

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 42/2025/DS-PT
Ngày 26-5-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hủy hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Hà

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Thu Hằng và bà Phạm Thị Thanh Bình

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Vân Anh – Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:*
Ông Trịnh Văn Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2024/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên (nay là thành phố Thủy Nguyên), thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 35/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 54/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Thót và anh Phạm Mạnh Hùng; cùng nơi cư trú: Thôn Tây Hữu Quan (cũ là thôn Lò Vôi), xã Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng. Bà Thót có mặt; anh Hùng vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị Hương, nơi cư trú: Thôn 2, xã Thủy Sơn, huyện Thủy Nguyên (nay là tổ dân phố số 2, phường Thủy Đường, thành phố Thủy Nguyên), thành phố Hải Phòng; vắng mặt

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

+ Anh Trịnh Văn Đại, chị Nguyễn Thị Dinh, cùng nơi cư trú: Thôn 5, xã Kỳ Sơn, huyện Thủy Nguyên (nay là thôn 5, xã Ninh Sơn, thành phố Thủy Nguyên), thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Dinh: Ông Nguyễn Văn Lộc và ông Nguyễn Sỹ Anh; địa chỉ: Số 546 Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (Giấy uỷ quyền lập ngày 22 tháng 5 năm 2025); có mặt;

+ Văn Phòng Công chứng Phạm Thị Thuý Mai, địa chỉ: Số 86 đường Đà Nẵng, thị trấn Núi Đèo, huyện Thủy Nguyên (nay là phường Thủy Đường, thành phố Thủy Nguyên), thành phố Hải Phòng;

Đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn Dũng – Trưởng văn phòng; có mặt;

** Người kháng cáo:*

Bị đơn là bà Phạm Thị Hương; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trịnh Văn Đại và chị Nguyễn Thị Dinh;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung vụ án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm, nội dung kháng cáo:

** Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:*

Ngày 31/3/2022, bà Thót thoả thuận chuyển nhượng 60m² đất tại thửa số 46 tờ bản đồ 03QH tại thôn Lò Vôi, xã Dương Quan (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Phạm Mạnh Hùng) cho bà Phạm Thị Hương với giá 1.800.000.000 đồng. Bà Hương nhận làm thủ tục tách thửa và yêu cầu trừ số tiền 50.000.000 đồng. Số tiền chuyển nhượng còn lại là 1.750.000.000 đồng. Bà Hương đã đặt cọc 200.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận, sau khi làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng thì bà Hương sẽ giao nốt số tiền còn lại cho bà Thót và anh Hùng, nhưng sau khi ký hợp đồng xong cho đến nay thì bà Hương vẫn không chuyển tiền mua đất cho bà Thót và anh Hùng.

Tại văn phòng công chứng, anh Hùng và bà Hương có mặt, có ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng thửa đất cho bà Hương và ký một số bản hợp đồng nữa nhưng anh Hùng tin tưởng bà Hương nên không đọc lại, sau này anh Hùng mới biết bà Hương đưa cho anh Hùng ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Đại, chị Dinh.

Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ có anh Hùng và bà Hương, không có mặt chị Dinh và anh Đại, anh Hùng cũng không biết chị Dinh và anh Đại là ai. Nếu như bà Hương, anh Đại, chị Dinh muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì đề nghị bà Hương thanh toán nốt số tiền còn lại; anh Hùng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, ký các thủ tục giấy tờ sang tên bì đỏ.

Do bà Hương không thanh toán số tiền còn lại nên nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Toà án tuyên bố bà Phạm Thị Hương mất số tiền đặt cọc để mua thửa đất 60m² tại thửa số 46 tờ bản đồ 03QH thôn Lò Vôi, xã Dương Quan là 200.000.000 đồng do vi phạm nghĩa vụ tại giấy nhận tiền đặt cọc ngày 31/3/2022 và đề nghị tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là Phạm Mạnh Hùng, bên nhận chuyển nhượng là anh Trịnh Văn Đại, chị Nguyễn Thị Dinh được công chứng số 3112 ngày 29 tháng 4 năm 2022 tại Văn Phòng Công chứng Phạm Thị Thuý Mai. Bà Thót và anh Hùng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

** Trong quá trình giải quyết sơ thẩm, bị đơn trình bày:*

Bà xác nhận có thoả thuận mua thửa đất 60m² tại thôn Lò Vôi, xã Dương Quan của bà Thót với giá là 1.750.000.000 đồng và có đặt cọc cho bà Thót là 200.000.000 đồng theo giấy nhận tiền đặt cọc ngày 31/3/2022.

Hai bên thoả thuận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng thì bà Hương sẽ trả nốt số tiền còn lại. Khoảng một thời gian sau (bà Hương không nhớ cụ thể), bà và bà Thót có thoả thuận khi nào làm thủ tục sang tên bìa đỏ thì bà Hương sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại. Bà Thót đã giao bìa đỏ cho bà Hương để làm thủ tục sang tên, đang trong thời gian làm giấy tờ thì bà Thót lấy lại bìa đỏ nên không thực hiện được sang tên.

Bà Hương đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là anh Phạm Mạnh Hùng, bên nhận chuyển nhượng là anh Trịnh Văn Đại, chị Nguyễn Thị Dinh được công chứng số 3112 ngày 29 tháng 4 năm 2022 tại Văn Phòng Công chứng Phạm Thị Thuý Mai. Sau khi làm thủ tục sang tên bìa đỏ cho anh Đại và chị Dinh thì bà Hương sẽ giao nốt số tiền còn lại cho bà Thót.

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

- Văn phòng công chứng Phạm Thị Thuý Mai trình bày: Ngày 29/4/2022, Văn phòng công chứng Phạm Thị Thuý Mai có nhận được yêu cầu về việc công chứng, chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Mạnh Hùng, bên nhận chuyển nhượng là ông Trịnh Văn Đại, bà Nguyễn Thị Dinh, tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất tại xóm Lò Vôi, xã Dương Quan, huyện Thuỷ Nguyên. Sau khi kiểm tra, xác minh nhân thân đối chiếu với hồ sơ và các quy định của pháp luật, trước sự chứng kiến của Công chứng viên tại trụ sở văn phòng Công chứng Phạm Thị Thuý Mai, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đã tự nguyện ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng, sau đó công chứng viên đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

- Anh Trịnh Văn Đại, chị Nguyễn Thị Dinh trình bày: Không đồng ý yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Chị Dinh đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng, vì các lý do sau: Vợ chồng anh chị mua thửa đất 60m² tại thôn Lò Vôi, xã Dương Quan của bà Phạm Thị Hương, với giá 2.000.000.000 đồng để mua thửa đất trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đứng tên anh Phạm Mạnh Hùng. Ngày 04/4/2022, Chị Dinh đã đặt cọc cho bà Hương số tiền 200.000.000 đồng (có hợp đồng đặt cọc). Tại Văn phòng Công chứng Phạm Thị Thuý Mai, bà Hương và Văn phòng công chứng đưa cho vợ chồng anh chị Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là Phạm Mạnh Hùng, bên nhận chuyển nhượng là anh Trịnh Văn Đại, chị Nguyễn Thị Dinh đối với thửa đất nêu trên, chị Dinh có kiểm tra hồ sơ pháp lý của bên chuyển nhượng là đầy đủ giấy tờ và kiểm tra thấy bên bán là anh Hùng đã ký ghi họ tên đầy đủ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có anh Hùng ở đó) bên cạnh đó là giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nên anh Đại, chị Dinh đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng nêu trên và giao toàn bộ tiền mua thửa đất còn lại là 1.800.000.000 đồng cho bà Hương. Việc giao tiền có người làm chứng và Luật sư viết giấy giao nhận tiền cho chị Dinh, người làm chứng là chị Trang ở Văn phòng Luật sư Lam Sơn và chị Đào Thị Thu Hằng, sinh 1987, nơi cư trú: xã Tân Dương, Thủy Nguyên. Do anh Hùng đã ký hợp đồng nên anh Đại, chị Dinh mới chuyển toàn bộ số tiền mua thửa đất cho bà Phạm Thị Hương. Việc mua bán là ngay tình và đúng pháp luật nên anh Đại, chị Dinh đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng để làm thủ tục sang tên bìa đỏ thửa đất trên cho anh chị.

Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm: Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2024/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2024 của **Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên (nay là thành phố Thủy Nguyên)**, thành phố Hải Phòng xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên bố số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng của bà Phạm Thị Hương theo giấy nhận tiền đặt cọc ngày 31 tháng 3 năm 2022 thuộc về bà Lê Thị Thót anh Phạm Mạnh Hùng.

- Tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là Phạm Mạnh Hùng, bên nhận chuyển nhượng là anh Trịnh Văn Đại, chị Nguyễn Thị Dinh được công chứng số 3112 quyển số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/4/2022 tại Văn Phòng Công chứng Phạm Thị Thuý Mai.

Về án phí sơ thẩm: Bà Phạm Thị Hương phải chịu 10.000.000 đồng án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại cho bà Lê Thị Thót 2.800.000 đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0010707 ngày 03-4-2024 của Chi cục thi hành án huyện Thủy Nguyên, Trả lại cho anh Phạm Mạnh Hùng 2.800.000

đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0010716 ngày 04-4-2024 của Chi cục thi hành án huyện Thủy Nguyên.

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

Nội dung kháng cáo: Ngày 13/12/2024, Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên nhận được đơn kháng cáo do anh Đại và chị Dinh nộp trực tiếp. Ngày 19/12/2024, Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên nhận được đơn kháng cáo do bị đơn nộp trực tiếp;

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Đại, chị Dinh kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 78/2024/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2024 của **Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên (nay là thành phố Thủy Nguyên)**, thành phố Hải Phòng yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của chị Dinh vẫn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Ngoài ra, các đương sự không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ mới, không yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ nào khác.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và phát biểu ý kiến về kháng cáo

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Thời hạn kháng cáo và quyền kháng cáo đảm bảo quy định tại các điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung kháng cáo: Căn cứ khoản 3 Điều 296; khoản 2 Điều 312; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử:

+) Đình chỉ đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trịnh Văn Đại;

+) Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Dinh; sửa một phần nội dung về án phí trong bản án sơ thẩm.

+) Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hương và anh Đại phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên chị Dinh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; yêu cầu kháng cáo của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Vụ án tranh chấp về hợp đồng đặt cọc và huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên (nay là thành phố Thủy Nguyên) thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền. Vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

[2] Thời hạn kháng cáo: Ngày 13/11/2024, bị đơn và anh Trịnh Văn Đại vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm; đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Dinh có mặt tại phiên tòa sơ thẩm. Ngày 13/11/2024, anh Đại, chị Dinh nộp đơn kháng cáo trực tiếp tại Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên. Ngày 19/12/2024, bà Hương nộp đơn kháng cáo trực tiếp tại Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên. Thời hạn kháng cáo đảm bảo theo quy định tại Điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa:

[3.1] Nguyên đơn là anh Phạm Mạnh Hùng đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

[3.2] Bị đơn là bà Phạm Thị Hương và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Trịnh Văn Đại, đồng thời cũng là người kháng cáo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Xét thấy sự vắng mặt của bà Hương và anh Đại không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 và khoản 2 Điều 312 đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Hương, anh Đại.

[3.3] Đối với đề nghị của chị Nguyễn Thị Dinh về việc triệu tập và bổ sung bà Đào Thị Thu Hằng tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người làm chứng. Xét thấy, bà Hằng làm chứng về việc giao nhận số tiền mua bán đất 1.800.000.000 đồng giữa vợ chồng anh Đại, chị Dinh với bà Hương. Quá trình giải quyết sơ thẩm, các đương sự đều thừa nhận bà Hương đã nhận đủ của vợ chồng anh Đại, chị Dinh

số tiền trên. Do đó, không cần thiết phải triệu tập bổ sung người làm chứng để làm rõ vấn đề này.

- *Xét yêu cầu khởi kiện:*

[4] Đối với yêu cầu Tòa án tuyên bố bà Phạm Thị Hương mất số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng do vi phạm nghĩa vụ thanh toán tại giấy nhận tiền đặt cọc ngày 31/3/2022:

[4.1] Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 31/3/2022 giữa bên bán đất (bên A) là bà Lê Thị Thót và bên mua đất (bên B) là bà Phạm Thị Hương có nội dung thoả thuận như sau:

+ Tài sản bán là: Lô đất có diện tích $6 \times 10 = 60m^2$, có sơ đồ vị trí kèm theo. Giá bán: 1.740.000.000 đồng.

+ Bên B đặt cọc cho bên A bằng hình thức chuyển khoản, với số tiền cọc là 200.000.000 đồng.

+ Bên A có trách nhiệm hoàn tất mọi thủ tục chuyển nhượng cho Bên B số tài sản trên. Bên B có trách nhiệm thanh toán nốt số tiền còn lại cho Bên A là: 1.540.000.000 đồng (một tỷ năm trăm bốn mươi triệu đồng chẵn) sau khi bên A hoàn tất mọi thủ tục chuyển nhượng tại Phòng công chứng đồng thời bên A phải bàn giao toàn bộ hồ sơ liên quan đến lô đất trên cho bên B. Sau khi hợp đồng được ký kết, nếu Bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường cho Bên B gấp 03 (ba) lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A - Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là = 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Ngược lại nếu Bên B không mua nữa thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc.

[4.2] Tại thời điểm đặt cọc, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; tự nguyện giao kết hợp đồng đặt cọc; do đó, hợp đồng phát sinh hiệu lực đối với các bên.

[4.3] Nguyên đơn, bị đơn đều xác nhận: Bà Hương có đặt cọc cho bà Thót và anh Hùng số tiền 200.000.000 đồng. Ngày 22/4/2022 tại Văn phòng công chứng Phạm Thị Thuý Mai, anh Hùng đã thực hiện việc ký chuyển nhượng quyền sử dụng $60m^2$ đất tại thửa số 46 tờ bản đồ 03QH tại xóm Lò Vôi, xã Dương Quan, huyện Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay bà Hương không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nốt số tiền còn lại cho bà Thót, anh Hùng. Lý do bà Hương đưa ra là do bà Thót không hoàn thiện các thủ tục làm bìa đồ đối với diện tích đất trên nên không thực hiện được nhưng ngoài nội dung trình bày thì bà Hương không cung cấp được tài liệu chứng minh. Bà Hương cũng xác nhận đến nay ngoài số tiền bà đã đặt cọc, sau khi anh Hùng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng thì bà Hương chưa thanh toán thêm khoản nào cho anh Hùng, bà Thót. Như vậy, bị đơn đã vi phạm

nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận đặt cọc. Yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải mất số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng là có căn cứ.

[5] Yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là Phạm Mạnh Hùng, bên nhận chuyển nhượng là anh Trịnh Văn Đại, chị Nguyễn Thị Dinh được công chứng số 3112 ngày 29/4/2022 tại Văn Phòng Công chứng Phạm Thị Thuý Mai:

[5.1] Lời khai của các đương sự đều xác nhận: Anh Hùng ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên nhận chuyển nhượng là bà Hương; không biết anh Đại, chị Dinh là ai, không ký kết hợp đồng với anh Đại, chị Dinh. Anh Đại, chị Dinh cũng xác định nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên của bà Hương, không quen biết anh Hùng và bà Thót. Giá trị chuyển nhượng trên hợp đồng là 200.000.000 đồng nhưng anh Đại, chị Dinh trình bày anh chị nhận chuyển nhượng với giá 2.000.000.000 đồng. Anh Hùng, bà Thót trình bày giá chuyển nhượng là 1.750.000.000 đồng. Hai bên đều cung cấp hợp đồng đặt cọc chứng minh giá chuyển nhượng nêu trên. Các bên đều thống nhất khẳng định anh Đại, chị Dinh không giao tiền cho bên anh Hùng, bà Thót. Anh Hùng, bà Thót không nhận tiền của anh Đại, chị Dinh và cũng không giao các giấy tờ của thửa đất cho anh Đại, chị Dinh. Bà Hương đã nhận đủ số tiền bán đất từ vợ chồng anh Đại, chị Dinh là 2.000.000.000 đồng; do khó khăn trong việc làm thủ tục sang tên nên từ tháng 08/2022, bà Hương trả lãi 20.000.000đồng/tháng cho anh Đại, chị Dinh đã trả được số tiền gốc 150 triệu đồng. Từ tháng 01/2024 đến nay do kinh tế khó khăn nên không trả được tiền lãi cho anh Đại, chị Dinh.

[5.2] Trên thực tế, chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 60m² đất tại thửa số 46 tờ bản đồ 03QH tại xóm Lò Vôi, xã Dương Quan, huyện Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng là anh Hùng; anh Hùng chưa hoàn tất thủ tục sang tên cho bà Hương. Do đó, tại thời điểm vợ chồng anh Đại, chị Dinh ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Hương không phải là chủ sử dụng hợp pháp; không có quyền định đoạt đối với tài sản này. Anh Hùng chỉ giao dịch với bà Hương, thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà Hương mà không được biết về việc bên nhận chuyển nhượng thực tế là anh Đại, chị Dinh. Việc bà Hương nhận tiền từ anh Đại, chị Dinh để thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất của anh Hùng cho vợ chồng anh Đại, chị Dinh là không đúng quy định của pháp luật.

[5.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được các bên ký điểm chỉ nhưng không ký cùng thời điểm, các bên ký hợp đồng đều khẳng định không gặp nhau thỏa thuận thống nhất và cùng nhau ký mà hợp đồng được soạn sẵn và các bên đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng vào các thời điểm khác nhau. Hợp đồng đã được công chứng, chứng thực nhưng việc công chứng chứng thực chưa tuân theo đúng trình tự quy định của pháp luật, nên hình thức của hợp

đồng là chưa phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 401 của Bộ luật Dân sự 2015.

[5.4] Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày số 3112 ngày 29/4/2022 tại Văn Phòng Công chứng Phạm Thị Thuý Mai không được thể hiện đúng ý chí của các bên tham gia ký kết. Chủ thể tham gia giao kết không đúng như nội dung thể hiện trong hợp đồng; không đảm bảo các điều kiện để thực hiện giao dịch dân sự theo quy định pháp luật; chưa phát sinh hiệu lực. Theo quy định tại Điều 423 Bộ luật Dân sự có căn cứ để hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày số 3112 ngày 29/4/2022 tại Văn Phòng Công chứng Phạm Thị Thuý Mai.

[5.5] Trong hợp đồng chuyển nhượng, các bên đều thừa nhận bên bán không nhận tiền của bên mua, bên mua cũng chưa nhận tài sản của bên bán. Các đương sự không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả trong trường hợp hủy bỏ hợp đồng nên không xem xét giải quyết.

** Xét yêu cầu kháng cáo:*

[6] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Dinh kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm; yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Như đã phân tích tại các mục [4], [5], bản án sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ. Do đó, không có cơ sở để hủy bản án sơ thẩm như yêu cầu kháng cáo của chị Dinh.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[7.1] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[7.2] Tại bản án sơ thẩm, không buộc bị đơn chịu án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cần sửa bản án dân sự sơ thẩm về nội dung này, buộc bị đơn phải chịu thêm 300.000 đồng đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm:

[8.1] Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn là bà Phạm Thị Hương và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Trịnh Văn Đại bị đình chỉ xét xử phúc thẩm nên bà Hương, anh Đại phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm;

[8.2] Bản án sơ thẩm bị sửa một phần về án phí, yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được chấp nhận một phần nên chị Dinh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 296 và Điều 308, Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các Điều 112, 116, 117, 119, 129, 131, 328, 423, 501, 502 **Bộ luật Dân sự năm 2015**;
- Điều 167 **Luật đất đai năm 2013**;
- 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;

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn là bà Phạm Thị Hương và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trịnh Văn Đại;

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Dinh; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 78/2024/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2024 của **Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên (nay là thành phố Thủy Nguyên)**, thành phố Hải Phòng về án phí dân sự sơ thẩm.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên bố số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng của bà Phạm Thị Hương theo giấy nhận tiền đặt cọc ngày 31 tháng 3 năm 2022 thuộc về bà Lê Thị Thót anh Phạm Mạnh Hùng.

- Tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là Phạm Mạnh Hùng, bên nhận chuyển nhượng là anh Trịnh Văn Đại, chị Nguyễn Thị Dinh được công chứng số 3112 quyển số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/4/2022 tại Văn Phòng Công chứng Phạm Thị Thuý Mai.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phạm Thị Hương phải chịu 10.300.000 đồng án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Trả lại bà Lê Thị Thót 2.800.000 đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0010707 ngày 03/4/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên **(nay là thành phố Thủy Nguyên)**, thành phố Hải Phòng;

- Trả lại anh Phạm Mạnh Hùng 2.800.000 đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0010716 ngày 04/4/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên (nay là thành phố Thủy Nguyên), thành phố Hải Phòng.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Phạm Thị Hương, anh Trịnh Văn Đại mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, các đương sự đã nộp đủ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010225 ngày 02/12/2024; số 0010259 ngày 19/12/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên (nay là thành phố Thủy Nguyên), thành phố Hải Phòng;

- Chị Nguyễn Thị Dinh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại chị Dinh 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010222 ngày 02/12/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên (nay là thành phố Thủy Nguyên), thành phố Hải Phòng;

Về quyền yêu cầu thi hành án: 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 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:

- VKSND TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS thành phố Thủy Nguyên;
- TAND thành phố Thủy Nguyên;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

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

Nguyễn Mạnh Hà

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Vân Thúy Nguyễn Thị Tuyết Hồng

Nguyễn Mạnh Hà

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS huyện An Lão;
- TAND huyện An Lão;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

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

Nguyễn Mạnh Hà

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Quang Trung

Vũ Thị Bích Diệp

Bùi Thị Thu Hằng

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

Bùi Thị Thu Hằng

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS huyện An Dương;
- TAND huyện An Dương;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

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

Bùi Thị Thu Hằng

Kèm theo Bản án Dân sự phúc thẩm số 04/2024/DS-PT
ngày 11-01-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng