

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 51/2021/HNGĐ-PT  
Ngày: 01-12-2021  
V/v tranh chấp: “Chia tài sản chung và  
Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Ngọc Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Ngoan.

Bà Lưu Thị Thu Thủy.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:**  
Bà Mai Thị Đào Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 45/2021/TLPT-HNGĐ ngày 25 tháng 10 năm 2021 về việc tranh chấp “Chia tài sản chung và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 402/2021/HNGĐ-ST ngày 06 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 273/2021/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1987;

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Chị Nguyễn Minh Hoàng H, sinh năm 1972 (theo Văn bản ủy quyền ngày 07/01/2021) (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố B, Phường M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:* Anh Mai Ngọc T, sinh năm 1985 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Ông Lê Anh D, Luật sư Chi nhánh Văn phòng luật sư N, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Ông Phạm Vạn A, sinh năm 1958 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn anh Mai Ngọc T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

#### ***Theo án sơ thẩm;***

*\* Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ngọc M, có đại diện theo ủy quyền là chị Nguyễn Minh Hoàng H trình bày:*

Chị M và anh T tiến đến hôn nhân và có đăng ký kết hôn vào ngày 29/02/2008 tại Ủy ban nhân dân xã T. Vợ chồng có hai con chung là Mai Thiện N, sinh năm 2009 và Mai Thị Hồng N1, sinh năm 2011. Thời gian đầu sống hạnh phúc, đến tháng 4/2020 thì phát sinh mâu thuẫn. Nguyên nhân mâu thuẫn do chị M nghi ngờ anh T có quan hệ tình cảm với người phụ nữ khác. Chị M đã bỏ về cha mẹ ruột sinh sống từ tháng 05/2020, đến tháng 11/2020 do biết được thông tin anh T chuyển nhượng đất nên quay về.

Chị M và anh T có tài sản chung là phần đất có diện tích 999,5m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 2241, tờ bản đồ số 02, loại đất chuyên trồng lúa nước; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00288 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 21/3/2012 đứng tên Mai Ngọc T. Phần đất này là tài sản chung của vợ chồng, do vợ chồng cùng đi chuyển nhượng vào năm 2012 của ông Hoàng với giá 150.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng do anh T trực tiếp thỏa thuận giao dịch với ông Hoàng, số tiền chuyển nhượng là do vợ chồng làm ra. Trong thời gian ly thân thì anh T đã tự ý chuyển nhượng cho ông A với giá 1.700.000.000 đồng mà không có sự đồng ý của chị M.

Nay chị M yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và ông A; chị M xin rút lại yêu cầu chia tài sản chung.

*\* Bị đơn anh Mai Ngọc T trình bày:*

Anh thống nhất lời trình bày của nguyên đơn là đúng. Phần đất có diện tích 999,5m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 2241, tờ bản đồ số 02, loại đất chuyên trồng lúa nước; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00288 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 21/3/2012 đứng tên Mai Ngọc T là tài sản chung của vợ chồng.

Trong thời gian ly thân thì vào ngày 07/7/2020 anh có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông A phần đất trên với giá là 1.700.000.000 đồng, đặt cọc 600.000.000 đồng, sau đó có ra công chứng hợp đồng và ông A đã đưa nhiều lần được 1.000.000.000 đồng. Số tiền 100.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi nào ông A được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ giao đủ. Khi chuyển nhượng có cam kết với ông A là ông có đủ quyền chuyển nhượng và có chỉ đất để giao cho ông A.

Số tiền chuyển nhượng đã trả cho Quỹ tín dụng T 500.000.000 đồng tiền vay và lãi để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp chuyển nhượng cho ông A. Ngoài ra còn trả nhiều khoản nợ cá nhân (sẽ cung cấp danh sách cho Tòa án). Các khoản nợ này do anh vay để kinh doanh (nuôi bò). Việc vay nợ do cá nhân anh vay, tự kinh doanh và bị thua lỗ.

Nay anh đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh yêu cầu được trả lại khoản tiền 1.600.000.000 đồng cho ông A và chịu lãi.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Phạm Vạn A trình bày:*

Ông thống nhất lời khai của anh T, vào ngày 07/7/2020 ông có thỏa thuận chuyển nhượng của anh T phần đất trên với giá là 1.700.000.000 đồng, đặt cọc 600.000.000 đồng, sau đó có ra công chứng hợp đồng và ông đã đưa nhiều lần được 1.000.000.000 đồng. Số tiền 100.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi nào ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ giao đủ. Khi sang đất ông đã hỏi ý kiến cha mẹ anh T, cha mẹ anh T xác định phần đất này cha mẹ anh T mua riêng cho anh T và anh T cam kết đủ điều kiện chuyển nhượng.

Nay ông yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và anh T, nếu Tòa hủy hợp đồng phải phạt cọc 600.000.000 đồng và trả lại khoản tiền chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng.

*\* Tại Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 402/2021/HNGĐ-ST ngày 06 tháng 7 năm 2021; Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 15/2021/QĐ-SCBSBA ngày 23 tháng 7 năm 2021 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 15A/2021/QĐ-SCBSBA ngày 23 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ Điều 24 và Điều 26 Luật Hôn nhân và gia đình; các điều 328, 398, 407, 418, 427, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự; Điều 95 và Điều 167 Luật Đất đai; khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;*

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ngọc M.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Vạn A.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ngọc M về yêu cầu chia tài sản chung của vợ chồng đối với phần đất có diện tích 999,5m<sup>2</sup> (theo thực tế đo đạc là 967,7m<sup>2</sup>), thuộc thửa số 2241, tờ bản đồ số 02, loại đất chuyên trồng lúa nước; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00288 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 21/3/2012 đứng tên Mai Ngọc T.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 07/7/2020 (hợp đồng viết tay) và ký kết công chứng ngày 24/9/2020 giữa anh Mai

Ngọc T và ông Phạm Vạn A đối với phần đất có diện tích 999,5m<sup>2</sup> (theo thực tế đo đạc là 967,7m<sup>2</sup>), thuộc thửa số 2241, tờ bản đồ số 02, loại đất chuyên trồng lúa nước; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00288 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 21/3/2012 đứng tên Mai Ngọc T.

Buộc anh Mai Ngọc T phải trả lại cho ông Phạm Vạn A 1.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất, 600.000.000 đồng tiền cọc và 600.000.000 đồng tiền phạt cọc. Việc trả tiền thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

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

\* Ngày 14/7/2021, bị đơn anh Mai Ngọc T có đơn kháng cáo với nội dung: Anh không đồng ý chịu phạt cọc, anh chỉ đồng ý trả lại cho ông A số tiền đã nhận là 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng) và trả lãi theo lãi suất chậm trả do pháp luật quy định đối với số tiền đã nhận đến ngày xét xử sơ thẩm.

### ***Tại phiên tòa phúc thẩm;***

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu và đề nghị: Khi giao dịch chuyển nhượng đất với anh T ông A phải biết rõ đây là tài sản chung của vợ chồng anh T vì khi thế chấp đất đều có vợ chồng anh T ký tên, nhưng ông A chỉ thỏa thuận với anh T và là người đi công chứng hợp đồng. Anh T đã thực hiện đúng “Hợp đồng thỏa thuận sang nhượng đất”, đã ký kết hợp đồng và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A để làm thủ tục sang tên. Trong quá trình giải quyết vụ án anh T cũng đồng ý chuyển nhượng ½ diện tích nhưng ông A không đồng ý. Hợp đồng vô hiệu ngay từ khi giao kết, do cả ông A và anh T cùng có lỗi nên giải quyết theo quy định của hợp đồng vô hiệu, mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại, anh T trả lại 1.600.000.000 đồng và bồi thường 197.121.000 đồng. Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T, sửa án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo: Tại phiên tòa phúc thẩm anh T kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Tài liệu chứng cứ cấp sơ thẩm đã có đầy đủ cơ sở để xác định việc không tiếp tục thực hiện được hợp đồng là do lỗi của anh T. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ tranh chấp: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ngọc M và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Vạn A án sơ thẩm xác định đây là tranh chấp “Chia tài sản chung và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng quy định tại Điều 38 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 501 Bộ luật Dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ngọc M và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Vạn A thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 28, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Đơn kháng cáo của anh Mai Ngọc T đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung: Bị đơn anh Mai Ngọc T có đơn kháng cáo với nội dung: Anh không đồng ý chịu phạt cọc, anh chỉ đồng ý trả lại cho ông A số tiền đã nhận là 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng) và trả lãi theo lãi suất chậm trả do pháp luật quy định đối với số tiền đã nhận đến ngày xét xử sơ thẩm.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Vào ngày 07/7/2020 anh Mai Ngọc T và ông Phạm Vạn A có thỏa thuận và lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng viết tay). Nội dung hợp đồng thể hiện anh T chuyển nhượng cho ông A phần đất tranh chấp 999,5m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 2241, tờ bản đồ số 02, loại đất chuyên trồng lúa nước; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do anh T đứng tên với giá là 1.700.000.000 đồng. Ông A đặt cọc trước 600.000.000 đồng, khoản tiền còn lại sẽ được giao khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất, hai bên sẽ ký hợp đồng công chứng sau 60 ngày, nếu ông A chấm dứt hợp đồng sẽ mất 600.000.000 đồng tiền đặt cọc, nếu anh T chấm dứt hợp đồng sẽ bồi thường cho ông A 1.200.000.000 đồng (trong đó có 600.000.000 đồng đặt cọc). Sau khi ký kết hợp đồng thì ông A đã giao tiếp cho anh T 1.000.000.000 đồng, khoản tiền 100.000.000 đồng còn lại hai bên thỏa thuận khi ông A được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ giao đủ. Ngày 24/9/2020 ông A và anh T đã đến Văn phòng Công chứng V ký kết và công chứng hợp đồng. Sau khi công chứng hợp đồng đã tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất nhưng chị Nguyễn Thị Ngọc M đã có đơn ngăn chặn và khởi kiện tại Tòa án yêu cầu hủy hợp đồng và chia tài sản chung đối với phần đất trên. Do đó, ông A không thể thực hiện được việc đăng ký để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời anh T cũng không thể giao đất cho ông A theo thỏa thuận.

Xét thấy, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ngọc M và bị đơn anh Mai Ngọc T tiến đến hôn nhân và có đăng ký kết hôn vào năm 2008 tại Ủy ban nhân dân xã T. Theo hồ sơ Tòa án thu thập được cho thấy nguồn gốc phần đất tranh chấp

999,5m<sup>2</sup> (theo thực tế đo đạc là 967,7m<sup>2</sup>), thuộc thửa số 2241, tờ bản đồ số 02, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do anh Mai Ngọc T đứng tên có nguồn gốc là hộ ông Lê Văn Hoàng chuyển nhượng lại cho anh T vào ngày 03/01/2012. Điều đó cho thấy đây là tài sản phát sinh trong thời kỳ hôn nhân, anh T cũng xác định đây là tài chung của vợ chồng, nên có đủ căn cứ để xác định đây là tài sản chung của anh T, chị M. Vì vậy, việc các bên ký kết hợp đồng mà chưa có sự đồng ý của chị M là chưa phù hợp nội dung của hợp đồng. Mặt khác, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cũng chưa đăng ký tại cơ quan nhà nước nên chưa hoàn chỉnh về mặt hình thức. Án sơ thẩm đã căn cứ vào Điều 24 và Điều 26 Luật Hôn nhân và gia đình; các điều 328, 398, 407, 418, 427, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự; Điều 95 và Điều 167 Luật Đất đai chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị M về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông A về yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; các bên đương sự không kháng cáo đối với quyết định hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và ông A; do đó Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[5.1] Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Tại Điều 3 của hợp đồng thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất đã có thỏa thuận bên A (bên bán) đảm bảo lô đất không bị tranh chấp, làm thủ tục chuyển nhượng. Điều đó thể hiện trong quá trình giao kết hợp đồng anh T cam kết đủ điều kiện chuyển nhượng và là người làm thủ tục chuyển nhượng, nên ông A mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Lẽ ra, để thực hiện cam kết này thì sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng viết tay) và nhận cọc thì anh T phải có nghĩa vụ hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý để đảm bảo đủ điều kiện chuyển nhượng (như lập thủ tục ủy quyền từ chị M, lập thỏa thuận về tài sản chung của vợ chồng...) để đảm bảo hợp đồng được ký kết theo đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên anh T vẫn không thực hiện đúng thỏa thuận, để xảy ra tranh chấp giữa anh T với chị M dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu, cũng như anh T không giao đất được cho ông A và hiện tại anh T cũng không đồng ý thực hiện hợp đồng nên anh T là người có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh T và người đại diện theo ủy quyền của chị M thừa nhận tài sản chung của vợ chồng ngoài thửa đất đang tranh chấp thì vợ chồng hiện vẫn còn thửa đất số 810 diện tích 4.357m<sup>2</sup> tại ấp T1, xã T và thửa đất số 2208 diện tích 2.465,6m<sup>2</sup> tại ấp T, xã T hiện vẫn còn chưa sang bán cho ai, chứ không phải chỉ có duy nhất tài sản chung là diện tích đất đang tranh chấp. Nếu chị M có tranh chấp yêu cầu chia tài sản chung của vợ chồng với anh T thì vẫn còn hai thửa đất trên để chia hiện vật cho chị M, chứ không phải chỉ có duy nhất một tài sản đang tranh chấp. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng trình bày thừa nhận là khi xảy ra tranh chấp chị M đồng ý chuyển nhượng đất cho ông A nhưng xin chuyển nhượng hai thửa đất còn lại, chứ không đồng ý chuyển nhượng đất đang tranh chấp vì thửa đất này hiện nay đã được san lấp làm hàng rào nhưng ông A không đồng ý. Điều đó thể hiện chị M biết việc anh T bán đất và đồng ý bán nhưng là bán hai phần đất tài sản chung khác của hai vợ chồng. Do đó việc

không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của anh T, chị M chứ không phải là do lỗi của ông A.

Đối với khoản tiền chuyển nhượng, tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm anh T và đại diện của chị M đều xác định anh T dùng khoản tiền này trả vào khoản nợ chung (vay Quỹ tín dụng) và trả các khoản tiền nợ do anh T vay kinh doanh (chăn nuôi bò, mua xe tải chở thuê...). Anh T cũng thừa nhận số tiền vay của Quỹ tín dụng cũng chuẩn bị đến hạn, vợ chồng có bản bạc là vợ về bên gia đình vợ để mượn tiền trả nợ, nhưng chưa có, và cũng chưa có phương án nào để trả khoản nợ đến hạn, do đó anh T phải bán đất để trả nợ. Số tiền chuyển nhượng chị M và anh T đều có sử dụng chung, số tiền chuyển nhượng là dùng vào mục đích trả nợ chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân, cả anh T và chị M đều sử dụng tiền chuyển nhượng, nay lại không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Để có tiền trả nợ anh T đã bán diện tích trên cho ông A, đã lấy tiền chuyển nhượng để trả xong các khoản, nay vợ chồng anh T, chị M không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông A thì yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng, do đó lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng không thực hiện được là hoàn toàn của anh T.

[5.2] Về nghĩa vụ do vi phạm hợp đồng: Theo nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/7/2020 (hợp đồng viết tay) giữa anh Mai Ngọc T và ông Phạm Vạn A các bên chỉ thỏa thuận phạt vi phạm hợp đồng là mất cọc hoặc phạt cọc. Tại Điều 418 Bộ luật Dân sự có quy định “...*Trường hợp các bên có thỏa thuận về phạt vi phạm nhưng không có thỏa thuận về việc vừa phải chịu phạt vi phạm và vừa phải bồi thường thiệt hại thì bên vi phạm nghĩa vụ chỉ phải chịu phạt vi phạm.*”. Tại phiên tòa ông A cũng chỉ yêu cầu phạt cọc, không yêu cầu bồi thường khi hủy hợp đồng là có lợi cho anh T. Căn cứ vào Điều 328 và Điều 418 Bộ luật Dân sự cần buộc anh T phải chịu phạt cọc 600.000.000 đồng.

Án sơ thẩm xử buộc anh T phải chịu phạt cọc 600.000.000 đồng là có căn cứ. Do đó yêu cầu kháng cáo của anh T là không có căn cứ, không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[6] Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực kể từ khi hết thời gian kháng cáo, kháng nghị.

[7] Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[8] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ phù hợp với nhận định nêu trên nên được chấp nhận.

[9] Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên anh T phải chịu án phí theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Căn cứ Điều 24 và Điều 26 Luật Hôn nhân và gia đình;

Căn cứ các điều 328, 398, 407, 418, 427, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các Điều 95 và Điều 167 Luật Đất đai;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

**Tuyên xử:**

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Mai Ngọc T.

Giữ nguyên Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 402/2021/HNGĐ-ST ngày 06 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

**1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ngọc M.**

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Vạn A.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ngọc M về yêu cầu chia tài sản chung của vợ chồng đối với phần đất 999,5m<sup>2</sup> (theo thực tế đo đạc là 967,7m<sup>2</sup>), thuộc thửa số 2241, tờ bản đồ số 02, loại đất chuyên trồng lúa nước; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00288 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 21/3/2012 đứng tên Mai Ngọc T.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 07/7/2020 (hợp đồng viết tay) và ký kết công chứng ngày 24/9/2020 giữa anh Mai Ngọc T và ông Phạm Vạn A đối với phần đất 999,5m<sup>2</sup> (theo thực tế đo đạc là 967,7m<sup>2</sup>), thuộc thửa số 2241, tờ bản đồ số 02, loại đất chuyên trồng lúa nước; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00288 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 21/3/2012 đứng tên Mai Ngọc T.

Buộc anh Mai Ngọc T phải trả lại cho ông Phạm Vạn A 1.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất, 600.000.000 đồng tiền cọc và 600.000.000 đồng tiền phạt cọc. Việc trả tiền thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành không trả khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

**2. Về án phí:**

Ông Phạm Vạn A phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004156 ngày 02 tháng 4 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, nên không phải nộp tiếp án phí sơ thẩm.



Anh Mai Ngọc T phải chịu 76.000.000 đồng án phí sơ thẩm.

Anh Mai Ngọc T phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004417 ngày 22 tháng 7 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, nên không phải nộp tiếp án phí phúc thẩm.

Hoàn lại chị Nguyễn Thị Ngọc M 1.550.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003832 và 0003833 ngày 08 tháng 01 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

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 Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Lâm Ngọc Tuyền**