

Bản án số 73/2022/DS-PT

Ngày 17-6-2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và hợp  
đồng đặt cọc”

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Dương Quốc Tuấn

*Các Thẩm phán:* Ông Hồ Văn Luông

Ông Võ Hoàng Khải

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:** Bà Phùng Bích Tuyền - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 16 tháng 6 và 17 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 30/2021/TLPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 195/2020/DS-ST ngày 14 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 73/2022/QĐPT-DS ngày 12 tháng 5 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 55/2022/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn T.

1.2. Bà Nguyễn Thị Mỹ Kh

Cùng địa chỉ: số 189, đường Trần Ngọc Q, khu vực 6, phường III, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn Đ. Địa chỉ: Số 79, đường Hùng V1, phường N, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Văn bản ủy quyền ngày 14/4/2020, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim T1.

Địa chỉ: khu vực 6, phường III, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Sỹ K.

Địa chỉ: Số 12 đường Trần Bạch Đ1, phường An Kh1, quận Ninh K1, thành phố Cần Thơ, có mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn Tấn G.

Địa chỉ: khu vực 6, phường III, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Sỹ K.

Địa chỉ: Số 12 đường Trần Bạch Đằng, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, có mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị Mỹ Th.

3.3. Ông Nguyễn Hoài N.

3.4. Ông Nguyễn Hoài Đ2.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Mỹ Th, ông Nguyễn Hoài N và ông Nguyễn Hoài Đ2: Bà Nguyễn Thị Mỹ Kh

Địa chỉ: số 189, đường Trần Ngọc Q, khu vực 6, phường III, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Văn bản ủy quyền ngày 25/5/2020, có mặt.

3.5. Ông Nguyễn Hoài L.

Địa chỉ: số 189, đường Trần Ngọc Q, khu vực 6, phường III, thành phố V, tỉnh Hậu Giang, vắng mặt.

3.6. Ông Phan Kỳ Th1.

Địa chỉ: khu vực 4, phường IV, thành phố V, tỉnh Hậu Giang, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn G.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

*Trong đơn khởi kiện ngày 11/5/2020 nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ Kh trình bày:*

Trước đây ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ Kh có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T1 một phần đất có diện tích ngang 5m x dài 57m, tọa lạc tại đường Trần Ngọc Q, khu vực 6, phường III, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Phần đất nêu trên do ông Nguyễn Văn T đại diện hộ gia đình đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về giá chuyển nhượng: hai bên thỏa thuận là 399.000.000 đồng, ông T và bà Kh đã nhận tiền chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Kim T1 là 220.000.000 đồng, phần tiền chuyển nhượng còn lại là 179.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị Kim T1 chưa thanh toán cho ông T và bà Kh.

Tuy nhiên, quá trình ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía bà Nguyễn Thị Kim T1 và Văn phòng công chứng không hề đưa cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ Kh hợp đồng chuyển nhượng hay bất cứ giấy tờ thỏa thuận gì mà hai bên đã ký kết với nhau. Đồng thời, bà Nguyễn Thị Kim T1 giữ luôn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T và bà Kh và ngang nhiên dùng lưới B40 rào đất, chặt cây của ông T, bà Kh mặc dù ông T, bà Kh chưa giao đất cho bà T1.

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ Kh khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Mỹ Kh với bà Nguyễn Thị Kim T1. Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ Kh đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim T1 số tiền 220.000.000 đồng đã nhận.

*Quá trình thu thập chứng cứ nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn*

*Thị Mỹ Kh có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:*

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/6/2019 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Mỹ Kh và bà Nguyễn Thị Kim T1 là hợp đồng vô hiệu. Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Mỹ Kh đồng ý hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim T1 số tiền cọc đã nhận là 225.000.000 đồng.

Yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim T1 có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ phần công trình (hàng rào) đã đầu tư trên phần đất chuyển nhượng, để trả lại đất cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Mỹ Kh sử dụng.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim T1 có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 700804 cấp ngày 01/4/1997 cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ Kh

*Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Trần Văn Đ trình bày ý kiến:*

- Rút lại phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Mỹ Kh với bà Nguyễn Thị Kim T1. Đối với các yêu cầu khởi kiện khác đại diện nguyên đơn trình bày giữ nguyên như trước đây.

- Ông Đ xác định ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ Kh đã nhận của bà Nguyễn Thị Kim T1 số tiền đặt cọc tổng cộng là 225.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ Kh tự nguyện có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim T1 toàn bộ số tiền cọc nêu trên.

*Quá trình thu thập chứng cứ bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T1 trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Kim T1 và chồng là ông Nguyễn Tấn G có ý định nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ Kh một phần đất (gồm 02 vị trí), có tổng diện tích là 415m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 282, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại đường Trần Ngọc Q, khu vực 6, phường III, thành phố V, tỉnh Hậu Giang, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 700804 ngày 01/4/1997 do ông Nguyễn Văn T đại diện hộ gia đình đứng tên trên giấy chứng nhận. Vào ngày 15/6/2019, vợ chồng bà T1, ông G có làm biên nhận đặt cọc và giao đủ cho ông T, bà Kh và các con số tiền 225.000.000 đồng (có đầy đủ chữ ký người nhận). Ngày 18/6/2019, bà Nguyễn Thị Kim T1 chính thức làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T và bà Kh. Sau khi giao tiền cọc xong, thì bà T1 đã yêu cầu cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc thực tế và cắm cọc, rào lưới B40 đối với phần đất chuyển nhượng, nhưng sau đó ông T, bà Kh không tạo điều kiện cho bà T1, ông G tách thửa sang tên đất theo quy định.

Việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết là lỗi hoàn toàn thuộc về phía ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ Kh Do đó, bà Nguyễn Thị Kim T1 yêu cầu ông T và bà Kh phải có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim T1 số tiền cọc là 225.000.000 đồng, đồng thời buộc ông T, bà Kh phải chịu phạt cọc thêm số tiền 940.000.000 đồng.

*Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Tấn G trình bày:* giữ nguyên ý kiến của bà Nguyễn Thị Kim T1 như trước đây. Ông G cho rằng: “Tờ biên nhận đặt cọc đề ngày 15/6/2019” chỉ có ý nghĩa là biên nhận giao tiền, chứ không phải là Hợp đồng đặt cọc. Toàn bộ nội dung biên

nhận là do ông G viết, Hợp đồng đặt cọc chính thức và có giá trị pháp lý là Hợp đồng đặt cọc ngày 18/6/2019. Ông G xác định trên phần đất thỏa thuận chuyển nhượng thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính là vị trí số (I) thì bà Nguyễn Thị Kim T1 và ông Nguyễn Tấn G đã rào lưới B40 bao quanh. Đối với phần đất thỏa thuận chuyển nhượng tại vị trí (II), bà Nguyễn Thị Kim T1 và ông Nguyễn Tấn G không có đầu tư công trình gì. Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 700804 cấp ngày 01/4/1997 của ông Nguyễn Văn T hiện tại bà T1 và ông G đang giữ. Khi nào ông T, bà Kh trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc đầy đủ cho bà T, thì ông G và bà T1 sẽ đồng ý trả lại giấy chứng nhận cho ông T, đồng thời sẽ tự tháo dỡ phần hàng rào lưới B40 để trả lại đất cho ông T, bà Kh sử dụng.

*Quá trình thu thập chứng cứ cũng như tại phiên tòa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Ông Nguyễn Tấn G trình bày: ông G xác định việc giao kết Hợp đồng đặt cọc là do vợ ông là bà Nguyễn Thị Kim T1 đứng ra giao kết với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ Kh, bản thân ông G không có tham gia vào Hợp đồng này. Ông G yêu cầu ông T và bà Kh phải có trách nhiệm trả tiền cọc và tiền phạt cọc lại cho cá nhân bà Nguyễn Thị Kim T1. Đối với phần hàng rào B40 ông Giúp cùng bà T1 đầu tư trên phần đất của ông Nguyễn Văn T, Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 700804 cấp ngày 01/4/1997 của ông Nguyễn Văn T, ông G và bà T1 đang giữ. Khi nào ông T, bà Kh trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc đầy đủ cho bà T1 thì ông G và bà T1 sẽ đồng ý trả lại giấy chứng nhận cho ông T, đồng thời sẽ tự tháo dỡ phần hàng rào lưới B40 để trả lại đất cho ông T, bà Kh sử dụng.

- Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Mỹ Th, ông Nguyễn Hoài N, ông Nguyễn Hoài Đ1 là bà Nguyễn Thị Mỹ Kh trình bày: thống nhất hoàn toàn với ý kiến của ông Trần Văn Đ đối với vụ án này.

- Đối với ông Nguyễn Hoài L: vắng mặt trong toàn bộ quá trình thu thập chứng cứ. Tại phiên tòa, ông L có mặt nhưng cũng không phát biểu ý kiến.

- Ông Phan Kỳ Th1 trình bày: theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án, thì phần đất thuộc thửa 282, được ký hiệu là vị trí số (II) có một số công trình (tài sản) thuộc sở hữu của ông Phan Kỳ Th1. Ông Phan Kỳ Th1 không có yêu cầu gì trong vụ án này, đối với các tài sản nêu trên ông Phan Kỳ Th1 sẽ tự thỏa thuận với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ Kh.

Tại bản án sơ thẩm số 195/2020/DS-ST ngày 14 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ Kh Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/6/2019 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Mỹ Kh với bà Nguyễn Thị Kim T1 là hợp đồng vô hiệu.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của các nguyên đơn cụ thể như sau: ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ Kh cùng thống nhất tự nguyện có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim T1 số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 225.000.000đ (Hai trăm hai mươi lăm triệu đồng).

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án

xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim T1 về việc bà Nguyễn Thị Kim T1 yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ Kh phải có nghĩa vụ chịu phạt cọc cho bà T1 số tiền 940.000.000đ (Chín trăm bốn mươi triệu đồng).

5. Buộc bà Nguyễn Thị Kim T1 và ông Nguyễn Tấn G có nghĩa vụ hoàn trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 700804 cấp ngày 01/4/1997 cho hộ ông Nguyễn Văn T (do ông Nguyễn Văn T đại diện cho các thành viên trong hộ nhận lại).

6. Buộc bà Nguyễn Thị Kim T1 và ông Nguyễn Tấn G có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ phần hàng rào có diện tích: 1,5m x 62,75m, kết cấu: hàng rào trụ đá, rào lưới B40 do bà Nguyễn Thị Kim T1 và ông Nguyễn Tấn G đầu tư trên phần đất được ký hiệu trên Mảnh trích đo địa chính số: 48-2020 ngày 18/6/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn thiết kế xây dựng Hiện Đại - Chi nhánh Hậu Giang là vị trí số (I) và (Ia) để trả lại đất cho hộ ông Nguyễn Văn T sử dụng. *Có Mảnh trích đo địa chính kèm theo bản án.*

7. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ Kh về việc yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Mỹ Kh với bà Nguyễn Thị Kim T1.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của đương sự.

**Ngày 28 tháng 12 năm 2020**, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn G có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. **Nội dung kháng cáo:** Đề nghị xem xét giải quyết Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để nguyên đơn và bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng theo quy định; Do Nguyên đơn chỉ thừa nhận chuyển nhượng đất tại vị trí I diện tích 5m x 57m, không chuyển nhượng cả vị trí II diện tích 9m x 16m thì nguyên đơn phải bồi thường như giao kết; Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để làm rõ việc một phần đất nhưng nguyên đơn chuyển nhượng cho nhiều người để nhận tiền mà che giấu, không đưa tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ Kh trình bày: Yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T1, đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận 225.000.000đồng, không có lỗi nên không đồng ý bồi thường tiền cọc. Trường hợp tiếp tục thực hiện hợp đồng thì chỉ đồng ý chuyển nhượng phần đất tại vị trí I diện tích 5mx57m. Không thừa nhận có việc nhận cọc chuyển nhượng phần đất tại vị trí II cho ông Ngô Quang B. Trường hợp ông B cho rằng có chuyển nhượng thì có thể khởi kiện thành vụ kiện khác, hoặc gửi đơn tố cáo đến cơ quan công an nếu cho rằng nguyên đơn có sự gian dối, việc có hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng với ông Bình, nguyên đơn không hiểu sao có hợp đồng này. Sau khi chuyển nhượng mọi thủ tục do bà Kim T1 thực hiện và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T1 và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn G trình bày: Sau khi xét xử sơ thẩm thì mới biết phần đất tranh chấp tại vị trí II nguyên đơn chuyển nhượng cho ông Ngô Quang B. Trường hợp vì hoàn cảnh khó khăn nếu nguyên đơn đã lỡ chuyển nhượng phần đất tại vị trí II cho ông B thì bị đơn cũng thống nhất việc chuyển nhượng này, đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng tại vị trí I. Nếu không thỏa thuận được, không đồng ý có việc chuyển nhượng phần đất tại vị trí II cho ông B thì yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc, xét lỗi không thực hiện hợp đồng thuộc về nguyên đơn do nguyên đơn đã chuyển nhượng phần đất tại vị trí II cho ông B nên phải trả tiền cọc và tiền phạt cọc. Điều chỉnh lại yêu cầu kháng cáo đối với tiền phạt cọc là 450.000.000đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Quang B trình bày: Trường hợp nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà Nguyễn Thị Kim T1 thì chúng tôi thống nhất không yêu cầu. Nếu không tiếp tục thực hiện thì yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để ông B có điều kiện tham gia phiên tòa sơ thẩm, bảo vệ quyền lợi cho ông Bình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về xác định sai tên đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là Nguyễn Thị Mỹ Th nhưng quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tên đương sự là Nguyễn Thị Mỹ Ph là chưa đúng. Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh lại phần này, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn G có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo, không yêu cầu phạt cọc 940.000.000đồng mà chỉ yêu cầu phạt cọc 450.000.000đồng, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ đối với phần rút kháng cáo số tiền 490.000.000đồng này.

[4] Đối với yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất thuộc một phần thửa đất số 282 của ông Nguyễn Văn T (đại diện hộ đứng tên) được UBND huyện Vị Th3 (nay là thành phố V) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T vào ngày 01/4/1997. Phần đất tọa lạc tại đường Trần Ngọc Q, khu vực 6, phường III, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Nguyên đơn chỉ đồng ý chuyển nhượng cho bị đơn phần đất tại vị trí I có diện tích ngang 5m, dài 57m với giá 399.000.000đồng (Ba trăm chín mươi chín triệu đồng), đã nhận trước 220.000.000đồng, còn 179.000.000đồng chưa thanh toán. Việc chuyển nhượng này các thành viên trong hộ thống nhất. Đối với phần

đất tại vị trí II ngang 9m dài 16m, thỏa thuận giá 700.000đồng/m<sup>2</sup> là thỏa thuận sau, nguyên đơn có ý định chuyển nhượng nên có nhận cọc 5.000.000đồng của bị đơn. Tuy nhiên, đối với phần đất này các thành viên còn lại trong hộ không đồng ý chuyển nhượng. Do vậy, nguyên đơn không đồng ý chuyển nhượng phần đất này nữa, đồng ý trả cọc 5.000.000đồng và phạt cọc với số tiền này. Còn phần đất tại vị trí I nếu bị đơn đồng ý thì nguyên đơn vẫn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng.

Bị đơn thì cho rằng các bên thỏa thuận chuyển nhượng 02 vị trí với tổng diện tích là 415m<sup>2</sup> thuộc thửa 282 và một phần thửa 283, bị đơn bà T1 đã giao cho nguyên đơn ông T, bà Kh số tiền 225.000.000đồng làm tiền đặt cọc (cụ thể: vị trí I diện tích đo đạc thực tế 267,5m<sup>2</sup> đất CLN thuộc thửa 282 và 9,8m<sup>2</sup> đất ODT (Ia) thuộc thửa 283; tại vị trí số II với diện tích 130,4m<sup>2</sup> đất CLN thuộc thửa 282). Bị đơn chỉ đồng ý nhận chuyển nhượng phần đất của nguyên đơn với cả hai vị trí, không đồng ý nếu chỉ nhận chuyển nhượng tại vị trí I. Nếu không thực hiện đúng cam kết thì trả cọc 225.000.000đồng và phạt cọc gấp đôi số tiền đã nhận.

[4.1] Xét thấy, Các bên có làm hợp đồng đặt cọc ngày 18/6/2019 (bút lục 83) và biên nhận đặt cọc (bút lục 85), tuy nhiên chứng cứ do bị đơn cung cấp tại hợp đồng đặt cọc và biên nhận đặt cọc không được công chứng, chứng thực và có sự bôi xóa. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Tấn G xác định: Tờ biên nhận đặt cọc đề ngày 15/6/2019 chỉ có ý nghĩa là biên nhận giao tiền, còn hợp đồng đặt cọc chính thức và có giá trị là hợp đồng đặt cọc ngày 18/6/2019. Tòa án nhân dân tp. V đã tiến hành trưng cầu giám định, tại Kết luận số 5100/C09B ngày 18/11/2020 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục số 90) đã kết luận: một số câu chữ trong hợp đồng đặt cọc là được điền thêm, như vậy việc điền thêm trong hợp đồng đặt cọc đã làm thay đổi nội dung của sự thỏa thuận.

Mặt khác, tại thời điểm lập biên nhận giao tiền ngày 15/6/2019 phía ông G, bà T1 và các thành viên trong hộ ông Nguyễn Văn T chưa xác định được cụ thể phần đất các bên sẽ tiến hành chuyển nhượng. Đồng thời, phía bà T, ông G chỉ giao cho ông T và các thành viên trong hộ của ông T số tiền 220.000.000 đồng. Còn số tiền 5.000.000 đồng đặt cọc chuyển nhượng phần đất tại vị trí số (II) được bà T1, ông G giao cho ông T, bà Kh sau ngày 15/6/2019 và không có sự xác nhận của các thành viên còn lại trong hộ của ông T.

Xét Hợp đồng đặt cọc lập ngày 18/6/2019 (bút lục 83) nêu trên được lập thành văn bản và có chữ ký của ông T, bà Kh (Bên nhận đặt cọc) và bà T1 (Bên đặt cọc), không có các thành viên trong hộ ông T ký tên vào hợp đồng đặt cọc. Việc bị đơn thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn nhưng không có ý kiến của các thành viên trong hộ gia đình ông T và bà Kh, dẫn đến việc các thành viên trong hộ không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất, điều này đã vi phạm điều cấm của luật, nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 123 Bộ luật dân sự 2015. Do giao dịch đặt cọc vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; ông T, bà Kh có trách nhiệm giao trả số tiền đã nhận 225.000.000 đồng tiền cọc cho bà T1; bà T1 và ông G có trách nhiệm giao trả bản

chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 700804 cấp ngày 01/4/1997 cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Mỹ Kh, và phải tháo dỡ toàn bộ phần công trình (hàng rào lưới B40) đã đầu tư trên phần đất chuyển nhượng được ký hiệu là Vị trí số (I) và (Ia) để trả lại đất cho ông T, bà Kh sử dụng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015. Đồng thời do hợp đồng đặt cọc vô hiệu, nên không có cơ sở để buộc ông T, bà Kh phải chịu phạt cọc. Do đó, bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tp. V tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 18/6/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đối với việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo cũng không làm thay đổi quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung và án phí liên quan đến phần thay đổi kháng cáo.

[4.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Mỹ Kh, bà Nguyễn Thị Mỹ Th, ông Nguyễn Hoài N, ông Nguyễn Hoài L với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T1 với nội dung chuyển nhượng 415m<sup>2</sup> thửa đất 282, tờ bản đồ số 18 với giá 490.000.000 đồng.

Tại giai đoạn xét xử sơ thẩm, bị đơn trình bày tại phiên tòa các bên chưa có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, lại cung cấp bổ sung chứng cứ. Hợp đồng này không có ngày tháng năm và không được công chứng, chứng thực theo quy định. Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang đã tiến hành trưng cầu giám định đối với hợp đồng này, tại Kết luận số 3093/C09B ngày 23/6/2021 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục số 246) đã kết luận: *Tài liệu giám định bị in thêm nội dung tại các mục cụ thể như sau: nội dung chữ in “415” và “bốn trăm mười lăm... được in thêm vào vị trí bị tẩy xóa”*...Hợp đồng này vi phạm về hình thức, bị in thêm một số nội dung nên không có giá trị chứng minh.

Ngoài ra, tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, bị đơn bà T1 cho rằng ông T, bà Kh không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng với bị đơn do đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và đặt cọc với ông Ngô Quang B vào ngày 30/6/2019 đối với phần đất thuộc vị trí số II, diện tích 144m<sup>2</sup> với giá 430.000.000 đồng. Ông B đã giao trước cho nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng (BL194). Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 14/6/2022, ông Ngô Quang B thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất ngang 9m dài 16m với ông T1, bà Kh và yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng. Xét thấy, đây là tình tiết mới do các đương sự cung cấp và phát sinh tại giai đoạn phúc thẩm nên chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập làm rõ, không thể làm căn cứ hủy bản án sơ thẩm. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên không làm phát sinh, ảnh hưởng đối với việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn hộ ông T, bà Kh với ông Ngô Quang B. Do đó, nếu giữa ông B và hộ ông T có phát sinh tranh chấp thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác, không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm.

Từ những căn cứ trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn G. Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo bản án sơ thẩm. Mặc dù, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo đối với phần buộc nguyên đơn chịu phạt cọc số tiền từ 940.000.000đồng xuống còn 450.000.000đồng nhưng theo quy định thì phần rút kháng cáo sẽ có hiệu lực pháp luật theo bản án sơ thẩm đã tuyên nên bị đơn vẫn chịu án phí đối với phần này.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu theo quy định mỗi người là 300.000đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 165, Điều 217, Điều 228 và Điều 244, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Các điều 101, 122, 123, 131, 328, 468 của Bộ luật dân sự 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án kèm theo Nghị quyết.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn G đối với số tiền buộc nguyên đơn chịu phạt cọc 490.000.000đồng.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông G đối với các yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu không tiếp tục thì phải chịu phạt cọc số tiền 450.000.000đồng hoặc hủy bản án sơ thẩm. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ Kh về việc yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Mỹ Kh với bà Nguyễn Thị Kim T1.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ Kh Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/6/2019 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Mỹ Kh với bà Nguyễn Thị Kim T1 là hợp đồng vô hiệu.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của các nguyên đơn cụ thể như sau: ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ Kh cùng thống nhất tự nguyện có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim T1 số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 225.000.000đồng. (Hai trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim T1 về việc yêu cầu

ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ Kh phải có nghĩa vụ chịu phạt cọc cho bà T1 số tiền 940.000.000đ (Chín trăm bốn mươi triệu đồng).

5. Buộc bà Nguyễn Thị Kim T1 và ông Nguyễn Tấn G có nghĩa vụ hoàn trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 700804 cấp ngày 01/4/1997 cho hộ ông Nguyễn Văn T (do ông Nguyễn Văn T đại diện cho các thành viên trong hộ nhận lại).

6. Buộc bà Nguyễn Thị Kim T1 và ông Nguyễn Tấn G có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ phần hàng rào có diện tích: 1,5m x 62,75m, kết cấu: hàng rào trụ đá, rào lưới B40 do bà Nguyễn Thị Kim T1 và ông Nguyễn Tấn G đầu tư trên phần đất được ký hiệu trên Mảnh trích đo địa chính số: 48-2020 ngày 18/6/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn thiết kế xây dựng Hiện Đại - Chi nhánh Hậu Giang là vị trí số (I) và (Ia) để trả lại đất cho hộ ông Nguyễn Văn T sử dụng. *Có Mảnh trích đo địa chính kèm theo bản án.*

7. Về án phí:

- Buộc bà Nguyễn Thị Kim T1 có nghĩa vụ chịu số tiền 40.500.000đ (Bốn mươi triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ Kh 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003080 ngày 12/5/2020 của Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

8. Về chi phí tố tụng: buộc bà Nguyễn Thị Kim T1 có nghĩa vụ chịu số tiền 6.100.000đ (Sáu triệu một trăm nghìn đồng) để trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ Kh đã nộp tạm ứng trước đó.

9. Án phí phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn G mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), ông G và bà T1 được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu số 0006247, 0006246 ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

10. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 17/6/2022.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND TP. V, Hậu Giang;
- Chi cục THADSTP.V, tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Dương Quốc Tuấn**

