

**TÒA ÁN NHÂN DÂN.  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 418/2023/DS-PT

Ngày: 07-4-2023.

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Châu Thị Diệp.

*Các Thẩm phán:*

Bà **Trịnh Thị Ánh**.

Bà Nguyễn Thị Minh Phượng.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Văn Thuỳ.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:** Bà Hoàng Anh Nga - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 468/2022/TLPT-DS ngày 18/11/2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 629/2022/DS-ST ngày 19/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1067/2023/QĐ-PT ngày 13/3/2023, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Chí T**, sinh năm 1980; Địa chỉ: **A ấp M, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh** (có mặt).

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:** Ông **Lê Văn K** - Luật sư của Văn phòng luật sư **Lê Văn K**, thuộc **Đoàn luật sư Thành phố H**; Địa chỉ: **A ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh** (có mặt).

**2. Bị đơn:** Bà **Huỳnh Thị G**, sinh năm 1955; Địa chỉ: **3 ấp M, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Võ Nam T1**, sinh năm 1967; Thường trú: B.18.07 **Chung cư T, C B, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh**; Địa chỉ liên hệ: D19.05 **Chung cư S, số B, đường A, T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh** (văn bản ủy quyền ngày 01/3/2023) (có mặt).

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

**3.1. Bà Lê Thị Hồng H**, sinh năm 1983; Địa chỉ: **Khu phố D, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh**.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Lê Văn K**, sinh năm 1959; Địa chỉ: **A ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh** (văn bản uỷ quyền ngày 05/6/2020) (có mặt).

3.2. Công ty TNHH **S**; Địa chỉ: **6 đường T, Khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Chí T**, sinh năm 1980, Địa chỉ: **A ấp M, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh** - đại diện theo pháp luật (có mặt).

3.3. Bà **Nguyễn Thị H1**, sinh năm 1987; Địa chỉ: **3 ấp M, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh** (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.4. Ông **Đoàn Duy P**, sinh năm 1980; Địa chỉ: **D H, Tổ E, khu phố H, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh**.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà **Trần Mỹ H2**, sinh năm 1966; Địa chỉ: **KP2, X, thành phố L, Đồng Nai** (văn bản uỷ quyền ngày 25/11/2022) (có mặt).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### *1. Đại diện nguyên đơn trình bày:*

Ngày 10/12/2015, ông **Nguyễn Chí T** đã ký hợp đồng mua bán đất bằng giấy tay với bà **Huỳnh Thị G** về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 650m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 516, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại **xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh** và phần đất có diện tích 90,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 517, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại **xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh** với giá chuyển nhượng là 4.662.000.000 đồng. Phương thức thanh toán được thực hiện như sau:

- Lần 1: Ông **T** đặt cọc trước số tiền 100.000.000 đồng ngay khi ký hợp đồng mua bán vào ngày 10/12/2015.
- Lần 2: Ông **T** trả tiếp số tiền 2.490.000.000 đồng.
- Lần 3: Ông **T** trả tiếp số tiền 2.072.000.000 đồng.

Bản chính hợp đồng mua bán đất và Giấy giao nhận tiền ông **T** đã bị mất trộm nên chỉ còn bản chụp, việc mất trộm này ông không trình báo công an.

Ngày 10/12/2015, ông **T** đã giao số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho bà **G**, có giấy giao nhận tiền và có người làm chứng là ông **Nguyễn Ngọc H3**. Các bên có thỏa thuận việc tiếp tục giao tiền tại phòng công chứng ngày 24/12/2015. Tuy nhiên, do không có tiền nên ông có điện thoại cho bà **G** để gia hạn bằng miệng việc tiếp tục giao tiền và thực hiện hợp đồng, ông không có đến nhà bà **G** để ký giấy tờ gì về việc thỏa thuận kéo dài hợp đồng.

Ngày 07/4/2016, ông **T** có tiền nên đã liên lạc với bà **G** và bà **G** chỉ định bà **H1** ra nhận tiền thay để tiếp tục việc thực hiện hợp đồng ngày 10/12/2015. Ông đã cùng bà **H1** đến **Ngân hàng N1 - Chi nhánh H4** trả cho bà **G** số tiền 675.000.000 đồng có bà **Nguyễn Thị H1** là con gái của bà **G** nhận thay nội dung ghi chuyển tiền để mua đất của cô **G** và ông không có Giấy nộp tiền bản chính

do bị mất trộm nên chỉ cung cấp được bản sao lục hồ sơ gốc đóng dấu treo của ngân hàng là Giấy nộp tiền, Chứng từ giao dịch, Giấy lĩnh tiền.

Do có khó khăn trong việc thanh toán hoàn tất hợp đồng nên ông **T** chưa thể công chứng, sang tên 02 phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Sau đó, ông **T** được biết vào ngày 04/7/2016, bà **G** đã chuyển nhượng 02 phần đất nêu trên cho ông **Đoàn Duy P.** Ông **P** là anh em bà con của ông **T** và là người hợp tác, đứng tên thành viên **Công ty TNHH S** với ông **T** từ năm 2011 đến nay. Ông **T** đã liên lạc với bà **G** để tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán hoặc lấy lại tiền cọc đã giao nhưng không thỏa thuận được với bà **G**. Vì vậy, ông **T** đã khởi kiện bà **G** ra Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Nay ông **Nguyễn Chí T** yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà **Huỳnh Thị G** phải trả cho ông **Nguyễn Chí T** số tiền đã nhận là 775.000.000 đồng, thanh toán một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

## *2. Đại diện bị đơn trình bày:*

Năm 2013, ông **Nguyễn Văn N** (chồng của bà **Huỳnh Thị G**) chết để lại di sản là quyền sử dụng đất tọa lạc tại **xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 2161/QSDĐ do **Ủy ban nhân dân huyện H** cấp ngày 29/9/2003 cho ông **Nguyễn Văn N**.

Sau khi thực hiện thủ tục khai nhận di sản thừa kế, bà **G** đã được **Ủy ban nhân dân huyện H** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BP 444389, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00694 ngày 30/9/2013 đối với phần đất có diện tích 650m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 516, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại **xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh** và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 655452, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00807 ngày 14/11/2013 đối với phần đất có diện tích 90,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 517, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại **xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Năm 2015, qua môi giới, ông **Nguyễn Chí T** - Giám đốc **Công ty TNHH S** (sau đây gọi tắt là **Công ty S**) cùng với ông **Đoàn Duy P** có đến gặp bà **G** hỏi mua 02 phần đất nêu trên. Ngày 10/12/2015, ông **T** đại diện cho **Công ty S** có ký với bà **G** hợp đồng mua bán đất với giá thỏa thuận là 2.600.000.000 đồng, đặt cọc trước 100.000.000 đồng và thanh toán dứt điểm vào ngày ký công chứng là ngày 24/12/2015. Tuy nhiên, theo trình bày của ông **T** và ông **P** thì sẽ mang 02 phần đất này thế chấp vay Ngân hàng để trả tiền bán đất cho bà **G** nên đề nghị bà **G** chấp nhận nâng giá chuyển nhượng từ 2.600.000.000 đồng thành 4.662.000.000 đồng. Theo hẹn, ngày 24/12/2015, các bên phải có mặt tại **Văn phòng C** để tiến hành ký công chứng nhưng do bà **G** còn thiếu một số giấy tờ liên quan đến lệ phí trước bạ nên cần phải trích lục, đồng thời ông **P** và ông **T** cũng không đến.

Đầu năm 2016, bà **G** yêu cầu ông **T** sắp xếp đến **Văn phòng C** để hoàn tất thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền còn lại nhưng không nhận được sự phản hồi của ông **T**.

Cuối tháng 3/2016, ông T và ông P đến nhà bà G xin hủy hợp đồng mua bán đất lập ngày 10/12/2015 và chấp nhận mất tiền cọc do Công ty S không có tiền để tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ông T đã giao lại bản chính hợp đồng mua bán đất lập ngày 10/12/2015 cho bà G và bà G đã xé bỏ bản chính hợp đồng.

Sau đó, ông P có thỏa thuận với bà G sẽ mua 02 phần đất nêu trên với tư cách cá nhân. Khi ông P thỏa thuận mua đất thì có ông T đi cùng và biết toàn bộ sự việc. Do ông P không đủ tiền mua nên có thỏa thuận với bà G sẽ trả trước một phần và phần còn lại sẽ trả chậm theo tiến độ, hàng tháng ông P trả cho bà G một phần tiền lãi chậm trả. Nên bà G và ông P có tiến hành lập vi bằng số: 780/2015/VB-TPLHBC ngày 07/4/2016 tại Văn phòng Thừa phát lại huyện B để ghi nhận nội dung:

“Vào ngày 07/4/2016, bà G đã nhận đủ số tiền 800.000.000 đồng từ ông P. Ông P cam kết thanh toán tiếp số tiền 600.000.000 đồng cho bà G vào ngày 07/6/2016. Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 07/6/2016 đến 07/6/2017, ông P cam kết thanh toán cho bà G số tiền còn lại là 1.200.000.000 đồng. Đồng thời, kể từ ngày 07/4/2016 đến 07/6/2017 này mỗi tháng ông P có trách nhiệm trả lãi cho bà G với số tiền 6.000.000 đồng”.

Ngày 07/4/2016, bà G và ông P đến Văn phòng C để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong thời gian chờ soạn thảo hợp đồng, ông P có nhờ ông T đi cùng bà H1 là con gái của bà G ra Ngân hàng N1 - Chi nhánh H4 để nhận số tiền 675.000.000 đồng. Bà G xác định số tiền 675.000.000 đồng là của ông P thanh toán tiền chuyển nhượng đất. Sau đó Bà G ghi nhận đã nhận đủ số tiền 800.000.000 đồng từ ông P gồm: 125.000.000 đồng ông P đưa tiền mặt (100.000.000 đồng trước đó và 25.000.000 đồng đưa tại phòng công chứng) là các khoản phí, lệ phí công chứng và 675.000.000 đồng.

Do 02 phần đất nêu trên cần bổ sung thêm bản chính giấy tờ thuê nên Văn phòng C tạm giữ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (cho các bên ký treo). Ngày 08/4/2016, bà G đã bổ sung thêm một số giấy tờ của thửa đất số 517, tờ bản đồ số 27 nên Văn phòng C đồng ý công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 003397, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà G với ông P. Đối với phần đất thuộc thửa đất 516, tờ bản đồ số 27, do ông P chưa đủ tiền nên các bên hẹn khi ông P thanh toán thêm 600.000.000 đồng thì các bên tiếp tục ra công chứng.

Ngày 10/6/2016, ông P giao thêm cho bà G số tiền 600.000.000 đồng nên bà G và ông P đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất 516, tờ bản đồ số 27 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 006234, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà G với ông P tại Văn phòng C. Sau đó, bà G đã giao toàn bộ giấy tờ đất để ông P thực hiện thủ tục đăng bộ, sang tên theo quy định.

Nay ông Nguyễn Chí T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Huỳnh Thị G phải trả cho ông Nguyễn Chí T số tiền đã nhận là 775.000.000 đồng, thanh toán một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật thì bà Huỳnh Thị G không đồng ý. Bởi vì Công ty S do ông Nguyễn Chí T đại diện đã cùng ông P là

thành viên góp vốn thỏa thuận ngày 24/12/2015 sẽ có mặt tại văn phòng C để tiến hành tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng ông T, ông P không đến, các bên thỏa thuận gia hạn hợp đồng bằng miệng, nhưng sau đó Công ty S vẫn không có tiền để giao nên các bên đã thống nhất hủy Hợp đồng mua bán đất ngày 10/12/2015 và tiền cọc 100.000.000 đồng do bên mua thay đổi ý định không mua nữa thì mất cọc.

Bà G có nhận số tiền 675.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G với ông Đoàn Duy P, do vào thời điểm nhận tiền giữa bà G với ông T hoàn toàn không có mối quan hệ giao dịch gì.

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

#### 3.1. Đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Thị Hồng H trình bày:

Bà Lê Thị Hồng H là vợ của ông Nguyễn Chí T. Số tiền 775.000.000 đồng mà ông Nguyễn Chí T giao cho bà Huỳnh Thị G khi làm người đại diện theo pháp luật của Công ty S là tiền chung của 02 vợ chồng ông bà. Nay bà Lê Thị Hồng H yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Chí T, buộc bà Huỳnh Thị G phải trả lại số tiền đã nhận là 775.000.000 đồng, thanh toán một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

#### 3.2. Đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH S trình bày:

Vụ việc tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp giữa ông Nguyễn Chí T với bà Huỳnh Thị G, không có liên quan đến Công ty TNHH S.

Ông Đoàn Duy P là anh em bà con của ông Nguyễn Chí T và là nhân viên của Công ty TNHH S nên có điều kiện để biết và chiếm giữ hồ sơ mua bán đất giữa ông T với bà G do ông T cất giấy tờ trong tủ tại Công ty.

Nay Công ty TNHH S yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Chí T, buộc bà Huỳnh Thị G phải trả lại số tiền đã nhận là 775.000.000 đồng, thanh toán một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

#### 3.3. Bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Năm 2015, qua môi giới, ông Nguyễn Chí T - Giám đốc Công ty TNHH S cùng với ông Đoàn Duy P - Phó giám đốc Công ty S có đến gặp bà Huỳnh Thị G (mẹ của bà Nguyễn Thị H1) hỏi mua diện tích 740,6m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 516, 517, tờ bản đồ số 27.

Ngày 10/12/2015, ông T đại diện cho Công ty S có ký với bà G hợp đồng mua bán đất, đặt cọc trước 100.000.000 đồng và hẹn ngày công chứng là ngày 24/12/2015. Theo hẹn, ngày 24/12/2015, các bên phải có mặt tại Văn phòng C để tiến hành ký công chứng nhưng do bà G còn thiếu một số giấy tờ nên cần phải trích lục.

Đầu năm 2016, bà G yêu cầu ông T sắp xếp đến Văn phòng C để hoàn tất thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền còn lại nhưng không nhận được sự phản hồi của ông T và ông P. Sau đó, ông T và ông P đến nhà bà G xin hủy hợp đồng mua bán đất lập ngày 10/12/2015 và chấp nhận mất tiền cọc do Công ty S không có tiền để tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Thời điểm đó, bà G đã yêu cầu ông T trả lại bản chính hợp đồng mua bán đất lập ngày 10/12/2015 và giấy giao nhận tiền ngày 10/12/2015 để xé bỏ.

Sau đó, ông P có thỏa thuận với bà G sẽ mua toàn bộ diện tích trên. Khi ông P thỏa thuận mua đất, ông T có đi cùng và biết toàn bộ vụ việc. Ngày 07/4/2016, bà G và ông P đến Văn phòng C để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm này, bà H1 có đi cùng với bà G để thực hiện các giao dịch. Thời điểm các bên đến Văn phòng công chứng là buổi chiều, số tiền ông P giao cũng tương đối lớn nên để kịp nộp tiền vào Ngân hàng thì trong thời gian chờ soạn hợp đồng chuyển nhượng, ông P có nhờ ông T ra Ngân hàng nộp trước số tiền là 675.000.000 đồng. Vì ông P đang giao dịch với bà G - mẹ của bà H1, việc nộp tiền là để hoàn thành việc giao dịch chuyển nhượng, do nhận tiền là chuyển khoản nên bà H1 chỉ quan tâm đến việc tiền có vào tài khoản hay không nên không để ý nội dung ông T ghi chuyển khoản là gì, đến nay ông T tranh chấp thì bà H1 mới biết.

Nay ông Nguyễn Chí T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Huỳnh Thị G phải trả cho ông Nguyễn Chí T số tiền đã nhận là 775.000.000 đồng, thanh toán một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật thì bà Nguyễn Thị H1 không đồng ý. Bởi vì yêu cầu khởi kiện của ông T là hoàn toàn sai sự thật và không có cơ sở, do số tiền 675.000.000 đồng mà bà nhận là tiền của ông P giao để thực hiện hợp đồng mua bán đất với bà G, không phải tiền riêng của ông T và 100.000.000 đồng là tiền công ty S đặt cọc mua đất, nay không mua nữa thì mất cọc.

#### 3.4. Ông Đoàn Duy P trình bày:

Ông Đoàn Duy P và ông Nguyễn Chí T là anh em bà con bạn dì. Năm 2011, ông P và ông T thành lập Công ty S, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động số: 0310962367 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố H cấp năm 2010, có trụ sở tại: 6 đường T, Khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Về cơ cấu vốn, ông P 50% và ông T 50%, do ông P đang làm việc theo hợp đồng lao động tại Công ty khác nên ông P không tiện đứng tên người đại diện theo pháp luật, các bên thống nhất giao cho ông T làm Giám đốc. Quy chế tổ chức và hoạt động của Công ty S hoạt động theo Luật Doanh nghiệp.

Năm 2015, Công ty S có nhu cầu mở rộng nhà xưởng để đáp ứng nhu cầu kinh doanh nên thông qua môi giới ông P, ông T có tìm đến và thỏa thuận với bà Huỳnh Thị G để nhận chuyển nhượng diện tích 740m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 10/12/2015, bà G và ông T đại diện Công ty S có ký hợp đồng mua bán đất. Theo đó, bà G bán cho Công ty S diện tích 740,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 516, 517, tờ bản đồ số 27. Giá chuyển nhượng 2.662.000.000 đồng (đúng với giá thị trường thời điểm đó). Do khả năng tài chính của Công ty S gần như không có khoản tiền nào để trả tiền mua đất nên ông P và ông T có thỏa thuận với bà G tăng giá bán từ 2.600.000.000 đồng lên 4.600.000.000 đồng, mục đích để vay Ngân hàng và dùng tiền này trả cho bà G. Các thỏa thuận được bà G đồng ý, theo đó giá chuyển nhượng trên hợp đồng tay là 4.662.000.000 đồng,

việc thanh toán số tiền trên được thực hiện làm 03 đợt. Đợt 01 đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng; đợt 02 trả tiếp số tiền 2.490.000.000 đồng vào ngày ký công chứng 24/12/2015; số tiền còn lại thanh toán sau khi đăng bộ.

Đến ngày 24/12/2015, do bà G chưa thực hiện xong thủ tục khai nhận di sản thừa kế nên các bên phải chờ. Đồng thời, do Công ty S cũng chưa có đủ tiền để giao theo thỏa thuận vào ngày 24/12/2015 nên các bên có thương lượng lại, bà G cho công ty thêm thời gian vài tháng. Tháng 02/2016, bà G hoàn tất thủ tục thừa kế và yêu cầu bên mua đến Văn phòng C để hoàn tất thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng thời điểm đó, Công ty S không tìm được Ngân hàng cho vay với số tiền như mong muốn do hầu hết đất của bà G bán là đất nông nghiệp nên phía Công ty tìm cách trì hoãn. Cuối tháng 3/2016 đầu tháng 4/2016, bà G tiếp tục yêu cầu bên mua phải ký hợp đồng chuyển nhượng nếu không bà G sẽ hủy hợp đồng và không bán nữa. Do Công ty S không thể sắp xếp được tài chính nên ông P và ông T đến nhà gặp bà G để giải quyết dứt điểm hợp đồng đặt cọc ngày 10/12/2015. Theo đó, Công ty S đề nghị hủy bỏ hợp đồng và chấp nhận mất khoản tiền đặt cọc 100.000.000 đồng đã giao cho bà G. Sau khi trao đổi bà G đồng ý nên đã thu lại và xé bỏ bản chính hợp đồng mua bán đất lập ngày 10/12/2015. Đó là lý do ông T không thể giao nộp được bản chính hợp đồng mua bán đất lập ngày 10/12/2015.

Đầu tháng 4/2016, ông P đã liên hệ bà G đề nghị sẽ mua lại thửa đất số 516 và thửa đất số 517. Giá chuyển nhượng là 2.600.000.000 đồng nhưng do ông P không đủ tiền trả một lần nên đã thanh toán trước 800.000.000 đồng (thanh toán tiền mặt 125.000.000 đồng và chuyển khoản ngân hàng 675.000.000 đồng), phần tiền còn lại ông P xin trả chậm và trả lãi cho bà G, việc trả chậm này có lập Vi bằng ghi nhận nội dung thỏa thuận và thời điểm ông T đi chuyển tiền ngày 07/4/2016 là khoản tiền ông P nhờ ông T chuyển lý do ông P không đi ngân hàng là do đang lập vi bằng với bà G (đính kèm vi bằng). Thời điểm, bà G và ông P thực hiện việc chuyển nhượng tại Văn phòng C ông T biết vì ông T đi chung với ông P. Do đó, việc ông T khởi kiện cho rằng tiền đã chuyển là tiền của ông T là không đúng nên ông P đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông T vì tiền này là tiền của ông P.

#### 4. Bản án số 629/2022/DS-ST ngày 19/9/2022 của Toà án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chí T về việc buộc bà Huỳnh Thị G hoàn trả số tiền 775.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 22/9/2022, ông Nguyễn Chí T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

#### 5. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông **Đoàn Duy P**: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà **Lê Thị Hồng H**: Đề nghị chấp nhận yêu cầu của ông **T**.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn trình bày: Các bên đương sự đều thừa nhận có thoả thuận chuyển nhượng giữa bà **G** và ông **T** ngày 10/12/2015. Việc nguyên đơn không có bản chính hợp đồng và bản chính giấy chuyển tiền 675.000.000 đồng là do ông **P** đã đánh cắp vì thực tế hiện ông **P** đang giữ biên nhận chuyển tiền. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về hình thức: đơn kháng cáo của **nguyên đơn** trong thời hạn luật định. Quá trình tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Cấp sơ thẩm đã đánh giá toàn bộ chứng cứ và quyết định phù hợp quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

1. Về thủ tục tố tụng: đơn kháng cáo của ông **Nguyễn Chí T** nộp trong thời hạn, đương sự đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn, phù hợp quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, bản án sơ thẩm số 629/2022/DS-ST ngày 19/9/2022 của Toà án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

2. Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Nguyên đơn không xuất trình bản chính Hợp đồng giao kết giữa các bên thể hiện có sự thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thoả thuận thay đổi thời gian, phương thức thanh toán tiền liên quan để việc chuyển nhượng diện tích 650m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 516, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại **xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh** và phần đất có diện tích 90,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 517, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại **xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh**. Biên nhận nộp tiền từ Ngân hàng ông **P** đang giữ bản chính; mặc dù ông **T** là người nộp tiền nhưng việc chuyển tiền này không có nội dung ông **T** chuyển mua đất theo hợp đồng nào với bà **G**.

Nguyên đơn đi kiện nhưng không xuất trình được Hợp đồng chuyển nhượng bản chính phù hợp với lời trình bày của các đương sự khác về việc thoả thuận giao dịch này đã bị huỷ bỏ và hợp đồng đã bị xé, không còn tồn tại.

Các biên bản đặt cọc giữa ông **P** và bà **G**, lời khai giữa ông **P**, bà **G** và bà **H1** thống nhất, trùng khớp với các tài liệu chứng cứ các bên đương sự cung cấp. Vì bằng ngày 07/4/2016 thỏa thuận phương thức thanh toán cùng thời gian ông **T** nộp tiền cho bà **H1** tại Ngân hàng và có trước thời điểm bà **G**, ông **P** ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày hôm sau (ngày 08/4/2016).

Do đó, cấp sơ thẩm đã đánh giá đầy đủ toàn bộ chứng cứ nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận.

+ Án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí.

*Bởi các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;**

**Áp dụng Điều 328, Điều 420, Điều 421, Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2015;**

**Áp dụng** Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Về hình thức: Chấp nhận đơn kháng cáo của ông **Nguyễn Chí T**.

2. Về nội dung: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông **Nguyễn Chí T**. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 629/2022/DS-ST ngày 19/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Chí T** về việc buộc bà **Huỳnh Thị G** phải trả cho ông số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng và 675.000.000 đồng bà **H1** đã nhận thay bà **G** vào ngày 07/4/2016, tổng cộng 775.000.000 đồng liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà **G**.

3. Án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông **Nguyễn Chí T** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 35.000.000 đồng, nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 17.500.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2018/0004890 ngày 11 tháng 9 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn. Ông **T** còn phải đã nộp thêm số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 17.500.000 đồng.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: 300.000 đồng, ông **Nguyễn Chí T** phải chịu và được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông **T** đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0040100 ngày 26/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Quyền và nghĩa vụ của đương sự được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay sau khi tuyên án.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được áp dụng theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Hóc Môn;
- Chi cục THADS huyện Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

**Châu Thị Diệp**