

Bản án số: 48/2026/DS-PT

Ngày: 20/01/2026

V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất”

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Trung.

- Các Thẩm phán: 1/ Ông Vũ Thế Phương.
2/ Bà Phạm Thị Xuân Đào.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đoàn Hữu Phúc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Đặng Hoàng Oanh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 718/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 394/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 674/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Kiều Quốc P, sinh năm 1970.

Địa chỉ: H N, phường B, thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Đào Bảo C, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số H, quốc lộ A, khu phố C, phường Đ, thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản uỷ quyền ngày 08/12/2021).

- Bị đơn: Ông Trịnh Văn Y, sinh năm 1970.

Bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: tổ F, ấp Đ, phường P, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Vũ Ngọc H, sinh năm 1977; Địa chỉ: I N, khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, nay là phường T, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản uỷ quyền ngày 21/12/2021).

Ông C, ông H có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông Kiều Quốc P do ông Đào Bảo C đại diện trình bày:

Vào năm 2002, ông Kiều Quốc P nhận chuyển nhượng của ông Trịnh Văn Y và bà Nguyễn Thị Thùy L quyền sử dụng đất của thửa đất số 666 tờ bản đồ số 12 (bản đồ địa chính năm 1992) nay thuộc một phần thửa đất số 37 tờ bản đồ số 89 phường P, tỉnh Đồng Nai, diện tích 782m². Ông P đã giao cho ông Y bà L số tiền 40.000.000 đồng. Do thời điểm đó đất chưa đứng tên ông Y bà L nên hai bên thỏa thuận khi nào xong thủ tục giấy tờ, ông P sẽ chuyển cho ông Y bà L thêm 4.000.000 đồng. Sau đó ông Y bà L đã thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên và được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận số CK385835 ngày 10/01/2018 nhưng không thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên ông Phương diện T đất 782m² đã chuyển nhượng cho ông P.

Do đó, tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 06 tháng 11 năm 2002 giữa ông Kiều Quốc P với ông Trịnh Văn Y và bà Nguyễn Thị Thùy L đối với diện tích 782m² trong tổng diện tích 2144m² của thửa đất số 37 tờ bản đồ số 89 tọa lạc tại phường P, tỉnh Đồng Nai có hiệu lực.

Tại Đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/7/2025 và tại phiên hòa giải, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc ông Trịnh Văn Y và bà Nguyễn Thị Thùy L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2002 giữa ông P với ông Y, bà L, cụ thể là giao quyền sử dụng đối với diện tích đất 526m² trong tổng diện tích 2.144m² của thửa đất số 37 tờ bản đồ 89 phường P, tỉnh Đồng Nai; buộc ông Trịnh Văn Y và bà Nguyễn Thị Thùy L phải trả cho ông P số tiền chênh lệch giá trị diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2002 và diện tích đo vẽ thực tế hiện nay là 221.931.600 đồng, đồng thời trả lãi suất chậm thanh toán 10%/năm từ ngày 20/7/2025 đến khi thanh toán xong.

Trường hợp Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2002 giữa ông P và ông Y, bà L vô hiệu thì ông đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là: Ông Y, bà L phải trả cho ông Kiều Quốc P số tiền 842.400.000 đồng (tương đương 91% giá trị 782m² theo chứng thư thẩm định giá là 1.200.000 đồng/m²) vì: lỗi là của bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không biết đất của mình ở đâu mà chuyển nhượng cho ông P, nhận tiền đặt cọc của ông P 40.000.000 đồng trên tổng giá trị chuyển nhượng 44.000.000 đồng.

Ông đồng ý và đề nghị Tòa án sử dụng Bản đồ hiện trạng khu đất số 2405 ngày 12/5/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ- chi nhánh B và Chứng thư thẩm định giá số 009/2025 ngày 10/7/2025 của Công ty Cổ phần T2 làm căn cứ giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Trịnh Văn Y và bà Nguyễn Thị Thùy L do ông Vũ Ngọc H đại diện trình bày:

Gia đình ông Y, bà L có 02 phần đất rẫy và đất ruộng tại khu phố Đ, phường P, thành phố H, tỉnh Đồng Nai. Phần đất của gia đình ông bà gồm các thửa 36, 37, 34 tờ bản đồ địa chính số 89 phường P (Bản đồ mới), theo bản đồ địa chính cũ có thể là các thửa 657, 654, 653, 651, 666, 665, 655, 652 tờ bản đồ địa chính số 12. Năm 2002, ông Kiều Quốc P có thỏa thuận với ông Y về việc chuyển nhượng cho

ông thừa đất số 666 tờ bản đồ số 12, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các bên cũng không rõ vị trí đất trên thực tế. Ông P có đặt cọc cho ông Y số tiền là 40.000.00 đồng nhưng sau khi đặt cọc ông P không tiếp tục tiến hành các thủ tục tiếp theo. Do đó, việc chuyển nhượng chưa kết thúc, đặc biệt việc thỏa thuận chuyển nhượng chỉ có một thửa đất nhưng ông P đòi chiếm dụng toàn bộ đất của gia đình ông Y. Năm 2006, Nhà nước lập bản đồ địa chính mới, ông Y bà L đã kê khai thửa đất số 37 tờ bản đồ số 89 diện tích 2.144m² và được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 385835 ngày 10/01/2018. Ngoài ra, ông Y, bà L còn đăng ký kê khai thửa đất số 34 và 36 tờ bản đồ số 89 phường P.

Bị đơn không đồng ý toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đất chưa đủ điều kiện chuyển nhượng, hai bên chưa chính thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông P mới chỉ đặt cọc cho ông Y sau đó (từ năm 2002 đến năm 2018) không quay lại để tiến hành thủ tục chuyển nhượng; hai bên chưa thực hiện giao nhận đất, chưa xác định vị trí đất, diện tích chuyển nhượng là bao nhiêu. Trường hợp Tòa án xác định và tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2002 giữa ông P và ông Y, bà L vô hiệu thì bị đơn đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau: Hợp đồng ngày 06/11/2002 chỉ là hợp đồng đặt cọc chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên xử lý hợp đồng đặt cọc vô hiệu các bên trả cho nhau những gì đã nhận, ông Y bà L đồng ý trả ông P số tiền cọc 40.000.000 đồng, không có việc phạt cọc. Ông P là người có lỗi không biết đất ở đâu, biết đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y, bà L nhưng vẫn đặt cọc mua đất; từ khi đặt cọc đất đến nay cũng không yêu cầu bàn giao đất và làm thủ tục chuyển nhượng sang tên.

Bị đơn đồng ý và đề nghị Tòa án sử dụng Bản đồ hiện trạng khu đất số 2405 ngày 12/5/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ- chi nhánh B và Chứng thư thẩm định giá số 009/2025 ngày 10/7/2025 của Công ty Cổ phần T2 làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 394/2025/DS-ST ngày 27-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 30, 75 Luật đất đai năm 1993; Các Điều 131, 133, 136, 137, 139, 146, 706, 707, 708, 711 Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 1 Điều 8, khoản 1 Điều 9, Điều 10 Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ;

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Kiều Quốc P về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Trịnh Văn Y và bà Nguyễn Thị Thùy L.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 11 năm 2002 giữa ông Kiều Quốc P với ông Trịnh Văn Y và bà Nguyễn Thị Thùy L vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn, ông Trịnh Văn Y và bà Nguyễn Thị Thùy L phải trả cho ông Kiều Quốc P số tiền 40.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/10/2025, nguyên đơn ông Kiều Quốc P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử theo hướng: Sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Kiều Quốc P vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; về quan hệ pháp luật, xác định tư cách pháp lý của nguyên đơn và bị đơn, thẩm quyền thụ lý của Tòa án, việc thu thập chứng cứ đúng quy định. Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn chuyển hồ sơ, thủ tục cấp tổng đạt niêm yết cho các đương sự đảm bảo theo quy định pháp luật. Các quyền nghĩa vụ của đương sự được đảm bảo thực hiện. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo:

Nguyên đơn cung cấp cho Tòa án bản chính 02 tờ giấy viết tay có tên là “Bản hợp đồng thỏa thuận” ngày 06/11/2002 và tờ “Hợp chuyển nhượng đất” không có ngày tháng năm được ký giữa ông Kiều Quốc P và vợ chồng ông Trịnh Văn Y có nội dung: *“Tôi tên Trịnh Văn Y 1966, tôi tên Nguyễn Thị Thùy L 1968 có sang nhượng lại lô đất số thửa 651, 654, 655, 652, 653, 657, 658, 666 do tôi mua của ông Nguyễn Minh N tôi bán lại cho ông Kiều Quốc P. Đồng ý sang nhượng lại cho ông bà tôi Kiều Quốc T1 (P) số thửa đất trên đây để hoàn thành thủ tục hồ sơ và đã đặt cọc trước 40.000.000đ ngày 05/02/2002. Sau khi hoàn tất giấy tờ sẽ đưa thêm 4.000.000đ (bốn triệu đồng)”*. Cả hai tờ giấy chuyển nhượng đất do nguyên đơn cung cấp đều là giấy tay và không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật.

Nguồn gốc thửa đất số 666 tờ bản đồ 12 (theo bản đồ địa chính năm 1992) có diện tích 782m² là đất nông nghiệp, nay thuộc một phần thửa đất số 37 tờ bản đồ 89 phường P. Theo Công văn số 149/CV-PKTHĐT ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thuộc Ủy ban nhân dân phường P: Qua kiểm tra sổ mục kê ruộng đất tại xã P (nay là phường P) lập ngày 16/7/1996 do ông Nguyễn Minh kê K đăng ký.

Về nội dung: Thửa đất 666 tờ bản đồ 12 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Y, bà L mới chỉ mua bán giấy tay với ông Nguyễn Minh N1 việc chuyển nhượng đất đã vi phạm điều cấm của pháp luật tại Điều 30 Luật đất đai năm 1993. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2002 giữa ông P và vợ chồng ông Y, bà L không thể hiện các nội dung cơ bản của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 708 Bộ luật dân sự năm 1995.

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/11/2002 giữa ông Y, bà L với ông P chỉ là giấy tay, không công chứng, chứng thực và không đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do đó, hợp đồng không đáp ứng điều kiện về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 707 Bộ luật dân sự 1995.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không chỉ vi phạm về hình thức mà còn vi phạm cả về nội dung nên vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu của các bên như nhau nên không phát sinh nghĩa vụ bồi thường, các bên chỉ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông P chưa được giao quyền sử dụng đất nên không phải trả cho ông Y, bà L. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn tự nguyện trả cho nguyên đơn số tiền 40.000.000 đồng đặt cọc nên cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Kiều Quốc P thực hiện trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng.

[3] Nội dung kháng cáo.

[3.1] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Nguyên đơn ông Kiều Quốc P khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Trịnh Văn Y và bà Nguyễn Thị Thùy L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2002 giữa ông P với ông Y, bà L, cụ thể là giao quyền sử dụng đối với diện tích đất 526m² trong tổng diện tích 2.144m² của thửa đất số 37 tờ bản đồ 89 phường P, tỉnh Đồng Nai; buộc ông Trịnh Văn Y và bà Nguyễn Thị Thùy L phải trả cho ông P số tiền chênh lệch giá trị diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2002 và diện tích đo vẽ thực tế hiện nay là 221.931.600 đồng, đồng thời trả lãi suất chậm thanh toán 10%/năm từ ngày 20/7/2025 đến khi thanh toán xong.

Để chứng minh cho yêu cầu của mình, nguyên đơn cung cấp cho Tòa án bản chính 02 tờ giấy viết tay có tên là “Bản hợp đồng thỏa thuận” ngày 06/11/2002 và tờ “Hợp chuyển nhượng đất” không có ngày tháng năm được ký giữa ông Kiều Quốc P (người mua) và ông Trịnh Văn Y, bà Nguyễn Thị Thùy L (người bán). Tại phiên tòa, ông C là người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn thừa nhận người viết nội dung của 02 hợp đồng này là của ông P, hợp đồng ngày 06/11/2002 là hợp đồng cuối cùng. Theo nội dung “Bản hợp đồng thỏa thuận” ngày 06/11/2002 do ông P cung cấp thể hiện ông Trịnh Văn Y, bà Nguyễn Thị Thùy L đồng ý sang nhượng lại lô đất thuộc thửa 666 cho ông Kiều Quốc P và đã đặt cọc trước 40.000.000đ ngày 05/02/2002, sau khi hoàn tất giấy tờ, phía ông P sẽ đưa thêm 4.000.000 đồng.

Như vậy, căn cứ vào nội dung của giấy tờ do nguyên đơn cung cấp thì hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng của thửa 666, tờ bản đồ số 12 phường P là 44.000.000 đồng, ông P đã đặt cọc trước 40.000.000 đồng, số tiền 4.000.000 đồng còn lại ông P sẽ trả khi hoàn tất giấy tờ. Cả hai tờ giấy chuyển nhượng đất do nguyên đơn cung cấp đều là giấy tay và không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không thừa nhận ký tên trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do nguyên đơn cung cấp. Tuy nhiên, Kết luận giám định số 74/KL-KTHS ngày 23/4/2025 của Phòng K1 công an tỉnh Đ thể hiện ông Trịnh Văn Y có ký vào hai tờ giấy chuyển nhượng đất viết tay nói trên và chữ viết “Nguyễn Thị Thùy L” tại các giấy chuyển nhượng đất là chữ viết của bà L.

Sau khi nghiên cứu toàn bộ hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Về nội dung của hợp đồng: Tại thời điểm các bên giao dịch chuyển nhượng đất, thửa đất 666 tờ bản đồ 12 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Y, bà L mới chỉ mua bán giấy tay với ông Nguyễn M, không có giấy tờ hợp pháp. Thửa đất 666 tờ bản đồ 12 được xác định là đất trồng cây lâu năm, từ năm 2002 đến nay vẫn do gia đình ông Y quản lý, sử dụng; các bên chưa bàn giao đất trên thực tế. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2002 giữa ông P và vợ chồng ông Y, bà L không thể hiện các nội dung cơ bản của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 708 Bộ luật dân sự năm 1995 như: Địa chỉ của các bên; quyền, nghĩa vụ của các bên; loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, ranh giới và tình trạng đất; thời hạn sử dụng đất của bên chuyển quyền; thời hạn sử dụng đất; phương thức, thời hạn thanh toán; trách nhiệm của mỗi bên khi xảy ra vi phạm hợp đồng.

Vì vậy, về nội dung, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y, bà L và ông P đã vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 30, 75 Luật đất đai năm 1993; Điều 706, 708, 711 Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 1 Điều 8, khoản 1 Điều 9 Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ.

- Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2002 giữa ông Y, bà L với ông P chỉ là giấy tay, không được công chứng, chứng thực và không đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2002 không đáp ứng điều kiện về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 707 Bộ luật Dân sự 1995.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng, các bên đã thực hiện được hơn 2/3 hợp đồng nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, trong trường hợp này, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không chỉ vi phạm về hình thức mà còn vi phạm cả về nội dung, vi phạm điều cấm của pháp luật, các bên chưa bàn giao đất trên thực tế nên không áp dụng quy định pháp luật tại Điều 219 Bộ luật Dân sự 2015 để công nhận hợp đồng như đề nghị của nguyên đơn. Hơn nữa, tại “Bản hợp đồng thỏa thuận” ngày 06/11/2002 thì hai bên xác định số tiền 40.000.000 đồng là tiền đặt cọc, không phải là tiền thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại Điều 363 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: *Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc các vật có giá trị khác*

(gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng dân sự.

Theo quy định trên thì đặt cọc là biện pháp đảm bảo cho việc giao kết hoặc thực hiện hợp đồng dân sự. Do đó, đại diện nguyên đơn cho rằng nguyên đơn đã thanh toán được 2/3 hợp đồng là không cơ sở.

Từ những phân tích trên, căn cứ Điều 131, 133, 136, 137, 139 Bộ luật dân sự năm 1995, cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2002 giữa ông Y, bà L với ông P vô hiệu là đúng quy định.

[3.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Nguyên đơn xác định, trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2002 vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là: Ông Y, bà L phải trả cho ông Kiều Quốc P số tiền 842.400.000 đồng (tương đương 91% giá trị 782m² theo chứng thư thẩm định giá là 1.200.000 đồng/m²) vì: lỗi là của bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không biết đất của mình ở đâu mà chuyển nhượng cho ông P, nhận tiền đặt cọc của ông P 40.000.000 đồng trên tổng giá trị chuyển nhượng 44.000.000 đồng. Còn đại diện theo ủy quyền của bị đơn tự nguyện trả lại cho nguyên đơn số tiền 40.000.000 đồng ông Y bà L đã nhận của ông P.

Xét lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Cả ông P và ông Y, bà L đều biết ông Y, bà L chưa phải là chủ sử dụng đất, bản thân các bên đều không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng. Các bên giao dịch chuyển nhượng nhưng không tuân thủ các quy định pháp luật về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không thực hiện giao nhận đất. Do hai bên đều có lỗi ngang nhau nên không phát sinh nghĩa vụ bồi thường, các bên chỉ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông P chưa được giao quyền sử dụng đất nên không phải trả cho ông Y, bà L quyền sử dụng đất. Số tiền 40.000.000 đồng ghi trong “Bản hợp đồng thỏa thuận” ngày 06/11/2002 là tiền đặt cọc, không phải là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên việc đặt cọc cũng vô hiệu. Để giải quyết triệt để vụ án, cần ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc trả lại cho nguyên đơn số tiền 40.000.000 đồng. Nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn phải trả số tiền 842. 400.000 đồng (tương đương 91% giá trị 782m² theo chứng thư thẩm định giá) không có cơ sở, cấp sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên cấp sơ thẩm buộc ông Kiều Quốc P phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng 31.342.780 đồng là phù hợp.

Do kết quả giám định chữ ký tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng là chữ ký của ông Y, bà L nên bị đơn phải chịu chi phí giám định số tiền 11.369.000 đồng (mười một triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn đồng).

[5] Về án phí: Do không chấp nhận kháng cáo nên nguyên đơn phải nộp 300.000 đồng.

[6] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1/ Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Kiều Quốc P. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 394/2025/DS-ST ngày 27-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai.

2/ Căn cứ khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 30, 75 Luật đất đai năm 1993; Các Điều 131, 133, 136, 137, 139, 146, 363, 706, 707, 708, 711 Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 1 Điều 8, khoản 1 Điều 9, Điều 10 Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ;

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Kiều Quốc P về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Trịnh Văn Y và bà Nguyễn Thị Thùy L.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 11 năm 2002 giữa ông Kiều Quốc P với ông Trịnh Văn Y và bà Nguyễn Thị Thùy L vô hiệu.

Ông Trịnh Văn Y và bà Nguyễn Thị Thùy L phải trả cho ông Kiều Quốc P số tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng:

Ông Kiều Quốc P phải chịu 31.342.780 đồng (ba mươi một triệu ba trăm bốn mươi hai nghìn bảy trăm tám mươi đồng) chi phí tố tụng, ông P đã nộp xong.

Ông Trịnh Văn Y và bà Nguyễn Thị Thùy L phải chịu 11.369.000 đồng (mười một triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn đồng) chi phí giám định. Ông Y và bà L đã nộp xong.

3. Về án phí:

- Ông Kiều Quốc P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 11.096.580 đồng (mười một triệu không trăm chín mươi sáu nghìn năm trăm tám mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông P đã nộp 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002114 ngày 01/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai) và số tiền 5.548.290 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007866

ngày 01/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Ông Kiều Quốc P còn phải nộp 5.548.290 đồng (năm triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn hai trăm chín mươi đồng).

Ông Trinh Văn Y1 và bà Nguyễn Thị Thùy L phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông P phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0006776 ngày 06/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

4. 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.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND T. Đồng Nai;
- TAND khu vực 1 – Đồng Nai;
- VKSND khu vực 1 – Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 1 – Đồng Nai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Đình Trung