

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 166/2024/DS-PT

Ngày 08-4-2024

*“V/v Tranh chấp về dân
sự hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng
đất”*

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Tăng.

Các Thẩm phán: Ông Trần Phước Hội.

Ông Lê Hồng Nước.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Chí Dũng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp:** Ông Đỗ Trung Đền, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 08 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2024, về việc *“Tranh chấp về dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 99/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 02 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 154/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** 1. Ông Phan Văn Ni N, sinh năm 1972.

2. Bà Hồ Thị Mỹ H, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ cư trú: Số I, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1956.

Địa chỉ cư trú: Số H, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị P: Anh Nguyễn Phước T, sinh năm 1977. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 07/3/2024.

Địa chỉ: Đường C, khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

* *Người kháng cáo:* Nguyễn Thị P là bị đơn.

* *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Anh T, ông Ni N1, bà H có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phan Văn Ni N và bà Hồ Thị Mỹ H trình bày:

Vào ngày 15/02/2023, ông Phan Văn Ni N và bà Hồ Thị Mỹ H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị P, cụ thể:

- Thửa đất số 3398, tờ bản đồ 05, diện tích 48m², mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: H1307 A4, cấp ngày 19/10/2006, cấp cho bà Nguyễn Thị P.

- Thửa đất số 3399, tờ bản đồ 05, diện tích 48m², mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: H1306 A4, cấp ngày 19/10/2006, cấp cho bà Nguyễn Thị P.

Giá trị chuyển nhượng mỗi thửa là 390.000.000 đồng (Ba trăm chín mươi triệu đồng), tiền cọc của mỗi thửa là 100.000.000 đồng, số tiền còn lại sau khi bà P nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng thì các bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên, ông Ni N1, bà H sẽ giao đủ tiền cho bà P.

Việc chuyển nhượng có làm hai văn bản thỏa thuận “*Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất kèm giấy giao nhận tiền cọc*” ngày 15/02/2023. Theo thỏa thuận, nếu bên mua (nhận chuyển nhượng) không tiếp tục chuyển nhượng thì sẽ mất cọc; nếu bên bán (chuyển nhượng) không thực hiện việc chuyển nhượng thì phải trả đủ số tiền đã nhận và bồi thường cho mỗi thửa đất với số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Sau khi lập Văn bản thỏa thuận thì ông Ni N1, bà H đã giao cho bà P số tiền 200.000.000 đồng. Đến ngày 16/02/2023, bà P tiếp tục nhận thêm số tiền 50.000.000 đồng, tổng cộng là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Sau đó, ông Ni N1, bà Mỹ H liên hệ đến UBND xã T để thực hiện thủ tục

chuyển nhượng thì được biết hai thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Ni N1, bà H đang tranh chấp với người sử dụng đất liền kề nên không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng.

Nay, ông Phan Văn Ni N, bà Hồ Thị Mỹ H yêu cầu Tòa án giải quyết cụ thể:

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kiêm hợp đồng đặt cọc ngày 15/02/2023 giữa ông Phan Văn Ni N và bà Nguyễn Thị P đối với thửa đất số 3398, tờ bản đồ 5, diện tích 48m², đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kiêm hợp đồng đặt cọc ngày 15/02/2023 giữa ông Phan Văn Ni N và bà Nguyễn Thị P đối với thửa đất số 3399, tờ bản đồ 5, diện tích 48m², đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị P trả lại số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng), bồi thường số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng), tổng cộng là 2.250.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng).

- Ông Ni N1, bà H đồng ý trả cho bà P bản chính hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: H1307 A4, cấp ngày 19/10/2006, cấp cho bà Nguyễn Thị P và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: H1306 A4, cấp ngày 19/10/2006, cấp cho bà Nguyễn Thị P.

Bị đơn bà Nguyễn Thị P trình bày:

Năm 2006, bà Nguyễn Thị P có mua (nhận chuyển nhượng) của UBND xã T 02 nền nhà có diện tích mỗi nền là 48m². Sau đó, bà được UBND huyện T cấp hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Thửa đất số 3398, tờ bản đồ 05, diện tích 48m², mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: H1307 A4, cấp ngày 19/10/2006, cấp cho bà Nguyễn Thị P.

- Thửa đất số 3399, tờ bản đồ 05, diện tích 48m², mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: H1306 A4, cấp ngày 19/10/2006, cấp cho bà Nguyễn Thị P.

Ngày 15/02/2023, bà P có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Ni N1, bà H 02 thửa đất nêu trên, giá trị chuyển nhượng mỗi thửa là 390.000.000 đồng (Ba

trăm chín mươi triệu đồng), tiền cọc của mỗi thửa là 100.000.000 đồng, số tiền còn lại sau khi các bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì ông Ni N1, bà H sẽ giao đủ tiền cho bà P.

Việc chuyển nhượng có làm hai văn bản thỏa thuận “*Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất kèm giấy giao nhận tiền cọc*” ngày 15/02/2023. Theo thỏa thuận, nếu bên mua (nhận chuyển nhượng) không tiếp tục chuyển nhượng thì sẽ mất cọc; nếu bên bán (chuyển nhượng) không thực hiện việc chuyển nhượng thì phải trả đủ số tiền đã nhận và bồi thường cho mỗi thửa với số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Tuy nhiên, hiện nay ông Lê Phước H1 là chủ đất cũ đã chiếm giữ một phần của hai thửa đất nêu trên nên bà P không thực hiện được việc chuyển nhượng cho ông Ni N1, bà H.

Do đó, bà P không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Nhi N2 và bà H. Hiện nay, bà P đang tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên. Sau khi giải quyết xong thì bà tiếp tục thực hiện chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho ông Ni N1, bà H.

Tại phiên tòa, bà P và người đại diện hợp pháp của bà P là ông Nguyễn Phước T yêu cầu đưa UBND xã T và tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

* Tại Quyết định bản án sơ thẩm số 189/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Ni N, bà Hồ Thị Mỹ H.

- Buộc bà Nguyễn Thị P trả cho ông Phan Văn Ni N, bà Hồ Thị Mỹ H số tiền cọc là 250.000.000 đồng và bồi thường số tiền 2.000.000.000 đồng, tổng cộng là 2.250.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm năm mươi 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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Văn Ni N, bà Hồ Thị Mỹ H về việc trả cho bà Nguyễn Thị P bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: H1307 A4, cấp ngày 19/10/2006, cấp cho bà

Nguyễn Thị P và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: H1306 A4, cấp ngày 19/10/2006, cấp cho bà Nguyễn Thị P.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí; quyền, thời hạn kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03 tháng 10 năm 2023, Nguyễn Thị P có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 189/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp. Nguyễn Thị P yêu cầu sửa bản án sơ thẩm 189/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Phan Văn Ni N, bà Hồ Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị P yêu cầu tiếp tục thực hiện chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho ông Phan Văn Ni N, bà Hồ Thị Mỹ H.

Tại Quyết định kháng nghị số: 01/QĐ-VKS-DS ngày 06/10/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Bình kháng nghị bản án sơ thẩm số: 189/2023/QĐ-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm số 189/2023/QĐ-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bà Nguyễn Thị P trả cho Phan Văn Ni N, Hồ Thị Mỹ H 250.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phan Văn Ni N, bà Hồ Thị Mỹ H với bà Nguyễn Thị P thỏa thuận thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết vụ án chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị P, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Bình, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của ông Phan Văn Ni N, bà Hồ Thị Mỹ H với bà Nguyễn Thị P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý giải quyết và xét xử vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bà Nguyễn Thị P kháng cáo và Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Bình kháng nghị bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phan Văn Ni N, bà Hồ Thị Mỹ H với bà Nguyễn Thị P thỏa thuận thống nhất với nhau như sau:

[2.1] Ông Ni N1, bà H với bà P thỏa thuận thống nhất, Hủy giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất kiêm giấy giao nhận tiền đặt cọc ngày 15/02/2023 đối với thửa đất số 3398, tờ bản đồ số 5, diện tích 48m², đất ở nông thôn và Hủy giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất kiêm giấy giao nhận tiền đặt cọc ngày 15/02/2023 đối với thửa đất số 3399, tờ bản đồ số 5, diện tích 48m², đất ở nông thôn.

[2.2] Ông Ni N1, bà H thống nhất bà P trả cho ông Ni N1 và bà H tổng cộng số tiền 250.000.000 đồng.

[2.3] Ông Ni N1, bà H thống nhất trả cho bà P 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: H1307 A4, cấp ngày 19/10/2006, cấp cho bà Nguyễn Thị P và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: H1306 A4, cấp ngày 19/10/2006, cấp cho bà Nguyễn Thị P. Đây là sự thỏa thuận tự nguyện của các đương sự, không trái với đạo đức xã hội phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị P, chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thanh Bình, sửa bản án sơ thẩm sửa bản án dân sự công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị P, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Bình, sửa bản án sơ thẩm. Công nhận sự thỏa thuận của ông Phan Văn Ni N, bà Hồ Thị Mỹ H với bà Nguyễn Thị P.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Nguyễn Thị P được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, Điều 308; Điều 300 và khoản 2, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị P.
- Chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thanh Bình.

- Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 189/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình.

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn Phan Văn Ni N, Hồ Thị Mỹ H với bị đơn Nguyễn Thị P như sau:

1.1 Hủy giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất kiêm giấy giao nhận tiền đặt cọc ngày 15/02/2023 đối với thửa đất số 3398, tờ bản đồ số 5, diện tích 48m², đất ở nông thôn và Hủy giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất kiêm giấy giao nhận tiền đặt cọc ngày 15/02/2023 đối với thửa đất số 3399, tờ bản đồ số 5, diện tích 48m², đất ở nông thôn giữa ông Phan Văn Ni N với bà Nguyễn Thị P.

1.2 Ông Phan Văn Ni N, Hồ Thị Mỹ H trả cho Nguyễn Thị P bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: H1307 A4, cấp ngày 19/10/2006, cấp cho bà Nguyễn Thị P và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: H1306 A4, cấp ngày 19/10/2006, cấp cho bà Nguyễn Thị P.

1.3 Bà Nguyễn Thị P trả cho Phan Văn Ni N, Hồ Thị Mỹ H tổng cộng số tiền 250.000.000 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, 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí:

2.1 Miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị P.

2.2 Ông Phan Văn Ni N, bà Hồ Thị Mỹ H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Ni N1 và bà H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 38.500.000 đồng (Ba mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002057 ngày 10/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Phòng KTNV THA Tòa án Tỉnh,
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện Thanh Bình;
- Chi cục THADS huyện Thanh Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Đã ký

Nguyễn Tấn Tạng