

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ H**

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

Bản án số: 82/2022/DS-PT

Ngày: 17/02/2022

V/v Tranh chấp hợp đồng dân sự

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H**

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

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Bà Trần Thị Kim Quy

***Các Thẩm phán:***

1. Bà Trần Thị Quỳnh Châu

2. Bà Vũ Thị Thu Hương

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Võ Thị Hoàng Yến - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H:*** Bà Nguyễn Thị Tố Uyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 292/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 340/2021/DS-ST ngày 03/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện M - Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4990/2021/QĐ-PT ngày 27/12/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 698/2022/QĐ-PT ngày 17/01/2022, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Bà **Mai Kim Q**, sinh năm 1964

Địa chỉ: Số 3/22 đường A, khu phố Q, thị trấn L, huyện M, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lý Thành N, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: Số 28/6A đường Trưng Nữ Vương, khu phố 6, thị trấn L, huyện M, Thành phố H

***2. Bị đơn:***

**2.1. Ông Nguyễn Thành E**, sinh năm 1954 (chết năm 2017)

Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thành E:

- Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1959

- Bà Nguyễn Hồng Anh T, sinh năm 1984

- Bà Nguyễn Thị Thu Y, sinh năm 1989

- Bà Nguyễn Hồng Anh U, sinh năm 1995

**2.2. Bà Nguyễn Thị R**, sinh năm 1959

Cùng địa chỉ: Số 18/9B, Khu phố L, thị trấn L, huyện M, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của bà R, bà T, bà Y, bà U: Ông Nguyễn Thanh I, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: Số 113/4 khu phố S, phường H, Quận G, Thành phố H

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

3.1. Ông Huỳnh Ái O, sinh năm 1962

Địa chỉ: Số 3/22 đường A, khu phố B, thị trấn L, huyện M, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lý Thành N, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: Số 28/6A đường H, khu phố V, thị trấn L, huyện M, Thành phố H

3.2. Ông Lý Thành N, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: Số 28/6A đường H, khu phố V, thị trấn L, huyện M, Thành phố H

*4. Người kháng cáo:* Ông Lý Thành N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Mai Kim Q.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Lý Thành N trình bày:*

Năm 2002 bà Mai Kim Q nhận chuyển nhượng phần đất của ông Nguyễn Thành E và bà Nguyễn Thị R diện tích ngang 4m, dài khoảng 40m, tại địa chỉ 18/9A K, Khu phố L, thị trấn L, huyện M, giá 2.200.000đ/m<sup>2</sup>; bà Mai Kim Q thanh toán trước 157.000.000 đồng, phần còn lại sẽ thanh toán đủ sau khi làm xong giấy tờ. Do giá đất trên thị trường biến động, nên vợ chồng ông Nguyễn Thành E và bà Nguyễn Thị R không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Lý Thành N yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị R tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất chiều ngang 04m, chiều dài khoảng 40m, vị trí cặp nhà ông E tại địa chỉ: 18/9B, Khu phố L, thị trấn L, huyện M. Nếu bà Nguyễn Thị R không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Ông Lý Thành N xác định bà Mai Kim Q thống nhất vị trí thửa đất được thể hiện tại bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng: 106046/TTĐĐBĐ\_CNHM do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 17/4/2020 và đồng ý với giá đất do Hội đồng định giá xác định theo Biên bản định giá tài sản được Tòa án nhân dân huyện M lập ngày 22/10/2020 và không có yêu cầu định giá lại.

*Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của bị đơn ông Nguyễn Thành E, bà Nguyễn Thị R và của ông Nguyễn Thanh I đại diện theo ủy quyền của bị đơn, có nội dung:*

Quá trình giải quyết vụ kiện, ông Nguyễn Thành E và bà Nguyễn Thị R xác định giữa bà Mai Kim Q với ông Nguyễn Thành E và bà Nguyễn Thị R không có việc mua bán đất mà chỉ là quan hệ hùn vốn kinh doanh và chót tiền nợ giữa ông Nguyễn Thành E và ông Lý Thành N. Phía ông Lý Thành N gán nợ số tiền

157.000.000 đồng và buộc ông Nguyễn Thành E viết giấy chuyển nhượng đất cho bà Mai Kim Q là chị vợ của ông Lý Thành N.

Đối với Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất được giao kết giữa bà Mai Kim Q với ông Nguyễn Thành E và bà Nguyễn Thị R thể hiện: Phía bà Mai Kim Q thanh toán cho ông Nguyễn Thành E 157.000.000 đồng tiền cọc đối với một phần lô đất tại địa chỉ 18/9A K, Khu phố L, thị trấn L, huyện M. Như vậy, giữa hai bên tuy có giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất, nhưng bên bán chỉ nhận tiền cọc và chưa tiến hành mua bán. Ngoài ra, Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất được giao kết giữa bà Mai Kim Q với ông Nguyễn Thành E không thể hiện thời điểm giao kết, diện tích đất chuyển nhượng và giá tiền, nên không thể xem đây là hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật dân sự. Do đó, bà Nguyễn Thị R không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng theo yêu cầu của bà Mai Kim Q; đồng ý thanh toán tiền cọc và bồi thường một lần cọc theo quy định của pháp luật về xử lý tranh chấp tiền đặt cọc.

Ông Nguyễn Thanh I xác định bà Nguyễn Thị R thống nhất vị trí thửa đất được thể hiện tại bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng: 106046/TTĐĐBĐ\_CNHM do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 17/4/2020 và đồng ý với giá đất do Hội đồng định giá xác định theo Biên bản định giá tài sản được Tòa án nhân dân huyện M lập ngày 22/10/2020 và không có yêu cầu định giá lại.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Thành N trình bày:*

Ông Nguyễn Thành E cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Mai Kim Q với ông Nguyễn Thành E xuất phát từ việc cần nợ giữa ông Lý Thành N và ông Nguyễn Thành E là không đúng và thiếu căn cứ. Đề nghị Tòa án xem xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

Ông Lý Thành N thống nhất vị trí thửa đất được thể hiện tại bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng: 106046/TTĐĐBĐ\_CNHM do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 17/4/2020 và đồng ý với giá đất do Hội đồng định giá xác định theo Biên bản định giá tài sản được Tòa án nhân dân huyện M lập ngày 22/10/2020 và không có yêu cầu định giá lại.

*Tại bản tự khai Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ái O có đại diện theo ủy quyền ông Lý Thành N trình bày:*

Ông Huỳnh Ái O là chồng của bà Mai Kim Q, ông O thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà Mai Kim Q. Đề nghị Tòa án xem xét buộc bà Nguyễn Thị R tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký năm 2002 với bà Mai Kim Q.

*Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Hồng Anh T, bà Nguyễn Thị Thu Y và bà Nguyễn Hồng Anh U là những kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn có ông Nguyễn Thanh I trình bày:*

Bà Nguyễn Hồng Anh T, bà Nguyễn Thị Thu Y và bà Nguyễn Hồng Anh U là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thành E yêu cầu Tòa án xem xét yêu cầu của nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Thanh I xác định bà Nguyễn Hồng Anh T, bà Nguyễn Thị Thu Y và bà Nguyễn Hồng Anh U thống nhất vị trí thửa đất được thể hiện tại bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng: 106046/TTĐĐBĐ CNHM do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 17/4/2020 và đồng ý với giá đất do Hội đồng định giá xác định theo Biên bản định giá tài sản được Tòa án nhân dân huyện M lập ngày 22/10/2020 và không có yêu cầu định giá lại.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 488/2010/DS-ST ngày 29/9/2010 của Tòa án nhân dân huyện M đã tuyên:*

“Bác yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án: Đòi ông Nguyễn Thành E, bà Nguyễn Thị R tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với bà Mai Kim Q.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Mai Kim Q và ông Nguyễn Thành E, bà Nguyễn Thị R là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Thành E, bà Nguyễn Thị R trả lại cho bà Mai Kim Q số tiền 157.000.000 đồng ngay sau khi án có hiệu lực”.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

*Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 134/2011/DS-ST ngày 21/02/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố H đã tuyên xử:*

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 488/2010/DS-ST ngày 29/9/2010 của Tòa án nhân dân huyện M.

Bác yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án: Đòi ông Nguyễn Thành E, bà Nguyễn Thị R tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với bà Mai Kim Q.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Mai Kim Q và ông Nguyễn Thành E, bà Nguyễn Thị R là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Thành E, bà Nguyễn Thị R trả lại cho bà Mai Kim Q số tiền 157.000.000 đồng ngay sau khi án có hiệu lực.

Ngoài ra, bản án còn tuyên và nghĩa vụ chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Tại Quyết định giám đốc thẩm số: 77/2014/DS-GĐT ngày 04/3/2014 của Tòa án nhân dân tối cao đã tuyên:*

“Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số: 134/2011/DS-ST ngày 21/02/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố H và Bản án dân sự sơ thẩm số: 488/2010/DS-ST ngày 29/9/2010 của Tòa án nhân dân huyện M về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Mai Kim Q với bị đơn ông Nguyễn Thành E, Nguyễn Thị R. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện M, Thành phố H xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.”

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 764/2016/DS-ST ngày 27/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện M đã tuyên xử:*

“Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Kim Q.

Tuyên bố giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Kim Q với ông Nguyễn Thành E, bà Nguyễn Thị R là vô hiệu.

Hủy Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Kim Q với ông Nguyễn Thành E, bà Nguyễn Thị R.

Buộc ông Nguyễn Thành E và bà Nguyễn Thị R có trách nhiệm hoàn trả cho bà Mai Kim Q số tiền đã nhận 157.000.000 đồng. Thi hành ngay ngay sau khi án có hiệu lực”.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo.

*Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 56/2017/DS-ST ngày 12/01/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố H đã tuyên:*

“Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 764/2016/DS-ST ngày 27/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện M, Thành phố H. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện M, Thành phố H thụ lý và xét xử theo trình tự sơ thẩm.”

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn tuyên về án phí dân sự phúc thẩm các đương sự phải chịu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 340/2021/DS-ST ngày 03/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện M - Thành phố H, tuyên xử:

1. Không chấp nhận nội dung khởi kiện của bà Mai Kim Q yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị R tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 182 tờ bản đồ duy nhất (theo tài liệu 299 TTg) thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 4 (theo tài liệu năm 2005) thị trấn L, huyện M, Thành phố H.

2. Chấp nhận một phần nội dung khởi kiện của bà Mai Kim Q yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị R bồi thường hợp đồng đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 182 tờ bản đồ duy nhất (theo tài liệu 299 TTg) thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 4 (theo tài liệu năm 2005) thị trấn L, huyện M, Thành phố H.

3. Buộc bà Nguyễn Thị R có nghĩa vụ thanh toán cho bà Mai Kim Q 157.000.000 đồng tiền cọc và bồi thường một lần tiền cọc 157.000.000 đồng, tổng cộng là 314.000.000đ (ba trăm mười bốn triệu đồng).

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị R hỗ trợ cho bà Mai Kim Q một lần tiền cọc 157.000.000 đồng (một trăm năm mươi bảy triệu đồng).

Cộng chung bà Nguyễn Thị R có nghĩa vụ thanh toán cho bà Mai Kim Q 471.000.000 đồng (bốn trăm bảy mươi một triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền nêu trên, 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.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/11/2021, ông Lý Thành N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Mai Kim Q có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Lý Thành N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Mai Kim Q trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “tranh chấp hợp đồng dân sự” là không phù hợp với nội dung tranh chấp và yêu cầu khởi kiện. Đồng thời, việc xác định thỏa thuận chuyển nhượng trong vụ án là tranh chấp hợp đồng dân sự đặt cọc và xử lý phạt cọc buộc bà R hoàn lại tiền cọc, bồi thường cho bà Q một lần tiền cọc và ghi nhận bà R hỗ trợ cho bà Q thêm một lần cọc là 157.000.000 đồng tổng cộng 471.000.000 đồng là không có căn cứ, không đúng quy định pháp luật. Do Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do vi phạm hình thức, xác định thiệt hại và bồi thường thiệt hại do lỗi của mỗi bên làm cho hợp đồng vô hiệu là sai lầm nghiêm trọng trong việc đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự nên yêu cầu Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Thanh I là người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lý Thành N.

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và cũng không cung cấp, bổ sung thêm tài liệu chứng cứ nào khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến:

*Về tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

*Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lý Thành N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Mai Kim Q, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 340/2021/DS-ST ngày 03/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện M - Thành phố H.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về hình thức: Ngày 03/11/2021 Tòa án nhân dân huyện M xét xử vụ án theo Bản án số 340/2021/DS-ST. Sau khi ban hành bản án, ngày 12/11/2021

Tòa án nhân dân huyện M nhận được đơn kháng cáo của ông Lý Thành N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Mai Kim Q. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo của đương sự còn trong thời hạn kháng cáo đúng quy định nên được chấp nhận xem xét.

[2] Về nội dung: Xét đơn kháng cáo bổ sung ngày 14 tháng 01 năm 2022 của ông Lý Thành N, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về quan hệ tranh chấp: Tòa án nhân dân huyện M nhận định quan hệ tranh chấp giữa bà Mai Kim Q với ông Nguyễn Thành E và bà Nguyễn Thị R là “Tranh chấp hợp đồng dân sự” là chưa cụ thể và chưa đầy đủ. Căn cứ vào Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất (bút lục 65) giữa bà Mai Kim Q với ông Nguyễn Thành E và bà Nguyễn Thị R có nội dung: “...Tiền đặt cọc trước là 157.000.000 đồng. Sau khi làm giấy tờ xong bên mua sẽ chồng số tiền còn lại...”. Do đó, khi nguyên đơn khởi kiện tranh chấp giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất nói trên thì quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Về nội dung: Nguyên đơn kháng cáo cho rằng Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất (Bút lục 65) giữa bà Mai Kim Q với ông Nguyễn Thành E và bà Nguyễn Thị R là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do vi phạm về hình thức nên phải buộc các bên khắc phục theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2003, nếu một trong hai bên không đồng ý khắc phục thì Tòa án phải tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất (Bút lục 65) giữa bà Mai Kim Q với ông Nguyễn Thành E và bà Nguyễn Thị R có nội dung: “*tiền đặt cọc trước là 157.000.000 đồng. Sau khi làm giấy tờ xong bên mua sẽ chồng số tiền còn lại...*” mặc dù ý chí ban đầu của hai bên là thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên quá trình thực hiện hợp đồng hai bên chỉ mới dừng lại ở giai đoạn đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng. Sau khi đặt cọc và giao tiền đặt cọc xong, giữa hai bên chưa tiến hành đo vẽ, chưa làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định, chưa giao nhận đất và chưa thanh toán tiếp theo như thỏa thuận. Do đó, Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất không phải là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như kháng cáo của ông Lý Thành N.

Tại đơn kháng cáo bổ sung ngày 14/01/2022, đại diện nguyên đơn cho rằng “... bao gồm đặt cọc 157.000.000 đồng và tiền còn lại thanh toán sau khi làm thủ tục xong”, như vậy, phía nguyên đơn thừa nhận số tiền 157.000.000 đồng là tiền đặt cọc. Tại phiên tòa phúc thẩm, cả nguyên đơn và bị đơn không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào thể hiện “sau khi làm thủ tục xong” là thủ tục gì và các bên cũng không trình bày thống nhất với nhau về nội dung này.

Theo Biên bản phiên tòa sơ thẩm (bút lục 484) đại diện nguyên đơn khai khi hai bên làm giấy tờ chuyển nhượng thì đất chưa sang tên bị đơn, đến khi bị đơn có được giấy chứng nhận thì không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Phía bị đơn thừa nhận có ký vào giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất và có nhận 157.000.000 đồng tiền đặt cọc của phía nguyên đơn nhưng sau đó khi ký kết giấy tờ trên thì bị đơn không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng theo yêu cầu của nguyên đơn nên xảy ra tranh chấp từ đó cho đến nay. Bị đơn là người không đồng ý tiếp tục hợp đồng mà không thông báo cho phía nguyên đơn và không được phía nguyên đơn đồng ý nên bị đơn là bên vi phạm nghĩa vụ. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 363 Bộ luật dân sự năm 1995 thì nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc. Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 157.000.000 đồng và bồi thường một lần tiền cọc 157.000.000 đồng, tổng cộng là 314.000.000đ (ba trăm mười bốn triệu đồng). Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị R hỗ trợ cho bà Mai Kim Q một lần tiền cọc 157.000.000 đồng (một trăm năm mươi bảy triệu đồng) là phù hợp, nên kháng cáo của phía nguyên đơn là không có căn cứ. Nên hủy bỏ hợp đồng, cụ thể là “giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất” giữa bà Mai Kim Q với ông Nguyễn Thành E và bà Nguyễn Thị R theo quy định tại Điều 419 Bộ luật Dân sự năm 1995.

[2.3] Về nghĩa vụ thanh toán: Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc bà Nguyễn Thị R thanh toán cho bà Mai Kim Q số tiền đặt cọc là 157.000.000 đồng và bồi thường một lần tiền cọc 157.000.000 đồng, tổng cộng là 314.000.000đ (ba trăm mười bốn triệu đồng) là có thiếu sót. Bà R có chồng là ông Nguyễn Thành E, ông E chết năm 2017. Do đó, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông E gồm vợ là bà Nguyễn Thị R và các con là bà Nguyễn Hồng Anh T, bà Nguyễn Thị Thu Y, bà Nguyễn Hồng Anh U có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Mai Kim Q số tiền 314.000.000đ (Ba trăm mười bốn triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị R hỗ trợ cho bà Mai Kim Q một lần tiền cọc 157.000.000đ (Một trăm năm mươi bảy triệu đồng).

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm nên án phí phúc thẩm bà Mai Kim Q không phải chịu. Bà Q được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lý Thành N.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Kim Q yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị R tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 182 tờ bản đồ duy nhất (theo tài liệu 299 TTg) thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 4 (theo tài liệu năm 2005) thị trấn L, huyện M, Thành phố H.

Hủy bỏ “Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất” giữa bà Mai Kim Q với ông Nguyễn Thành E và bà Nguyễn Thị R.

2. Buộc bà Nguyễn Thị R cùng với bà Nguyễn Hồng Anh T, bà Nguyễn Thị Thu Y, bà Nguyễn Hồng Anh U có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Mai Kim Q số tiền 314.000.000đ (Ba trăm mười bốn triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị R hỗ trợ cho bà Mai Kim Q một lần tiền cọc 157.000.000đ (Một trăm năm mươi bảy triệu đồng).

Các bên đương sự thực hiện việc giao nhận tiền tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được yêu cầu có đơn yêu cầu thi hành án mà người bị thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên thì người bị thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

### 3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Mai Kim Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.400.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0032609 ngày 13 tháng 9 năm 2017 của Cục Thi hành án dân sự huyện M. Bà Mai Kim Q được hoàn lại số tiền 4.100.000 (Bốn triệu một trăm ngàn đồng).

Hoàn lại cho bà Mai Kim Q số tiền 4.400.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0008532 ngày 27 tháng 9 năm 2019 của Cục Thi hành án dân sự huyện M.

Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho bà Mai Kim Q 300.000 đồng theo biên lai số AA/2021/0038220 ngày 15 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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:**

- TAND Tối cao;

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

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP (T/21).

**Trần Thị Kim Quy**