

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 177/2025/DS-PT
Ngày: 11-4-2025
“V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất, hợp
đồng đặt cọc để chuyển nhượng
QSD 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: Bà Kiều Kim Xuân;

Các Thẩm phán: Ông Đinh Chí Tâm;
Ông Ngô Tấn Lợi.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Diệu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 tháng 02 năm 2025, các ngày 14, 28 và 31 tháng 3 năm 2025 và ngày 11 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 564/2024/TLPT- DS ngày 19 tháng 11 năm 2024, về việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất.”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 16-9-2024 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 712/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2025; Thông báo thời gian mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm số 14/TB-TA ngày 20/01/2025; Các Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 44/2025/QĐPT-DS ngày 20/02/2025, số 60/2025/QĐPT-DS 14/3/2025, số 80/2025/QĐPT-DS ngày 31/3/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Phùng Kim Q, sinh ngày 01/01/1982;

Địa chỉ: Khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Chỗ ở hiện nay: Số nhà B, đường T (Đường A), khóm B, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

2.2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1958;

2.3. Bà Huỳnh Thị H1, sinh năm 1955;

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Anh Phan Thành P, sinh năm 1980 (chồng chị Q);

Địa chỉ: Khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Chỗ ở hiện nay: Số nhà B, đường T (Đường A), khóm B, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Chị Võ Thị N, sinh năm 1988 (vợ anh H);

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Anh Nguyễn Văn H, là bị đơn.

(Các đương sự có mặt tại phiên tòa.)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là chị Phùng Kim Q trình bày:

Nguyên trước đây, vợ chồng anh Nguyễn Văn H có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị Phùng Kim Q diện tích 1,5 công tầm cắt (tức là 1.944m²). Phần đất này do hộ ông Nguyễn Văn T đứng tên giấy chứng nhận, vợ chồng ông Theo chuyển nhượng đất này cho vợ chồng anh H (theo Tờ sang nhượng ngày 30/6/2013 dl, bản viết tay), sau đó vợ chồng anh H chuyển nhượng lại cho vợ chồng chị Q. Do việc mua bán giữa vợ chồng anh H với vợ chồng ông T là giấy viết tay, chưa sang tên giấy tờ đất, hộ ông Nguyễn Văn T đứng tên giấy chứng nhận, nên để đảm bảo quyền lợi cho chị, chị đã yêu cầu vợ chồng ông T phải làm giấy tờ mua bán với chị.

Việc chuyển nhượng này giữa chị Phùng Kim Q với vợ chồng anh Nguyễn Văn H, vợ chồng ông Nguyễn Văn T có làm hợp đồng đặt cọc ngày 19/01/2023 (do chị Phùng Kim Q ký tên với ông Nguyễn Văn T), trong đó thỏa thuận là anh Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị H1 chuyển nhượng cho chị phần đất diện tích cụ thể 1.944m², giá mua là 500.000.000 đồng, đưa lần đầu 200.000.000 đồng, còn lại số tiền 300.000.000 đồng, khi nào ra công chứng sang tên cho chị đứng tên giấy đất, anh Nguyễn Văn H giao đủ đất cho chị thì chị sẽ thanh toán hết số tiền này, nếu ai sai so với hợp đồng thì bồi thường gấp 02 (hai) lần.

Tuy nhiên, do hoàn cảnh khó khăn nên anh Nguyễn Văn H có đến nhà chị và lấy thêm số tiền 100.000.000 đồng, tổng cộng số tiền là 300.000.000 đồng. Nhưng cho đến nay, anh Nguyễn Văn H, vợ chồng ông Nguyễn Văn T vẫn chưa thực hiện chuyển nhượng phần đất này cho chị đứng tên.

Theo đơn khởi kiện, chị Phùng Kim Q yêu cầu anh Nguyễn Văn H, vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị H1 phải liên đới tiếp tục thực hiện hoàn tất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị diện tích 1.944m², thửa số 01, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc ấp T, xã T, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp. Theo chị Q được biết, hiện nay phần đất này do anh Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chị Q không tranh chấp các cây trồng trên đất hay tài sản nào khác. Chị Q thống nhất giá theo biên bản thỏa thuận giá ngày 05/8/2024 và diện tích đất tranh chấp theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp số 19/2024/SĐĐĐ/CNVPĐKĐĐ TPHN của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H.

Chị Q không yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn T phải liên đới trả tiền đặt cọc cho chị, vì vợ chồng ông Nguyễn Văn T không có nhận tiền đặt cọc. Ngoài ra, chị không yêu cầu người nào khác có trách nhiệm bồi thường hậu quả hợp đồng.

Tại phiên tòa, chị Phùng Kim Q yêu cầu vợ chồng anh Nguyễn Văn H phải liên đới tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho chị Phùng Kim Q và anh Phan Thành P quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế là 1.549,9m² (vị trí 2 của sơ đồ đo đạc), thửa đất số 01, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc ấp T, xã T, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Phùng Kim Q với vợ chồng anh Nguyễn Văn H bị vô hiệu, chị yêu cầu anh Nguyễn Văn H và chị Võ Thị N phải liên đới trả tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và bồi thường 300.000.000 đồng, tổng cộng 600.000.000 đồng.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn anh Nguyễn Văn H trình bày:

Khoảng trước Tết năm 2023, anh Nguyễn Văn H có bán miếng vườn cho vợ chồng chị Phùng Kim Q với giá 500.000.000 đồng. Vợ chồng chị Phùng Kim Q có đưa tiền cọc trước cho anh H số tiền 300.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng thì đợi khi nào ông Nguyễn Văn T sang tên thì đưa đủ tiền. Diện tích chuyển nhượng ghi rõ là khoảng 1.500m², do chưa đo đạc thực tế, nhưng anh bán trọn mảnh vườn, không phải diện tích 1.944m² như vợ chồng chị Q trình bày. Tuy nhiên, phần đất này anh có nhiều lần yêu cầu vợ chồng chị Q ra làm thủ tục sang nhượng nhưng vợ chồng chị Q không chịu, cho rằng anh giao không đủ đất và tìm đủ lý do không chịu ký tên chuyển nhượng, giao đủ tiền cho anh.

Anh H không có ký hợp đồng chuyển nhượng đất với vợ chồng chị Q, đồng thời vợ chồng chị Q không chịu làm thủ tục chuyển nhượng đất với anh.

Trước đây, khi anh H thỏa thuận bán phần đất này cho vợ chồng chị Q thì giấy đất còn của ông Nguyễn Văn T đứng tên, nhưng nay phần đất này đã do anh đứng tên thì anh không bán nữa.

Anh H không tranh chấp các cây trồng trên đất hay tài sản nào khác. Anh H thống nhất giá theo biên bản thỏa thuận giá ngày 05/8/2024 và diện tích đất tranh chấp theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp số 19/2024/SĐĐĐ/CNVPĐKĐĐ TPHN của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H.

Hiện nay, anh Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang giữ, quản lý, không thể chấp, cầm cố để vay vốn... cho cá nhân, tổ chức nào.

Đối với yêu cầu của chị Q, anh H không thống nhất. Anh Nguyễn Văn H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh với vợ chồng chị Phùng Kim Q là vô hiệu. Nếu Tòa án giải quyết buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì đối với số tiền vợ chồng chị Phùng Kim Q còn thiếu của vợ chồng anh là 200.000.000 đồng thì anh không yêu cầu, không tranh chấp, vì nay anh không bán phần đất này cho vợ chồng chị Q nữa.

Tại phiên tòa, anh Nguyễn Văn H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không lập thành văn bản) giữa vợ chồng anh Nguyễn Văn H với vợ chồng chị Phùng Kim Q là vô hiệu. Trước đây, vợ chồng anh có nhận tiền của vợ chồng chị Phùng Kim Q là 300.000.000 đồng thì vợ chồng anh thống nhất trả lại cho vợ chồng chị Q 300.000.000 đồng và hỗ trợ thêm số tiền 10.000.000 đồng, tổng cộng 310.000.000 đồng. Ngoài ra, anh H không thống nhất trả thêm cho chị Q số tiền nào khác.

Quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị H1 trình bày:

Trước đây, vợ chồng ông T, bà H1 có bán cho vợ chồng anh Nguyễn Văn H một mảnh vườn, nhưng chưa sang tên được. Sau đó, vợ chồng anh H có bán phần đất này lại cho vợ chồng chị Phùng Kim Q. Anh H có dẫn vợ chồng chị Q đến nhà Ông, Bà để nhờ xác nhận có bán phần đất này cho vợ chồng anh H. Khi đó chỉ có bà Huỳnh Thị H1 ở nhà, nên bà H1 cũng xác định là có bán phần đất cho vợ chồng anh H. Ngoài ra, Ông, Bà không biết việc mua bán giữa vợ chồng anh Nguyễn Văn H với vợ chồng chị Phùng Kim Q. Phần đất này, hiện vợ chồng ông Nguyễn Văn T đã làm thủ tục chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ông, Bà đã nhận đủ số vàng chuyển nhượng từ anh H, Nên Ông, Bà không yêu cầu, không tranh chấp gì trong vụ án này. Đối với yêu cầu của Phùng Kim Q, Ông, Bà không ý kiến, yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông T, bà H1 thống nhất giá theo biên bản thỏa thuận giá ngày 05/8/2024 và diện tích đất tranh chấp theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp số 19/2024/SĐĐĐ/CNVPĐKĐĐ TPHN của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Thành P trình bày:

Anh P thống nhất theo toàn bộ lời trình bày, ý kiến, yêu cầu của vợ anh là chị Phùng Kim Q, không trình bày, không yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị N trình bày:

Chị N thống nhất theo toàn bộ lời trình bày, ý kiến, yêu cầu của chồng chị là anh Nguyễn Văn H, không trình bày, không yêu cầu gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 16-9-2024 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, đã tuyên xử:

“Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không lập thành văn bản), giữa chị Phùng Kim Q và anh Phan Thành P với anh Nguyễn Văn H và chị Võ Thị N là vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Văn H và chị Võ Thị N phải liên đới trả cho chị Phùng Kim Q và anh Phan Thành P tiền đặt cọc là 300.000.000đồng và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 300.000.000đồng, tổng cộng 600.000.000đồng (Sáu trăm 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, thì người 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Phùng Kim Q phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001762 ngày 08 tháng 11 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Đồng Tháp; chị Phùng Kim Q đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Văn H và chị Võ Thị N phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 28.000.000đồng (Hai mươi tám triệu đồng).

Ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị H1, anh Phan Thành P đều không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Anh Nguyễn Văn H và chị Võ Thị N phải liên đới chịu toàn bộ chi phí là 3.711.500đồng, nhưng do chị Phùng Kim Q đã nộp và chi xong, nên anh Nguyễn Văn H và chị Võ Thị N phải liên đới hoàn trả cho chị Phùng Kim Q số tiền 3.711.500đồng (Ba triệu bảy trăm mười một nghìn năm trăm đồng).”

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, thời hạn yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25-9-2024, bị đơn anh Nguyễn Văn H kháng cáo, yêu cầu: Anh Nguyễn Văn H thống nhất giao phần đất cho chị Phùng Kim Q theo như hợp đồng miệng buôn bán từ trước, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành

phố H, tỉnh Đồng Tháp, diện tích 1.549,9m², thửa 01, tờ bản đồ số 21 và yêu cầu chị Phùng Kim Q trả đủ cho anh số tiền 200.000.000 đồng còn lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo: Anh H đồng ý và buộc chị Q tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt QSD đất) như thỏa thuận trước đây, diện tích đất theo giấy chứng nhận QSD đất anh H được cấp ngày 22-9-2023 thửa 01, tờ bản đồ 21 là 1.549,9 m²; yêu cầu chị Q tiếp tục trả cho anh H số tiền còn lại là 200.000.000 đồng. Nếu chị Q không chuyển nhượng đất thì anh H đồng ý vô hiệu hợp đồng và trả lại cho chị Q 300.000.000 đồng đã nhận và tự nguyện hỗ trợ thêm cho chị Q 10.000.000 đồng, tổng cộng 310.000.000 đồng.

Chị Q trình bày: Không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng QSD đất với anh H, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa chị Q với anh H, về hậu quả hợp đồng vô hiệu yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, chị Q thống nhất số tiền anh H phải trả và bồi thường như bản án sơ thẩm đã xét xử.

Ông T, bà H1 xác định việc chuyển nhượng QSD đất cho anh H đã thực hiện xong, ông, bà đã nhận đủ vàng do vợ chồng anh H trả và đã sang tên đất cho anh H đứng tên. Ông, Bà không có tranh chấp, yêu cầu gì với anh H. Ông, Bà không có thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất cho chị Q. Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 19-01-2023 là giả tạo, chỉ là xác nhận việc Ông, Bà có bán đất cho anh H, bà H1 không có nhận tiền số tiền cọc 200.000.000 đồng của chị Q giao như trong hợp đồng. Ông, Bà không có ý kiến về kháng cáo của anh H, không yêu cầu, tranh chấp gì trong vụ án này.

Chị Q, anh H thống nhất không có yêu cầu gì đối với bà H1, ông T trong vụ án, không yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng đặt cọc ngày 19/01/2023.

Anh P thống nhất ý kiến trình bày chị Q. Chị N thống nhất ý kiến trình bày anh H.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến (Có bài phát biểu kèm theo):

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên tòa cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Tuy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa anh H với chị Q chỉ là thỏa thuận miệng, vi phạm hình thức của hợp đồng, nhưng anh H đã nhận tiền cọc 300.000.000 đồng. Khi anh H đứng tên giấy chứng nhận QSD đất thì không đồng ý chuyển nhượng QSD đất cho chị Q nữa. Như vậy, nguyên nhân thỏa thuận không thực hiện được là do anh H vi phạm thỏa thuận. Do đó, khi hợp đồng vô hiệu, anh H phải chịu phạt cọc là đúng quy định của pháp luật. Anh H kháng cáo đồng ý tiếp tục chuyển nhượng QSD đất cho chị Q nhưng chị Q không đồng ý nên không thể công nhận sự thỏa thuận của đương sự. Do đó, đại

diện Viện Kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của anh H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ đơn khởi kiện ngày 08-11-2023, nguyên đơn chị Phùng Kim Q yêu cầu bị đơn anh Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị H1 liên đới thực hiện chuyển nhượng QSD đất diện tích 1.944m² thửa 01, tờ bản đồ 21. Trong quá trình giải quyết vụ án, anh H trình bày không thống nhất yêu cầu khởi kiện của chị Q, yêu cầu vô hiệu hợp đồng, đồng ý trả lại tiền chuyển nhượng đất đã nhận 300.000.000 đồng và hỗ trợ thêm cho chị Q 10.000.000 đồng. Chị Q thay đổi yêu cầu, không yêu cầu ông T, bà H1 liên đới với anh H thực hiện chuyển nhượng QSD đất, xác định lại chỉ yêu cầu vợ chồng anh Nguyễn Văn H phải liên đới tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho chị Q và anh P thửa đất số 01, tờ bản đồ số 21, diện tích theo đo đạc thực tế là 1.549,9m². Trường hợp nếu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng chị Q với vợ chồng anh H bị vô hiệu, chị Q yêu cầu anh H và chị N phải liên đới trả tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và bồi thường 300.000.000 đồng, tổng cộng 600.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là phù hợp quy định của pháp luật tại khoản 3, 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, căn cứ Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự, yêu cầu của anh H đủ điều kiện xác định là yêu cầu phản tố. Về thủ tục, lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải yêu cầu anh H làm đơn phản tố, thông báo nộp tạm ứng án phí và tiến hành thụ lý theo thủ tục chung, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ trình bày của bị đơn tiến hành hòa giải, xét xử là thiếu sót về thủ tục. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy, thiếu sót này không ảnh hưởng nội dung giải quyết vụ án nên không xác định vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng đến mức phải hủy án phải giao về cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Văn H: Thống nhất giao phần đất cho chị Phùng Kim Q theo như hợp đồng miệng buôn bán từ trước, buộc chị Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện tích 1.549,9m², thửa 01, tờ bản đồ số 21 (hiện do anh H đứng tên QSD đất), đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, và yêu cầu chị Q trả đủ cho anh số tiền 200.000.000 đồng còn lại. Nếu chị Q không thống nhất tiếp tục chuyển nhượng QSD đất thì anh H đồng ý trả lại cho chị Q 300.000.000 đồng và tự nguyện hỗ trợ thêm 10.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất chuyển nhượng: Căn cứ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện nguồn gốc đất tranh chấp thời điểm anh H, chị Q thỏa thuận chuyển nhượng do Hộ ông Nguyễn Văn T đứng tên giấy chứng nhận QSD đất thửa 1042, tờ bản đồ 03, diện tích 2.054m², mục đích sử dụng: đất trồng lúa.

Giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện H cấp ngày 20/6/2007 cho Hộ ông T (bút lự 146, mặt sau).

[2.2] Việc thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất của các đương sự:

[2.2.1] Ngày 30-6-2013 ông Nguyễn Văn T cùng vợ là Huỳnh Thị H1 thỏa thuận chuyển nhượng cho anh H phần đất trên với giá 32 chỉ vàng 9,8 tuổi. Việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay viết bằng giấy tập học sinh, ghi là “TỜ SANG NHƯỢNG”, do thời điểm trên giấy chứng nhận QSD đất ông T đang thế chấp tại Ngân hàng. Nội dung “Tờ sang nhượng” chỉ ghi diện tích chuyển nhượng là 1,5 công tằm cắt (không ghi số thửa, diện tích, mục đích sử dụng,...). Theo đó, anh H có giao trước cho ông T, bà H1 20 chỉ vàng 9,8 tuổi, ngày 03-11-2013 ông T nhận thêm 05 chỉ vàng. Sau đó, ông T, bà H1 có giao đất cho anh H quản lý, sử dụng nhưng không có đo đạc thực tế.

[2.2.2] Ngày 20-5-2022, Hộ ông Nguyễn Văn T có đơn xin cấp đổi lại giấy chứng nhận QSD đất từ thửa 1042 bản đồ 299 sang bản đồ địa chính chính quy thành thửa 01, tờ bản đồ 21, diện tích giảm còn 1.549,9m², đất chuyên trồng lúa nước (bút lự 149).

[2.2.3] Đến cuối năm 2022, anh H thỏa thuận chuyển nhượng phần đất trên cho chị Q, giá thỏa thuận là 500.000.000 đồng. Thời điểm này, ông T vẫn còn đang đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, chưa sang tên cho anh H. Việc thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất giữa anh H, chị Q không làm hợp đồng, không ghi giấy tờ (tay) chỉ là thỏa thuận bằng lời nói (miệng). Để xác định chủ sở hữu quyền sử dụng đất, vợ chồng chị Q, anh P cùng anh H đến nhà ông T, bà H1 mục đích để 03 (ba) bên gặp mặt, xác nhận có việc ông T, bà H1 bán đất cho anh H, nay anh H bán lại phần đất mua của ông T, bà H1 cho chị Q. Do đó, anh P (chồng chị Q) có ghi điền vào mẫu Hợp đồng đặt cọc có sẵn, nội dung: “Ông T, bà H1 đồng ý bán cho chị Q thửa số 01, tờ bản đồ 21, diện tích 1.944m², giá mua 500.000.000 đồng, đưa trước 200.000.000 đồng, còn lại 300.000.000 đồng, phần còn lại khi công chứng giao đủ, ai sai phạm 1 thường 2.” Cuối Hợp đồng đặt cọc chỉ có bà H1 lặn tay bên A (bên bán) và chị Q ký tên bên B (bên mua). Bà H1, ông T, chị Q, anh P, anh H, chị N xác định hợp đồng đặt cọc này là giả tạo, không có thật, mục đích chỉ để xác định ông T, bà H1 có chuyển nhượng QSD đất cho anh H nhưng chưa sang tên. Ông T, bà H1 không có thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất cho chị Q và không có nhận 200.000.000 đồng do chị Q giao.

[2.2.4] Sau khi làm Hợp đồng đặt cọc trên, chị Q, anh P có giao tiền cho anh H, chị N 03 lần, mỗi lần nhận tiền anh H đều có ghi biên nhận. Tại biên nhận ngày 28/12/2022 (al) tức là ngày 19/01/2023 dương lịch (ngày ghi trong hợp đồng đặt cọc) có nội dung: “Tôi Nguyễn Văn H cùng vợ là Võ Thị N có nhận của anh P (chồng chị Q) số tiền 200.000.000 đồng, tiền bán đất vườn”. Biên nhận này có chữ ký, họ, tên của anh Nguyễn Văn H, chị Võ Thị N. Sau đó, anh H nhận tiếp 20.000.000 đồng, không ghi ngày. Lần cuối ghi ngày 04/02 (không ghi năm) nhận thêm 80.000.000 đồng, tổng cộng trước sau anh H, chị N

nhận của chị Q, anh P 300.000.000 đồng. Hai bên xác định là tiền chuyển nhượng đất. Sau đó, anh H có giao lại đất cho chị Q, anh P sử dụng khoảng 06 tháng (từ tháng 01/2023 đến tháng 6/2023). Khi giao đất không có đo đạc trên thực tế. Các tình tiết này các bên đều thừa nhận, là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử công nhận các tình tiết này.

[2.2.5] Sau đó các bên có tranh chấp. Tại Biên bản hòa giải ngày 17-07-2023 của Ban N1, xã T, thành phố H (bút lục 07), chị Q có trình bày yêu cầu bên anh Hồ đo số đất đủ cho chị thì chị đưa tiền đủ, nếu không đủ diện tích 1.944m² thì phải trừ tiền. Anh H không đồng ý vì cho rằng chỉ biết mua của ông Theo miếng đất khoảng 1,5 công tầm cắt, không đo nên không biết đủ hay thiếu. Anh H “bán mảo” phần đất đó cho chị Quý giá 500.000.000 đồng, hai bên đã thống nhất thỏa thuận, nếu chị Q không mua nữa thì anh H sẽ trả chị Q 300 triệu đồng và lấy đất lại. Qua đó, cho thấy nguyên nhân tranh chấp ban đầu được xác định là do phía chị Q không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng vì cho rằng diện tích đất (sau khi ông Theo cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất) không phải là 1.944m². Và trong Đơn khởi kiện, chị Q vẫn lấy con số 1.944m², yêu cầu anh H, ông T, bà H1 phải liên đới chuyển nhượng cho chị diện tích 1.944m².

[2.2.6] Sau khi hòa giải tại địa phương, ông T làm hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho anh H thửa 01, tờ bản đồ 21, diện tích 1.549,9m². Ngày 22-9-2023, anh H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 01, tờ bản đồ 21, diện tích 1.549,9m² đất chuyên trồng lúa nước.

[2.2.7] Ngày 08-11-2023, chị Q khởi kiện yêu cầu ông H, ông T, bà H1 liên đới tiếp tục hoàn tất việc chuyển nhượng cho chị Q diện tích 1.944m². Quá trình hòa giải, xét xử, chị Q đã thay đổi yêu cầu, không yêu cầu ông T, bà H1 liên đới với anh H chuyển nhượng QSD đất, chỉ yêu cầu anh H thực hiện chuyển nhượng QSD đất theo thỏa thuận miệng với diện tích như theo giấy chứng nhận QSD đất anh H được cấp là 1.549,9m².

[2.3] Xét tính hợp pháp của thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất:

Thời điểm anh H thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất cho chị Q, anh H chưa đứng tên QSD đất, đất chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai 2013. Do đó thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất giữa anh H và chị Q vô hiệu từ khi xác lập. Vì chưa đứng tên QSD đất nên việc chuyển nhượng cũng không lập thành văn bản có công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015. Mặt khác, thỏa thuận chuyển nhượng đất có giá trị 500.000.000 đồng nhưng chị Q chỉ giao cho anh H 300.000.000 đồng thì cũng chưa đủ 2/3 giá trị tài sản của hợp đồng nên không thể căn cứ Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015, công nhận hiệu lực của hợp đồng. Tại cấp sơ thẩm, anh H không đồng ý yêu cầu của chị Q và yêu cầu (phản tố) tuyên thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất (HĐ miệng) giữa anh H và chị Q là vô hiệu. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu thỏa thuận chuyển nhượng

QSD đất giữa anh H và chị Q là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật tại các Điều 116, 117, 119 và 122 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2.4] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Bộ luật dân sự 2015 quy định:

[2.4.1] Điều 131. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

5. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định.

[2.4.2] Do đó, căn cứ quy định của pháp luật, thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất giữa anh H, chị Q được xác định vô hiệu. Đối với số tiền 300.000.000 đồng anh H đã nhận phải trả lại cho chị Q. Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì hai bên đều có lỗi: Thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất khi người chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất (mặt dù anh H có thỏa thuận mua giấy tay của ông T, bà H1, không có tranh chấp), chị Q biết rõ anh H chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất vẫn đồng ý chuyển nhượng. Tuy chị Q có đến nhà ông T, bà H1 để xác minh nguồn gốc đất nhưng không yêu cầu được xem, yêu cầu cung cấp giấy chứng nhận QSD đất để biết thửa đất, diện tích, loại đất ông T, bà H1 chuyển nhượng cho anh H là đất gì, diện tích bao nhiêu, không yêu cầu đo đạc, xác định tứ cận. Mặt khác, căn cứ vào Tờ sang nhượng của ông T, bà H1 cho anh H ngày 30-6-2013 chỉ ghi đất vườn khoảng 1,5 công tầm cát, từ đó tự tính toán là 1.944m^2 (theo tập quán 1 công tầm cát = $1.296\text{m}^2 \times 1,5 = 1.944\text{m}^2$) đất vườn rồi đồng ý giao dịch và trả trước 300.000.000 đồng. Thực tế, thửa đất ông T, bà H1 bán cho anh H sau khi ông T cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất theo bản đồ địa chính chính quy chuẩn bị sang tên cho anh H diện tích chỉ còn $1.549,9\text{m}^2$ đất lúa, không phải đất vườn. Bản thân anh H cũng không biết rõ diện tích, mục đích sử dụng đất khi làm giấy sang nhượng đất với ông T, bà H1, chỉ biết vị trí đất như ông T, bà H1 đã giao cho anh sử dụng. Khi anh H thỏa thuận chuyển nhượng lại cho chị Q, anh P thì cũng đúng vị trí phần đất đó. Ngoài ra, nguyên nhân dẫn đến việc tranh chấp khởi kiện là do chị Q yêu cầu “phải giao đủ diện tích 1.944m^2 ” trong khi ông T, bà H1, tiếp đến là anh H chỉ được Nhà nước công nhận, cấp quyền sử dụng đất $1.549,9\text{m}^2$ đất chuyên trồng lúa nước. Như vậy, hai bên đều có dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu. Ngoài ra, tại Biên bản hòa giải ngày 17-07-2023 của Ban N1, xã T,

thành phố H, anh H trình bày, nếu chị Q không đồng ý chuyển nhượng do thiếu diện tích thì anh H trả lại tiền cho chị Q và anh H lấy lại đất nhưng chị Q lại khởi kiện đến Tòa án yêu cầu ông T, bà H1 liên đới với anh H tiếp tục chuyển nhượng cho chị diện tích đất 1.944m². Yêu cầu của chị Q về việc yêu cầu ông T, bà H1 chuyển nhượng đất là không có căn cứ chấp nhận như phân tích tại mục [2.2.3] như trên. Tuy nhiên, do chị Q đã thay đổi yêu cầu tại cấp sơ thẩm, không còn yêu cầu gì đối với ông T, bà H1 nên Hội đồng xét xử không xem xét. Qua đó cho thấy sự việc tranh chấp kéo dài dẫn đến thiệt hại cho chị Q, nguyên nhân ban đầu do chị Q yêu cầu “giao đủ diện tích”. Do đó, việc anh H đồng ý trả lại cho chị Q số tiền 300.000.000 đồng và tự nguyện hỗ trợ thêm 10.000.000 đồng cho chị Q là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật, có lợi cho chị Q nên Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận.

[2.4.3] Đối với yêu cầu phạt cọc của chị Q đối với anh H, theo Bản án cấp sơ thẩm xem xét chấp nhận là không phù hợp quy định của pháp luật. Tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm các đương sự xác nhận hợp đồng đặt cọc ngày 19-01-2023 giữa bà H1, chị Q là giả tạo, không có giá trị thực hiện. Mặt khác, anh H không có ký tên vào hợp đồng đặt cọc trên. Việc giao nhận tiền giữa chị Q, anh H tuy có ghi biên nhận, xác định là tiền mua bán đất nhưng anh H, chị Q không có văn bản thỏa thuận hay thỏa thuận bằng lời nói, nếu không thực hiện việc chuyển nhượng đất như đã hứa thì phải trả “cọc” gấp đôi. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào điều khoản trong hợp đồng đặt cọc giữa bà H1 với chị Q (nếu không thực hiện của 1 đền B) chấp nhận yêu cầu của chị Q, áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015: Buộc anh H, chị N liên đới trả lại tiền cọc đã nhận 300.000.000 đồng và phạt cọc 300.000.000 đồng, tổng cộng 600.000.000 đồng là không có căn cứ.

[2.5] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của anh H, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 16-9-2024 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của anh H được chấp nhận một phần nên anh H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là chưa phù hợp căn cứ phân tích, nhận định trên, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Chị Q, anh P, anh H, chị N thống nhất không có yêu cầu gì đối với bà H1, ông T trong vụ án, không yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng đặt cọc ngày 19-01-2023; chị Q, anh P không yêu cầu giải quyết đối với tiền cải tạo đất, tiền mua các cây sầu riêng (cây giống) dự định trồng trên đất tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Các phần khác của bản án, 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 148 của Bộ luật tố tụng dân sự, Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 một phần kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Văn H.

- Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 16-9-2024 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Đồng Tháp

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 92, 147, 157, 158, Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 119, 122, 131, 288, 357, 468, 502 và 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 26, 166, 167, 170, 188 và 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 4, 9 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Phùng Kim Q.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh Nguyễn Văn H.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giao dịch thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản), giữa chị Phùng Kim Q, anh Phan Thành P với anh Nguyễn Văn H, chị Võ Thị N vô hiệu.

4. Anh Nguyễn Văn H, chị Võ Thị N liên đới trả cho chị Phùng Kim Q và anh Phan Thành P số tiền 310.000.000 đồng (Ba trăm mười triệu đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Phùng Kim Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền này được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí chị Q đã nộp theo biên lai số 0001762 ngày 08 tháng 11 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Đồng Tháp. (Chị Q đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.)

Anh Nguyễn Văn H và chị Võ Thị N phải liên đới chịu 15.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc:

Anh Nguyễn Văn H, chị Võ Thị N phải liên đới chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc số tiền 3.711.500 đồng. Do chị Phùng Kim Q đã tạm nộp và chi xong, buộc anh Nguyễn Văn H và chị Võ Thị N phải liên đới nộp

lại số tiền 3.711.500 đồng (Ba triệu bảy trăm mười một nghìn năm trăm đồng) để hoàn trả lại cho chị Phùng Kim Q.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Văn H không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho anh H tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0012012 ngày 26 tháng 9 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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.

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:

- Dương sự;
- Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh;
- Tòa án ND Tp. H;
- Chi cục Thi hành án Dân sự Tp.H;
- Phòng KTNV-TAND Tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án và VT, TK Linh.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Kiều Kim Xuân