

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 233/2022/DS-PT.

Ngày: 29-08-2022.

*V/v: Tc hợp đồng CN quyền sử dụng  
đất và tranh chấp hợp đồng đặt cọc.*

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

*Các Thẩm phán:*

1. Bà Trịnh Thị Phúc

2. Ông Lê Minh Tuấn

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Mai Yến Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:**  
Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 236/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2022/DS-ST ngày 27 tháng 05 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 253/2022/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1961.

Địa chỉ: số 258 đường số 1A, khu phố 8, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Ngọc A là:* ông Lê Ngọc P - Luật sư thuộc Văn Phòng Luật sư Lê Ngọc P thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1963.

Địa chỉ: số 204/20 Quốc lộ 62, Phường 2, thành phố T, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông B là:* ông Nguyễn Minh C, sinh năm: 1977, có mặt.

Địa chỉ: số 20 N, phường 1, thành phố T, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày 01/8/2022).

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Ngọc C, sinh năm 1967. Địa chỉ: số 204/20 Quốc lộ 62, Phường 2, thành phố T, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà C là:* ông Nguyễn Minh C, sinh năm: 1977, có mặt.

Địa chỉ: số 20 N, phường 1, thành phố T, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày 01/8/2022).

*Người làm chứng:*

1. Nguyễn Thị Hồng P, sinh năm 1983.

Địa chỉ: 2705 W. Lawrence Avenue, Apt 2, Chicago, Illinois 60625, Hoa Kỳ, vắng mặt.

2. Nguyễn Thị Như N, sinh năm 1978, sinh năm 1978.

Địa chỉ: số 57/39 H, Phường 2, thành phố T, tỉnh Long An, có mặt.

3. Võ Thị U, sinh năm 1952.

Địa chỉ: số 57/41 H, Phường 2, thành phố T, tỉnh Long An, vắng mặt.

4. Ông Lê Thành T, sinh năm 1955.

Địa chỉ: số 57/16 H, Phường 2, thành phố T, tỉnh Long An, vắng mặt.

*Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc A.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 12 tháng 12 năm 2018 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc A trình bày:* Ngày 26/5/2017 bà và vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Ngọc C có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 177 (cũ) nay là thửa 44, tờ bản đồ số 7, diện tích 177,33m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Phường 2, thành phố T, tỉnh Long An, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn B đứng tên. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 1.400.000.000 đồng, bà và vợ chồng ông B, bà C có làm hợp đồng đặt cọc số tiền là 1.050.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán hết khi ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ông Nguyễn Văn B nhận tiền cọc thì hẹn lần hẹn lượt không chịu tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà và kéo dài cho đến nay. Bà có đến gặp ông B yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận nhưng ông B không thực hiện.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông B và bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 44, diện tích thực tế 130, 33 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại Phường 2, thành phố T, tỉnh Long An.

*Bị đơn ông Nguyễn Văn B trình bày:* Năm 2017, bà Nguyễn Thị Hồng P (là em dâu của bà Nguyễn Ngọc A) nhiều lần đề nghị ông bán thửa đất số 177 (cũ) nay là thửa số 44, tờ bản đồ số 7, diện tích 177,33m<sup>2</sup> do để liền kề với miếng đất kế bên của bà Phụng, nhưng ông nói ba má ông cho ông có một miếng đất này để dành cất nhà ở, ông không có ý định bán. Nhưng sau đó nhiều lần bà Phụng năn nỉ nhờ ông tìm mua dùm miếng đất nào tốt vì trước đây bà có nhờ chị bà mua một miếng đất nhưng bị ăn lời nhiều quá, nên nay bà nhờ ông hoặc sau này khi nào ông mua được miếng đất nào khác, có ý định bán miếng đất này thì bán cho bà Phụng. Khi

đó đất ông đang thế chấp vay tiền Ngân hàng, bà Phụng nói sẽ cho ông mượn tiền trả nợ Ngân hàng cho giảm phần lãi, thay vì thế chấp Ngân hàng thì giao cho bà Phụng giữ xem như làm tin, rồi sau đó ông sẽ giúp bà Phụng tìm mua đất. Do số tiền cho mượn lớn nên khi lấy sổ đỏ ra bà Phụng và bà Nguyễn Ngọc A yêu cầu ông phải làm hợp đồng đặt cọc và giao giấy đỏ cho bà A giữ để làm tin nên ngày 26/5/2017 bà A có lập một hợp đồng đặt cọc mua bán đất với ông đối với thửa đất số 177 (cũ) nay là 44, tờ bản đồ số 7, diện tích 177,33m<sup>2</sup>. Hợp đồng do bà A chuẩn bị mẫu sẵn, bà A điền thông tin và yêu cầu ông ký vào. Sau đó bà Phụng và bà A dẫn ông tới Phòng công chứng Minh Thụ để chứng thực hợp đồng đặt cọc này vì cho rằng số tiền quá lớn. Khi tới phòng công chứng thì phòng công chứng báo là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình nên yêu cầu phải có toàn bộ người trong hộ đến ký tên thì mới hoàn tất thủ tục. Nhưng do má ông và em ông không đồng ý nên không ai tới ký hợp đồng nên hợp đồng đặt cọc không công chứng được, việc này bà Phụng và bà A cũng biết vì đã thấy giấy đỏ tại Ngân hàng ghi cấp cho hộ rồi, cũng như từ đầu ông đã nói ông không có ý định bán. Khi ký hợp đồng đặt cọc ông cũng không có báo vợ ông ký tên. Sau đó, bà A và bà Phụng nói lỡ lấy giấy đỏ ra rồi thì để bà A giữ, bà A thỏa thuận khi nào ông mua đất tách hộ ra riêng rồi không còn liên quan đến má và em ông thì ông làm thủ tục chuyển nhượng cho bà A. Do má ông và vợ ông không đồng ý bán nên hai bên chưa thực hiện tiếp thủ tục gì.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà A ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng vì vợ ông không đồng ý bán và ông cũng không có ý định bán. Ông đồng ý trả lại số tiền cọc cho bà A là 1.050.000.000 đồng khi nào bà A có yêu cầu, khi lấy giấy đỏ từ Ngân hàng ra ông chưa đi ký xóa thế chấp bà A giữ luôn đến nay.

Ông yêu cầu phản tố, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 26/5/2017 với bà A nhưng tại phiên tòa ông có yêu cầu rút đơn phản tố.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc C trình bày:*  
Bà là vợ của ông Nguyễn Văn B, quyền sử dụng đất tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7, diện tích 177,33m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Phường 2, thành phố T, tỉnh Long An được ba ông B cho trong thời kỳ hôn nhân nên bà cũng có quyền đối với thửa đất này, bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của bà Nguyễn Ngọc A. Khi ông B và bà A làm hợp đồng đặt cọc với nhau đã không báo cho bà biết, không yêu cầu bà ký vào hợp đồng đặt cọc, bà cũng không có ý định bán đất vì vợ chồng bà chỉ có một phần đất để dành cất nhà ở. Việc bà Phụng đề nghị cho ông B mượn tiền để trả nợ Ngân hàng là để giảm lãi và đổi lại sẽ nhờ ông B tìm đất tốt mua dùm, bà đã được ông B báo lại nội dung này. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà A bà không đồng ý vì vợ chồng bà không có ý định bán đất.

*Những người làm chứng:*

1. Bà Nguyễn Thị Hồng P trình bày tại bản tường trình ngày 27/9/2020: Bà xác định có đi cùng và chứng kiến việc đặt cọc của bà Nguyễn Ngọc A và ông Nguyễn Văn B, trước đó bà có cho bà A mượn số tiền 1.050.000.000 đồng để mua đất nhưng hiện bà A đã trả cho bà đầy đủ nên bà xác định không liên quan gì và không có yêu cầu gì trong vụ án.

2. Bà Nguyễn Thị Như N trình bày: Bà không có quan hệ bà con gì với bà Nguyễn Ngọc A cũng như bà Nguyễn Thị Hồng P. Do nhà bà ở liền kề với thửa đất số 44. Năm 2017, bà Nguyễn Ngọc A có mua thửa đất số 44 và có nhờ bà trông coi, quản lý thửa đất này giúp bà A, thỉnh thoảng bà có dọn dẹp thửa đất. Bà cam đoan lời khai trên là đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình.

3. Bà Võ Thị U trình bày tại biên bản xác minh ngày 10/5/2022: Bà là hộ giáp ranh ở phía sau của thửa đất số 44, bà đã sinh sống tại địa chỉ số 57/41 H, Phường 2, thành phố T, tỉnh Long An từ năm 1985. Cũng đã lâu bà không thấy ai tới trông coi, dọn dẹp thửa đất 44, vài tháng trước khi bà xây nhà thì có hỏi ông Nguyễn Văn Thanh là anh ruột ông Nguyễn Văn B cho bà để nhờ vật liệu xây dựng thì ông Thanh đồng ý cho bà để và nói khi nào ông B về thì hỏi xin sau. Sau đó, khoảng cuối tháng 4 năm 2022 khi ông B về thì bà có hỏi ông B cho để nhờ thì được ông B đồng ý. Ngoài ra, bà không thấy ai đến cản trở bà để vật liệu xây dựng trên thửa đất. Bà cam đoan lời khai trên là đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình.

4. Ông Lê Thành T trình bày tại biên bản xác minh ngày 10/5/2022: Ông là Trưởng khu phố 7, Phường 2, thành phố T, tỉnh Long An là nơi tọa lạc thửa đất số 44, ông sinh sống tại đây từ trước 1975 đến nay, qua quản lý địa phương ông xác định thửa đất số 44 hiện do ông Nguyễn Văn B đứng tên chủ sử dụng. Ông không thấy ai tới trông coi, dọn dẹp thửa đất, không được báo gì về việc giao ranh, giao mốc cho chủ sử dụng mới, hiện thửa đất vẫn do ông Nguyễn Văn B đứng tên chủ sử dụng. Ông cam đoan lời khai trên là đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 27/05/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T.

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 200, Điều 217, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 2 Điều 129, Điều 328 Bộ luật Dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 bà Nguyễn Ngọc A đối với ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Ngọc C về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 44 tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại Phường 2, thành phố T, tỉnh Long An theo hợp đồng đặt cọc ngày 26/5/2017.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố về tranh chấp đặt cọc của ông Nguyễn Văn B.

3. Về chi phí tố tụng: gồm chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản, bà A phải chịu là 11.000.000 đồng, bà A đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Ngọc A thuộc trường hợp được miễn án phí nên được hoàn lại 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 002724 ngày 28/02/2019, ông Nguyễn Văn B được hoàn lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 005054 ngày 25/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/6/2022 bà Nguyễn Ngọc A kháng cáo toàn bộ bản án số 18/2022/DS-ST ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T. Nội dung kháng cáo không đồng ý với toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm. Đề nghị, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố T là chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà là buộc ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ngọc C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7, diện tích 177,33m<sup>2</sup> cho bà A.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và không rút đơn kháng cáo, các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ mới.

*Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc A trình bày:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà là buộc ông B và bà C tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Ngọc A là luật sư Lê Ngọc P phát biểu:* Mặc dù hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 26/5/2017 giữa bà Nguyễn Ngọc A và ông Nguyễn Văn B có tiêu đề là hợp đồng đặt cọc nhưng trong toàn bộ nội dung đã thể hiện giao dịch chuyển nhượng, mua bán đất giữa ông B và bà A, không có nội dung nào thể hiện các thỏa thuận về đặt cọc. Bà A đã giao cho ông B số tiền 1.050.000.000đồng trên tổng trị giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng, tức đã vượt 2/3 nghĩa vụ thanh toán, ông B và bà C đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất cho bà A quản lý, nên căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ Luật Dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà A. Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ngọc C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà A.

*Ông Nguyễn Minh C đại diện cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ngọc C trình bày:* ông B, bà C không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà A. Vì ông B, bà C không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà A, chỉ làm hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất để đảm bảo cho việc ông B mượn tiền của bà A. Ông B, bà C đồng ý trả lại cho bà A số tiền đã mượn là 1.050.000.000 đồng khi bà A có yêu cầu. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà A, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố T.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Ngày 26/5/2017, bà Nguyễn Ngọc A và ông Nguyễn Văn B lập “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất” đối với thửa đất số 44 (thửa mới), tờ

bản đồ số 7, diện tích 177,33m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại Phường 2, thành phố T, tỉnh Long An. Giao dịch dân sự mà bà A và ông B đã xác lập được thể hiện là giao dịch đặt cọc chứ không phải là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng các bên đã xác lập ngày 26 tháng 5 năm 2017 có tiêu đề là “Hợp đồng đặt cọc” và tại Điều 3 của hợp đồng có các quy định về đặt cọc, phạt cọc, cụ thể có thỏa thuận “số tiền còn lại, bên B giao đủ cho bên A sau khi hai bên cùng ký chuyển, nhận quyền sử dụng đất và được chứng thực tại phòng công chứng theo quy định” cho thấy tại thời điểm lập hợp đồng đặt cọc giữa bà A và ông B, bà C chưa xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà A có giao số tiền 1.050.000.000 đồng cho ông B là tiền đặt cọc để đảm bảo cho thủ tục chuyển nhượng, giao dịch ngày 26/5/2017 giữa bà A và ông B là hợp đồng đặt cọc, không phải là hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc đến nay, hai bên chưa thực hiện thủ tục nào là thủ tục chuyển nhượng, bà A và ông B đều thừa nhận bà A chưa giao thêm số tiền nào cho ông B. Do đó, không thể buộc ông B và bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà A.

Từ những căn cứ nêu trên: Xét thấy kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc A không có cơ sở chấp nhận.

Bà Nguyễn Ngọc A có quyền khởi kiện tranh chấp dân sự về đặt cọc đối với ông Nguyễn Văn B bằng vụ án khác theo quy định về đặt cọc.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Đơn kháng cáo của của bà Nguyễn Ngọc A được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp và giải quyết vụ án phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

#### **[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc A thấy rằng:**

[2.1] Ngày 26/5/2017, bà Nguyễn Ngọc A và ông Nguyễn Văn B có xác lập “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất” đối với thửa đất số 44 (thửa mới), tờ bản đồ số 7, diện tích 177,33m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại Phường 2, thành phố T, tỉnh Long An. Bà A yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B căn cứ vào chứng cứ là hợp đồng đặt cọc ngày 26/5/2017. Nhận thấy, giao dịch dân sự bà A và ông B đã xác lập được thể hiện là giao dịch đặt cọc, không phải là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng các bên đã xác lập ngày 26 tháng 5 năm 2017 có tiêu đề là “Hợp đồng đặt cọc” và tại Điều 3 của hợp đồng có các quy định thỏa thuận cụ thể về đặt cọc, phạt cọc như “số tiền còn lại, bên B sẽ giao đủ cho bên A sau khi hai bên cùng ký chuyển, nhận quyền sử dụng đất và được chứng thực tại phòng công chứng theo quy định”. Điều này

cho thấy tại thời điểm lập hợp đồng đặt cọc giữa bà A với ông B và bà C chưa xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc bà A có giao số tiền 1.050.000.000 đồng cho ông B là tiền đặt cọc để đảm bảo cho thủ tục chuyển nhượng, giao dịch ngày 26/5/2017 giữa bà A và ông B (giao dịch này cũng không có bà C ký tên) là hợp đồng đặt cọc chứ không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc đến nay, hai bên chưa thực hiện bất kỳ thủ tục nào để hoàn tất việc chuyển nhượng, đồng thời bà A và ông B đều thừa nhận bà A chưa giao thêm số tiền nào cho ông B. Theo yêu cầu của bà A và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà A đề nghị căn cứ khoản 2, Điều 129 Bộ luật Dân sự buộc ông B, bà C tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà A là không có căn cứ vì đối với trường hợp này không áp dụng khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 để buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2] Đối với việc quản lý sử dụng đất, bà A cho rằng đất đã được giao cho bà A quản lý sử dụng từ khi ký hợp đồng đặt cọc đến nay. Tuy nhiên, tại thời điểm Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc thửa đất tranh chấp thì ông B không hợp tác, cụ thể qua ba lần đo đạc đều không thực hiện được, nguyên nhân do ông B không mở rào nên không vào đất được, bà A thì cho rằng quyền sử dụng đất ông B đã giao cho bà A, nhưng lúc này bà A cũng có mặt và cũng không mở cửa rào được. Đồng thời, qua xác minh thực tế tại phân đất tranh chấp, cụ thể xác minh đối với bà Võ Thị U, sinh năm 1952, địa chỉ: số 57/41 H, Phường 2, thành phố T, tỉnh Long An là hộ tiếp giáp phía sau đất, xác định hiện phân đất này đã từ lâu rồi không thấy ai tới trông coi dọn dẹp, bà Út trình bày lúc bà xây nhà có hỏi xin ông Nguyễn Văn Thanh là anh ruột của ông B xin để nhờ các vật liệu xây dựng thì ông Thanh nói bà cứ để tạm mai một về hỏi ông B sau, sau đó ông B về thì bà có hỏi lại ông B, ông B đồng ý cho bà để tạm vật liệu xây dựng. Lúc này, không có ai đến ngăn cản bà để vật liệu xây dựng trên đất này. Ngoài ra, ông Lê Thành T là Trưởng khu phố tại phân đất tranh chấp cũng xác định không thấy ai tới trông coi dọn dẹp thửa đất, cũng không thấy ai báo đến chứng kiến việc giao ranh, cắm mốc thửa đất cho chủ mới, thửa đất vẫn do ông Nguyễn Văn B đứng tên chủ sử dụng. Tại Thông báo thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 255/TB-CCT ngày 06/5/2021 của Chi cục thuế KV T - Thủ Thừa phát hành đến người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn B và ông B cũng là người thực hiện nghĩa vụ nộp thuế lần gần nhất là theo biên lai thu số 0001329 ngày 15/12/2021 của Chi cục thuế KV T - Thủ Thừa. Do đó, có căn cứ xác định quyền sử dụng đất tại thửa đất số 44 ông B chưa giao cho bà A quản lý, sử dụng.

Từ những phân tích trên: Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc A là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, bà A kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng mới, nên kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc A không có căn cứ để xem xét nên cũng không được chấp nhận.

[3] Bà Nguyễn Ngọc A có quyền khởi kiện tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc đối với ông Nguyễn Văn B bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[4] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ nên chấp nhận, phát biểu của người bảo vệ, quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không có căn cứ nên không chấp nhận.

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

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Ngọc A phải chịu án phí do kháng cáo không được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc A.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 200, Điều 217, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 129; Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 bà Nguyễn Ngọc A đối với ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Ngọc C về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc ngày 26/5/2017, đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7, diện tích 177,33m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Phường 2, thành phố T, tỉnh Long An.

**2.** Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố về tranh chấp đặt cọc của ông Nguyễn Văn B.

**3.** Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Ngọc A phải chịu là 11.000.000 đồng, số tiền này bà A đã nộp xong.

**4.** Về án phí dân sự sơ thẩm:

**4.1.** Bà Nguyễn Ngọc A được miễn án phí. Hoàn lại 300.000đồng tạm ứng án phí bà A đã nộp theo biên lai thu số 0002724 ngày 28/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An.

**4.2.** Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn B 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông B đã nộp theo biên lai thu số 0005054 ngày 25/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An.

**5.** Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Ngọc A được miễn án phí.



**6.** Các phần Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

**7.** 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, Điều 7, Điều 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.

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

***Nơi nhận:***

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

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

**Phùng Thị Cẩm Hồng**