

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 10/2025/DS-PT

Ngày: 15/01/2025

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất, hợp  
đồng đặt cọc.

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng

*Các Thẩm phán:* Bà Đào Nữ Ngọc Lan và ông Nguyễn Hoàng Thám

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Ngọc Như Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang** tham gia phiên tòa:  
Ông Huỳnh Thanh Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và ngày 15 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 207/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2024/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 347/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 360/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số 159/TB.TA ngày 20 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Hồ Vinh T, sinh năm 1966; nơi cư trú: Tổ B, ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hồ Vinh T:* Luật sư Nguyễn Đức K – Văn phòng Luật sư Nguyễn Đức K thuộc Đoàn Luật sư tỉnh A, nơi cư trú: Số B L, thành phố L, tỉnh An Giang (có mặt)

**2. Bị đơn:**

**2.1. Bà Hồ Thị Thu T1,** sinh năm 1973; nơi cư trú: Tổ B, ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Hồ Thị Thu T1:* Luật sư Huỳnh Văn B – Văn phòng Luật sư Huỳnh Văn B thuộc Đoàn Luật sư tỉnh A, nơi cư trú: Số C, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (có mặt)

2.2. Bà Hồ Thị Kim T2, sinh năm 1974; nơi cư trú: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt)

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

3.1. Ông Hồ Văn T3, sinh năm 1927; nơi cư trú: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang (đã chết ngày 14/5/2017)

*Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hồ Văn T3 gồm:*

3.1.1. Hia Kim X, sinh năm 1958 (có đơn xin vắng mặt).

3.1.2. Hồ Quốc Đ, sinh năm 1985 (có đơn xin vắng mặt).

3.1.3. Hồ H, sinh năm 1993 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng cư trú: Số G đường B, khu dân cư B, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Là vợ con của ông Hồ Văn H đã chết ngày 25/12/2017).

3.1.4. Hồ Đồng C, sinh năm 1959; nơi cư trú: Số A đường N, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (có đơn xin vắng mặt).

3.1.5. Hồ Thế L, sinh năm 1962; nơi cư trú: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt).

3.1.6. Hồ Thị Kim P, sinh năm 1963; nơi cư trú: Tổ B, ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt ngày 09/01/2025 – vắng mặt khi tuyên án).

3.1.7. Hồ Vinh T, sinh năm 1966; nơi cư trú: Tổ B, ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt)

3.1.8. Hồ Trường S, sinh năm 1969; nơi cư trú: Số D khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (có mặt ngày 09/01/2025 – vắng mặt khi tuyên án).

3.1.9. Hồ Thị Thu T4, sinh năm 1971; nơi cư trú: Số I tổ D, ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt ngày 09/01/2025 – vắng mặt khi tuyên án)

3.1.10. Hồ Thị Thu T1, sinh năm 1973; nơi cư trú: Tổ B, ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt)

3.1.11. Hồ Thị Kim T2, sinh năm 1974; nơi cư trú: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt)

3.1.12. Võ Kim N, sinh năm 1956 (tên gọi khác Hồ Thị L1); nơi cư trú: Khóm V, thị trấn V, huyện C, tỉnh An Giang. Bà N (L1) đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (vắng mặt)

3.2. Bà Nguyễn Thị Nguyệt N1, sinh năm 1973; nơi cư trú: Tổ B, ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang (có đơn xin vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Nguyệt N1:* Ông Hồ Vinh T, sinh năm 1966; nơi cư trú: Tổ B, ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang, theo hợp đồng ủy quyền ngày 11/7/2016 (có mặt)

3.3. Ông Hồ Đồng C, sinh năm 1959; nơi cư trú: Số A đường N, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (có đơn xin vắng mặt)

3.4. Ông Hồ Trường S, sinh năm 1969; nơi cư trú: Số D khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (có mặt ngày 09/01/2025 – vắng mặt khi tuyên án)

3.5. Bà Tạ Thị Bé H1, sinh năm 1971; nơi cư trú: Số D khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt)

3.6. Bà Huỳnh Đỗ Uyên T5, sinh năm 1969; nơi cư trú: Số A đường B, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (có đơn xin vắng mặt)

5. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Hồ Thị Thu Trương .

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Tại đơn khởi kiện ngày 26/12/2011, đơn khởi kiện ngày 08/6/2015 (thụ lý lại theo thủ tục sơ thẩm) và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Hồ Vinh T trình bày:*

Ngày 09/5/2010, bà Hồ Thị Thu T1 và bà Hồ Thị Kim T2 chuyển nhượng cho ông Hồ Vinh T mỗi người 10 công đất ruộng với giá 50.000.000 đồng/công 1.000m<sup>2</sup>. Bà T1 đã nhận cọc của ông T 100.000.000 đồng, bà T2 đã nhận cọc của ông T 100.000.000 đồng. Thỏa thuận sau khi thu hoạch vụ Hè Thu năm 2010 vào ngày 09/7/2010 thì bà T1 và bà T2 sẽ giao đất và làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T; ông T sẽ trả đủ số tiền chuyển nhượng còn lại cho bà T1 400.000.000 đồng và trả cho bà T2 400.000.000 đồng; có lập Giấy giao kèo mua bán đất ruộng lập ngày 09/5/2010 giữa ông T và bà T1, Giấy giao kèo mua bán đất ruộng lập ngày 09/5/2010 giữa ông T và bà T2. Khi giao nhận tiền cọc có ông Hồ Đồng C chứng kiến. Tuy nhiên, sau khi thu hoạch xong vụ lúa Hè Thu năm 2010 đến thời hạn thực hiện hợp đồng, ông T yêu cầu bà T1 và bà T2 giao đất và làm thủ tục sang tên nhưng bà T1 và bà T2 cố tình né tránh, không thực hiện hợp đồng, từ đó phát sinh tranh chấp.

Thời điểm ngày 09/5/2010 khi làm giấy giao kèo mua bán đất thì diện tích đất thỏa thuận mua bán của bà T1 đang do bà T1 canh tác, còn đất của bà T2 thì đang do bà T2 canh tác, nằm trong các thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Hồ Văn T3 đứng tên và một phần do ông Hồ Đồng C đứng tên, vị trí đất nằm phía trong các thửa đất khác chứ không phải nằm phía ngoài giáp nương ông T3. Trước đây bà T1 và bà T2 có đứng tên giấy chứng nhận dùm cho ông T3 phần đất nơi khác, nên ông T3 yêu cầu bà T1 và bà T2 sang tên lại cho ông T3 đứng tên, thì ông T3 sẽ đồng ý sang tên cho ông T đứng tên đối với phần đất bà T1 và bà T2 đã bán. Khi đó ông C, ông T3 và bà T1, bà T2 thống nhất nên ông T mới đồng ý mua đất. Ông T xác định bà T1 và bà T2 không có giao đất như bà T1 và bà T2 đã khai.

Do đó, ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy giao kèo mua bán đất ruộng lập ngày 09/5/2010 giữa ông T và bà T1; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy giao kèo mua bán đất ruộng lập ngày 09/5/2010 giữa ông T và bà T2. Đồng thời, yêu cầu bà T1 trả lại cho ông T tiền cọc 100.000.000 đồng; yêu cầu bà T2 trả lại cho ông T tiền cọc 100.000.000 đồng. Ông T không đồng ý trả lại diện tích đất 16.217

m<sup>2</sup> theo yêu cầu của bà T1; không đồng ý trả lại diện tích đất 6.000 m<sup>2</sup> theo yêu cầu của bà T2, do bà T1 và bà T2 không có giao đất cho ông T. Ngoài ra, ông T còn khai:

- Đối với diện tích đất 16.217 m<sup>2</sup>, có nguồn gốc của bà Huỳnh Đỗ Uyên T5 đứng tên. Đất này ông T nhờ ông T3 mua giùm nên bà Uyên T5 làm thủ tục sang tên cho ông T3 đứng tên giấy chứng nhận, sau đó ông T3 làm thủ tục sang tên cho ông T đứng tên giấy chứng nhận theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Phần đất này thực tế do ông T trực tiếp canh tác đến nay hơn 20 năm.

- Đối với diện tích đất 9.189 m<sup>2</sup> (mà bà T2 khai trong đó có 6.000 m<sup>2</sup> của bà T2), có nguồn gốc là của ông T nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Đỗ Thị O và ông Nguyễn Ngọc H2, nhưng về giấy tờ thì nhờ bà Hồ Thị Kim P đứng tên giùm giấy chứng nhận. Đến năm 2010 thì bà P làm thủ tục sang tên cho ông T đứng tên giấy chứng nhận theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Phần đất này thực tế do ông T trực tiếp canh tác từ năm 2000 cho đến nay.

Về các biên lai thuế mà bà T1 và bà T2 giao nộp:

- Đối với các biên lai thuế người đóng thuế ghi tên Huỳnh Đỗ Uyên T5 thì ông T xác định các biên lai này đóng thuế cho phần đất bà Uyên T5 đứng tên diện tích 16.217m<sup>2</sup>. Các biên lai này đều do ông T đóng thuế, nhưng ghi tên theo chủ sử dụng trên giấy chứng nhận. Do trước đây khóa tủ nhà ông T bị hư hỏng nên các biên lai thuế này bị thất lạc, thời điểm này bà T2 có sống chung trong nhà ông T, sau đó không rõ lý do gì bà T1 có các biên lai thuế này để giao nộp cho Tòa án.

- Đối với biên lai thuế người đóng thuế ghi tên Hồ Thị Kim T2 thì ông T xác định biên lai này đóng thuế cho diện tích đất của bà T2 đứng tên giấy chứng nhận, là đóng thuế cho diện tích đất khác chứ không phải đóng thuế cho diện tích đất 9.189m<sup>2</sup>, bởi vì diện tích đất 9.189m<sup>2</sup> này do bà Hồ Thị Kim P đứng tên giấy chứng nhận nên bà P đã đứng tên trên biên lai thuế, trùng khớp với ngày tháng năm trên biên lai thuế bà T2 giao nộp, cho nên nếu như có 01 thửa đất 9.189 m<sup>2</sup> mà có đến 02 biên lai thuế thì không đúng do cùng 01 diện tích đất không thể bị đóng thuế 02 lần.

*Tại Bản tự khai ngày 15/11/2012, Đơn phản tố 20/11/2015 (thụ lý lại theo thủ tục sơ thẩm) và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà Hồ Thị Thu T1 trình bày:*

Ngày 09/5/2010, ông Hồ Vinh T nhận chuyển nhượng 10 công đất ruộng của bà T1 được cha mẹ cho, bà T1 đã trực canh từ năm 1994, có làm giấy giao kèo mua bán đất ruộng, với giá 10 công đất ruộng là 500.000.000 đồng, bà T1 đã nhận của ông T tiền cọc 100.000.000 đồng, còn lại 400.000.000 đồng ông T sẽ trả đủ vào ngày 09/7/2010. Khi nhận đủ tiền sẽ giao đất cho ông T, còn về giấy tờ thì cha là ông Hồ Văn T3 và ông T giữ nên các thủ tục chuyển nhượng từ bà Huỳnh Đỗ Uyên T5 sang cho ông T sẽ do ông T3 và ông T tự làm thủ tục sang tên, chứ bà T1 không có trách nhiệm sang tên giấy chứng nhận do bà T1 không giữ giấy tờ.

Được sự giàn xếp của cha và anh em đồng viên, bà T1 tin tưởng giao cho ông T phần đất cha mẹ mua của bà Uyên T5 đứng tên (đã cho bà T1 canh tác từ năm 1994 nhưng chưa sang tên, có diện tích 16.217 m<sup>2</sup>), trước ngày giao đất 09/7/2010. Ngày 12/7/2010, bà Uyên T5 làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSDĐ số 00285QSDĐ/aF cấp ngày 05/10/1991 cho ông Hồ Văn T3. Ngày 18/8/2010, ông T3 lập hợp đồng tặng cho diện tích 16.217 m<sup>2</sup> cho ông T đứng tên. Đối với diện tích đất 16.217 m<sup>2</sup> này, có nguồn gốc của cha mẹ cho bà T1 vào năm 1994, nhưng về mặt giấy tờ thì do bà Uyên T5 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, có việc mua bán đất giữa bà T1 và ông T thì ông T yêu cầu bà Uyên T5 sang tên thẳng từ tên bà Uyên T5 cho ông T, nhưng bà Uyên T5 không đồng ý, vì trước đây bà Uyên T5 bán cho ông T3 chứ không bán cho ông T. Do đó, bà Uyên T5 sang tên cho ông T3 đứng tên và ông T3 sang tên cho ông T đứng tên giấy chứng nhận. Bà T1 trực tiếp canh tác đất liên tục từ năm 1994 đến năm 2010 thì bán đất và giao đất này cho ông T canh tác. Tuy nhiên, giao đất xong thì ông T không trả tiếp số tiền 400.000.000 đồng còn lại cho bà T1 mà lại khởi kiện cho rằng bà T1 không giao đất và đòi lại tiền cọc 100.000.000 đồng.

Đối với các biên lai thuế diện tích 16.217 m<sup>2</sup> bà T1 giao nộp cho Tòa án ghi tên người nộp thuế là Huỳnh Đỗ Uyên T5 là do đất này bà Uyên T5 đứng tên giấy chứng nhận, bà T1 xác định bà T1 là người đã nộp thuế do đang trực tiếp canh tác. Đến năm 2010 thì mới bàn giao đất cho ông T.

Do đó, bà T1 thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy giao kèo mua bán đất ruộng lập ngày 09/5/2010 giữa bà T1 và ông Hồ Vinh T. Đồng thời, yêu cầu ông T trả lại cho bà T1 diện tích đất 16.217 m<sup>2</sup>, do sau khi lập Giấy giao kèo mua bán đất thì bà T1 đã giao toàn bộ diện tích đất này cho ông T. Khi nào ông T trả lại cho bà T1 toàn bộ diện tích đất 16.217 m<sup>2</sup> thì bà T1 sẽ trả lại cho ông T tiền cọc 100.000.000 đồng.

*Tại Bản tự khai ngày 15/11/2012, Đơn phản tố 20/11/2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà Hồ Thị Kim T2 trình bày:*

Ngày 09/5/2010, ông Hồ Vinh T nhận chuyển nhượng 10 công đất ruộng của bà T2 được cha mẹ cho và đang trực canh, có làm giấy giao kèo mua bán đất, với giá 10 công đất ruộng là 500.000.000 đồng, bà T2 đã nhận cọc của ông T 100.000.000 đồng, còn lại 400.000.000 đồng ông T sẽ trả đủ vào ngày 09/7/2010. Khi nhận đủ tiền sẽ giao đất cho ông T, còn về giấy tờ thì cha là ông Hồ Văn T3 và ông T giữ hết nên sẽ tự làm thủ tục sang tên, chứ bà T2 không có trách nhiệm sang tên giấy chứng nhận do bà T2 không giữ giấy tờ.

Được sự giàn xếp, đồng viên của cha và anh em, bà T2 đồng ý giao cho ông T 06 công đất nằm cặp với đất bà T1 (do Huỳnh Đỗ Uyên T5 đứng tên) trước ngày hẹn giao đất 09/7/2010. Như vậy, ông T đã nhận của bà T2 và bà T1 22 công để liền vùng liền khoảnh, ông T hứa 02 công thừa sẽ trả thêm tiền hoặc ông T cắt đất giao lại tại vị trí mảnh đất khác bà T2 đang canh tác. Tuy nhiên, thực tế ông T không trả tiếp số tiền còn lại 400.000.000 đồng cho bà T2 và giá

trị 02 công đất dư, mà ông T lại khởi kiện cho rằng bà T2 không chịu giao đất và đòi lại tiền cọc 100.000.000 đồng.

Đối với 06 công đất ( $6.000 \text{ m}^2$ ) nằm trong diện tích đất  $9.189 \text{ m}^2$ , có nguồn gốc của cha mẹ cho bà T2, không nhớ cho năm nào, nhưng về mặt giấy tờ thì do bà Hồ Thị Kim P đứng tên giấy chứng nhận. Sau khi bà T2 ký hợp đồng mua bán đất với ông T thì bà P mới sang tên cho ông T đứng tên giấy chứng nhận. Bà T2 trực tiếp canh tác đất liên tục vào khoảng năm 2001 đến năm 2010 thì bán đất và giao đất này cho ông T canh tác. Đối với các biên lai thuế bà T2 giao nộp cho Tòa án ghi tên bà T2 là người nộp thuế, bà T2 xác định các biên lai này do bà T2 đã nộp thuế cho diện tích đất  $9.189 \text{ m}^2$ , bởi vì đất này do bà T2 là người trực tiếp canh tác. Đến năm 2010 thì mới bàn giao đất cho ông T.

Nay bà T2 thông nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy giao kèo mua bán đất ruộng lập ngày 09/5/2010 giữa bà T2 và ông Hồ Vinh T. Đồng thời, yêu cầu ông T trả lại cho bà T2 diện tích đất  $6.000 \text{ m}^2$  nằm trong diện tích đất  $9.189 \text{ m}^2$ , do sau khi lập giấy giao kèo mua bán đất thì bà T2 đã giao toàn bộ diện tích đất này cho ông T. Khi nào ông T trả lại cho bà T2 toàn bộ diện tích đất  $6.000 \text{ m}^2$  thì bà T2 sẽ trả lại cho ông T tiền cọc 100.000.000 đồng.

*Tại Tờ tường trình ngày 11/10/2013 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Hồ Văn T3 khi còn sống đã trình bày:* Ông T3 là cha của ông T, bà T1 và bà T2. Trước đây vợ chồng ông T3 có cho đất nông nghiệp cho con trai mỗi người 20 công ( $20.000 \text{ m}^2$ ), con gái mỗi người 10 công ( $10.000 \text{ m}^2$ ). Các con đã nhận đất rồi nhưng do chính sách thời bao cấp nên vị trí thực tế canh tác đôi khi không trùng khớp với đứng tên giấy chứng nhận. Đối với bà T1 và bà T2 được ông T3 cho mỗi người 10 công nhưng chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận, đất của bà T1 và bà T2 còn nằm trong giấy chứng nhận của ông T3 đứng tên và một phần của ông Hồ Đồng C đứng tên. Ngày giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà T1 và bà T2 thì ông T3 có mặt chứng kiến thỏa thuận giữa các bên. Việc mua bán có ghi cụ thể trong giấy giao kèo mua bán đất. Ông T3 đồng ý chịu trách nhiệm chuyển quyền sử dụng đất cho ông T theo thỏa thuận mua bán đất, nhưng yêu cầu bà T1 và bà T2 thực hiện đúng thỏa thuận ngày 10/7/2012 tại tòa phúc thẩm TAND tỉnh An Giang, cụ thể là: Trương phải trả lại 02 thửa đất đứng tên dùm ông T3 mà Trương không canh tác (01 thửa số 1751 diện tích  $1.793 \text{ m}^2$  và 01 thửa số 605 diện tích  $656 \text{ m}^2$  tại xã B, huyện C); T2 phải trả lại ông T3 thửa số 707, 708 diện tích  $4.437 \text{ m}^2$  tại xã B, huyện C; ông T3 cũng hỗ trợ Trương 50.000.000 đồng và hỗ trợ Tuyên 100.000.000 đồng.

*Tại Tờ tường trình ngày 15/10/2012, ngày 25/11/2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Hồ Đồng C trình bày:* Ông C có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích  $22.065 \text{ m}^2$  cấp cho ông C ngày 20/5/1991, nhưng thực tế ông C được cha mẹ cho phần đất ruộng diện tích  $20.000 \text{ m}^2$  và phần dư  $2.065 \text{ m}^2$ , thực tế ông C không canh tác mà để cho người em thứ sáu canh tác nuôi cha mẹ già. Năm 2002, do có nhu cầu cần tiền cho con

ăn học nên ông C bán lại diện tích 20.000 m<sup>2</sup> cho người em Hồ Trường S, đã sang tên giấy chứng nhận. Khi xảy ra tranh chấp mới biết đất không đúng vị trí, diện tích theo giấy chứng nhận, có 03 thửa đất nằm trên phần đất Thu Trương canh tác, được cha là ông T3 cho T1 và T2, đất này bán cho ông T. Ông C là người có mặt chứng kiến thỏa thuận mua bán đất giữa hai bên và ông C có đồng ý chuyển quyền sử dụng đất của ông sang cho ông T.

*Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 10/12/2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà Huỳnh Đỗ Uyên T5 trình bày:* Năm 1994, bà Uyên T5 có bán cho ông Hồ Văn T3 diện tích đất ruộng 16.217 m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang, với số vàng 05 lượng vàng 24kara, có làm giấy tay mua bán nhưng đã thất lạc. Bà Uyên T5 đã nhận đủ vàng và đã giao đất cho ông T3 vào năm 1994. Trước đây ông T có đưa ông T3 đến nhà Uyên T5 yêu cầu sang tên thẳng cho ông T đứng tên nhưng Uyên T5 không đồng ý, vì Uyên T5 bán đất cho ông T3 thì chỉ đồng ý sang tên cho ông T3. Đến năm 2010, bà Uyên T5 đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận cho ông T3 xong, việc ông T3 có sang tên cho ông T hay không thì Uyên T5 không biết. Do đó, Uyên T5 không có liên quan gì trong vụ án, Uyên T5 không tranh chấp và không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

*Tại biên bản hòa giải, biên bản đối chất ngày 06/12/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà Hồ Thị Kim P trình bày:* Đối với diện tích đất 9.189 m<sup>2</sup>, vào năm 2000 ông Hồ Vinh T nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Đỗ Thị O và ông Nguyễn Ngọc H2, nhưng về giấy tờ thì nhờ bà P đứng tên giùm cho ông T. Đến năm 2010 thì bà P lập hợp đồng tặng cho và sang tên lại cho ông T đứng tên. Bà P xác định toàn bộ diện tích đất 9.189 m<sup>2</sup> là thuộc quyền sử dụng của ông T, ông T trực tiếp canh tác đất này từ năm 2000 cho đến nay. Bà T2 khai bà T2 có quyền sử dụng đất 6.000 m<sup>2</sup> trong diện tích đất 9.189 m<sup>2</sup> là không đúng. Về biên lai thuế đối với diện tích đất 9.189 m<sup>2</sup> ghi tên bà P nhưng thực tế do ông T đóng thuế, vì ông T đang trực tiếp canh tác. Bà T2 không có nộp thuế đối với diện tích đất 9.189m<sup>2</sup> này.

*Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 02/12/2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Hồ Trường S và bà Tạ Thị Bé H1 trình bày:*

Hồ Thị Thu T1 được cha mẹ cho 02 miếng đất ruộng với tổng diện tích 25.463 m<sup>2</sup>, bao gồm:

- Diện tích 16.217 m<sup>2</sup> do Huỳnh Đỗ Uyên T5 đứng tên giấy chứng nhận, mua từ năm 1994, bà T1 trực tiếp canh tác đến năm 2010 thì mới bán cho ông T nên Uyên T5 mới sang tên cho ông T3 ngày 12/7/2010, ông T3 hợp đồng tặng cho ông T ngày 08/8/2010. Đây là diện tích đất Trương giao cho T theo giấy giao kèo mua bán đất ngày 09/5/2010.

- Diện tích 9.246 m<sup>2</sup> do bà T1 đứng tên giấy chứng nhận số 00236 QSDĐ/aF ngày 20/5/1991. Đất này ông T3 và ông T trực tiếp đứng ra nhận tiền và làm thủ tục sang tên cho bà Tạ Thị Bé H1.

Thực tế 02 diện tích đất này cha mẹ đã cho bà T1 theo Tờ đăng ký đất

ruộng ngày 30/11/1998 mà ông T xác nhận chính Trường viết theo ý kiến của cha mẹ.

Đối với Hồ Thị Kim T2 được cha mẹ cho diện tích 16.045 m<sup>2</sup>, bao gồm: 6.664 m<sup>2</sup>, 4.437 m<sup>2</sup> và 4.994 m<sup>2</sup>, T2 trực tiếp canh tác từ năm 1998 đến năm 2010 và bán cho ông T diện tích 10.000 m<sup>2</sup> giá 500.000.000 đồng, sau đó đã giao cho ông T diện tích 6.664 m<sup>2</sup>.

Tổng cộng T1 và T2 đã giao cho T diện tích (16.217 m<sup>2</sup> + 6.664 m<sup>2</sup>) = 22.881 m<sup>2</sup> và chỉ mới nhận cọc mỗi người 100.000.000 đồng. Ông S chỉ nghe anh chị nói lại là T1 và T2 đã giao đất cho T, chứ ông S không chứng kiến việc giao nhận đất. Ông S và bà Bé H1 có ý kiến đề Tòa án buộc ông T tiếp tục trả tiền mua bán đất cho T1 và T2.

*Tại tờ tự khai ngày 03/3/2016, bà Nguyễn Thị Nguyệt N1 trình bày:* Bà N1 là vợ ông Hồ Vinh T, bà N1 thống nhất toàn bộ ý kiến, yêu cầu của ông T.

*Tại giấy xác nhận ngày 15/8/2016, ông Hồ Văn H và ông Hồ Thế L trình bày:*

Cha Hồ Văn T3 và mẹ Phan Thị B1 sinh được 09 người con (5 trai, 4 gái). Cha mẹ tạo lập được hơn 300 công đất ruộng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cha mẹ giữ, có nhiều thửa đất cha mẹ mua và đã chia cho con canh tác nhưng giấy tờ vẫn còn chủ cũ đứng tên, nên thực tế cha mẹ đứng tên một số diện tích, anh em đứng tên một số diện tích, chủ cũ chưa sang tên một số diện tích.

Hồ Thị Thu T1 được cha mẹ cho 02 miếng đất ruộng với tổng diện tích 25.463 m<sup>2</sup>, bao gồm: 1) Diện tích 9.246 m<sup>2</sup> Trương được cấp giấy chứng nhận và 2) Diện tích 16.217 m<sup>2</sup> cha mẹ mua của Huỳnh Đỗ Uyên T5 khoảng năm 1994-1995 và chia cho T1 trực tiếp canh tác đến năm 2010, Uyên T5 vẫn còn đứng tên giấy chứng nhận. Đến năm 2010 Trương bán cho ông T diện tích 10.000 m<sup>2</sup> giá 500.000.000 đồng, đã giao đất nhưng T chỉ mới giao cọc 100.000.000 đồng.

Hồ Thị Kim T2 được cha mẹ cho 03 miếng tổng diện tích 16.045 m<sup>2</sup>, bao gồm: 6.664 m<sup>2</sup>, 4.437 m<sup>2</sup> và 4.994 m<sup>2</sup>. Năm 2010 Tuyên bán cho ông T diện tích 10.000 m<sup>2</sup> giá 500.000.000 đồng, đã giao đất nhưng T chỉ mới giao cọc 100.000.000 đồng.

Ngoài ra, vợ con của ông H gồm bà Hia Kim X, ông Hồ Quốc Đ, bà Hồ Hồng N2 xác định không có liên quan gì trong vụ án và không có tranh chấp gì cả.

*Tại biên bản hòa giải, biên bản đối chất ngày 06/12/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà Hồ Thị Thu T4 trình bày:* Bà T4 không có quyền lợi gì trong việc tranh chấp giữa ông T và bà T1, bà T2 đối với diện tích đất 16.217 m<sup>2</sup> và diện tích đất 9.189 m<sup>2</sup>, nên bà T4 không có yêu cầu gì cả. Trước đây khi cha mẹ còn sống thì có cho đất các con, con trai thì cho 20 công tầm điền (1.000m<sup>2</sup>/công), cho con gái 10 công tầm điền (1.000m<sup>2</sup>/công). Trường hợp các con ai có khả năng thì có quyền mua đất thêm tùy vào mỗi người.

*Qua xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc đất tranh chấp thể hiện:*

- Ông Hồ Vinh T xác định đất ông T nhận chuyển nhượng của bà Hồ Thị Thu T1 là thửa tạm số 3, có diện tích 9.211 m<sup>2</sup> tại các điểm 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 theo Bản trích đo hiện trạng ngày 29/6/2021 của Văn phòng Đ2 chi nhánh huyện C (bút lục 961). Hiện trạng đất do bà T1 đang quản lý, sử dụng.

- Ông Hồ Vinh T xác định đất ông T nhận chuyển nhượng của bà Hồ Thị Kim T2 là thửa tạm số 4, có diện tích 10.322 m<sup>2</sup> tại các điểm 2, 3, 4, 5, 6 theo Bản trích đo hiện trạng ngày 29/6/2021 của Văn phòng Đ2 chi nhánh huyện C (bút lục 961). Hiện trạng đất do bà T2 đang quản lý, sử dụng.

- Bà Hồ Thị Thu T1 xác định đất bà T1 chuyển nhượng cho ông Hồ Vinh T là thửa tạm số 1, có diện tích 16.217 m<sup>2</sup> tại các điểm 1, 2, 3, 8 theo Bản trích đo hiện trạng ngày 29/6/2021 của Văn phòng Đ2 chi nhánh huyện C (bút lục 964). Bà T1 cho rằng mình được ông Hồ Văn T3 cho diện tích đất này. Hiện trạng đất do ông T đang quản lý, sử dụng.

- Bà Hồ Thị Kim T2 xác định đất bà T2 chuyển nhượng cho ông Hồ Vinh T là thửa tạm số 2, có diện tích 6.000 m<sup>2</sup> tại các điểm 3, 4, 7, 8 theo Bản trích đo hiện trạng ngày 29/6/2021 của Văn phòng Đ2 chi nhánh huyện C (bút lục 964). Bà T2 cho rằng mình được ông Hồ Văn T3 cho diện tích đất này. Hiện trạng đất do ông T đang quản lý, sử dụng.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2024/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C tuyên xử:*

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 218, điểm c khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, Điều 134, Điều 137, Điều 358, Điều 411, Điều 689, Điều 691, Điều 697, Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 129, Điều 131, Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106, Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 167, Điều 179, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26, Điều 27 của 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, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Vinh T đối với bị đơn bà Hồ Thị Thu Trương . Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Vinh T và bà Hồ Thị Thu T1, theo Giấy giao kèo mua bán đất ngày 09/5/2010, là vô hiệu, dẫn đến thỏa thuận đặt cọc giữa ông T và bà Trương B2 vô hiệu. Buộc bà Hồ Thị Thu T1 phải hoàn trả cho ông Hồ Vinh T số tiền cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Vinh T đối với bị đơn bà Hồ Thị Kim T2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Vinh T và bà Hồ Thị Kim T2, theo Giấy giao kèo mua bán đất ngày 09/5/2010, là vô hiệu, dẫn đến thỏa thuận đặt cọc giữa ông T và bà T2 bị vô hiệu. Buộc bà Hồ Thị Kim T2 phải hoàn trả cho ông Hồ Vinh T số tiền cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hồ Thị Thu T1 đối với ông Hồ Vinh T, về việc yêu cầu ông Hồ Vinh T trả lại diện tích đất 16.217 m<sup>2</sup> và về việc yêu cầu ông Hồ Vinh T trả số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) nếu như không trả lại đất.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Hồ Thị Kim T2 đối với ông Hồ Vinh T, về việc yêu cầu ông Hồ Vinh T trả lại diện tích đất 6.000 m<sup>2</sup> và về việc yêu cầu ông Hồ Vinh T trả số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) nếu như không trả lại đất.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03 tháng 5 năm 2024, bị đơn bà Hồ Thị Thu T1 kháng cáo toàn bộ bản án.

### ***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

*Bị đơn bà Hồ Thị Thu T1 trình bày:* Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy giao kèo mua bán đất ruộng lập ngày 09/5/2010 giữa bà T1 và ông T. Đồng thời, yêu cầu ông T trả lại cho bà diện tích đất 16.217m<sup>2</sup>, do sau khi lập Giấy giao kèo mua bán đất thì bà đã giao toàn bộ diện tích đất này cho ông T. Cụ thể hơn, hai phần đất bà được cha cho thì ông T đã sang tên hết nhưng chưa giao đủ tiền. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại cho bà.

*Luật sư Huỳnh Văn B phát biểu quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Hồ Thị Thu T1 trình bày:* Nguồn gốc phần đất hai bên chuyển nhượng là do ông T3 chuyển nhượng của bà T5 từ năm 1994, sau đó cho bà T1 và bà đã canh tác từ năm 1994 đến năm 2010. Theo danh sách kê khai đất ruộng năm 1998 do chính ông T viết, có ghi phần đất của bà T1 bao gồm cả phần đất của bà T5 đứng tên do bà Trương Đ1 thuê liên tục nên trên biên lai thuê thể hiện tên bà T5, được các anh em là Hồ Trường S, Hồ Văn H, Hồ Thế L biết và xác nhận. Ông T và bà T1 thỏa thuận khi canh tác xong vụ lúa Hè Thu 2010 thì bà T1 đã bàn giao đất cho ông T, còn về giấy tờ thì ông T3 sang tên cho ông T do bà T1 không giữ giấy tờ. Do đó, khi ông T3 sang tên cho ông T thì bà T1 hoàn toàn không biết, từ đó mới có thỏa thuận tại phiên tòa phúc thẩm năm 2012 về việc bà Trương giao phần đất khác cho ông T. Còn việc ông T khai canh tác đất

hơn 20 năm là không có căn cứ và cho rằng phần đất mua bán với bà T1 là đất của ông C trong khi ông C là người chứng kiến việc mua bán đất là không hợp lý. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại đối với phần diện tích đất 16.217m<sup>2</sup> ông T3 cho ông T và xem xét lại trách nhiệm của các bên đối với số tiền cọc 100.000.000 đồng khi thực hiện việc chuyển nhượng đất không chính chủ.

*Nguyên đơn ông Hồ Vinh T trình bày:* Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Luật sư Nguyễn Đức K phát biểu quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hồ Vinh T trình bày:* Đây là hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu do không tuân thủ về mặt hình thức, các bên không xác định được đối tượng chuyển nhượng đất nên hợp đồng không thực được. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét trên cơ sở của bản án sơ thẩm để cân nhắc đến quyền lợi của nguyên đơn.

*Bà Hồ Thị Kim P và bà Hồ Thị Thu T4 trình bày:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông T.

*Ông Hồ Thế L và ông Hồ Trường S:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của kháng cáo bà T1.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:* Tại giai đoạn phúc thẩm những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định về phiên tòa phúc thẩm, đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và thủ tục phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung, bà T2 thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy giao kèo mua bán đất ruộng lập ngày 09/5/2010 giữa bà T2 với ông T. Đồng thời, phản tố yêu cầu ông T trả lại diện tích đất 6.000m<sup>2</sup> nằm trong diện tích đất 9.189m<sup>2</sup> thì bà T2 sẽ trả lại cho ông T tiền cọc 100.000.000 đồng, do sau khi lập giấy giao kèo mua bán đất thì bà T2 đã giao toàn bộ diện tích đất này cho ông T. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T2 vắng mặt lần thứ hai dù đã được triệu tập hợp lệ nên cấp sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu này, bà T2 không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật. Đối với kháng cáo của bà T1, tại Giấy giao kèo mua bán đất ngày 09/5/2010 giữa ông T với bà T1 do không thực hiện nên phát sinh tranh chấp. Quá trình giải quyết tranh chấp từ năm 2011 cho đến nay, bà T1 không cung cấp được chứng cứ đã giao đất cho ông T nên ông T mới khởi kiện. Đối với diện tích 16.217m<sup>2</sup> bà T1 xác định đã giao cho ông T nhưng phần diện tích đất là của bà Uyên T5 chuyển nhượng cho ông T3 năm 1994, ông T3 tặng cho ông T. Mặt khác, bà T1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00263.QSĐĐ/aF ngày 20/5/1994 diện tích 9.246m<sup>2</sup> do UBND huyện C cấp, đã chuyển nhượng cho bà B Hai ngày 30/6/2000 hoàn toàn phù hợp với Tờ tự khai của ông T3 ngày 22/11/2015, nội dung: Ông T3 cho con trai mỗi người 20 công

đất (20.000m<sup>2</sup>), con gái mỗi người 10 công đất (10.000m<sup>2</sup>) và xác định bà T1 chưa giao đất cho ông T nên có trách nhiệm trả lại ông T tiền cọc 100.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ nên kháng cáo của bà T1 không có cơ sở để xem xét. Bởi các lẽ trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị Thu T1, giữ nguyên Bản án dân sự số 92/2024/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C.

### **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 căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

#### *Về thủ tục tố tụng:*

[1] Bị đơn bà Hồ Thị Thu T1 kháng cáo trong hạn luật định và có nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về sự có mặt của đương sự: Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, bị đơn bà Hồ Thị Kim T2 và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ 2 không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 và Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

#### *Về nội dung vụ án:*

[3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thỏa thuận đặt cọc giữa ông Hồ Vinh T với bà Hồ Thị Kim T2: Bà T2 thông nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy giao kèo mua bán đất ruộng lập ngày 09/5/2010 giữa bà T2 với ông T và có phản tố yêu cầu ông T trả lại diện tích đất 6.000m<sup>2</sup> nằm trong phần diện tích đất 9.189m<sup>2</sup>; khi đó bà T2 sẽ trả lại cho ông T số tiền cọc 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, bà T2 vắng mặt lần thứ hai dù đã được triệu tập hợp lệ nên cấp sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu này, bà T2 không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật đối với phần tranh chấp giữa ông T với bà T2.

[4] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị Thu T1, Hội đồng xét xử xét thấy:*

[4.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà T1: Về hình thức, hợp đồng chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực là vi phạm quy định về hình thức hợp đồng theo quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003. Ngoài ra, tại thời điểm ký kết hợp đồng, bà T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng và cũng không có các loại giấy tờ khác chứng minh bà có quyền sử dụng đất hợp pháp. Điều này đã vi phạm điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003. Còn về nội dung hợp đồng, tuy các bên có thỏa thuận cụ thể giá chuyển nhượng, phương thức và thời hạn thanh toán, thời điểm giao đất, nhưng các bên

không xác định rõ đối tượng cũng như vị trí thửa đất được chuyển nhượng. Quá trình giải quyết vụ án, giữa ông T và bà T1 cũng không thống nhất về vị trí đất chuyển nhượng dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện được. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà T1 bị vô hiệu do vi phạm về cả hình thức và nội dung.

[4.2] Đối với hợp đồng đặt cọc: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, làm cho đối tượng hướng đến của việc đặt cọc không thể thực hiện được, nên thỏa thuận đặt cọc giữa ông T với bà T1 cũng bị vô hiệu. Vì vậy, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà T1 thừa nhận đã nhận cọc số tiền 100.000.000 đồng; do đó, cần buộc bà T1 hoàn trả cho ông T số tiền cọc 100.000.000 đồng.

[4.3] Về xác định lỗi: Theo Giấy giao kèo mua bán đất ruộng lập ngày 09/5/2010, các bên không xác định rõ đối tượng, vị trí thửa đất chuyển nhượng và khi giao nhận tiền, các bên đều biết rằng bà T1 chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất được chuyển nhượng. Như vậy, cả hai bên đều có lỗi nên không phạt cọc.

[4.4] Về việc giao, nhận đất giữa ông T và bà T1: Bà T1 xác định đã giao cho ông T phần đất có diện tích 16.217m<sup>2</sup> có nguồn gốc của cha mẹ cho năm 1994 và cung cấp các biên lai thuế chứng minh có canh tác đất liên tục từ năm 1994 đến năm 2010. Tuy nhiên, các biên lai thuế này đều ghi tên Huỳnh Đỗ Uyên T5. Cả ông T và bà T1 đều cho rằng mình là người trực tiếp nộp thuế và canh tác đất. Nhưng từ năm 1994 đến trước ngày 12/7/2010 thì bà T5 đứng tên giấy chứng nhận nên về mặt pháp lý thì bà T5 là người có quyền sử dụng đất hợp pháp và thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận cho ông T3, sau đó ông T3 tặng cho ông T là hợp pháp. Do đó, không có căn cứ xác định bà T1 có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất 16.217m<sup>2</sup> và chứng minh bà T1 đã giao phần đất này cho ông T. Như vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trương buộc ông T trả lại diện tích đất 16.217m<sup>2</sup> là có cơ sở.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hồ Thị Thu T1; giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Hồ Thị Thu T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên.*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị Thu Trương .  
Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2024/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang.

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 227, Điều 228, Điều 296 của Bộ luật Tố

tụng dân sự; Điều 124, Điều 134, Điều 137, Điều 358, Điều 411, Điều 689, Điều 691, Điều 697, Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106, Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 129, Điều 131, Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 179, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, Điều 27 của 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, lệ phí Tòa án

#### **Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Vinh T đối với bị đơn bà Hồ Thị Thu Trương . Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Vinh T và bà Hồ Thị Thu T1, theo Giấy giao kèo mua bán đất ngày 09/5/2010, là vô hiệu, dẫn đến thỏa thuận đặt cọc giữa ông T và bà Trương B2 vô hiệu. Buộc bà Hồ Thị Thu T1 phải hoàn trả cho ông Hồ Vinh T số tiền cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

**2.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Vinh T đối với bị đơn bà Hồ Thị Kim T2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Vinh T và bà Hồ Thị Kim T2, theo Giấy giao kèo mua bán đất ngày 09/5/2010, là vô hiệu, dẫn đến thỏa thuận đặt cọc giữa ông T và bà T2 bị vô hiệu. Buộc bà Hồ Thị Kim T2 phải hoàn trả cho ông Hồ Vinh T số tiền cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

**3.** Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hồ Thị Thu T1 đối với ông Hồ Vinh T, về việc yêu cầu ông Hồ Vinh T trả lại diện tích đất 16.217 m<sup>2</sup> và về việc yêu cầu ông Hồ Vinh T trả số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) nếu như không trả lại đất.

**4.** Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Hồ Thị Kim T2 đối với ông Hồ Vinh T, về việc yêu cầu ông Hồ Vinh T trả lại diện tích đất 6.000 m<sup>2</sup> và về việc yêu cầu ông Hồ Vinh T trả số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) nếu như không trả lại đất.

**5.** Về chi phí tố tụng: Bà Hồ Thị Thu T1 và bà Hồ Thị Kim T2 có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Hồ Vinh T số tiền 5.961.040 đồng (năm triệu chín trăm sáu mươi một ngàn không trăm bốn mươi đồng).

#### **6. Về án phí:**

##### **6.1. Dân sự sơ thẩm:**

Trả lại cho ông Hồ Vinh T số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 004782 ngày 06 tháng 11 năm 2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang.

Bà Hồ Thị Thu T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 25.300.000 đồng (hai mươi lăm triệu ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008758 ngày 01 tháng 02 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang, bà

Hồ Thị Thu T1 còn phải nộp thêm số tiền 15.300.000 đồng (mười lăm triệu ba trăm ngàn đồng).

Bà Hồ Thị Kim T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.300.000 đồng (năm triệu ba trăm ngàn đồng).

Sung vào công quỹ nhà nước số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) tạm ứng án phí bà Hồ Thị Kim T2 đã nộp theo biên lai thu số 0008757 ngày 01 tháng 02 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang

6.2. Dân sự phúc thẩm: Bà Hồ Thị Thu T1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005681 ngày 14/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang (đã nộp xong).

Kể từ ngày quyết định 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, 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 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện;
- Tòa án nhân dân huyện;
- Phòng KTNV & THA;
- Văn phòng;
- Đường sự “Đề thi hành”;
- Lưu Tòa Dân sự, hồ sơ.

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

**Nguyễn Thị Thúy Hồng**