

Bản án số: 72/2023/DS-PT

Ngày 31/3/2023

V/v Tranh chấp hợp đồng  
đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất và vay tài sản

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Lâm Sơn

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Quang Tấn

Ông Trần Bá Kha.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:**  
Ông Phan Tân - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 209/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng CNQSD đất và hợp đồng vay tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 51/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Trần N, sinh năm 1949 (chết)

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1952 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ H, khu phố G, Phường D, Tp P, tỉnh Kiên Giang.

*Người đại diện ủy quyền của bà H:* Ông Phạm Hữu G, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: C T, phường A, quận T, Tp .

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H:* Luật sư Võ Thị Lan A – Văn phòng luật sư Võ Thị Lan A thuộc Đoàn luật sư tỉnh K.

Địa chỉ: Số E S, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

**Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần N và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1952 (có đơn xin xét xử vắng mặt).
2. Bà **Trần Thị H1**, sinh năm 1974;
3. Bà **Trần Thị G1**, sinh năm 1977;
4. Ông **Trần C**, sinh năm 1980;
5. Ông **Trần P**, sinh năm 1981;
6. Ông **Trần Q**, sinh năm 1986;
7. Ông **Trần Văn Ú**, sinh năm 1989;
8. Bà **Trần Thị T**, sinh năm 1993;

Cùng địa chỉ: **Tổ H, K. 7, P. D, Tp ., tỉnh Kiên Giang.**

9. Bà **Trần Thị D**, sinh năm 1970; Địa chỉ: **ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.**

(bà **H** vợ ông **N**; bà **H1**, bà **G1**, ông **C**, ông **P**, ông **Q**, ông **Ú**, bà **T**, bà **D** là con ông **N** có đơn xin vắng mặt).

#### **Bị đơn:**

1. Ông **Lê Trung Ú1**, sinh năm 1940 (đã chết)
2. Bà **Nguyễn Thị X**, sinh năm 1952; (có mặt)

Cùng địa chỉ: **Tổ H, khu phố G, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà **X**: Luật sư **Võ Quang T1** – Văn phòng luật sư **Võ Quang T1** thuộc **Đoàn luật sư tỉnh A.**

**Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Lê Trung Ú1** và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà **Nguyễn Thị X**, sinh năm 1952; (có mặt)
2. Bà **Lê Thị Kim O**, sinh năm 1977; (có mặt)
3. Ông **Lê Thanh B**, sinh năm 1982; (có mặt)

Cùng địa chỉ: **Số A đường T, Tổ H, Khu phố G, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.**

4. Bà **Lê Thị Hải Y**, sinh năm 1973; (có mặt)

5. Ông **Lê Trung T2**, sinh năm 1976; (có mặt)

Cùng địa chỉ: **Số C L, P, P, thành phố N, tỉnh Ninh Bình.**

(Bà **X** là vợ ông **Ú1**; bà **O**, ông **T2**, bà **Y**, ông **B** là con ông **Ú1**)

Người đại diện ủy quyền của bà **Y**, ông **T2**: Bà **Nguyễn Thị X**, sinh năm 1952;

Địa chỉ: **Tổ H Khu phố G, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.**

6. Ủy ban nhân dân thành phố **P**; Địa chỉ: **Khu phố B, phường D, thành phố P, Kiên Giang.**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Huỳnh Quang H2** – Chủ tịch **UBND thành phố P** (có đơn vắng mặt).

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị X - bị đơn, Chị Lê Thị Kim O, anh Lê Thanh B - người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.  
Cơ quan kháng nghị: Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/05/2017, các văn bản trình bày ý kiến, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn theo ủy quyền ông Phạm Hữu G trình bày:

Vào ngày 03/12/2010, vợ chồng ông Trần N, bà Nguyễn Thị H có làm hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho ông Lê Trung Ú1 và bà Nguyễn Thị X diện tích đất 2.066,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 126, tọa lạc tại số A đường T, tổ H, khu phố G, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang (Nay là phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang). Giá chuyển nhượng 3.500.000.000 đồng/1000m<sup>2</sup>, tổng giá đất chuyển nhượng là 7.000.000.000 đồng/2.066,5m<sup>2</sup>. Khi chuyển nhượng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I0216 QSDĐ/126/QĐ.UB ngày 20/6/1994 cho ông Trần N đứng tên quyền sử dụng đất. Khi ký hợp đồng đặt cọc xong, ông Ú1 và bà X đã đặt cọc cho ông N và bà H số tiền là 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng). Trong quá trình xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gặp khó khăn nên phía bà H và ông N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên khi hai bên chưa làm hợp đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng theo quy định thì ông Ú1 và bà X đã xây dựng tường bao chiếm khoảng 1.000m<sup>2</sup> đất nằm trong tổng diện tích 2.066,5m<sup>2</sup> đất tranh chấp nói trên để xây dựng nhà hàng, nhà nghỉ mà không được sự đồng ý của vợ chồng ông N, bà H và cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ngoài số tiền đặt cọc 2.100.000.000 đồng trên thì phía ông Ú1, bà X không thanh toán thêm tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông Trần N, bà Nguyễn Thị H.

*Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:*

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2010 được ký kết giữa ông Trần N, bà Nguyễn Thị H với ông Lê Trung Ú1 và bà Nguyễn Thị X. Buộc bà X và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Trung Ú1 tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất để trả lại diện tích 1.086m<sup>2</sup> đất theo sơ đồ trích đo hiện trạng đất đang tranh chấp giữa nguyên đơn Trần N và bị đơn Lê Trung Ú1 số 155/2018 ngày 19/3/2018, đất tọa lạc tại khu phố G, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Bà H sẽ hoàn trả lại cho bà X và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ú1 số tiền đã đặt cọc là 2.100.000.000 đồng (Hai tỷ một trăm triệu đồng) và số tiền đã vay là 260.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi triệu đồng).

Luật sư **Võ Thị Lan A** phát biểu yêu cầu: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hợp đồng đặt cọc vô hiệu do không có đối tượng thực hiện, tại phần 2 Điều 7 của hợp đồng đặt cọc thể hiện bà **X** biết rõ tình trạng pháp lý của thửa đất. Thời điểm này đất của ông **N** bị **UBND huyện P** thu hồi một phần, mặc dù phía Ủy ban không xác định được vị trí phần đất bị thu hồi và vị trí đất tranh chấp có phải là một hay không, căn cứ Điều 407, 408, Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 có đủ cơ sở xác định hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2010 vô hiệu. Việc ông **N** bà **H** không thể lập thủ tục chuyển nhượng đất cho phía bà **X** là thuộc trường hợp bất khả kháng. Do hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu nên căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, phía nguyên đơn hoàn trả lại số tiền đã nhận cho bị đơn 2.100.000.000đ và tiền vay 260.000.000đ phía bị đơn hoàn trả lại diện tích 1.086m<sup>2</sup> tại **khu phố G, phường D, thành phố P**.

**\* Theo đơn phản tố ngày 18/12/2017, các văn bản trình bày ý kiến, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị X trình bày:**

Vào năm 2010 vợ chồng chúng tôi (ông **Ú1**, bà **X**) có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông **N**, bà **H** một thửa đất tọa lạc tại **khu phố G, thị trấn D, huyện P, Kiên Giang**. Sau khi thỏa thuận việc chuyển nhượng thì đến ngày 03/12/2010, các bên cùng nhau ký kết hợp đồng. Bên chuyển nhượng là ông **Trần N** và vợ là bà **Nguyễn Thị H**; bên nhận chuyển nhượng là bà **Nguyễn Thị X** và chồng là ông **Lê Trung Ú1**, người làm chứng là ông **Thông Thanh N1** – là Chủ tịch Hội đồng quản trị của **Công ty T3**. Diện tích đất chuyển nhượng là 2.066,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại **khu phố G, thị trấn D, huyện P**, tổng giá chuyển nhượng là 7.000.000.000đ (bảy tỷ đồng). Đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 0216, thửa số 79, tờ bản đồ số 1, diện tích 2.066,5m<sup>2</sup> ghi nhận diện tích đất tọa lạc tại **xã D (nay là Khu phố G, phường D)**, nhưng đây là sổ bìa xanh, chưa chuyển đổi sang bìa đỏ.

Chúng tôi thỏa thuận, kể từ thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/12/2010, chúng tôi sẽ giao số tiền đặt cọc là 2.100.000.000 đồng cho vợ chồng ông **N**. Sau khi giao tiền, trong thời hạn 90 ngày thì ông **N** có nghĩa vụ hoàn tất chuyển từ sổ bìa xanh sang sổ bìa đỏ thì chúng tôi sẽ đến Phòng Công chứng để lập thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật, khi đó vợ chồng tôi sẽ thanh toán số tiền 3.500.000.000 đồng cho vợ chồng ông. Sau đó sẽ tiến hành thủ tục sang tên giấy chứng nhận từ tên vợ chồng ông **N** qua tên vợ chồng tôi. Khi giấy chứng nhận đã sang tên qua vợ chồng tôi thì phía tôi sẽ thanh toán số tiền còn lại là 1.400.000.000đ cho vợ chồng ông **N**. Nếu vợ chồng ông **N** không thực hiện đúng nội dung như thỏa thuận trên thì ông **N** phải có nghĩa vụ bồi thường cho chúng tôi diện tích đất 900m<sup>2</sup> trồng cây xanh và 100m<sup>2</sup> đất thổ cư nằm trong diện tích đất đã ký kết chuyển nhượng cho vợ chồng tôi theo thỏa thuận lập ngày 03/12/2010. Nếu

tôi không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thì vợ chồng tôi sẽ mất cọc số tiền 2.100.000.000 đồng.

Ngoài ra chúng tôi có thỏa thuận với nhau (không ghi nhận trong hợp đồng ngày 03/12/2010), sẽ giành một phần đất để làm đường đi chung, ngang 04m x dài 14m. Hiện tại con đường này vẫn đang được sử dụng. Toàn bộ con đường này nằm trong diện tích đất của tôi nhận chuyển nhượng từ ông N. Sau khi ký hợp đồng chúng tôi đã nhiều lần giao tiền cho ông N là 2.100.000.000đ đúng như cam kết trong hợp đồng ngày 03/12/2010.

Đến ngày 13/3/2011, phía vợ chồng ông N yêu cầu xin thêm thời gian hoàn chỉnh giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chúng tôi có lập Biên bản để ghi nhận việc này. Sau khi ký kết hợp đồng ngày 03/12/2010, phía ông N đã bàn giao đất cho gia đình tôi, thực tế chúng tôi đã sinh sống ổn định từ thời điểm đó đến nay. Khi giao đất trên đất có 02 căn nhà cấp 4 do con ông N là bà Trần Thị G1 xây dựng nhưng đã bỏ hoang và không ở nhiều năm; còn 01 căn nhà vợ chồng ông N vẫn đang sinh sống, ngoài ra trên đất còn có một số cây Điều (hiện đã không còn) và cây Dừa, cây B1. Sau khi nhận đất, năm 2012 chúng tôi xây dựng một số công trình kiến trúc như sau: 03 phòng khách và 01 bếp; ngoài ra còn xây dựng một số công trình để kinh doanh bao gồm: 07 phòng khách, 01 phòng lễ tân và 01 nhà giặt. Hiện tại những công trình này vẫn còn đang hoạt động.

Vì trước khi xây dựng các công trình trên, năm 2011 gia đình chúng tôi đã làm đơn gửi lên Ban N2, thị trấn D do phía vợ chồng ông N cố tình không thực hiện những gì đã cam kết theo như trong hợp đồng ngày 03/12/2010. Sau buổi hòa giải tại Khu phố 7 ngày 27/4/2011, phía ông N thống nhất giao đất cho gia đình chúng tôi thửa đất với diện tích 1.000m<sup>2</sup> theo như cam kết trong hợp đồng ngày 03/12/2010 do phía vợ chồng ông N không thể tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng.

Sau lần giao số tiền đặt cọc 2.100.000.000đ cho vợ chồng ông, đến nay gia đình tôi đã cho vợ chồng ông vay nhiều lần tiền với tổng số 260.000.000đ (tất cả đều làm biên nhận với nhau). Do vợ chồng ông N đã sai trong việc thực hiện hợp đồng ngày 03/12/2010, nên vợ chồng ông N phải có nghĩa vụ giao cho tôi diện tích đất là 1.000m<sup>2</sup>. Hiện tại thửa đất này vợ chồng ông N đã giao cho tôi, toàn bộ công trình xây dựng của tôi cũng nằm trên diện tích đất 1.000m<sup>2</sup> này. Việc giao đất được ghi nhận trong biên bản nhận tiền nhà vào ngày 27/4/2011.

Chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông N. Lý do vì những nội dung đã được ghi nhận trong hợp đồng ngày 03/12/2010, chúng tôi đã thực hiện đúng như cam kết, hiện tại chỉ còn chờ phía ông N hoàn tất thủ tục

chuyển số để tách thửa cho vợ chồng tôi đối với diện tích 1.000m<sup>2</sup> mà hiện tại chúng tôi đang sử dụng, trong đó có 100m<sup>2</sup> đất thổ cư.

*Bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:*

- Yêu cầu bà **Nguyễn Thị H** và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông **Trần N** phải hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nhận chuyển nhượng là 1.000m<sup>2</sup> tọa lạc **khu phố G, phường D, thành phố P, Kiên Giang**.

- Buộc bà **Nguyễn Thị H** và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông **Trần N** hoàn trả số tiền vay 260.000.000 đồng cho bị đơn, bị đơn không yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền vay này. Trong đó số tiền theo biên nhận nợ ngày 31/10/2011; 01/11/2011 và ngày 08/6/2015 tổng tiền 110.000.000đ tôi không yêu cầu tính lãi; số tiền 100.000.000đ theo biên nhận nợ ngày 21/11/2011 yêu cầu tính lãi từ ngày 09/4/2012 đến ngày giải quyết xong vụ việc; số tiền 50.000.000đ theo biên nhận nợ ngày 06/3/2012 yêu cầu tính lãi từ ngày 06/6/2012 đến ngày giải quyết xong vụ việc. Tại phiên tòa bà **X** rút lại yêu cầu tính lãi suất chỉ đòi tiền vay. Trường hợp hợp đồng bị vô hiệu, đối với việc xử lý hậu quả của hợp đồng bà **X** đề nghị giải quyết theo pháp luật

**Luật sư **Võ Quang T1** phát biểu:** Đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vì hợp đồng đặt cọc đã không còn nữa mà các bên thỏa thuận bằng việc giao đất với nhau và phía bà **X** đã ở ổn định từ 2011 đến nay là phù hợp. Quá trình ở tại phần đất này phía bà **X** cất nhà, các công trình xây dựng không có ai phía nhà ông **N** ngăn cản, điều này thể hiện việc thỏa thuận giao đất khi ông **N** không hoàn thành được thủ tục chuyển nhượng là có thật. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà **X** buộc phía ông **N** trả lại tiền vay và hoàn thành thủ tục chuyển nhượng đối với phần đất diện tích 1.086m<sup>2</sup> tại **khu phố G, phường D, thành phố P** cho phía bà **X**.

**\* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Trần N** đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà **H** vợ ông **N** có đơn vắng mặt; bà **H1**, bà **G1**, ông **C**, ông **P**, ông **Q**, ông **Ú**, bà **T**, bà **D** có đơn vắng mặt nhưng có ý kiến thống nhất trình bày của nguyên đơn, không bổ sung gì thêm, không tranh chấp gì trong vụ án.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Lê Trung Ú1** đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **X**, bà **O**, ông **B**, bà **Y**, ông **Thái t** với ý kiến trình bày và yêu cầu phản tố của bà **X** đã trình bày.

**\* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Trần N**, bà **Nguyễn Thị H** đối với ông **Lê Trung Ú1**, bà **Nguyễn Thị X** về việc buộc vợ chồng bà **X** trả lại đất;

2. Bác yêu cầu của ông **Trần N**, bà **Nguyễn Thị H** về tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vợ chồng bà **H** và vợ chồng ông **Lê Trung Ú1**, bà **Nguyễn Thị X** xác lập ngày 03/10/2010 đối với diện tích đất 2.066,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ 126 tại **ấp D, xã D** (nay thuộc **khu phố G, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**) là vô hiệu;

3. Tuyên bố việc thỏa thuận giao nhận đất theo biên bản hòa giải ngày 27/4/2011 tại **khu phố G, thị trấn D, huyện P** (nay là **phường D, thành phố P**), **tỉnh Kiên Giang** giữa ông **Trần N**, bà **Nguyễn Thị H** với ông **Lê Trung Ú1**, bà **Nguyễn Thị X**, đối với diện tích 1.086,2m<sup>2</sup> theo Tờ trích đo hiện trạng đất tranh chấp số 155/2018 ngày 19/3/2018 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện P** (nay là **thành phố P**) là vô hiệu;

4. Buộc bà **Nguyễn Thị X** cùng các con **Lê Thị Kim O**, **Lê Thanh B** phá dỡ, tháo dỡ, di dời công trình xây dựng, cây trồng ra khỏi phần đất tranh chấp diện tích 1.086,2m<sup>2</sup> tại **khu phố G, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang** theo Tờ trích đo hiện trạng đất tranh chấp số 155/2018 ngày 19/3/2018 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện P** (nay là **thành phố P**) và Chứng thư định giá số Vc 18/9/118/CT-TVAP ngày 17/9/2018 của **Công ty TNHH Đ**.

Bà **Nguyễn Thị H** và các con ông **N** (gồm bà **Trần Thị H1**, bà **Trần Thị G1**, ông **Trần C**, ông **Trần P**, ông **Trần Q**, ông **Trần Văn Ú**, bà **Trần Thị T**, bà **Trần Thị D**) tiếp tục quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 1.086,2m<sup>2</sup> tại **khu phố G, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**;

5. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông **Lê Trung Ú1**, bà **Nguyễn Thị X** đối với ông **Trần N**, bà **Nguyễn Thị H** về trả số tiền vay;

6. Bác yêu cầu phản tố của ông **Lê Trung Ú1**, bà **Nguyễn Thị X** về việc buộc ông **Trần N**, bà **Nguyễn Thị H** hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đối với diện tích đất 1.086,2m<sup>2</sup> tại **khu phố G, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**;

7. Buộc bà **Nguyễn Thị H** cùng các con là bà **Trần Thị H1**, bà **Trần Thị G1**, ông **Trần C**, ông **Trần P**, ông **Trần Q**, ông **Trần Văn Ú**, bà **Trần Thị T**, bà **Trần Thị D** liên đới trả cho bà **Nguyễn Thị X**, ông **Lê Trung Ú1** tiền đã nhận, tiền bồi thường thiệt hại và tiền vay số tiền (2.200.000.000đ + 12.193.277.790đ + 260.000.000đ = 15.339.842.790đ) (mười lăm tỷ ba trăm ba mươi chín triệu tám trăm bốn mươi nghìn bảy trăm chín mươi đồng);

8. Đình chỉ 01 phần yêu cầu phản tố của bị đơn về tính lãi suất, do rút 01 một phần yêu cầu phản tố.

Án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí đương sự phải chịu và bảo quyền kháng cáo theo luật định.

Đơn kháng cáo ngày 11/10/2022 của bị đơn bà **Nguyễn Thị X**, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Lê Trung Ú1**, đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị **Lê Thị Kim O**, anh **Lê Thanh B** yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 96/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân TP. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang do Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ các chứng cứ, áp dụng luật hình thức và nội dung chưa đúng nên ra quyết định ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chúng tôi.

Đơn kháng cáo ngày 12/10/2022 của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị H** và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Trần N**, đồng thời cũng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 96/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Trần N**, bà **Nguyễn Thị H** do bản án sơ thẩm tuyên không đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng, hợp pháp của chúng tôi.

Ngày 28 tháng 10 năm 2022, Viện Trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 10/QĐKNPT-VKS-DS đối với toàn bộ bản án số 96/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đề nghị TAND tỉnh Kiên Giang hủy bản án dân sự nêu trên do có nhiều thiếu sót, vi phạm pháp luật, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

**\* Tại phiên tòa phúc thẩm:**

*Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Trần N**:* Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo, Luật sư **Lan A** tranh luận cho rằng vào ngày 03/12/2010 giữa hai bên đương sự có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó, phía nguyên đơn đã làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận bìa đỏ để thực hiện hợp đồng, nhưng do phần đất tranh chấp với bà **Lam H3**, ông **L** và do quy định của chính quyền địa phương về việc thu hồi đất ông **Trần N** để làm dự án, nên hợp đồng không thực hiện được là do lỗi khách quan vì có đối tượng là quyền sử dụng đất không thể thực hiện, nên việc bà **X** yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở. Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát, việc bà **X** và các con bà **X** trình bày là không có sự tồn tại của **Công ty K** và ông **C1** trên đất tranh chấp, phía bà **X** và bà **O** đều không đưa ra được chứng cứ chứng minh tài sản của Công ty trên đất, trong khi bà **X** trình bày ngoài phần đất mua của ông **Trần N** bà còn mua miếng đất khác của bà **Lam H3** liền kề, do đó,

việc đưa Công ty K và ông C1 vào vụ án là không cần thiết, không ảnh hưởng đến nội dung vụ kiện tranh chấp. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị X, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Trung Ú1, không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần N, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc.

*Đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Trung Ú1:* Vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và nội dung đơn kháng cáo, Luật sư T1 tranh luận cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vượt quá yêu cầu của đương sự. Về phía ông N, bà H đã tự nguyện giao đất cho gia đình bà X sử dụng theo thỏa thuận hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2010, khi gia đình bà X xây dựng công trình nhà ở khách sạn, phía gia đình bà H vẫn qua chỉ ranh giới và không có tranh chấp, nên công xây dựng đã hoàn thành đưa vào kinh doanh. Sau khi xây dựng khách sạn, phía bà X đã đăng ký thành lập Công ty K và trong thành viên tham gia góp vốn Công ty có ông C1 là chồng của bà O (con gái bà X), phía gia đình bà O đã sinh sống, làm việc tại phần đất tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông C1 vào tham gia tố tụng là thiếu sót. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án nhân dân tỉnh giải quyết theo thẩm quyền.

Đại diện Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng nghị.

- Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị X, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Trung Ú1, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung, đối với kháng cáo của bà H và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần N do bản án bị hủy nên không xem xét.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ; ý kiến của người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn, bị đơn; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ý kiến của Luật sư, đại diện Viện kiểm sát.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Phía người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có đơn kháng cáo có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử vẫn xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét nội dung kháng cáo của các bên đương sự và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, Hội đồng xét xử xét về tố tụng: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/11/2012 và lời khai của bà **X** xác định trên phần đất tranh chấp đã xây dựng cơ sở kinh doanh là **Công ty trách nhiệm hữu hạn P1** có nhiều tài sản, công trình xây dựng của Công ty trên đất. Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do **Sở Kế hoạch đầu tư tỉnh K** cấp cho Công ty thể hiện Công ty có hai thành viên góp vốn gồm bà **Nguyễn Thị X** và ông **Beclier Christophe Denis Alain - Quốc tịch P2** (gọi tắt là ông **A1**), mỗi thành viên góp vốn tỷ lệ 50%, ông **A1** vẫn đang làm việc và cư trú tại Công ty này, nhưng khi giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ có hay không sự tồn tại của Công ty này và gia đình của các thành viên tham gia Công ty trên đất tranh chấp để đưa Công ty và các thành viên Công ty vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, nhưng bản án tuyên buộc bị đơn phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình xây dựng ra khỏi phần đất tranh chấp trong đó có các tài sản của Công ty và thành viên của Công ty đang kinh doanh khách sạn là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng được quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và không bảo đảm thi hành án.

Ngoài ra bản án sơ thẩm nhận định và giải quyết về nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản do nguyên đơn tự nguyện chịu nhưng trong phần quyết định của bản án không ghi rõ các căn cứ pháp luật để giải quyết là có sai sót.

[3] Xét về nội dung giải quyết vụ kiện, theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 03/12/2010 giữa ông **Trần N**, bà **Nguyễn Thị H** với ông **Lê Trung Ú1**, bà **Nguyễn Thị X** là tự nguyện và thực hiện đúng quy định của pháp luật về giao kết hợp đồng dân sự. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, đến ngày 13/3/2011 hai bên tiếp tục thỏa thuận với nhau về việc gia hạn hợp đồng và nội dung thỏa thuận này không thay đổi so với nội dung giao kết hợp đồng ngày 03/12/2010 là: *"Nếu bên A (ông **N**, bà **H**) không chịu chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên B (ông **Ú1**, bà **X**) thì bên A phải chịu bồi hoàn diện tích 900m<sup>2</sup> cộng với 100m<sup>2</sup> đất thổ cư nằm trong diện tích đất chuyển nhượng nêu trên cho bên B. Nếu bên B không tiếp tục thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng nữa thì bên B sẽ mất tiền cọc"*. Tuy nhiên, khi thực hiện thời gian gia hạn để làm thủ tục sang tên đất, phía ông **N** vẫn không thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết. khi phát sinh tranh chấp, ngày 27/4/2011 **Ban N2**, **thị trấn D** đã lập biên bản hòa giải chuyển nhượng đất đai,

phía ông **Trần N** cùng con ruột **Trần Thị G1** đã tự nguyện thống nhất thực hiện theo đúng nội dung hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 03/12/2010 giữa ông **Trần N**, bà **Nguyễn Thị H** với ông **Lê Trung Ú1**, bà **Nguyễn Thị X** là giao cho ông **Ú1**, bà **X** 1.000m<sup>2</sup>, cùng ngày hai bên thỏa thuận bên ông **Ú1**, bà **X** giao thêm cho ông **Trần N** số tiền 100.000.000 đồng là giá trị căn nhà cấp 4 trên phần đất giao cho ông **Ú1**, bà **X** và hai bên đã giao nhận tiền xong, đồng thời hai bên cũng đã thực hiện giao đất xong cho ông **Ú1**, bà **X** quản lý, sử dụng từ đó đến nay. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu và phần lớn lỗi thuộc về vợ chồng ông **N**, bà **H**, nhưng trong phần Quyết định của bản án sơ thẩm lại xử bác yêu cầu của ông **Trần N**, bà **H** về tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vợ chồng ông **H** và vợ chồng ông **Lê Trung Ú1**, bà **Nguyễn Thị X** xác lập ngày 03/10/2010 đối với diện tích đất 2.066,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ 126 tại **ấp D, xã D** (nay thuộc **khu phố G, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**) là vô hiệu hoàn toàn mâu thuẫn.

[4] Trong phần Quyết định của bản án sơ thẩm còn có sai sót, cụ thể: Tại điểm 4: "*Buộc bà **Nguyễn Thị X** cùng các con **Lê Thị Kim O**, **Lê Thanh B** phá dỡ, tháo dỡ, di dời công trình xây dựng, cây trồng ra khỏi phần đất tranh chấp... Bà **Nguyễn Thị H** và các con ông **N** (gồm bà **Trần Thị H1**, bà **Trần Thị G1**, ông **Trần C**, ông **Trần P**, ông **Trần Q**, ông **Trần Văn Ú**, bà **Trần Thị T**, bà **Trần Thị D**) tiếp tục quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 1.086,2m<sup>2</sup> tại **khu phố G, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang***", nhưng không buộc bên bà **H** hoàn trả giá trị tài sản trên đất là ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bên có tài sản.

[5] Bản án sơ thẩm xử buộc phía nguyên đơn bà **H** có nghĩa vụ trả cho phía bị đơn bà **X** số tiền 15.339.842.790 đồng, nhưng lại không tuyên về nghĩa vụ trả lãi chậm trả trong giai đoạn thi hành án là có thiếu sót, vi phạm điểm a khoản 1, Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Ngoài ra về chi phí tố tụng bản án sơ thẩm cũng có sai sót khi không xem xét buộc ai phải chịu nộp theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Trong thảo luận và nghị án, xét Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung giải quyết vụ án, nên Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận nội dung kháng cáo của bà **X**, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Lê Trung Ú1** và nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm phía các bên kháng cáo không phải nộp do Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm lại vụ án theo thủ tục chung.

Các chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm sẽ xem xét giải quyết lại tại giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm, phía bà **Nguyễn Thị H** và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Trần N**, đồng thời cũng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và bị đơn bà **Nguyễn Thị X**, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Lê Trung Ú1**, đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị **Lê Thị Kim O**, anh **Lê Thanh B** không phải chịu nộp án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà **H** là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000687 ngày 08/11/2022; cho chị **Trần Thị H1**, **Trần Thị G1**, **Trần C**, **Trần P**, **Trần Q**, **Trần Văn Ú**, **Trần Thị T**, **Trần Thị D** tổng cộng 2.400.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000688 ngày 08/11/2022; cho chị **Lê Thị Kim O**, anh **Lê Thanh B** mỗi người 300.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 0000686, 0000685 cùng ngày 08/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND thành phố Phú Quốc;
- CCTHADS thành phố **P**;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Lê Lâm Sơn**