TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **90**/2025/DS-PT

Ngày: 21/3/2025

"*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh

Các Thẩm phán: Bà Lê Kim Đó

Bà Thái Thị Thanh Bình.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Huy Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Lê Hồng Thư – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 365/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 12 năm 2024 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2024/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 49/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2025; Quyết định hoãn phiên toà số 165/2025/QĐ-PT ngày 10/3/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Bà** Hồ Mộng T, sinh năm 1976

Địa chỉ: số B, tổ C, ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Nguyễn Thành V, sinh năm 1956 (Văn bản ủy quyền ngày 06/6/2022).

Địa chỉ: ấp P, xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn:

1. Ông Cung Thế T1, sinh năm 1982

Địa chỉ: 3 L, khu phố D, phường T, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Lý Hoàng T2, sinh năm 1985

Địa chỉ: ấp G, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1*, ông* T2:

1. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1991

Địa chỉ: khu phố M, thị trấn H, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

1. Bà Lương Thị L, sinh năm 1990

Địa chỉ: Công ty L1, khu trung tâm hành chính huyện N, ấp X, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

(Văn bản ủy quyền ngày 20/10/2022).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Cung Thế T1 và ông Lý Hoàng T2.

(Bà T, ông V, bà L có mặt; các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 02/6/2022, các lời khai khác có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn bà* Hồ Mộng T *do ông* Nguyễn Thành V *đại diện thống nhất trình bày:*

Bà T có nhu cầu mua đất ở xã P và qua trao đổi trực tiếp với ông T2 thì ông T2 xác nhận ông T2 và ông T1 hùn tiền mua chung diện tích 938m^2 loại đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 05, xã P nhưng do ông T2 là cán bộ làm việc tại phòng một cửa của Ủy ban nhân dân xã P nên để ông T1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nay có nhu cầu bán lại. Ông T2 cam kết có đường đi ngang 2 mét chạy từ đường P vào đất. Vì tin tưởng ông T2 nên bà đồng ý mua mà không hề nghi ngờ gì. Cụ thể vào ngày 21/09/2019, ông T2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay với bà T, nội dung thỏa thuận ông T2 đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 11, tờ bản đồ số 05, xã P cho bà với giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng và nhận tiền cọc 200.000.000 đồng. Cùng ngày 21/9/2019 ông T2 lập giấy cam kết lô đất có đường đi ngang 2 mét chạy từ đường P vào đất, nếu sau ngày 25/9/2019 không giải quyết con đường đi tới đất thì phải hoàn trả 200.000.000 đồng tiền cọc cho bà T. Hai bên thỏa thuận con đường đi là điều kiện để hai bên tiến hành giao dịch chuyển nhượng.

Ông T2 tiến hành đổ đất làm đường đi qua 01 phần các thửa số 322, 307, 306, 12 tờ bản đồ số 05 xã P để đi vào thửa số 11 tờ bản đồ số 05 xã P. Sau khi ông T2

tiến hành đổ đất làm đường đi như đã cam kết và dẫn bà T vào xem thì bà tin tưởng và theo yêu cầu của ông T2 bà tiếp tục đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng cho ông T2 vào ngày 05/10/2019, ông T2 có viết giấy nhận tiền cho bà. Ngày 15 tháng 10 năm 2019 tại Văn phòng C, ông Cung Thế T1 cùng bà T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo nội dung ông T1 đồng ý chuyển nhượng cho bà T diện tích 938 m², loại đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 11, từ bản đồ số 05 xã P. Tại phòng công chứng bà Thu thanh T3 tiếp cho ông T1 với số tiền 2.000.000.000 đồng. Tổng số tiền qua 03 lần thanh toán bà đã giao cho ông T2, ông T1 là 2.500.000.000 đồng.

Cùng ngày 15/10/2019, ông T1 lập giấy cam kết có đường đi rộng 02 mét từ đường P đi đến lô đất.

Ngày 28/10/2019, bà được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh huyện N chỉnh lý sang tên tại trang tư.

Vào ngày 19/10/2021, bà đến đất để cắm trụ bê tông và rào thép gai thì phát hiện phần đất trước đây ông T2, ông T1 đổ đất trên phần đất của người khác không phải là đường đi. Khi đó bà rất hoang mang và có gọi cho ông T2, ông T1 thì được trả lời sẽ kiếm đường khác cho bà đi. Cho đến nay, nhiều lần bà yêu cầu ông T2, ông T1 phải có trách nhiệm mở đường đi cho bà hoặc trả tiền lại cho bà nhưng hai ông không chấp nhận. Nhận thấy không thể hòa giải với nhau nên bà đã làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân xã P để giải quyết nhưng không thành.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2019 giữa ông Cung Thế T1 và bà T đối với thửa số 11 tờ bản đồ số 05 xã P được Văn phòng C quyển số 01/2019.TP-CC –SCC/HĐGD. Buộc ông T1, ông T2 trả cho bà T số tiền 2.500.000.000đồng, cụ thể ông T2 phải trả cho bà T số tiền đã nhận 500.000.000 đồng và ông T1 phải trả cho bà T số tiền 2.000.000.000 đồng.

Bà T xin rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông T2, ông T1 phải trả cho bà tiền lãi suất theo ngân hàng từ ngày 15/10/2019 đến nay là 800.000.000 đồng.

**** Bị đơn ông T1 do bà L đại diện trình bày :***

Ông T1 là chủ sử dụng diện tích 938 m², loại đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 11 tờ bản đồ số 05 xã P, nguồn gốc đất do ông T1 nhận chuyển nhượng từ chị Ngô Thị Y, sinh năm 1988, địa chỉ F L, phường A, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, chị Y là con dâu của bà Nguyễn Thị D (đã chết). Ngày 08/4/2019, khi nhận chuyển nhượng phần đất này thì phía chị Y, bà D cam kết có 02 m đường đi đến đất. Ngày 11/6/2019 ông T1 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 137165.

Giữa ông T1 và ông T2 không có hùn hạp góp vốn gì liên quan đến thửa số 11 tờ bản đồ số 05 xã P, vì chỗ quen biết nên ông T1 có nhờ ông T2 viết giấy tay chuyển nhượng phần đất của ông T1 cho bà T và nhận tiền cọc 02 lần của bà T tổng số tiền

500.000.000 đồng, sau khi nhận cọc thì ông T2 đã giao lại cho ông T1 số tiền 500.000.000 đồng. Ngày 15/10/2019 bà T giao tiếp số tiền 2.000.000.000 đồng cho ông T1, tổng cộng ông T1 đã nhận đủ số tiền 2.500.000.000 đồng của bà T.

Ngày 15/10/2019, ông T1 có lập bản cam kết với bà T về việc có con đường đi 02m mua của bà Nguyễn Thị D đi vào thửa số 11 tờ bản đồ số 05 xã P. Thực tế con đường đi 2m, khi ông T1 mua đất thì chị Y, bà D cam kết có 2m đường đi nhưng ông T1 mua trên sổ đỏ, xem trên bản đồ, ông không ra ngoài thực địa để xen nên không biết con đường 2m này đi từ đâu tới đâu và qua những thửa đất nào. Khi bà T khởi kiện tranh chấp ra tòa án thì ông T1 thỏa thuận mua phần đường ngang 2m dài 47.5m của bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1943, địa chỉ ấp H, xã V tại thửa 442, tờ bản đồ số 05 xã P để đi vào thửa 11 tờ bản đồ số 05 xã P nhưng phải đi qua thửa số 342 tờ bản đồ số 05 xã P và hiện ông T1 chưa mua đường đi qua thửa đất này.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với ông T1, ông T1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, ông là chủ sử dụng đất nên chịu trách nhiệm toàn bộ vụ án và không liên quan gì đến ông T2 mà đề nghị Tòa án đưa ông T2 vào tham gia trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

**** Bị đơn ông T2 do bà L đại diện trình bày :***

Ngày 21/9/2019 ông T2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) với bà T và nhận tiền tiền cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và ngày 05/10/2019 nhận thêm số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), tổng cộng là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Do ông T2 và ông T1 có quen biết nhau từ trước nên ông T1 có nhờ ông T2 nhận tiền đặt cọc của bà T và việc nhận cọc, lập giấy tay mua bán chỉ là nhận ủy quyền miệng từ ông T1 chứ không có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận tiền cọc của bà T thì ông T2 đã giao đủ 500.000.000 đồng cho ông T1. Ông T2 chỉ nhận tiền cọc dùm cho ông T1, còn giữa ông T2 và ông T1 không có hùn tiền mua chung diện tích 938m^2, loại đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 11 tờ bản đồ số 05 xã P.

Khi lập giấy tay chuyển nhượng với bà T thì ông T2 cam kết có con đường đi 2m từ đường P vào đất (con đường này mua của bà Nguyễn Thị D), việc ông cam kết với bà T dựa trên sự trao đổi qua lại với ông T1. Thực tế ông T2 không biết con đường 2m ông T1 mua của bà D đi từ đâu tới đâu và ông không phải là người dẫn bà T vào xem đất nên không biết hiện trạng con đường đi vào thửa số 11 tờ bản đồ số 05 xã P là đường đất hay đường bê tông có san lấp hay chưa và đi qua những thửa đất nào.

Ông T2 chỉ nhận tiền cọc dùm cho ông T1 và đã giao lại tiền cho ông T1, hiện nay bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đề

nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xác định tư cách của ông T2 trong vụ án này là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39, Điều 147, Điều 184, Điều 217, Điều 218, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 116, 275, 280, Điều 422, Điều 423, Điều 427, Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 188, 195 Luật đất đai năm 2013; Nghị định 43/2014/NĐ- CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Mộng T về "Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bị đơn ông Cung Thế T1, ông Lý Hoàng T2.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2019 được công chứng số 016188 quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Hồ Mộng T và ông Cung Thế T1 tại Văn phòng C đối với diện tích đất 938m^2, loại đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 11 tờ bản đồ số 05 xã P.

Buộc ông Lý Hoàng T2 trả lại cho bà Hồ Mộng T số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Buộc ông Cung Thế T1 trả lại cho bà Hồ Mộng T số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỉ đồng).

Buộc bà Hồ Mộng T phải trả lại cho ông Cung Thế T1 bản chính theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liên với đất số CS 137165 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 11/6/2019 cho ông T1 đã được chỉnh lý sang tên cho bà T ngày 28/10/2019.

Buộc ông T2, ông T1, bà T phải thực hiện nghĩa vụ giao tiền và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng một thời điểm.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Mộng T về việc yêu cầu ông T1, ông T2 phải trả cho bà T số tiền lãi suất theo ngân hàng từ ngày 15/10/2019 đến nay là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng khác: ông Cung Thế T1 phải chịu 19.662.000 đồng (mười chín triệu sáu trăm sáu mươi hai nghìn đồng) để nộp trả lại cho bà Hồ Mộng T.

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

Ngày 04/9/2024, ông Cung Thế T1 và ông Lý Hoàng T2 có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cung Thế T1 (bên chuyển nhượng) và bà Hồ Mộng T (bên nhận chuyển nhượng) đối với diện tích 938m^2 (CLN) thửa số 11, tờ bản đồ số 05, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai, được Văn phòng C công chứng ngày 15/10/2019 là giao dịch dân sự có điều kiện. Điều kiện đó là có con đường đi rộng 02 mét từ đường P đi đến thửa đất số 11, tờ bản đồ số 5, được ông T1 thừa nhận qua giấy cam kết ngày 15/10/2019. Xét giao dịch dân sự có điều kiện này tuân thủ đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự nên đây là giao dịch hợp pháp, được pháp luật công nhận và bảo vệ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T đã trả đủ số tiền 2.500.000.000 đồng (trong đó ông T1 nhận 2.000.000.000 đồng, ông T2 nhận 500.000.000 đồng, bà Thu nhận đất; các bên đã tiến hành xong các thủ tục chỉnh lý biến động sang tên cho bà T tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay bên ông T1 vẫn chưa thực hiện xong điều kiện là có đường đi rộng 2 mét từ đường P đến thửa đất số 11, tờ bản đồ số 5, điều này khiến bà T không có lối đi vào đất để thực hiện quyền của người sử dụng. Căn cứ Điều 120, 423, 427 Bộ luật dân sự, ông T1 không thực hiện điều kiện đã cam kết nên bà T yêu cầu huỷ hợp đồng và đòi lại tiền là có căn cứ pháp luật. Cấp sơ thẩm tuyên huỷ hợp đồng, buộc ông T1 trả bà T 2.000.000.000 đồng, buộc ông T2 trả bà T 500.000.000 đồng; bà T trả lại cho ông T1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông T1, ông T2; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 22/8/2024 của Toà án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Cung Thế T1 và ông Lý Hoàng T2 làm trong hạn luật định. Ông T1, ông T2 đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ tư cách tố tụng của những người tham gia tố tụng.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung vụ án, yêu cầu kháng cáo bị đơn:

Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 05, diện tích 983m^2 tại xã P, huyện N được ông Cung Thế T1 nhận chuyển nhượng từ bà Ngô Thị Y vào ngày 08/4/2019. Ngày 11/6/2019, ông T1 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 137165.

Ngày 21/9/2019, ông Cung Thế T1 (do ông T2 ký thay) và bà Hồ Mộng T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay, nội dung đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng và ông T2 nhận số tiền cọc 200.000.000 đồng. Ngày 05/10/2019, ông T2 nhận cọc thêm của bà T 300.000.000 đồng. Tổng cộng ông T2 nhận tiền cọc của bà T là 500.000.000 đồng.

Ngày 15/10/2019, bà Hồ Mộng T và ông Cung Thế T1 tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 11, tờ bản đồ số 05, diện tích 983m^2 tại xã P, huyện N, trị giá 2.500.000.000 đồng. Bà T đã giao đủ số tiền còn lại là 2.000.000.000 đồng cho ông T1. Cùng ngày, 15/10/2019, ông T1 lập giấy cam kết có đường đi rộng 02 mét từ đường P đi đến thửa đất chuyển nhượng. Ngày 28/10/2019, bà T được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh huyện N xác nhận biến động sang tên cho bà T tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 19/10/2021, bà T đến để cắm trụ bê tông và rào thép gai thì phát hiện phần đường đi vào thửa đất là đi trên phần đất của người khác và chủ đất không đồng ý cho bà T đi, ông T1 đã không thực hiện giống như bản cam kết đã thỏa thuận, .

Xét thấy: Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T1 có ký cam kết có đường đi rộng 02 mét từ đường P đi đến thửa đất chuyển nhượng cho bà T. Điều này thể hiện hợp đồng các bên ký kết là giao dịch dân sự có điều kiện, điều kiện đó là có con đường đi rộng 02 mét từ đường P đi đến thửa đất chuyển nhượng. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay ông T1 vẫn chưa thực hiện xong điều kiện như cam kết làm cho bà T không có lối đi vào thửa đất. Sau khi bà T làm đơn khiếu nại, đến ngày 11/11/2022, ông T1 mới mua 01 phần đất của bà M để mở 01 con đường rộng 02 mét đi từ thửa 442 đi qua thửa 342 để đi vào thửa đất của bà T, nhưng hiện thửa 342 ông T1 chưa thỏa thuận mua để mở đường, khác với cam kết ban đầu mà không được sự đồng ý của bà T là vi phạm điều kiện đã cam kết, mục đích của việc

giao kết hợp đồng không đạt được nên bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 15/10/2019 và đòi lại tiền là có căn cứ.

Theo lời khai của ông T2, ông là bạn của ông T1 nên được ông T1 nhờ ông đứng ra nhận tiền đặt cọc giúp, sau khi nhận cọc của bà T xong thì ông T2 đã đưa lại toàn bộ số tiền nhận cọc 500.000.000 đồng cho ông T1, việc này cũng đã được ông T1 xác nhận đã nhận đủ 500.000.000 đồng tiền cọc của bà T từ ông T2. Nhận thấy, khi giao tiền đặt cọc, bà T giao cho ông T2 và ông T2 ký nhận vào tờ giấy đặt cọc thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay. Ngày 15/10/2019, bà T và ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn Phòng C và sau khi ký hợp đồng, bà T đã giao đủ số tiền còn lại là 2.000.000.000 đồng cho ông T1. Do đó, bà T yêu cầu ông T2 và ông T1 phải có trách nhiệm trả cho bà T số tiền 2.500.000.000 đồng, trong đó ông T2 phải trả 500.000.000 đồng, ông T1 phải trả 2.000.000.000 đồng là có cơ sở.

Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được ghi nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Cung Thế T1 và ông Lý Hoàng T2.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 22/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Áp dụng Điều 116, 120, 275, 280, Điều 422, Điều 423, Điều 427, Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188, 195 Luật đất đai năm 2013; Nghị định 43/2014/NĐ - CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Mộng T về "Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bị đơn ông Cung Thế T1, ông Lý Hoàng T2.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2019 được công chứng số 016188 quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Hồ Mộng T và ông Cung Thế T1 tại Văn phòng C đối với diện tích đất 938m^2, loại đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 11 tờ bản đồ số 05 xã P.

Buộc ông Lý Hoàng T2 trả lại cho bà Hồ Mộng T số tiền 500.000.000đồng (Năm trăm triệu đồng). Buộc ông Cung Thế T1 trả lại cho bà Hồ Mộng T số tiền 2.000.000.000đồng (Hai tỉ đồng).

Buộc bà Hồ Mộng T phải trả lại cho ông Cung Thế T1 bản chính theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liên với đất số CS 137165 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 11/6/2019 cho ông T1 đã được chỉnh lý sang tên cho bà T ngày 28/10/2019.

Buộc ông T2, ông T1, bà T phải thực hiện nghĩa vụ giao tiền và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng một thời điểm.

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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản quy định 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Mộng T về việc yêu cầu ông T1, ông T2 phải trả cho bà T số tiền lãi suất theo ngân hàng từ ngày 15/10/2019 đến nay là 800.000.000đồng (Tám trăm triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng khác: ông Cung Thế T1 phải chịu 19.662.000đồng (Mười chín triệu, sáu trăm sáu mươi hai nghìn đồng) để nộp trả lại cho bà Hồ Mộng T.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Cung Thế T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 72.000.000 đồng (Bảy mươi hai triệu đồng). Ông Lý Hoàng T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 24.000.000đồng (Hai mươi bốn triệu đồng).

Hoàn trả cho bà Hồ Mộng T số tiền tạm ứng án phí 49.000.000đồng (Bốn mươi chín triệu đồng) theo biên lai thu số 0008316 tại chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Cung Thế T1 và ông Lý Hoàng T2 phải nộp 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí mà ông T1, ông T2 đã nộp theo Biên lai số 0018331 ngày 27/9/2024 và Biên lai số 0018330 ngày 27/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- *TAND H. Nhơn Trạch;*
- *VKSND T. Đồng Nai;*
- *VKSND H. Nhơn Trạch;*
- *THADS H. Nhơn Trạch;*
- *Đương sự;*
- *Lưu.*

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

Trần Thị Mỹ Hạnh