

Bản án số: **20/2024/DS-ST**.

Ngày: 19/7/2024.

*“Kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KBANG, TỈNH GIA LAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Nguyên.*

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Võ Thị Cảnh.
2. Ông Trần Xuân Tư.

**-Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Đình Mão - Thư ký Toà án nhân dân (TAND)  
huyện Kbang, tỉnh Gia Lai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân (VKSND) huyện Kbang, tỉnh Gia Lai  
tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thu Thùy-Kiểm sát viên (KSV).

Ngày 19/7/2024, tại trụ sở TAND huyện Kbang, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 133/2023/TLST-DS ngày 27/12/2023 về việc: *“Kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2024/QĐXXST-DS ngày 21/6/2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 1982;

Địa chỉ: C N, khu phố C, phường B, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:* Bà Cù Thị C, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai.

*(Hợp đồng uỷ quyền ngày 27/12/2023 được UBND thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai chứng thực)*

**- Bị đơn:** Bà Phan Thị D, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Làng Đ, xã K, huyện K, tỉnh Gia Lai.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Văn phòng C1;

Địa chỉ: E P, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Văn T1 - Trưởng Văn phòng.

*Bà C và bà D có mặt tại phiên tòa, ông T1 vắng mặt nhưng có văn bản xin xét xử vắng mặt.*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Tại đơn khởi kiện ngày 26/12/2023, được bổ sung tại bản tự khai ngày 27/12/2023, các biên bản hòa giải ngày 21/02/2024 và ngày 26/3/2024, đơn trình bày quan điểm về việc bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 08/4/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương T và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Cù Thị C trình bày:**

Ngày 11/3/2023, bà Nguyễn Thị Phương T thoả thuận miệng nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị D một diện tích đất rẫy tại làng Đ (nay là làng Đ), xã K, huyện K, tỉnh Gia Lai; bà D đã dẫn bà T đi xem đất cụ thể, việc này bà T đã quay clip diễn biến việc đi xem rẫy và ghi âm nội dung trao đổi với bà D, cụ thể hai bên trao đổi là bà D bán cho bà T đám rẫy có diện tích là 1,5ha (15.000m<sup>2</sup>) và giao lại hết tài sản trên đất rẫy cho bà T, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Sau đó, vào ngày 29/3/2023, bà T và bà D đã ký kết hợp đồng đặt cọc với các nội dung như trên, do công chứng chỉ chứng nhận đối với diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), nên hai bên chỉ thỏa thuận là bà D chuyển nhượng cho bà T 13.938m<sup>2</sup> đất tại làng Đ, xã K, huyện K, tỉnh Gia Lai theo GCNQSDĐ có số phát hành BE 621689 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện K, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19/5/2011 (GCNQSDĐ có số phát hành BE 621689), bà D có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan chức năng để hoàn tất các thủ tục liên quan đến việc cập nhật thông tin cá nhân của chủ sử dụng đất, số thửa đất, số tờ bản đồ, tách thửa, vẽ trích lục thửa đất, trích lục bản đồ địa chính, đo đạc lại diện tích đất thực tế có biến động so với Giấy chứng nhận và các thủ tục khác có liên quan, hoàn tất các thủ tục pháp lý đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà T; bà T đã đặt cọc cho bà D tiền là 201.000.000 đồng (hai trăm lẻ một triệu đồng) và hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc.

Sau đó, vào tháng 4/2023, Địa chính huyện Kbang vô làm thủ tục đo đạc thì diện tích đất có biến động, diện tích đất trên thực tế là 15.885m<sup>2</sup> nhiều hơn diện tích trong GCNQSDĐ. Khi bà D biết được điều này thì bà chỉ đồng ý bán cho bà T diện tích đất theo GCNQSDĐ là 13.937m<sup>2</sup>, phần ngoài Giấy chứng nhận thì bà D không chịu chuyển nhượng cho bà T. Mặt khác, tuy đã nhận tiền cọc của bà T nhưng bà D vẫn cho nhiều người vào xem rẫy, không tôn trọng hợp đồng đã ký với bà T. Bà T đã nhiều lần liên lạc với bà D để yêu cầu bà D thực hiện thủ tục sang nhượng đúng diện tích đất nhưng bà D không đồng ý. Vì vậy, bà T đã làm đơn gửi ra UBND xã K đề nghị giải quyết tranh chấp với bà D, sau đó do ở xa không có thời gian để giải quyết tranh chấp nên bà T đã ủy quyền toàn bộ cho bà C, việc ủy quyền giữa hai bên đã được Công chứng chứng nhận. Sau khi được bà T ủy quyền, bà D đã gửi 03 đơn kiến nghị ra UBND xã K và trực tiếp vào xã gặp ông N là Chủ tịch UBND xã cùng Địa chính xã. UBND xã K đã mời bà C và bà D ra làm việc, hòa giải giữa hai bên nhưng bà D không đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên thực tế mà chỉ chuyển nhượng theo diện tích của GCNQSDĐ. Do hòa giải không được nên ông N đã hướng dẫn cho các bên ra Tòa án để giải quyết tranh chấp.

Trong Hợp đồng đặt cọc có nội dung nếu bà D vi phạm thoả thuận của Hợp đồng đặt cọc thì phải bồi thường cho bà T số tiền phạt cọc là 201.000.000 đồng. Từ khi ký hợp đồng đặt cọc đến nay, bà D không có động thái tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà T và cũng không trả lại tiền cọc cho bà T. Vì vậy, bà T đã khởi kiện yêu cầu bà D

phải trả lại số tiền đặt cọc là 201.000.000 đồng và không yêu cầu bà D phải chịu tiền phạt cọc.

Sau đó, tại các phiên hòa giải, bà C là đại diện theo ủy quyền của bà T đã bổ sung yêu cầu khởi kiện; theo đó, bà T yêu cầu bà D phải tiếp tục thực hiện các nội dung của hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2023, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T theo diện tích đất đã được cấp trong GCNQSDĐ của bà D cùng phần diện tích đất nằm ngoài GCNQSDĐ, bàn giao quyền sử dụng đất cùng tài sản trên đất cho bà T; nếu bà D không tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T thì bà phải trả lại bà T số tiền cọc đã nhận là 201.000.000 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, bà C vẫn giữ nguyên nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện như nói ở trên.

**Tại bản tự khai ngày 05/01/2024, được thay đổi, bổ sung tại các biên bản hòa giải ngày 21/02/2024 và ngày 26/3/2024, bị đơn bà Phan Thị D trình bày:**

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Phương T vì trước đó bà và bà T có thỏa thuận miệng với nhau về việc bà chuyển nhượng cho bà T toàn bộ diện tích đất rẫy tại làng Đ (nay là làng Đ), xã K, huyện K, tỉnh Gia Lai có diện tích khoảng 1,5ha (15.000m<sup>2</sup>) cùng tài sản trên đất. Đến ngày 29/3/2023, bà và bà T đã ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung bà chuyển nhượng cho bà T 13.938m<sup>2</sup> đất tại làng Đ, xã K, huyện K, tỉnh Gia Lai theo GCNQSDĐ có số phát hành BE 621689, vì diện tích trong Giấy chứng nhận ít hơn so với diện tích thực tế mà Công chứng chỉ làm hợp đồng theo diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận; bà có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan chức năng để cập nhật số thửa đất, số tờ bản đồ; bà T đã đặt cọc cho bà số tiền là 201.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Bà khẳng định là hợp đồng đặt cọc giữa hai bên xác định diện tích đất chuyển nhượng là 13.938m<sup>2</sup> đất theo GCNQSDĐ có số phát hành BE 621689 nhưng diện tích đất chuyển nhượng giữa hai bên là toàn bộ diện tích đất trên thực tế. Điều này đã được hai bên thống nhất trong Hợp đồng đặt cọc. Diện tích rẫy trên kể từ khi hai bên thỏa thuận đến nay thì bà vẫn là người quản lý, bảo vệ.

Tuy nhiên, sau đó trong thời gian bà hoàn tất các thủ tục nêu trên tại UBND xã K để tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T thì vào khoảng tháng 04/2023, bà T rồi sau đó là bà C nhiều lần có đơn ra UBND xã K khiếu nại nói không mua đất nữa và yêu cầu bà trả lại tiền đặt cọc. UBND xã K mời bà ra xã gặp bà C để làm việc thì bà C cương quyết đòi bà trả lại tiền đặt cọc vì không muốn mua nữa, còn bà quan điểm là sẽ hoàn tất thủ tục để chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất, bà không có lỗi nên không phải trả lại tiền đặt cọc.

Sau đó, bà đã hoàn tất các thủ tục theo như cam kết tại hợp đồng đặt cọc và nhiều lần gọi điện thoại liên hệ với bà T nhưng không được vì bà T tắt máy. Vì vậy, vào ngày 29/9/2023, bà đã gửi văn bản thông báo về việc thực hiện hợp đồng đặt cọc bằng thư bảo đảm tại Bưu điện thị xã A cho bà T nhưng bà T không về. Đối với bà C, cũng trong sáng ngày 29/9/2023, tại Phòng C2 thị xã A, bà cũng đã quay clip và ghi âm nội dung bà điện thoại cho bà C nói bà ra Phòng Công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà C cũng không đồng ý ra.

Như vậy, trong việc mua bán này bà hoàn toàn không có lỗi vì bà vẫn đồng ý bán toàn bộ diện tích đất rẫy trên thực tế và tài sản trên đất cho bà T, đã hoàn tất các thủ tục do hợp đồng đặt cọc nêu ra nhưng bà T lại từ chối nhận chuyển nhượng. Đến

nay đã hết thời hạn thỏa thuận đặt cọc của hai bên là 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc nên bà không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T nữa. Vì bà không có lỗi trong việc này mà bà T là người có lỗi nên bà không đồng ý trả lại bà T số tiền cọc là 201.000.000 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, bà D1 vẫn giữ nguyên nội dung trình bày và quan điểm như nói ở trên.

**Tại Văn bản số 21/VPCCAК ngày 11/6/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:**

Văn phòng C1 trả lời về hiệu lực pháp lý của Hợp đồng đặt cọc số 733 ngày 29/3/2023 (Hợp đồng đặt cọc số 733) như sau:

1. Căn cứ theo Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 “Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời gian để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng”.

2. Hợp đồng đặt cọc số 733 do Công chứng viên Văn phòng C1 chứng nhận đáp ứng các yêu cầu:

- Các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự;
- Mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện;
- Hợp đồng đặt cọc được lập thành văn bản và các bên tự nguyện yêu cầu công chứng Hợp đồng đặt cọc;

Từ các lý do nêu trên, Hợp đồng đặt cọc số 733 được chứng nhận tại Văn phòng C1 có giá trị pháp lý, có hiệu lực thi hành.

3. Ngoài ra, Công chứng viên có các ý kiến như sau:

3.1. Bản chất Hợp đồng đặt cọc số 733 chứng nhận tại Văn phòng C1 nhằm bảo đảm giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hai bên thỏa thuận tại Điều 1. Mục đích đặt cọc;

- Tài sản đặt cọc là số tiền 201.000.000 đồng.
- Thời hạn đặt cọc là 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc;
- Về xử lý vi phạm nếu bên A hoặc bên B vi phạm đã được hai bên thỏa thuận rất cụ thể tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc số 733 chứng nhận tại Văn phòng C1.

- Các bên giao kết hợp đồng đặt cọc đã có lời cam đoan tại Điều 4 Hợp đồng đặt cọc nêu trên.

3.2. Theo hợp đồng đặt cọc nêu trên, bên nhận đặt cọc (bà D) có nghĩa vụ hoàn tất các thủ tục pháp lý để đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên đặt cọc (bà T);

Về vấn đề trên, bên nhận đặt cọc đã hoàn thành, đã được cơ quan có thẩm quyền (Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh G cấp GCNQSDĐ số phát hành DM 191758 ngày 29/8/2023);

Bên nhận đặt cọc đã đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên đặt cọc trong thời hạn 06 tháng như đã thỏa thuận;

3.3. Ngày 26/12/2023, bà T (bên đặt cọc) khởi kiện yêu cầu bà D (bên nhận đặt cọc) phải trả số tiền nhận đặt cọc 201.000.000 đồng; ý kiến của Văn phòng C1 như sau:

- Đến ngày 26/12/2023 thì thời hạn đặt cọc theo H đồng đặt cọc số 733 đã hết hiệu lực (quá 6 tháng) nhưng mục đích của việc đặt cọc là giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thành; bên đặt cọc khởi kiện vụ án để đòi lại tiền cọc, không còn mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nêu trong hợp đồng đặt cọc;

- Lý do bên đặt cọc kiện đòi lại tiền cọc không rõ ràng vì bên đặt cọc cho rằng diện tích chuyển nhượng có biến động lớn. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất đã được cơ quan chức năng đo đạc và cấp Giấy chứng nhận thực tế giảm 01 m<sup>2</sup> so với Giấy chứng nhận đã cấp (13.937m<sup>2</sup>/13.938m<sup>2</sup>). Theo Hợp đồng đặt cọc, các bên cam kết nếu có biến động vẫn chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng. Như vậy, theo đúng thỏa thuận các bên sẽ giao kết Hợp đồng chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận này.

#### 3.4. Kiến nghị TAND huyện Kbang:

- Xét xử theo đơn khởi kiện của bà T (bên đặt cọc) kiện đòi lại số tiền đặt cọc theo Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc số 733 do các bên đã tự nguyện thỏa thuận trên cơ sở chứng cứ lỗi các bên đã trình bày tại Tòa.

- Theo đơn khởi kiện của bà T (bên đặt cọc) khởi kiện thì nội dung khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc (đòi lại tiền cọc) không liên quan đến quyền của người sử dụng đất (bên nhận đặt cọc là bà D). Vì vậy, không áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch về quyền sử dụng đất gây ảnh hưởng đến quyền tài sản của bà D vì đây là vụ án dân sự tranh chấp về tài sản đặt cọc (tiền) chứ không phải là tranh chấp về quyền sử dụng đất (trong đơn khởi kiện) và Hợp đồng đặt cọc hết thời hạn đặt cọc.

***Các tài liệu, chứng cứ được nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giao nộp, gồm:***

- 01 Hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2023 giữa bên đặt cọc là bà Nguyễn Thị Phương T và bên nhận đặt cọc là bà Phan Thị D (bản chính).

- 01 Căn cước công dân mang tên Nguyễn Thị Phương T (bản photo);

- 01 Hợp đồng ủy quyền ngày 27/12/2023 được UBND thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai chứng thực (bản chính);

- 01 Hợp đồng ủy quyền ngày 29/3/2023 được Văn phòng C1 (bản chính);

- 01 USB màu xanh da trời không có nhãn hiệu, không kiểm tra nội dung bên trong;

***Các tài liệu, chứng cứ do bị đơn giao nộp, gồm:***

- 01 Bì thư chuyển phát nhanh EMS có tên người gửi là Phan Thị D, địa chỉ: Làng Đ, xã K, huyện K, tỉnh Gia Lai; SĐT 0336502323 và người nhận là Nguyễn Thị Phương T, địa chỉ: Nhà số C, đường N, khu phố C, phường B, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh; SĐT 0979732140 cùng 01 Văn bản thông báo về việc thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2023 bị rách góc trên và góc dưới bên phải (bản chính).

- 01 Bì thư chuyển phát nhanh EMS có tên người gửi là Phan Thị D, địa chỉ: Làng Đ, xã K, huyện K, tỉnh Gia Lai; SĐT 0336502323 và người nhận là Cù Thị C, địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai; SĐT 0334690174 cùng 01 Văn bản thông báo về việc thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2023 (bản chính).

- 01 Vận đơn gửi nhiều bưu gửi của Bưu cục 602400-A (bản photo).

- 01 Hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2023 giữa bên đặt cọc bà Nguyễn Thị Phương T và bên nhận đặt cọc bà Phan Thị D (bản sao).

- 01 USB 4 GB Toshiba không kiểm tra nội dung bên trong;

***Các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh:***

Bà Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 1982; có địa chỉ tại: C N, khu phố C, phường B, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh; điều này được thể hiện qua tài liệu, chứng cứ do bà T giao nộp là Căn cước công dân mang tên Nguyễn Thị Phương T (bản photo), Hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2023 giữa bên đặt cọc là bà Nguyễn Thị Phương T và bên nhận đặt cọc là bà Phan Thị D (bản chính), Hợp đồng ủy quyền ngày 27/12/2023 được UBND thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai chứng thực (bản chính) và Hợp đồng ủy quyền ngày 29/3/2023 được Văn phòng C1 (bản chính).

Bà Cù Thị C, sinh năm 1967; có địa chỉ tại: Tổ dân phố H, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai; điều này được thể hiện qua tài liệu, chứng cứ do bà T và bà C giao nộp là Hợp đồng ủy quyền ngày 27/12/2023 được UBND thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai chứng thực (bản chính) và Hợp đồng ủy quyền ngày 29/3/2023 được Văn phòng C1 (bản chính).

Bà Phan Thị D, sinh năm 1975; có địa chỉ tại: Làng Đ, xã K, huyện K, tỉnh Gia Lai; điều này được thể hiện qua tài liệu, chứng cứ do bà D giao nộp là Hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2023 giữa bên đặt cọc là bà Nguyễn Thị Phương T và bên nhận đặt cọc là bà Phan Thị D (bản chính).

Giữa bà Nguyễn Thị Phương T và bà Phan Thị D có giao kết với nhau Hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2023; điều này được thể hiện qua tài liệu, chứng cứ do bà T và bà D giao nộp là Hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2023 giữa bên đặt cọc là bà Nguyễn Thị Phương T và bên nhận đặt cọc là bà Phan Thị D được Văn phòng C1 (bản chính).

***Tại phiên tòa, KSV phát biểu quan điểm của VKSND huyện Kbang, tỉnh Gia Lai về việc giải quyết vụ án như sau:***

Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 93, 94, 95, 101, 108, 114, 121, 143, 144, 147, 157, 266, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) năm 2015; căn cứ vào điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013; caên còu vaøo các Điều 117, 123, 131 328, 357, 407, 408 và 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

**Xử:** Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thỏa thuận miệng) ngày 11/3/2023 và Hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2023 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương T và bị đơn bà Phan Thị D bị vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Phương T, buộc bà Phan Thị D phải trả cho bà T số tiền đặt cọc bà D đã nhận là 201.000.000 đồng.

Buộc bà D phải trả cho bà T khoản tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.400.000 đồng.

Buộc bà D phải chịu lãi chậm thi hành án với bà T theo quy định của pháp luật.

Buộc bà D phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm (DSST) là 10.050.000 đồng.

Hoàn trả cho bà T số tiền tạm ứng án phí DSST đã nộp là 5.025.000 đồng.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

**[1]. Về tố tụng dân sự:** Giữa bà Nguyễn Thị Phương T và bà Phan Thị D có tranh chấp với nhau về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc. Bà T là chủ thể cho rằng mình có quyền lợi bị xâm phạm và có đơn khởi kiện gửi đến Tòa án, nội dung đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Kbang nên được TAND huyện Kbang thụ lý, giải quyết theo như quy định tại các Điều 26, 35 và 39 của BLTTDS năm 2015.

### **[2]. Về nội dung giải quyết vụ án:**

Vào ngày 11/3/2023, giữa bà Nguyễn Thị Phương T và bà Phan Thị D có thỏa thuận miệng với nhau về việc bà T nhận chuyển nhượng của bà D diện tích đất rẫy tại làng Đ (nay là làng Đ), xã K, huyện K, tỉnh Gia Lai là 1,5ha (15.000m<sup>2</sup>) cùng tài sản trên đất với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Điều này đã được người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà C trình bày và được bà D thừa nhận tại các biên bản hòa giải ngày 21/02/2024 và ngày 26/3/2024 (các bút lục từ 42 đến 45, từ 49 đến 52).

Tiếp đó, vào ngày 29/3/2023, bà T và bà D đã ký kết hợp đồng đặt cọc với các nội dung như trên, nhưng do công chứng chỉ chứng nhận đối với diện tích đất theo GCNQSDĐ nên hai bên chỉ thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là bà D chuyển nhượng cho bà T 13.938m<sup>2</sup> đất tại làng Đ, xã K, huyện K, tỉnh Gia Lai theo GCNQSDĐ có số phát hành BE 621689, bà D có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan chức năng hoàn tất thủ tục pháp lý để đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T; bà T đã đặt cọc cho bà D số tiền là 201.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Điều này đã được bà D thừa nhận tại các biên bản hòa giải ngày 21/02/2024 và ngày 26/3/2024 là mặc dù hợp đồng đặt cọc giữa hai bên xác định diện tích đất chuyển nhượng là 13.938m<sup>2</sup> theo GCNQSDĐ có số phát hành BE 621689 nhưng diện tích đất chuyển nhượng giữa hai bên là toàn bộ diện tích đất trên thực tế (các bút lục từ 42 đến 45, từ 49 đến 52). Tại phiên tòa, bà D cũng thừa nhận là bà đã treo biển bán đám rẫy có diện tích là 1,5ha, việc bà chuyển nhượng đất rẫy cho bà T là chuyển nhượng hết diện tích đất trên thực tế, cả diện tích trong và ngoài GCNQSDĐ. Như vậy, theo ý chí của hai bên thì hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2023 là cơ sở để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản, cây trồng trên đất (thỏa thuận miệng) ngày 11/3/2023.

Tuy nhiên, nội dung thỏa thuận về việc bà D chuyển nhượng cho bà T 15.000m<sup>2</sup> đất vào ngày 11/3/2023 đã vượt quá diện tích đất bà D được cấp quyền sử dụng theo GCNQSDĐ có số phát hành BE 621689 là 13.938m<sup>2</sup>. Điều này là không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013: “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận”. Mặt khác, theo cung cấp của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh G chi nhánh huyện K thì diện tích đất thực tế bà D đang sử dụng cả trong và ngoài GCNQSDĐ là 14.686,6m<sup>2</sup> (bút lục

114), cũng không đủ so với diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 15.000m<sup>2</sup>.

Ngoài ra, thỏa thuận miệng giữa bà T và bà D về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2023 cũng chưa đúng với quy định về hình thức của hợp đồng về quyền sử dụng đất tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015, theo đó: *“Hình thức của hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”* và điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013: *“Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực...”*.

Đối với nội dung bà D khai là bà đã hoàn tất các thủ tục theo như cam kết tại hợp đồng đặt cọc và nhiều lần gọi điện thoại cho bà T nhưng không liên lạc được vì bà T tắt máy. Vì vậy, vào ngày 29/9/2023, bà đã gửi văn bản thông báo về việc thực hiện hợp đồng đặt cọc bằng thư bảo đảm tại Bureau điện thị xã A cho bà T nhưng bà T không về. Đối với bà C, cũng trong sáng ngày 29/9/2023, tại Phòng C2 thị xã A, bà cũng đã quay clip và ghi âm nội dung bà điện thoại cho bà C nói bà C ra Phòng Công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà C cũng không đồng ý ra. Như vậy, trong việc chuyển nhượng này bà hoàn toàn không có lỗi vì bà vẫn đồng ý bán toàn bộ diện tích đất rẫy trên thực tế và tài sản trên đất cho bà T, đã hoàn tất các thủ tục do hợp đồng đặt cọc nêu ra nhưng bà T lại từ chối nhận chuyển nhượng. Đến nay đã hết thời hạn thỏa thuận đặt cọc của hai bên là 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc nên bà không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T nữa, do bà không có lỗi trong việc này mà bà T là người có lỗi nên bà không đồng ý trả lại cho bà T số tiền cọc 201.000.000 đồng, quan điểm này của bà D không được HĐXX chấp nhận vì: Tranh chấp giữa bà T và bà D đã phát sinh từ trước khi hết thời hạn 06 tháng của Hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2023; bà T và bà C đã nhiều lần khiếu nại ra UBND xã K, được xã giải quyết nhưng không thành (*các bút lục từ 99-100 và 158-159*); sau đó, vợ chồng bà C đã khởi kiện bà D ra TAND huyện Kbang và được Tòa án thụ lý giải quyết vào ngày 15/9/2023; tại phiên tòa ngày 26/12/2023, do nhận thấy việc khởi kiện của mình là sai tư cách tố tụng nên vợ chồng bà C đã rút yêu cầu khởi kiện và Tòa án đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án (*các bút lục từ 163-166*). Như vậy, việc bà D cho rằng bà T đã vi phạm thời hạn 06 tháng của Hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2023, không ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà là không có cơ sở vì lúc này giữa hai bên đã phát sinh tranh chấp với nhau.

Như vậy, xét nội dung thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2023 (thỏa thuận miệng) giữa bà T và bà D bao gồm cả phần diện tích đất bà D chưa được cấp GCNQSDĐ là chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng, diện tích đất thực tế của bà D cũng không đủ so với diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng. Do hợp đồng này đã không tuân thủ đúng các quy định của Luật Đất đai và Bộ luật dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có nhiều vi phạm không thể khắc phục được dẫn tới Hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2023 cũng không thể thực hiện được trên thực tế, việc này có lỗi của cả bà T và bà D. Vì vậy, cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thỏa thuận miệng) ngày 11/3/2023 và Hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2023 bị vô hiệu; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T,



buộc bà D phải trả cho bà T số tiền đặt cọc bà D đã nhận là 201.000.000 đồng (*hai trăm lẻ một triệu đồng*).

[3]. **Về án phí DSST:** Do yêu cầu của bà T được chấp nhận toàn bộ nên bà không phải chịu án phí. Bà D phải chịu án phí theo quy định của pháp luật là 201.000.000 đồng x 5% = 10.050.000 đồng.

[4]. **Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:** Do yêu cầu của bà T được chấp nhận toàn bộ nên bà D phải chịu và hoàn trả cho bà T số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ bà T đã nộp là 4.400.000 đồng.

*Vì các lẽ trên:*

## QUYẾT ĐỊNH

- **Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 93, 94, 95, 101, 108, 114, 121, 143, 144, 147, 157, 266, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;**

- **Căn cứ vào điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013;**

- **Caên cồu vaỏo các Điều 117, 123, 131 328, 357, 407, 408 và 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;**

- **Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;**

**Xử:** Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thỏa thuận miệng) ngày 11/3/2023 và Hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2023 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương T và bị đơn bà Phan Thị D bị vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Phương T, buộc bà Phan Thị D phải trả cho bà T số tiền đặt cọc bà D đã nhận là 201.000.000 đồng (*hai trăm lẻ một triệu đồng*).

Buộc bà D phải trả cho bà T khoản tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.400.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền trên, nếu người phải thi hành án không chịu thi hành thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất được quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (LTHADS) 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 của LTHADS; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của LTHADS.

Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số: 01/2024/QĐ-BPKCTT ngày 05/4/2024 của TAND huyện Kbang, tỉnh Gia Lai về biện pháp khẩn cấp tạm thời: "*Cấm chuyển dịch về quyền tài sản đối với tài sản đang tranh chấp*".

**Về án phí DSST:** Buộc bà Phan Thị D phải chịu số tiền án phí là 10.050.000 đồng.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Phương T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.025.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0002022 ngày 27/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kbang, tỉnh Gia Lai.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 19/7/2024), nguyên đơn và bị đơn có quyền làm đơn kháng cáo để yêu cầu TAND tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm. Thời hạn và quyền kháng cáo nêu trên đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được tính từ ngày người đó nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Gia Lai.
- VKSND huyện Kbang.
- Chi cục THADS huyện Kbang.
- Các đương sự.
- Lưu HS vụ án.

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

**Lê Văn Nguyên**