháng cáo của nguyên đơn được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ Đơn khởi kiện ngày 20/11/2023, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 15/02/2023 có công chứng đối với thửa đất 114, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.383m² và nhà xưởng trên đất diện tích xây dựng 3.035,6m² tọa lạc tại xã T, thành phố S giữa anh K, chị T với chị Đ vô hiệu do giả tạo.

- Yêu cầu hủy (thu hồi) giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà Đ đối với thửa 114, tờ bản đồ 3, diện tích 4.383m² và nhà xưởng trên đất, diện tích xây dựng 3.035,6m².

Tòa án nhân dân thành phố S thụ lý yêu cầu trên của nguyên đơn, theo thông báo thụ lý vụ án số 54/TB-TLVA ngày 01/3/2024.

Tại Bản tự khai cùng ngày 20/11/2023, anh K, chị T trình bày và yêu cầu như nội dung đơn kiện.

Quá trình tố tụng, nguyên đơn cùng ủy quyền cho chị Lê Ngọc A và chị Đoàn Thị Diễm T6.

Tại Bản tự khai ngày 15/5/2024, chị Đoàn Thị Diễm T6 trình bày yêu cầu giống anh K, chị T trình bày trong đơn kiện (bút lục 88). Ngày 15/8/2024, anh K, chị T có Thông báo chấm dứt ủy quyền với chị Lê Ngọc A và chị Đoàn Thị Diễm T6 (bút lục 75).

[2.2] Ngày 16/8/2024, anh K, chị T trực tiếp tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Theo đó, anh K, chị Đ trình bày thay đổi yêu cầu: Không còn yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu, hủy giấy chứng nhận QSD đất thửa 114 và tài sản trên đất đã cấp cho chị Đ, anh K, chị T chỉ yêu cầu chị Đ thực hiện nội dung Vi bằng số 06/2023/VB-TPLSD ngày 28/02/2023: Chị Đ có nghĩa vụ chuyển nhượng QSD thửa 114, tờ bản đồ 3, diện tích 4.383m² tọa lạc tại xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp; hàng rào bảo vệ khuôn viên thửa đất; nhà xưởng trên đất có diện tích 3.035,6m² và tài sản bên trong nhà xưởng gồm: 01 phòng kỹ thuật, 01 phòng nhà ăn, 03 phòng khách, 03 phòng nhà nghỉ xây gạch ốp gạch men và 01 phòng kiểm phẩm bằng kính cường lực cho anh K, chị T với giá 33.000.000.000 đồng (bút lục 162). Tại phiên tòa sơ thẩm, anh K ủy quyền cho anh Lê Văn T4, chị T trực tiếp tham gia tố tụng vẫn yêu cầu thực hiện Vi bằng, yêu cầu chị Đ chuyển nhượng lại thửa đất 114 và tài sản trên đất theo Biên bản xem xét, thẩm định với giá 33 tỷ đồng, không yêu cầu gì khác, không trình bày gì thêm, không cung cấp tài liệu, chứng cứ khác.

Phía bị đơn chỉ Đ, ủy quyền cho anh Lâm Tấn N2 trình bày: Đồng ý chuyển nhượng lại tài sản cho nguyên đơn theo Vi bằng khi nguyên đơn có đủ 33 tỷ đồng.

[2.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xác định hiện tại không có đủ số tiền là 33.000.000.000 đồng để trả cho bị đơn mà phải đến khoảng cuối tháng 12/2024 mới chuẩn bị đủ, còn phía bị đơn xác định nếu bị đơn có đủ tiền để trả thì bị đơn sẽ ngay lập tức cùng nguyên đơn đi làm thủ tục để chuyển nhượng sang tên cho nguyên đơn, tuy nhiên do nguyên đơn không có đủ tiền để thực hiện nghĩa vụ nên bị đơn không đồng ý.

[2.4] Tòa án cấp sơ thẩm đã xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn An K, chị Huỳnh Thị T. Với nhận định:

Theo nội dung Vi bằng số 06/2023/VB-TPLSD ngày 28/02/2023 thì giữa nguyên đơn và bị đơn chỉ thỏa thuận trong thời hạn 23 tháng kể từ ngày chuyển nhượng thì nguyên đơn có quyền được nhận chuyển nhượng lại với giá 33.000.000.000 đồng, các bên không có thỏa thuận nguyên đơn phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng trước hay bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ phải làm thủ tục chuyển nhượng cho nguyên đơn trước, nên các bên phải đồng thời thực hiện nghĩa vụ đối với nhau theo quy định tại Điều 410 của Bộ luật dân sự.

Tại khoản 2 Điều 410 Bộ luật Dân sự quy định:

“Điều 410. Thực hiện hợp đồng song vụ

1....

2. Trường hợp các bên không thỏa thuận bên nào thực hiện nghĩa vụ trước thì các bên phải đồng thời thực hiện nghĩa vụ đối với nhau; nếu nghĩa vụ không thể thực hiện đồng thời thì nghĩa vụ nào khi thực hiện mất nhiều thời gian hơn thì nghĩa vụ đó phải được thực hiện trước.”

Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ trong khi bản thân chưa có điều kiện để thực hiện nghĩa vụ của mình là chưa phù hợp. Mặt khác, trong nội dung Vi bằng cũng không thể hiện trong thời hạn 23 tháng kể từ ngày nhận chuyển nhượng QSD đất thì bị đơn phải có nghĩa vụ chuyển nhượng lại cho nguyên đơn.

[2.5] Xét kháng cáo của nguyên đơn: Đơn kháng cáo ngày 07/10/2024, nguyên đơn anh K, chị T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Hủy bản án

sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện cho anh K và chị T được nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại Vi bằng 06/2023/VB-TPLSD ngày 28/02/2023. Nay chị T có đủ tiền để nhận chuyển nhượng lại. Chị Ngọc Đ đồng ý thực hiện theo vi bằng.

[2.5.1] Xét thấy: Theo đơn kháng cáo, nguyên đơn không có căn cứ chứng minh cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Nguyên đơn vẫn yêu cầu bị đơn thực hiện Vi bằng, chuyển nhượng lại QSD đất thửa 114 và tài sản trên đất cho nguyên đơn do chị T có đủ tiền để chuyển nhượng. Căn cứ Vi bằng số tiền chuyển nhượng lại QSD đất là 33 tỷ đồng. Nguyên đơn không thắc mắc gì số tiền trên, và xác định: Mục đích của Vi bằng là nguyên đơn được quyền ưu tiên mua lại tài sản. Thực tế, nguyên đơn không chứng minh được bị đơn có chuyển nhượng tài sản cho người khác trong thời hạn 23 tháng.

[2.5.2] Trình bày của nguyên đơn tại các Đơn kháng cáo bổ sung, Đơn đề nghị khẩn cấp có mâu thuẫn, vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu (được xác định lại tại phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm) chỉ yêu cầu được chuyển nhượng lại tài sản với giá 33 tỷ đồng. Hồ sơ, chứng cứ thể hiện: Quá trình tố tụng, sau khi chấm dứt ủy quyền với chị Lan A1, chị Diễm T6, nguyên đơn chị T trực tiếp tham gia tố tụng, anh K ủy quyền cho anh Lê Văn T4 chỉ yêu cầu thực hiện vi bằng, không yêu cầu vô hiệu hợp đồng, không yêu cầu nhập vụ án, không yêu cầu chuyển vụ án về nơi cư trú của bị đơn, không cung cấp hợp đồng chuyển nhượng 22 tỷ, không trình bày số tiền 16 tỷ theo hợp đồng chuyển nhượng là tiền vay. Trong đơn kháng cáo, nguyên đơn còn trình bày trong tháng 12/2024 sẽ có số tiền 33 tỷ. Nguyên đơn cho rằng, Tòa án không hướng dẫn nguyên đơn sửa đổi, bổ sung đơn kiện, đưa Ngân hàng B vào tham gia tố tụng để làm rõ việc sang nhượng và quyền chuộc lại đối với thửa đất và nhà xưởng gắn liền với đất là không có căn cứ. Bởi lẽ, trong đơn kiện ngày 20/11/2023, nguyên đơn có xác định Ngân hàng TMCP B-Chi nhánh C2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Sau khi nhận Thông báo thụ lý của Tòa án, Ngân hàng Thương mại Cổ phần B (gọi tắt B1) có văn bản ý kiến số 2760/TB-CNCT ngày 24/6/2024: Trước đây, thửa 114, tờ bản đồ 3 thuộc sở hữu của ông K, bà T thế chấp tại B1 từ ngày 24/12/2021 để đảm bảo khoản vay cho Công ty TNHH MTV K2. Tuy nhiên, tháng 02/2023, bên vay, bên bảo đảm đề nghị và được B1 chấp thuận giải chấp toàn bộ tài sản bảo đảm nêu trên với dư

nợ vay tương ứng. B1 xét thấy không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp đối với tài sản tranh chấp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật (bút lục 77). Ngày 16/8/2024, nguyên đơn có đơn yêu cầu đưa người liên quan (Ngân hàng B) ra khỏi vụ án do tài sản tranh chấp trong vụ án (thửa 114) không còn thế chấp tại Ngân hàng, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng, đồng thời không yêu cầu tranh chấp gì với Ngân hàng (bút lục 138). Do đó Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo 557/TB-TA ngày 16/8/2024 chấm dứt tư cách người liên quan và xác định lại tư cách đương sự tham gia tố tụng trong vụ án chỉ còn nguyên đơn, bị đơn, không có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bút lục 139-140).

[2.5.3] Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn ủy quyền cho nhiều người: anh Nguyễn Văn Tín E, anh Lê Văn T4. Sau đó, nguyên đơn chấm dứt ủy quyền với anh Tín E, anh T4 và cuối cùng là ủy quyền cho anh Nguyễn Xuân T1). Nguyên đơn trình bày, đưa ra nhiều tài liệu, chứng cứ. Tuy nhiên, những tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp, trình bày tại cấp phúc thẩm không đủ căn cứ chứng minh cho kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.5.4] Không có việc Tòa án cấp sơ thẩm tách vụ án kinh doanh thương mại giải quyết thành vụ án khác tại Thành phố Cần Thơ. Cùng ngày 20/11/2023, ngoài đơn kiện của cá nhân anh K, chị T kiện cá nhân chị Đ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, thì chị T còn nộp một đơn kiện cùng ngày 20/11/2023, theo đó: Nguyên đơn là Công ty TNHH MTV K2 (Do chị Huỳnh Thị T làm Giám đốc, đại diện theo pháp luật), bị đơn là Công ty TNHH X (do chị Phan Thị Ngọc Đ làm Giám đốc, đại diện theo pháp luật), yêu cầu tuyên vô hiệu đối với 03 hợp đồng mua bán tài sản 01, 02 và 03/HĐMB-KT-TT cùng ngày 06/3/2023 đối với hệ thống dây chuyền máy móc, thiết bị, máy xay xát lúa, gạo (không phải là bất động sản). Đây là vụ án tranh chấp kinh doanh thương mại, địa chỉ bị đơn ở quận T, Thành phố Cần Thơ. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố S chuyển đơn kiện trên về Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Cần Thơ giải quyết theo thẩm quyền. (Thông báo số 162/TB-TA ngày 01/4/2024). Tại phiên tòa phúc thẩm, anh T1 xác định do yêu cầu của Công ty K2, trùng với yêu cầu của Công ty X trong vụ án kinh doanh thương mại do Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Cần Thơ đã thụ lý nên Công ty K2 đã rút lại Đơn khởi kiện trên.

[2.5.5] Căn cứ chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là Bản án kinh doanh thương mại số 06/2024/KDTM-ST ngày 28/9/2024 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Cần Thơ và Bản án phúc thẩm số 09/2025/KDTM-PT ngày 24/4/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ: Việc Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ xử phúc thẩm y án đối với bản án kinh doanh thương mại của Tòa án quận T: Tuyên vô hiệu 03 hợp đồng mua bán hệ thống dây chuyền máy móc, thiết bị, máy xay xát lúa, gạo máy móc trên thửa đất 114 do hợp đồng chưa hoàn thành và tài sản máy móc đang thế chấp tại Ngân hàng nên vô hiệu là phù hợp quy định của pháp luật. Không thể lập luận hợp đồng mua bán máy móc (lắp đặt trong nhà máy trên thửa đất 114) vô hiệu thì hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên thửa 114 ngày 15/02/2023 cũng vô hiệu. Lập luận trên là không có căn cứ. Bởi lẽ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa 114 và tài sản trên đất do cá nhân anh Nguyễn An K đứng tên, chuyển nhượng cho cá nhân chị Phan Thị Ngọc Đ, hợp đồng đã hoàn thành, trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội và nguyên đơn đã giao tài sản cho bị đơn sử dụng.

[2.5.6] Đối với hợp đồng chuyển nhượng 22 tỷ: Chị Đ trình bày nguyên nhân có thỏa thuận chuyển nhượng 22 tỷ là do các bên có tính thêm công trình phụ trợ khác là 6.000.000.000 đồng (bút lục 81). Anh N2 đại diện bị đơn trình bày thực tế giá chuyển nhượng 22 tỷ đồng là do thời điểm chuyển nhượng có một số công trình trên đất đã hoàn thành nhưng chưa hoàn công để được công nhận trên giấy đất (bút lục 84). Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/6/2024 (bút lục 63-66), ghi nhận: Ngoài các tài sản tranh chấp trong hợp đồng chuyển nhượng, còn có căn nhà 01 trệt, 02 lầu của nguyên đơn xây dựng năm 2022, hiện do Công ty X đang quản lý sử dụng, không phải là tài sản tranh chấp trong vụ án. Bên trong nhà, xưởng có dây chuyền máy móc, thiết bị lau bóng gạo. Các đương sự xác định: Dây chuyền máy móc thiết bị này đang tranh chấp trong vụ án kinh doanh thương mại do Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Cần Thơ giải quyết. Các đương sự thống nhất không có yêu cầu tranh chấp trong vụ án này. Do đó, việc nguyên đơn cho rằng: “Việc Tòa án cấp sơ thẩm tách vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán dây chuyền máy móc của Công ty K2, tồn tại trên thửa đất và nhà xưởng tại thửa 114 tọa lạc T, S, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, vì tài sản tranh chấp trong vụ án đang ở Đồng Tháp” là không có căn cứ chấp nhận.

[2.5.7] Tất cả tài liệu, chứng cứ, trình bày của anh T1 tại cấp phúc thẩm không thống nhất, có mâu thuẫn: Lúc thì trình bày phải chuyển hồ sơ về Tòa nơi cư trú của bị đơn, lúc trình bày Tòa án tách vụ án kinh doanh thương mại về Tòa án nhân dân quận T là không đúng do tài sản (máy móc) đang ở Đồng Tháp. Yêu cầu vô hiệu hợp đồng nhưng lại “đề nghị Tòa án ấn định mức giá phù hợp để nguyên đơn chuộc lại tài sản” và xác định giá chuộc là 22 tỷ đồng (trong đó 16 tỷ là tiền vay và 06 tỷ là tiền lãi). Trình bày của nguyên đơn là không căn cứ, vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, vượt yêu cầu kháng cáo ban đầu của nguyên đơn. Việc nguyên đơn trình bày: “Tòa án cấp sơ thẩm không xét xử theo đơn kiện của nguyên đơn và tự đưa ra một nội dung không có trong đơn khởi kiện và thực hiện việc xét xử làm nguyên đơn không thể lấy lại nhà máy mà hai bên đã cam kết. Việc cấp sơ thẩm ban hành bản án trái với yêu cầu khởi kiện đã xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn” là hoàn toàn không có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận trình bày và kháng cáo của nguyên đơn.

[2.4.8] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn luôn trình bày và đồng ý cho nguyên đơn chuộc tài sản theo vi bằng với giá 33 tỷ đồng. Tuy nhiên nguyên đơn không có thực lực về tài chính. H1 và Công ty X đồng ý cho chị T, anh K chuộc lại tài sản, nếu có 33 tỷ đồng thì các bên có thể tự thỏa thuận với nhau. Tuy nhiên, thực tế, bà T, ông K không có đủ số tiền trên. Tuy đã ủy quyền cho anh T1, nhưng chị T trình bày vẫn đồng ý chuộc tài sản giá 33 tỷ theo vi bằng nhưng phải có thời hạn 03 tháng nữa. Nguyên đơn yêu cầu “Bà Đ có nghĩa vụ chuyển nhượng lại tài sản cho nguyên đơn hoặc cá nhân/tổ chức khác theo sự giới thiệu (chấp thuận) của nguyên đơn ngay khi nhận đủ 22 tỷ”, là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4.9] Về việc nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm xác định thiếu tư cách đương sự, tước quyền kháng cáo của Công ty X và Ngân hàng: Hội đồng xét xử xét thấy:

Cấp sơ thẩm có sơ sót trong thu thập tài liệu, chứng cứ. Cụ thể: Trong các Biên bản lấy lời khai của đương sự, anh N2 có trình bày: “Chị Đ đã đưa giấy chứng nhận QSD đất cho Ngân hàng TMCP P (H)-Chi nhánh C2 để thế chấp (bút lục 84). Chị T6 cũng khai “Nghe nói bà Đ thế chấp QSD đất và nhà xưởng

đang thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng B...” (bút lục 86). Tòa án không yêu cầu đương sự cung cấp hợp đồng thế chấp để làm rõ là thiếu sót.

Tuy nhiên, qua trình bày của đại diện Công ty X, đại diện H tại cấp phúc thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy quyền lợi của họ không bị ảnh hưởng. Cũng như quyền lợi của ông T5, bà Đ không bị ảnh hưởng. Nếu hủy án chỉ để đưa về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại, đưa thêm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng không làm thay đổi bản chất, nội dung vụ án. Mặt khác, Công ty X, Ngân hàng không yêu cầu tham gia tố tụng. Ông T5, Bà Đ không có ý kiến. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải hủy án sơ thẩm theo yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Tuy nhiên, cần lưu ý để Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[2.6] Từ những phân tích trên, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Bản án dân sự sơ thẩm số 112/2024/DS-ST ngày 24-9-2024 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh cho kháng cáo là có căn cứ. Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn An K, chị Huỳnh Thị T.

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 112/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 158, Điều 165, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 401, 410 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 26 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn An K, chị Huỳnh Thị T về việc yêu cầu chị Phan Thị Ngọc Đ thực hiện nội dung Vi bằng số 06/2023/VB-TPLSD ngày 28/02/2023, cụ thể: Chị Đ chuyển nhượng cho anh K, chị T quyền sử dụng đất thửa 114, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.383m² (diện tích theo giấy chứng nhận có số bìa DB 569415) tọa lạc tại xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp và nhà xưởng trên thửa đất 114, tờ bản đồ số 3 cùng các tài sản trên đất gồm: hàng rào bảo vệ khuôn viên thửa đất và tài sản bên trong nhà xưởng gồm: 01 phòng kỹ thuật, 01 phòng nhà ăn, 03 phòng khách, 03 phòng nhà nghỉ xây gạch ốp gạch men và 01 phòng kiểm phẩm bằng kính cường lực cho anh K, chị T với giá 33.000.000.000 đồng (Ba mươi ba tỷ đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn An K, chị Huỳnh Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí mà anh K, chị T đã nộp là 62.000.000 đồng theo biên lai số 0004008 ngày 28/02/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp, sau khi khấu trừ án phí anh K, chị T được nhận lại số tiền 61.700.000 đồng.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Anh Nguyễn An K, chị Huỳnh Thị T phải chịu toàn bộ chi phí là 600.000 đồng (anh K, chị T đã nộp và chi xong).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh K, chị T mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, anh K nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0007946 ngày 18/10/2024, chị T nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0007961 ngày 28/10/2024 tại Chi cục Thi

hành án dân sự thành phố S được chuyển thành án phí (Anh K, chị T đã nộp án phí phúc thẩm xong).

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, 7a, 7b 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.

Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Đường sự;
- Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh;
- Tòa án ND thành phố S;
- Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố S;
- Phòng TT-KT & THA TAND Tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án và VT, TK Linh

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Kiều Kim Xuân