

Bản án số: 343/2025/DS-PT  
Ngày 08/12/2025  
V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt  
cọc chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất”.

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

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Võ Minh Triều  
**Các Thẩm phán:** Ông Lê Quang Tấn  
Ông Đoàn Văn Thâm

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Nàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:**  
Bà Nguyễn Thị Ngọc Thùy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04/12 và 08/12/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 120/2025/DS-PT, ngày 18 tháng 6 năm 2025 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh Kiên Giang (nay là Tòa án nhân dân Khu vực B - An Giang) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 302/2025/QĐ-XXPT ngày 24 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Phạm Minh V, sinh năm: 1966.

Địa chỉ: phường D, thành phố A, Kiên Giang (nay là đặc khu A, tỉnh An Giang).

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Luật sư Phạm Thị V - Đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Phương T, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: Ấp C, xã D, thành phố A, Kiên Giang (nay là khu phố C, đặc khu A, tỉnh An Giang).

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:** Luật sư Trần Văn Đ - Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1930 (đã chết ngày 14/6/2016)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn L gồm:

1.1. Bà Phạm Thị M, sinh năm: 1933.

Địa chỉ: phường D, thành phố A, Kiên Giang (nay là đặc khu A, tỉnh An Giang).

1.2. Ông Nguyễn Phạm Minh V, sinh năm: 1966.

Địa chỉ: phường D, thành phố A, Kiên Giang (nay là đặc khu A, tỉnh An Giang).

1.3. Bà Nguyễn Minh X, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: phường D, thành phố A, Kiên Giang (nay là đặc khu A, An Giang).

2. Bà Phạm Thị M, sinh năm: 1933.

Địa chỉ: phường D, thành phố A, Kiên Giang (nay là đặc khu A, tỉnh An Giang).

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Đào Văn L, sinh năm: 1958.

Địa chỉ: phường V, thành phố R, Kiên Giang (nay là phường R, tỉnh An Giang).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị M:* Luật sư Phạm Thị V  
- Đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang.

3. Bà Nguyễn Minh X, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: phường D, thành phố A, Kiên Giang (nay là đặc khu A, An Giang).

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Lê Thanh T1, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện H, Bạc Liêu (nay là ấp V, xã V, tỉnh Cà Mau).

4. Ông Vũ Văn C, sinh năm: 1956.

Địa chỉ: phường N, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, TP. Hồ Chí Minh).

5. Công ty TNHH L.

Địa chỉ: Ấp C, xã D, thành phố A, Kiên Giang.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Phương T, chức vụ: Giám đốc.

6. Văn phòng công chứng A.

Địa chỉ: phường D, thành phố A, Kiên Giang (nay là khu phố A – D, đặc khu A, An Giang).

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn L - Trưởng văn phòng.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Phạm Minh V, bà Nguyễn Phương T, bà Phạm Thị M.

(Ông V, ông L, bà T1, Luật sư V, Luật sư Đ có mặt; Bà T, Bà M, bà X, ông C, ông L vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Phạm Minh V trình bày:**

Nguyên vào ngày 21/8/2013, ông V đại diện cho cha mẹ ruột (ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị M) ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất với bà Nguyễn Phương T một phần diện tích đất là 2.500m<sup>2</sup> (thời điểm chuyển nhượng đất này chưa có giấy chứng nhận QSD đất), nằm ngoài diện tích đất 4.665m<sup>2</sup> có giấy chứng nhận số M989137, tờ bản đồ số 2, thửa số 36, do UBND huyện A cấp ngày 06/01/2003 cho Nguyễn Văn L. Tuy nhiên, phần diện tích đất này đang hợp thức hóa bổ sung, đến ngày 28/02/2014 có

giấy chứng nhận số BO 400255 diện tích 1.0621,6m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 10, thửa số 29 mang tên Nguyễn Văn L.

Chuyển nhượng với tổng số tiền 16.250.000.000 đồng, theo hợp đồng, phương thức thanh toán như sau:

- + Đợt I: Ngày 21/8/2013 ngày làm hợp đồng, đặt cọc 2.000.000.000 đồng;
- + Đợt II: Ngày 05/9/2013, thanh toán tiếp 2.000.000.000 đồng;
- + Đợt III: Ngày 28/9/2013, thanh toán 6.000.000.000 đồng.

Còn lại 6.250.000.000 đồng bên bà T thanh toán mỗi tháng 1.000.000.000 đồng tính từ ngày 29/10/2013 đến ngày 29/3/2014 là kết thúc. Nhưng phía bà T không thực hiện nghĩa vụ của mình như đã cam kết với gia đình ông, dù gia đình đã nhiều lần nhắc nhở bà T. Tổng cộng từ ngày ký kết hợp đồng đến ngày 07/3/2014, bà T đã chuyển vào tài khoản của ông với tổng số tiền 6.670.000.000 đồng, ngoài ra ông V có mượn thêm bên ngoài của bà T số tiền 95.000.000 đồng, tổng cộng là 6.765.000.000 đồng.

Do thấy bà T hứa chuyển tiền theo cam kết từ đợt 1 đến đợt 3 là 10 tỷ đồng để hai bên cùng ra Cơ quan có thẩm quyền ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng đến ngày 12/4/2014 bà T vẫn không chuyển tiền, mặc dù mẹ ông (bà M) có gặp bà T nhắc việc chuyển tiền, do thấy bà T vi phạm thời hạn thanh toán theo hợp đồng, nên ông V có văn bản ngày 12/4/2014 thông báo cho bà T về việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất, ngày 14/4/2014 ông có đơn gửi Ngân hàng Vietcombank - Chi nhánh A yêu cầu tạm thời khóa tài khoản.

Nay ông V khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2013, được ký kết giữa ông V với bà Nguyễn Phương T, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

**Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Phương T và người đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Vào tháng 08/2013 (dương lịch) bà T nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất của ông Nguyễn Văn L (do ông V đứng ra giao dịch thay ông L) tại tổ 4, ấp C, xã D, thành phố A, diện tích 2.500m<sup>2</sup> (chiều ngang 30m x dài 83,3m) giá chuyển nhượng 6,5 tỷ đồng/1.000m<sup>2</sup>. Thời điểm chuyển nhượng đất này chưa có giấy chứng nhận QSD đất, tiến hành làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất viết tay với nhau có bà, ông V và người làm chứng Thái Văn P cùng ký tên.

Theo hợp đồng thể hiện bên A ông V chuyển nhượng cho bên B (bà T) là đất có giấy chứng nhận QSD đất số M 989137 do UBND huyện A cấp ngày 06/01/2003, diện tích 4.665m<sup>2</sup>, thực tế đất này của cha mẹ ông V (ông Nguyễn Văn L) nhưng ủy quyền cho ông V chuyển nhượng cho bà, thời điểm chuyển nhượng thì phần đất mua là nằm ngoài giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông L, đất đang hợp thức hóa bổ sung, nhưng để chứng minh là đất này đang hợp thức hóa bổ sung nên trong hợp đồng ghi như vậy để làm tin với nhau.

Về việc chuyển nhượng thì đến thời điểm hiện tại bà đã giao cho ông V được số tiền 6.765.000.000 đồng, gồm tiền mặt và chuyển khoản.

Những lần chuyển tiền này hầu hết là do người nhà của bà ở ngoài Bắc và trong Thành phố Hồ Chí Minh chuyển cho ông V, tổng số tiền đã giao cho ông V đến nay là 6.765.000.000 đồng.

Theo hợp đồng đặt cọc thể hiện nếu phía bà thanh toán đúng thời hạn thì số tiền còn lại 6.250.000.000 đồng, bên bà T sẽ thanh toán cho bên ông V mỗi tháng một tỷ đồng kể từ ngày 29/10/2013 đến ngày 29/3/2014 kết thúc, tuy nhiên do ông V không ra giấy chứng nhận QSD đất như đã hứa trong 03 tháng để ra công chứng làm hợp đồng theo quy định, đồng thời bà có hỏi Cơ quan Nhà nước thì phần đất ông V bổ sung chưa được xét duyệt, nên không chuyển tiền tiếp như hợp đồng. Bà thừa nhận là có vi phạm về thời hạn thanh toán theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất do bà và ông V ký kết ngày 21/8/2013, thể hiện ngày 05/9/2013 trả tiếp 02 tỷ đồng, ngày 28/9/2013 trả tiếp 06 tỷ đồng.

Bà T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng hai bên giao kết ngày 21/8/2013; phía ông V và bà T ra công chứng ký hợp đồng sang tên tách thửa bà sẽ giao cho ông V số tiền còn lại theo hợp đồng là 9.485.000.000 đồng. Giả sử trong trường hợp, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất do bà và ông V ký kết bị vô hiệu, bà T không có ý kiến về việc hủy hợp đồng phải giải quyết thế nào, đề nghị Tòa án giải quyết cho thỏa đáng đảm bảo quyền lợi cho bà.

Ngoài ra, bà T phản tố bổ sung yêu cầu:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 386211 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 19/10/2017 đứng tên bà Phạm Thị M.

- Hủy chỉnh lý biến động ngày 25/4/2022 sang tên từ bà Phạm Thị M cho ông Nguyễn Phạm Minh V, đối với diện tích đất tranh chấp 2.500m<sup>2</sup>, nằm trong tổng diện tích 8.611,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa 539, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp C, xã D, thành phố A, Kiên Giang.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15/4/2022 giữa bà Phạm Thị M với ông Nguyễn Phạm Minh V đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên.

- Công nhận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2013, hai bên tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng và thủ tục chuyển nhượng sang tên theo quy định pháp luật.

Ngày 05/3/2025 bà T có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- **Bà Phạm Thị M trình bày:** Thừa nhận là vợ chồng bà giao cho con Nguyễn Phạm Minh V thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất với bà Nguyễn Phương T. Cụ thể ngày 05/9/2013 giữa vợ chồng bà M và bà T thỏa thuận sẽ chuyển nhượng cho bà T diện tích đất 2.500m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp C, xã D, với số tiền 16.250.000.000 đồng. Vợ chồng bà giao cho con là Nguyễn Phạm Minh V thay mặt đứng ra giao dịch với bà T. Hai bên thỏa thuận, từ ngày 05/9/2013 đến ngày 28/9/2013, bà T có nghĩa vụ thanh toán cho gia đình bà số tiền 10 tỷ đồng (trong đó 02 tỷ đồng là tiền đặt cọc đã giao ngày 21/8/2013). Khi nào nhận được đủ số tiền 10 tỷ đồng, phía bà tiến hành sang tên, tách thửa cho bà T.

Bà T nhiều lần đến gặp bà yêu cầu cho bà T được chậm trả tiền, ngày 17/12/2013 âm lịch có một người gọi điện cho bà, xác nhận có việc bà T đứng ra chuyển nhượng đất với bà không, bà thừa nhận có, người này cam kết từ nay đến ngày 25/12/2013 âm lịch sẽ chuyển đủ cho gia đình bà số tiền 10 tỷ đồng, nhưng đến ngày đó khi kiểm tra tài khoản tại Ngân hàng, thì vẫn chưa đủ số tiền này trong tài khoản. Đến ngày 30/12 âm lịch, bà T chủ động gọi điện báo là thời điểm ngày 25/12 âm lịch do Ngân hàng không hoạt động, nên không thể chuyển tiền cho gia đình bà được, trong khi bà được biết Ngân hàng Ngoại thương vẫn hoạt động đến hết ngày 28/12/2013 âm lịch.

Đến khoảng tháng 4/2014 âm lịch, bà M trực tiếp đến gặp bà T, yêu cầu bà T giao trả đất, bà sẽ trả hết số tiền mà T đã giao trước đây, bao gồm cả tiền đặt cọc 02 tỷ đồng. Nhưng bà T vẫn không đồng ý và không giao đất cho gia đình bà. Nay bà M thống nhất với ý kiến của con Nguyễn Phạm Minh V, không có bổ sung gì thêm.

Bà M yêu cầu độc lập, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2013, được ký kết giữa ông V với bà Nguyễn Phương T, gia đình bà sẽ thanh toán phần tiền đã nhận cho bà T.

**- Bà Nguyễn Minh X trình bày:**

Vào ngày 21/8/2013 cha mẹ bà là ông Nguyễn Văn L, bà Phạm Thị M có ủy quyền cho anh ruột của bà là ông Nguyễn Phạm Minh V ký kết “Hợp đồng

đặt cọc” chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Phương T, một phần diện tích đất là 2.500m<sup>2</sup> do ông Nguyễn Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xảy ra tranh chấp. Tuy nhiên, ngày 14/6/2016 cha bà, ông Nguyễn Văn L chết. Do bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo “Hợp đồng đặt cọc” mà cha mẹ bà đã ủy quyền cho ông V ký kết với bà T. Hợp đồng đã không được thực hiện theo ý chí của cha bà.

Nên bà X yêu cầu độc lập, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2013, được ký kết giữa ông V với bà Nguyễn Phương T, gia đình bà sẽ thanh toán phần tiền đã nhận cho bà T.

- **Ông Vũ Văn C trình bày:** Thống nhất ý kiến và yêu cầu của bà T, ông C không có yêu cầu gì trong vụ án này. Ông C có đưa tiền cho bà T để bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông V, số tiền ông C đưa là 2,8 tỷ đồng, số tiền này ông C chuyển trực tiếp vào tài khoản ông V 03 lần (tại phiên tòa phúc thẩm xác định chuyển 2,2 tỷ đồng).

- **Đại diện Công ty TNHH L trình bày:** Ngày 09/12/2015 bà T đòi trụ sở Công ty TNHH L đặt tại phần đất tranh chấp trong vụ án này, bà T là người đại diện theo pháp luật của Công ty, hiện nay Công ty vẫn đang hoạt động và có xây dựng phòng nghỉ dưỡng và cây trồng như hiện trạng Tòa án xem xét. Công ty thống nhất ý kiến và yêu cầu của bà T, trường hợp giao đất tranh chấp cho ông V, Công ty yêu cầu bồi thường toàn bộ vật kiến trúc và cây trồng trên đất (nhưng không thực hiện thủ tục yêu cầu độc lập).

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2025/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh Kiên Giang (nay là TAND Khu vực B - An Giang) đã quyết định:**

[1]. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Phương T đối với ông Nguyễn Phạm Minh V.

[2]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phạm Minh V về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Phương T.

[3]. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị M, bà Nguyễn Minh X đối với bà Nguyễn Phương T.

[4]. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2013 giữa ông Nguyễn Phạm Minh V với bà Nguyễn Phương T, vô hiệu:

- Buộc bà Nguyễn Phương T và Công ty TNHH L có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời các công trình xây dựng, cây trồng trên đất tranh chấp theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/5/2020 và ngày 20/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố A và Tờ trích đo địa chính thửa đất tranh chấp số TĐ 361-2024 ngày 23/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố A, bao gồm các hình: Hình I (nhà 77,2m<sup>2</sup>); hình II (nhà 75,9m<sup>2</sup>); hình IV (nhà 499,5m<sup>2</sup>) và

cây trồng trên đất tranh chấp (cây Dừa, Cao kiềng, Tràm bông vàng, cây Bàng, cây Lan móng ngựa...) ra khỏi diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 2.490,9m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp C, xã D, thành phố A, Kiên Giang. Để trả lại diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 2.490,9m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp C, xã D, thành phố A, Kiên Giang cho ông Nguyễn Phạm Minh V quản lý, sử dụng có hình: 1-2-3-4-5-19-20-21-22-23-24-1, trong đó:

- + Cạnh 1-2-3-4-5 giáp đường bê tông rộng 3,20m;
- + Cạnh 5-19 giáp phần đất không tranh chấp hình VII;
- + Cạnh 19-20 giáp phần đất tranh chấp giữa bà Phạm Thị M với bà Nguyễn Thu T;

- + Cạnh 20-21-22-23-24-1 giáp phần đất Nhà nước quản lý UBND xã D.

- Buộc bà Nguyễn Phương T có nghĩa vụ giao cho ông Nguyễn Phạm Minh V quản lý, sử dụng căn Bungalow diện tích 250,8m<sup>2</sup> (hình số III) theo Tờ trích đo địa chính thửa đất tranh chấp số TĐ 361-2024 ngày 23/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố A. Đối với tài sản trong căn Bungalow diện tích 250,8m<sup>2</sup>, bà T có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tất cả tài sản là động sản trong căn Bungalow diện tích 250,8m<sup>2</sup>, để giao căn Bungalow diện tích 250,8m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Phạm Minh V quản lý, sử dụng.

- Buộc ông Nguyễn Phạm Minh V có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Phương T tổng số tiền 16.036.097.000 đồng (*mười sáu tỷ không trăm ba mươi sáu triệu không trăm chín mươi bảy nghìn 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Tiếp tục duy trì các biện pháp khẩn cấp tạm thời đang có hiệu lực pháp luật theo Quyết định trong hồ sơ vụ án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm của tuyên về chi phí tố tụng, án phí và báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

**Ngày 17/3/2025 bà Nguyễn Phương T kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung:** yêu cầu Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2025/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố A.

Ngày 15/10/2025 bà T có đơn trình bày kháng cáo thay đổi yêu cầu kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, công nhận hợp đồng CN QSDĐ ngày 21/8/2013 giữa ông V và bà T có hiệu lực pháp luật, buộc ông V tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết để bà T được tiếp tục quản lý sử dụng đất và tài sản trên đất. Bà T đồng ý thanh toán cho ông V giá trị quyền sử dụng đất còn lại 58,37% theo hợp đồng với số tiền 9.485.000.000đ. Bà T tự nguyện chịu trách nhiệm thanh toán cho ông V 50% phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất

(giữa giá mới thẩm định và giá cũ theo hợp đồng) đối với phần còn lại, cụ thể:  $50\% \times 58,37\% \times 27.921.000đ = 15.555.958.430$  đồng. Tổng cộng bà T phải trả cho ông V số tiền 25.040.958.430 đồng.

**Ngày 24/3/2025 Ông Nguyễn Phạm Minh V và bà Phạm Thị M** cùng có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2025/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố A, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần xác định lỗi, để bồi thường thiệt hại, vì Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi 50/50 là gây thiệt hại cho gia đình ông V, bà M.

**Tại phiên tòa phúc thẩm**, nguyên đơn ông V và người đại diện theo ủy quyền của bà M là ông L có ý kiến rút toàn bộ kháng cáo và đồng ý bồi thường giá trị đất theo kết quả định giá chứng thư thẩm định giá số 5054 ngày 4/9/2025. Đồng thời ông V chấp nhận bồi thường cho bà T Bungalow số III xây dựng trên diện tích 250,8m<sup>2</sup> với số tiền như thẩm định giá lần đầu số tiền 825.889.000đ nhưng ông không nhận công trình trên do bà T xây dựng không được Nhà nước cho phép nên không sử dụng được, ông yêu cầu bà T có trách nhiệm tháo dỡ trả lại đất cho gia đình ông.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Phạm Thị V trình bày:

Đề nghị HĐXX ghi nhận ý kiến rút kháng cáo của ông V, bà M, ghi nhận sự tự nguyện của ông V, ông L về việc đồng ý lấy giá trị đất theo kết quả định giá chứng thư thẩm định giá số 5054 ngày 04/9/2025 để làm căn cứ xác định lỗi của các bên trong hợp đồng.

Người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn là Luật sư Trần Văn Đ trình bày: hợp đồng ký kết đặt cọc nhưng không thể hiện nội dung đặt cọc, vấn đề đặt ra là hợp đồng đặt cọc hay chuyển nhượng đất vì lập rất sơ sài, không ràng buộc trách nhiệm các bên, án sơ thẩm tuyên giao trả đất cho ông V là không đúng vì đất là của ông L bà M. Bà T cho rằng bà có đi hỏi thăm thì đất chưa có giấy chứng nhận QSD đất, nên việc trả tiền mới chậm trễ. Bản thân ông V cũng thừa nhận có lỗi thực hiện hợp đồng. Đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận kháng cáo bổ sung của bà T, giao đất cho bà T sử dụng và buộc bà T hoàn trả giá trị QSDĐ cho ông V theo giá trị hợp lý.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu quan điểm:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng Điều 289, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc đối với kháng cáo của ông V, bà M, sửa bản án sơ thẩm số: 16/2025/DS-ST

ngày 13/3/2025 của Tòa án nhân dân TP. A, tỉnh Kiên Giang theo hướng tự nguyện của ông V và ông L (nay là TAND Khu vực B - An Giang).

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

Về xác định tư cách tham gia tố tụng, đưa thiếu ông L là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông L chết, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng vào tham gia tố tụng gồm bà M, ông V, bà X nhưng bỏ sót, tuy nhiên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L đều có tham gia tố tụng giải quyết vụ án, nên việc thiếu sót này không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm đã đưa vào tham gia tố tụng cho đầy đủ và rút kinh nghiệm đối với Tòa án cấp sơ thẩm.

Bị đơn bà Nguyễn Phương T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp tham gia phiên tòa và trình bày kháng cáo cũng như quan điểm thay cho bà T nên HĐXX thống nhất xem xét kháng cáo của bà T.

Người liên quan Văn phòng công chứng A, Công ty L, ông Vũ Văn C vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên.

Tại phiên tòa nguyên đơn ông V và người đại diện theo ủy quyền của bà M rút toàn bộ kháng cáo, xét thấy việc rút kháng cáo của đương sự là tự nguyện nên căn cứ Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ đối với kháng cáo của ông V, bà M.

#### **[2] Về nội dung vụ án:**

Vào ngày 21/8/2013, ông V đại diện cho cha mẹ ruột là ông L (chết 14/6/2016), bà M ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng 01 phần diện tích đất 2.500m<sup>2</sup> (chưa được cấp GCNQSD đất) cho bà T với giá chuyển nhượng 16.250.000.000 đồng. Phương thức thanh toán như sau: đợt 1 đặt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng vào ngày 21/8/2013; đợt 2 thanh toán tiếp 2.000.000.000 đồng; đợt 3 thanh toán 6.000.000.000 đồng. Còn lại 6.250.000.000 đồng bên bà T thanh toán mỗi tháng 1.000.000.000 đồng tính từ ngày 29/10/2013 đến ngày 29/3/2014 là kết thúc. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, phía ông V hợp thức hóa QSD đất diện tích đất chuyển nhượng cho bà T. Đến ngày 28/02/2014, diện tích đất 2.500m<sup>2</sup> đã được UBND huyện A cấp GCNQSD đất số BO 400255, thửa số 29, tờ bản đồ số 10, với tổng diện tích 10.621,6m<sup>2</sup> đứng tên ông Nguyễn Văn L.

Từ khi ký kết hợp đồng đến ngày 07/3/2014, bà T đã thanh toán chuyển khoản và đưa tiền mặt cho ông V tổng cộng 6.765.000.000 đồng. Ông V đã tạm giao diện tích đất 2.500m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 2.490,9m<sup>2</sup>) cho bà T sử dụng và bà T có xây dựng công trình trên đất.

Phía ông V cho rằng không vi phạm thỏa thuận vì thực tế phần diện tích đất 2.500m<sup>2</sup> gia đình ông V đã được Nhà nước cấp giấy vào ngày 28/02/2014, trong khi các bên thỏa thuận thời gian kết thúc thanh toán vào ngày 29/3/2014. Do đó, ông V khởi kiện yêu cầu:

- Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất ngày 21/8/2013. Bà T phải giao trả cho ông V 2.490,9m<sup>2</sup>, ông V trả lại cho bà T 6.765.000.000 đồng. Ông V sẽ nhận các công trình xây dựng, cây trồng theo chứng thư định giá ngày 06/4/2015 và thanh toán lại giá trị theo kết quả định giá là 825.889.000 đồng cho bà T. Đối với các công trình bà T tự xây dựng ngoài chứng thư định giá trên thì buộc bà T tự tháo dỡ và tự chịu thiệt hại.

Bà T thừa nhận đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, nhưng lỗi là từ phía ông V, nên khởi kiện yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất, hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng.

- Tuyên hủy GCNQSD đất số CK 386211 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 19/10/2017 đứng tên bà Phạm Thị M.

- Tuyên hủy hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà M với ông V liên quan đến phần đất tranh chấp 2.500m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích đất 8.611,6m<sup>2</sup> đứng tên bà M.

- Hủy nội dung chỉnh lý biến động ngày 25/4/2022 sang tên từ bà M cho ông V đối với diện tích đất 2.500m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích đất 8.611,6m<sup>2</sup> đứng tên bà M.

Đến ngày 05/3/2025, bà T có đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố nêu trên.

[3] Xét kháng cáo của bà T yêu cầu hủy án sơ thẩm, sau đó bà T thay đổi kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, công nhận hợp đồng CN QSDĐ ngày 21/8/2013 giữa ông V và bà T có hiệu lực pháp luật, buộc ông V tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết để bà T được tiếp tục quản lý sử dụng đất và tài sản trên đất. Bà T đồng ý thanh toán cho ông V tổng số tiền 25.040.958.430 đồng, xét thấy:

- Đối với hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất ngày 21/8/2013 giữa ông V với bà T:

- + Về hình thức: Hợp đồng đặt cọc được lập thành văn bản, thời điểm ký kết ông V, bà T đều có đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện giữa các bên, không trái đạo đức xã hội. Do đó, về hình thức hợp đồng là đúng quy định tại Điều 122, Điều 124, Điều 358 BLDS năm 2005.

+ Về nội dung: Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 2.500m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 2.490,9m<sup>2</sup>) thì gia đình ông V vẫn chưa được cấp GCNQSD đất. Hơn nữa, căn cứ vào giấy ủy quyền ngày 14/8/2009 thì ông L, bà M chỉ ủy quyền cho ông V được quyền thế chấp, bảo lãnh cho bên thứ ba vay (trong đó có diện tích đất 2.500m<sup>2</sup> chuyển nhượng cho bà T). Như vậy, ông V cũng không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng. Do đó, việc ông V và bà T ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 21/8/2013 để chuyển nhượng diện tích đất 2.500m<sup>2</sup> là vi phạm quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, nên hợp đồng đặt cọc ngày 21/8/2013 bị vô hiệu về nội dung theo quy định Điều 128 BLDS năm 2005.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu: Tại mục 2 Điều II về phương thức thanh toán trong hợp đồng đặt cọc ngày 21/8/2013 giữa bà T và ông V đã thỏa thuận: *“Thanh toán bằng chuyển khoản qua ngân hàng VIETCOMBANK số tài khoản 0091000373868 tên Nguyễn Phạm Minh V, chia làm 04 đợt: Đợt 1: Ngày 21/8/2013 đặt cọc 2.000.000.000đ; đợt 2: Ngày 05/9/2013 trả tiếp 2.000.000.000đ; đợt 3: Ngày 28/9/2013 trả tiếp 6.000.000.000đ; Còn lại: 6.250.000.000đ bên B thanh toán cho bên A mỗi tháng một tỷ đồng kể từ ngày 29/10/2013 đến ngày 29/3/2014 kết thúc”* (BL số 07). Nhưng đến nay, bà T chỉ mới thanh toán cho ông V số tiền là 6.765.000.000 đồng, như vậy là mới thanh toán xong số tiền đợt 2 và 01 phần số tiền đợt 3, nên bà T đã vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận thanh toán theo hợp đồng các bên đã ký kết. Ngoài ra, tại Bản án phúc thẩm số 55/2016/DS-PT ngày 08/4/2016 của TAND tỉnh Kiên Giang, bà T đã thống nhất thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất với ông V, ông V cũng đã thanh toán lại toàn bộ số tiền đã nhận và bồi thường hợp đồng cho bà T theo đúng thỏa thuận, tại Công văn 288/CV-CCTHADS ngày 18/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A xác định ông V đã nộp tiền tại Chi cục thi hành án dân sự huyện A 13.500.000.000 đồng, sau đó ông V đã xin nhận lại 5.000.000.000 đồng, hiện nay còn 8.000.000.000 đồng Chi cục thi hành án dân sự huyện A đã gửi tiết kiệm (BL 923). Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V và yêu cầu độc lập của bà X, bà M, tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất ngày 21/8/2013 là vô hiệu và buộc bà T và Công ty TNHH MTV L có nghĩa vụ trả lại cho ông V diện tích đất đo đạc thực tế là 2.490,9m<sup>2</sup> theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 361-2024 ngày 23/7/2024 của Chi nhánh VPĐK đất đai thành phố A là đúng quy định pháp luật.

Xét thấy vụ án xảy ra tranh chấp từ năm 2014 và từ năm 2014 đến nay bà T đã sử dụng diện tích đất tranh chấp để kinh doanh, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/11/2014 và Chứng thư định giá số 34/CT - ĐGBĐS/KGRE ngày 06/4/2015 của Công ty cổ phần đất động sản K với số tiền 825.889.000 đồng. Đối với các công trình bà T xây dựng ngày 24/4/2015 Biên bản ghi nhận thay đổi hiện trạng (BL 59) bà T cam kết không yêu cầu bồi

thường việc xây dựng làm thay đổi hiện trạng công trình, đồng thời Tòa án đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2015/QĐ-BPKCTT về việc cấm bà T thực hiện việc xây dựng, sửa chữa công trình trên phần đất tranh chấp. Đến ngày 22/8/2017, Tòa án tiếp tục ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 17/2017/QĐ-BPKCTT về việc cấm bà T thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp theo quy định tại Điều 122 BLTTDS năm 2015, nhưng bà T vẫn tiếp tục xây dựng các công trình kiên cố như hiện nay, cụ thể:

- Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/11/2014 và Chứng thư định giá số 34/CT-ĐGBĐS/KGRE ngày 06/4/2015 của Công ty cổ phần bất động sản K đất 2.491m<sup>2</sup> trị giá 35.820.580.000 đồng, nhà ở 245m<sup>2</sup>, hàng rào 81,8m<sup>2</sup>, phòng vệ sinh bên trong nhà ở, mái che trước nhà 57,5m<sup>2</sup> tổng trị giá 823.029.000 đồng, cây trồng tổng trị giá 2.860.000 đồng;

- Chứng thư định giá số 398.1/2018/CTTDDG-VFAVIETNAM ngày 09/5/2018 của Công ty TNHH thẩm định giá và tư vấn tài chính V, 2.491m<sup>2</sup> trị giá 93.163.400.000 đồng, giá trị công trình: nhà Bungalow 1 diện tích 1.104,84m<sup>2</sup>, nhà Bungalow 2 diện tích 32,52m<sup>2</sup>, nhà sàn gỗ 27m<sup>2</sup>, nhà kho (nhà tiền chế) 100,1m<sup>2</sup>, trụ bê tông 2,4m<sup>2</sup>, tường rào 77,9m<sup>2</sup>, sân 11,76m<sup>2</sup>, lối đi 4,42m<sup>2</sup>, tổng trị giá 4.184.300.000 đồng, cây trồng 9.900.000 đồng;

- Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/5/2020, công trình: nhà Bungalow (nhà sàn gỗ) 31,9m<sup>2</sup>, nhà Bungalow 250,8m<sup>2</sup> (6 phòng lớn, 2 phòng nhỏ), nền bê tông 204,2m<sup>2</sup> (phía sau nhà Bungalow sàn gỗ), nền bê tông 77,2m<sup>2</sup> (phía sau đường bê tông giáp nhà Bungalow 8 phòng), nền bê tông 75,9m<sup>2</sup>, nền bê tông 21,7m<sup>2</sup>, nhà 110,8m<sup>2</sup>, nhà 26,1m<sup>2</sup> (nhà kho và nhà tiền chế), sân bê tông 375m<sup>2</sup>, lối đi bê tông 34,9m<sup>2</sup>, tường rào dài 6,5m, cao 1,11m.

- Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/4/2023, diện tích đất tranh chấp 2.491m<sup>2</sup>, công trình xây dựng 2.490,5m<sup>2</sup>, gồm: nhà số I diện tích 77,2m<sup>2</sup>, nhà số 2 diện tích 75,5m<sup>2</sup>, Bungalow số 3 diện tích 250,8m<sup>2</sup>, dãy nhà số 4 diện tích 499,5m<sup>2</sup> (10 căn liền kề), phần đất trống 1.587,6m<sup>2</sup> là nền bê tông. Như vậy phần xây dựng thêm nữa: nhà số 1, số 2 trước đây là nền bê tông, dãy nhà số 4 trước đây là nền bê tông và 1 nhà xây.

- Chứng thư định giá số 5054/CT-ĐGD/TCVA ngày 04/9/2025 diện tích 2.491m<sup>2</sup> trị giá 69.551.211.000 đồng, so với năm 2023 thì số liệu phát sinh hiện trạng: khu nhà hàng + phòng cho thuê 159,9m<sup>2</sup> trị giá 1.055.788.360 đồng, nhà Bungalow 3 có 7 phòng 249,6m<sup>2</sup> trị giá 1.519.961.165 đồng, kho giặt ủi 89,76m<sup>2</sup> trị giá 544.333.184 đồng, nhà Bungalow 3 phòng 76,4m<sup>2</sup> trị giá 437.112.821 đồng, sân nền 30,092m<sup>2</sup> trị giá 22.838.654 đồng. Tổng tất cả trị giá công trình xây dựng đến nay 7.847.260.000 đồng. Cây trồng 29.716.000 đồng.

Cho thấy hiện trạng xây dựng ban đầu theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/11/2014, Chứng thư định giá số 34/CT-ĐGBĐS/KGRE ngày

06/4/2015 so với hiện trạng công trình theo Chứng thư định giá số 5054/CT-ĐGD/TCVA ngày 04/9/2025, bà T đã xây dựng thay đổi hoàn toàn, do đó khởi kiện của ông V về việc ông V sẽ nhận các công trình xây dựng, cây trồng theo chứng thư định giá ngày 06/4/2015 và thanh toán lại giá trị theo kết quả định giá là 825.889.000 đồng cho bà T không thể xác định và thi hành án được. Tại phiên toà ông V chấp nhận bồi thường cho bà T số tiền 825.889.000đ nhưng ông không nhận công trình trên do bà T xây dựng không được Nhà nước cho phép nên không sử dụng được, ông yêu cầu bà T có trách nhiệm tháo dỡ trả lại đất cho ông, xét yêu cầu của ông V là tự nguyện được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, UBND huyện A và UBND xã D đã nhiều lần ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính, yêu cầu bà T chấm dứt hành vi xây dựng trái phép trên đất (BL số 566, 567, 573), nhưng bà T không chấp hành, nên việc bà T xây dựng thêm các công trình và làm thay đổi hiện trạng công trình ban đầu năm 2014 sau khi có quyết định ngăn chặn của TAND A và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là hành vi xây dựng trái phép. Do đó, cần buộc bà T phải chịu trách nhiệm về hành vi này và phải đập phá, tháo dỡ, di dời các tài sản công trình trên đất để trả lại diện tích đất 2.491m<sup>2</sup> cho ông V và tự chịu thiệt hại đối với các tài sản này.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Ông V đại diện cho cha mẹ ông, thực hiện giao dịch dân sự với bà T, khi đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (mặc dù nguồn gốc phần đất chuyển nhượng cho bà T, là của cha mẹ ông V, đang thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), ông V không có quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003. Đối với bà Nguyễn Phương T người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, biết đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông V, quá trình thực hiện hợp đồng bà T vi phạm thời hạn thanh toán theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2013. Như vậy, cả hai bên đều có lỗi ngang nhau (50/50) làm cho hợp đồng vô hiệu, nên ông V và bà T mỗi người phải chịu 50% lỗi của mình, do đó bản án sơ thẩm xác định lỗi bà T 50%, lỗi ông V 50% là phù hợp.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà T đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông V số tiền 4.765.000.000 đồng trên tổng giá trị hợp đồng là 16.250.000.000 đồng (tương đương 29,32% giá trị hợp đồng), do đó như đã phân tích trên cần xác định lỗi bà T 50%, lỗi ông V 50% theo bản án sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định pháp luật, tuy nhiên sau khi xét xử sơ thẩm bà T có yêu cầu thẩm định giá lại, phía nguyên đơn và bà M đồng ý giá trị quyền sử dụng đất theo Chứng thư định giá số 5054/CT-ĐGD/TCVA ngày 04/9/2025 diện tích 2.491m<sup>2</sup> trị giá 69.551.211.000 đồng.

Bà T thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông V là:

$4.765.000.000 \text{ đồng} / 16.250.000.000 \text{ đồng} = 29,32\%$ .

$69.551.211.000 - 4.765.000.000 \text{ đồng} = 64.786.211.000 \text{ đồng}$ .

$64.786.211.000 \times 29,32\% = 18.995.317.065 \text{ đồng}$ .

Ông V phải chịu 50% lỗi của mình:  $18.995.317.065 \text{ đồng} \times 50\% = 9.497.658.532 \text{ đồng}$ .

Do đó, tổng số tiền ông V có nghĩa vụ trả cho bà T là:  $2.000.000.000 \text{ đồng tiền đặt cọc} + 4.765.000.000 \text{ đồng tiền chuyển nhượng} + 9.497.658.532 \text{ đồng tiền thiệt hại thực tế} + 825.889.000 \text{ đồng (giá trị thẩm định bungalow theo định giá cũ)} = 17.088.547.532 \text{ đồng}$ .

Đối với diện tích đất tranh chấp hiện ông V đang được đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất và phía gia đình ông V không phát sinh tranh chấp gì nên án sơ thẩm tuyên buộc bà T trả cho ông V là có căn cứ.

Đối với số tiền 2.200.000.000 đồng ông Vũ Văn C hùn với bà T chuyển nhượng đất của ông V. Hiện nay ông C xác định không có tranh chấp và giao toàn quyền cho bà T giải quyết. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì ông C sẽ khởi kiện bà T thành vụ án khác để yêu cầu Tòa án có thẩm quyền để giải quyết, nên miễn xét.

Việc sửa án sơ thẩm là do phát sinh theo sự tự nguyện của ông V và ông Lung đại diện cho bà M, Tòa án cấp sơ thẩm không có lỗi.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản:

Căn cứ Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá lần thứ nhất tổng số tiền 38.000.000 đồng (ông V nộp), lần thứ hai chi phí bản vẽ 1.664.000 đồng (ông V nộp), chi phí định giá lại 52.100.000 đồng (bà T nộp) lần 3, tổng cộng 74.974.000 đồng (ông V nộp 69.974.000 đồng, bà T nộp 5.000.000 đồng).

Chi phí định giá lại tại phúc thẩm 85.000.000đ bà T đã nộp xong.

Tổng cộng chi phí:  $38.000.000 \text{ đồng} + 1.664.000 \text{ đồng} + 52.100.000 \text{ đồng} + 74.974.000 \text{ đồng} = 166.738.000 \text{ đồng} + 85.000.000\text{đ} = 251.738.000 \text{ đồng}$  (ông V nộp 109.638.000 đồng; bà T nộp 142.100.000 đồng).

Do các bên có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng vô hiệu, nên nguyên đơn chịu 50%, bị đơn chịu 50% chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 251.738.000 đồng, ông V phải chịu 125.869.000 đồng, bà T phải chịu 125.869.000 đồng.

Do bà T đã nộp 142.100.000 đồng nên ông V có trách nhiệm trả lại cho bà T số tiền 16.231.000 đồng.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Phạm Minh V phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền trả cho bà T 17.088.547.532 đồng là:  $112.000.000 \text{ đồng} + 0,1\% \times 13.088.547.532 \text{ đồng (phần vượt của 04 tỷ đồng)} = 125.088.547 \text{ đồng}$ . Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.100.000 đồng (200.000 đồng +

300.000 đồng + 600.000 đồng). Nên ông V còn phải nộp thêm 123.988.547 đồng.

Buộc bà Nguyễn Phương T phải chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.400.000 đồng (200.000 đồng + 1.200.000 đồng), nên bà T được nhận lại 1.100.000 đồng.

- Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà Phạm Thị M 300.000 đồng.

- Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Minh X 300.000 đồng.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông V, bà M số tiền 600.000đ (mỗi người đã nộp 300.000đ) theo biên lai số 0012660 ngày 24/04/2025 và 0012659 ngày 24/04/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố A (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực B – An Giang).

Hoàn trả cho bà T 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai của Chi cục thi hành án dân sự thành phố A (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực B – An Giang).

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 289, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

Áp dụng Áp dụng Điều 121, 122, 124, 127, 128, 134, 137, 358, 689, 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106, 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Điều 19 Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Khoản 2, 6 Điều 26, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp án phí và lệ phí Tòa án.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nguyễn Phạm Minh V, bà Phạm Thị M.

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Phương T.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Phạm Minh V trả giá trị Bungalow số III diện tích 250,8m<sup>2</sup> cho bà Nguyễn Phương T theo chứng thư định giá với số tiền 825.889.000 đồng.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-PT ngày 13/3/2025 của Tòa án nhân dân TP. A, tỉnh Kiên Giang (nay là TAND Khu vực B - An Giang).

Tuyên xử:

**[1].** Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Phương T đối với ông Nguyễn Phạm Minh V.

**[2].** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phạm Minh V về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Phương T.

**[3].** Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị M, bà Nguyễn Minh X đối với bà Nguyễn Phương T.

**[4].** Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2013 giữa ông Nguyễn Phạm Minh V với bà Nguyễn Phương T, vô hiệu:

- Buộc bà Nguyễn Phương T và Công ty TNHH L có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời, các công trình xây dựng, di dời, chặt hạ toàn bộ cây trồng trên đất tranh chấp theo Biên bản khảo sát định giá hiện trạng tài sản ngày 08/08/2025 theo Chứng thư định giá số 5054/CT-ĐGD/TCVA ngày 04/9/2025 của Công ty TNHH Định giá tư vấn xây dựng T và công trình xây dựng, cây trồng phát sinh sau ngày 04/9/2025 (nếu có) và Tờ trích đo địa chính thửa đất tranh chấp số TĐ 361-2024 ngày 23/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố A (đính kèm), ra khỏi diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 2.490,9m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp C, xã D, thành phố A, Kiên Giang (nay là khu phố C, đặc khu A, tỉnh An Giang), để trả lại cho ông Nguyễn Phạm Minh V quản lý, sử dụng, diện tích đất được thể hiện theo hình: 1-2-3-4-5-19-20-21-22-23-24-1, trong đó:

+ Cạnh 1-2-3-4-5 giáp đường bê tông rộng 3,20m;

+ Cạnh 5-19 giáp phần đất không tranh chấp hình VII;

+ Cạnh 19-20 giáp phần đất tranh chấp giữa bà Phạm Thị M với bà Nguyễn Thu T;

+ Cạnh 20-21-22-23-24-1 giáp phần đất Nhà nước quản lý UBND xã Dương Tơ.

- Buộc ông Nguyễn Phạm Minh V có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Phương T tổng số tiền 17.088.547.532 đồng (Mười bảy tỷ không trăm tám mươi tám triệu năm trăm bốn mươi bảy nghìn năm trăm ba mươi hai 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Tiếp tục duy trì các biện pháp khẩn cấp tạm thời đang có hiệu lực pháp luật theo Quyết định trong hồ sơ vụ án.

**[5].** Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản:

Tổng cộng: 251.738.000 đồng (ông V nộp 109.638.000 đồng; bà T nộp 142.100.000 đồng), ông V phải chịu 125.869.000 đồng, bà T phải chịu 125.869.000 đồng.

Do bà T đã nộp 142.100.000 đồng nên ông V có trách nhiệm trả lại cho bà T số tiền 16.231.000 đồng (mười sáu triệu hai trăm ba mươi một nghìn đồng).

**[6]. Về án phí:**

**[6.1]. Án phí dân sự sơ thẩm:**

Buộc ông Nguyễn Phạm Minh V phải chịu án phí số tiền 125.088.547 đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.100.000 đồng (trong đó nộp 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số 00851 ngày 20/9/2014 + 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002915 ngày 05/02/2018 + 600.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0009569 ngày 13/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố A, nay là Phòng Thi hành án khu vực B - An Giang. Ông V còn phải nộp thêm 123.988.547 đồng (một trăm hai mươi ba triệu chín trăm tám mươi tám nghìn năm trăm bốn mươi bảy đồng).

Buộc bà Nguyễn Phương T phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.400.000 đồng (trong đó 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số 09941 ngày 07/5/2015 + 1.200.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0009345 ngày 14/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố A, nay là Phòng Thi hành án khu vực B – An Giang), bà T được nhận lại 1.100.000 đồng (một triệu một trăm nghìn đồng).

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà Phạm Thị M 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0002863 ngày 15/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố A, nay là Phòng Thi hành án khu vực B – An Giang.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Minh X 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0002862 ngày 15/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố A, nay là Phòng Thi hành án khu vực B – An Giang.

**[6.2]. Án phí dân sự phúc thẩm:** Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông V, bà M tổng số tiền 600.000đ (mỗi người đã nộp 300.000đ) theo các biên lai số 0012660 ngày 24/04/2025 và 0012659 ngày 24/04/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố A (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực B – An Giang).

Hoàn trả cho bà T 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0012542 ngày 17/03/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố A (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực B – An Giang).

**[7]. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.**

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh AG;
- TAND Khu vực B – AG;
- Phòng THADS Khu vực B – AG;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Võ Minh Triều**