

Bản án số: 423/2024/DS-PT

Ngày: 19-8-2024

V/v tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Minh Đạt;

*Các Thẩm phán:*

Ông Bùi Quang Sơn;

Ông Tôn Văn Thông.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Diễm My - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 171/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 6 năm 2024 về “Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng đặt cọc, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2353/2024/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

Ông Phạm Văn N, sinh năm 1981; (có mặt)

Địa chỉ: Số D, khu phố F, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

**2. Bị đơn:**

2.1 Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1960; (có mặt)

2.2 Bà Đào Thị B, sinh năm 1962; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số E ấp B, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Tấn T, bà Đào Thị*

B:

Ông Trương Văn T1 - Luật sư, Văn phòng L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh B.  
Địa chỉ: ấp M, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

2.3 Bà Nguyễn Thị Cẩm Q, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Số E ấp B, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Q (theo văn bản ủy quyền ngày 06/11/2023):*

Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1960; địa chỉ: Số E ấp B, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

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

3.1 Bà Lê Thị Ngọc T2, sinh năm 1980; (có mặt)

Địa chỉ: Số F khu phố D, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.2 Công ty TNHH T6; (vắng mặt)

Địa chỉ trụ sở: Số H ấp B, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Thanh T3, sinh năm 1980; địa chỉ: Số A, khu phố A, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.3 Ông Võ Thanh T3, sinh năm 1980; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A khu phố A, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.4 Bà Nguyễn Thị Trúc T4, sinh năm 1983 (bà T4 có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Số A khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

*4. Người làm chứng do bị đơn triệu tập tại phiên tòa:*

4.1 Bà Lưu Thị V, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Ấp B, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4.2 Ông Lê Thanh Bình A, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số H ấp B, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4.3 Ông Lê Văn L, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Số A ấp B, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Tấn T, bà Đào Thị B, bà Nguyễn Thị Cẩm Q là bị đơn.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nội dung bản án sơ thẩm;*

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Văn N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Lê Thị Ngọc T2 trình bày:*

Ông Phạm Văn N và bà Lê Thị Ngọc T2 là vợ chồng, đăng ký kết hôn năm 2008. Vào tháng 8/2022, ông N có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1640, tờ bản đồ số 3, diện tích 143,3m<sup>2</sup> tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (viết tắt là thửa đất 1640) từ bà Nguyễn Thị Trúc T4, sinh năm 1983, địa chỉ: A khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Hợp đồng chuyển nhượng được ký kết vào ngày 15/8/2022 và được công chứng theo quy định pháp luật. Khi nhận chuyển nhượng đất, ông N và bà T2 có vô coi hiện trạng đất thì vợ chồng ông thấy trên đất có một căn nhà tiền chế (xây tole), bà T4 nói đó là nhà kho. Trước khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng, ông yêu cầu bà T4 phải trả lại mặt bằng, bà T4 nói rằng sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì bà sẽ tháo dỡ cái nhà kho này. Ngày 31/8/2022, ông N được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh B cấp quyền sử dụng đất thửa 1640. Đến tháng 10/2022, khi ông N vào xem đất thì bà T4 đã tháo dỡ nhà kho theo như lời hứa trước đây. Ông nhận chuyển nhượng đất để đó chứ chưa sử dụng.

Ngày 22/3/2023, ông đến thửa đất 1640 để thực hiện việc rào chắn thì ông phát hiện trên thửa đất có một hàng rào lưới B40, cột bê tông do người khác dựng lên trên thửa đất này mà ông không hề hay biết, vị trí hàng rào tiếp giáp với lộ hẻm khu dân cư, làm chắn lối đi vào phần đất của ông. Khi ông kêu thợ tháo dỡ hàng rào để vào đất thì ông Nguyễn Tấn T và bà Đào Thị B ngăn cản, đe dọa và thực hiện hành vi chiếm dụng toàn bộ thửa đất của ông. Ông T, bà B cho rằng thửa đất 1640 của bà Nguyễn Thị Cẩm Q (con gái của ông T, bà B). Sau đó, ông có làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã P hòa giải nhưng không thành.

Nay ông N yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Tấn T và bà Đào Thị B và bà Nguyễn Thị Cẩm Q có nghĩa vụ trả lại thửa đất 1640, tờ bản đồ số 3, diện tích 143,3m<sup>2</sup> tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre do ông đứng tên quyền sử dụng đất và tháo dỡ hàng rào mà ông T và bà B đã xây dựng trên thửa đất nêu trên. Ông không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời. Ông không đồng ý theo yêu cầu phản tố của bà Q. Đối với giao dịch giữa bà Q và ông T3 thì ông hoàn toàn không biết, không liên quan đến ông. Ông đồng ý với kết quả đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và không còn yêu cầu nào khác.

*Theo đơn phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm Q là ông Nguyễn Tấn T trình bày:*

Nguồn gốc của thửa đất 1640, tờ bản đồ số 3, diện tích 143,3m<sup>2</sup> tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre như sau:

- Năm 2012, ông Nguyễn Tấn T (cha bà Q) được cấp quyền sử dụng đất thửa 984, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.803,3m<sup>2</sup> tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Sau đó, ông T và vợ là bà Đào Thị Bảy t cho con gái Nguyễn Thị Cẩm Q thửa đất nêu trên.

- Năm 2019, bà Q chuyển nhượng cho ông Võ Thanh T3 phần đất diện tích 2.500m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất 984, tờ bản đồ số 3, các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 1.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Việc thỏa thuận nêu trên các bên có lập “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, nghĩa là bà Q chuyển nhượng cho ông T3 2.500m<sup>2</sup>, trên hợp đồng tạm ghi là 2.803,3m<sup>2</sup>, sau đó ông T3 sẽ tách thửa trả lại cho bà Q 300m<sup>2</sup>. Bà Q đã nhận của ông T3 số tiền 2.500.000.000 đồng. Trong 2.500.000.000 đồng này thì bà Q chỉ nhận tiền mặt 1.900.000.000 đồng, phần tiền còn lại 600.000.000 đồng ông T3 nhận lãnh cất nhà cho bà Q, căn nhà của Q đã xây xong năm 2020.

- Sau đó, ông T3 nhờ bà Q đứng ra làm thủ tục tách thửa 984 (làm đất nền), đồng thời bà Q sẽ ủy quyền cho ông T3 toàn quyền quyết định các thửa đất liên quan đến thửa đất 984 sau khi tách thửa. Bà Q tách thửa đất 984 thành các thửa sau đây:

- + Thửa đất 1447 diện tích 363,3m<sup>2</sup>;
- + Thửa đất 1448 diện tích 300,1m<sup>2</sup>;
- + Thửa đất 1449 diện tích 401,3m<sup>2</sup>;
- + Thửa đất 1450 diện tích 403,5m<sup>2</sup>;
- + Thửa đất 1451 diện tích 463m<sup>2</sup>;
- + Thửa đất 1452 diện tích 389,4m<sup>2</sup>;
- +Thửa đất 1453 diện tích 301,3m<sup>2</sup>;
- + ĐGT diện tích 181,3m<sup>2</sup>.

- Các thửa đất nêu trên bà Q đều làm thủ tục ủy quyền toàn bộ cho ông T3 (ông T3 giữ toàn bộ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi tách thửa), riêng thửa đất 1448, tờ bản đồ số 3, diện tích 300,1m<sup>2</sup> bà Q còn đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 28/6/2019.

- Sau khi được đứng tên quyền sử dụng đất, thấy rằng thửa đất 1448 không có lối đi dẫn vào nên bà Q đã ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng lại của Công ty TNHH T6 (viết tắt Công ty T6) thửa đất nền 56 diện tích 143,3m<sup>2</sup> với giá chuyển nhượng là 372.580.000 đồng (mặc dù thời điểm này bà Q vẫn còn đứng tên quyền sử dụng đất). Ngày 17/7/2019, với mục đích nhận chuyển đất để làm lối đi, bà Q đã giao cho ông T3 số tiền 370.000.000 đồng (bà Q giao tiền sớm nên ông T3 đã giảm số tiền 2.580.000 đồng). Sở dĩ các bên ghi thửa đất đặt cọc nền 56 vì

lúc đó chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa có sổ thửa, sổ tờ nên ghi nền 56, còn diện tích đất 143,3m<sup>2</sup> là căn cứ theo sơ đồ tách thửa mà Công ty T6 đã dự định tách thửa. Thời điểm bà Q đặt cọc nhận chuyển nhượng nền 56 diện tích 143,3m<sup>2</sup> thì vẫn còn là loại đất cây lâu năm. Tháng 10/2019, căn cứ vào văn bản ủy quyền giữa bà Q và ông T3, bà Q đã thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất thửa 1494, tờ bản đồ số 3 thành đất thổ cư, tiền chuyển mục đích sử dụng đất do ông T3 đóng cho Nhà nước. Ông T3 đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1494 loại đất thổ cư. Sau khi thửa đất 1494 chuyển mục đích sử dụng đất hoàn thành, ông T3 không thông báo cho bà Q biết. Ông T3 cứ hứa hẹn nhưng không chịu tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sang tên nền 56 diện tích 143,3m<sup>2</sup> loại đất thổ cư cho bà Q. Sau đó, ông T3 đã chuyển nhượng thửa đất 1494 cho bà Nguyễn Thị Trúc T4, việc chuyển nhượng này thì bà Q hoàn toàn không biết. Đến năm 2023, khi ông N tiến hành khởi kiện ông T, bà B thì lúc này gia đình bà Q mới biết ông T3 đã chuyển nhượng nền 56 cho người khác.

Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 1640 của ông N là trái quy định pháp luật vì có sự gian dối, cùng một thửa đất ông T3 ký hợp đồng đặt cọc cho Q, đồng thời chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T4, sau đó bà T4 mới chuyển nhượng cho ông N.

Vì vậy, nay bà Q yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Bà Q không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn N về việc yêu cầu trả lại thửa đất 1640, tờ bản đồ số 3, diện tích 143,3m<sup>2</sup> tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre và không đồng ý tháo dỡ hàng rào mà ông T, bà B đã xây dựng.

- Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Cẩm Q (ủy quyền cho ông Võ Thanh T3) với bà Nguyễn Thị Trúc T4 đối với thửa đất 1494, tờ bản đồ số 3, tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre được công chứng tại Văn phòng C ngày 26/02/2021.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Trúc T4 với ông Phạm Văn N đối với thửa đất 1640, tờ bản đồ số 3, tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông Phạm Văn N, cấp lại quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Q.

- Bà Q rút yêu cầu về việc buộc Công ty T6 trả số tiền cọc 370.000.000 đồng và bồi thường cọc 370.000.000 đồng.

- Đối với 02 thửa đất còn lại được tách ra từ thửa 1494, tờ bản đồ số 3 là thửa đất 1641 và thửa đất 1642 thì bà Q không tranh chấp. Bà Q không yêu cầu nào khác. Bà Q đồng ý với kết quả đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Tấn T và bà Đào Thị B trình bày:*

Ông T và bà B thống nhất với đơn phản tố cũng như lời trình bày của bà Nguyễn Thị Cẩm Q. Do thửa đất 1640, tờ bản đồ số 3, diện tích 143,3m<sup>2</sup> là của bà Q (là con gái của ông bà), do đó việc ông bà rào chắn lưới B40 trên thửa đất nêu trên là hoàn toàn hợp pháp. Vì vậy, ông bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N. Ông bà đồng ý với kết quả đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ. Ông bà không còn yêu cầu nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T6 và ông Võ Thanh T3 đã được Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và các văn bản tố tụng khác cho Công ty T6 và ông T3 theo đúng quy định nhưng Công ty T6 và ông T3 vắng mặt không có lý do.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Trúc T4 trình bày:*

Bà đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 1494, tờ bản đồ số 3 diện tích 271,7m<sup>2</sup> tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre từ bà Nguyễn Thị Cẩm Q (ủy quyền cho ông Võ Thanh T3), hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C ngày 26/02/2021. Ngày 08/7/2021, bà được cấp quyền sử dụng đất thửa 1494. Hiện trạng lúc bà nhận chuyển nhượng thửa đất 1494 có một căn nhà tiền chế (nhà kho), ông T3 nói rằng đây là cái kho để chứa vật liệu xây dựng, nếu bà không có nhu cầu thì ông T3 sẽ tháo dỡ. Sau khi được cấp quyền sử dụng đất, bà đã tách thửa đất 1494 thành các thửa sau đây:

- Thửa đất 1640 diện tích 143,3m<sup>2</sup>;
- Thửa đất 1641 diện tích 65,3m<sup>2</sup>;
- Thửa đất 1642 diện tích 63,1m<sup>2</sup>.

Sau khi tách thửa, bà đã chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho người khác, đồng thời bà yêu cầu ông T3 tháo dỡ cái kho trên đất. Việc ông T3 tháo dỡ cái kho nêu trên thời điểm nào thì bà không rõ. Tại thời điểm bà chuyển nhượng thửa đất 1640 cho ông N thì cái kho trên đất vẫn còn, sau đó ông T3 đã tháo dỡ cái kho này theo như lời hứa trước đây. Bà khẳng định việc bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 1494, cũng như bà chuyển nhượng thửa đất 1640 cho ông N là hoàn

toàn hợp pháp, phù hợp theo quy định pháp luật. Bà không yêu cầu gì trong vụ án này. Do bận công việc, bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà trong quá trình giải quyết toàn bộ vụ án. Bà đồng ý với kết quả đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ.

*Người làm chứng bà Lưu Thị V, ông Lê Thanh Bình A, ông Lê Văn L trình bày:* Ông bà là hàng xóm của ông Nguyễn Tấn T, bà Đào Thị B và có nhà ở gần thửa đất 1640. Hằng ngày, ông bà có tiếp xúc với ông T5 (người đã từng ở trên thửa đất 1640), ông T5 nói có thuê thửa đất 1640 của bà Q. Còn việc giao dịch cụ thể giữa đôi bên thì ông bà không rõ.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã tuyên:

Căn cứ các điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013; các điều 117, 166, 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn N.

1.1. Buộc ông Nguyễn Tấn T, bà Đào Thị B và bà Nguyễn Thị Cẩm Q có nghĩa vụ trả lại thửa đất 1640 tờ bản đồ số 3 diện tích 143,3m<sup>2</sup> tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho ông Phạm Văn N quản lý, sử dụng theo quy định.

1.2. Buộc ông Nguyễn Tấn T, bà Đào Thị B và bà Nguyễn Thị Cẩm Q tháo dỡ hàng rào đã xây dựng trên thửa đất 1640 tờ bản đồ số 3 diện tích 143,3m<sup>2</sup> tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Hàng rào có kết cấu: trụ bê tông cốt thép, kéo lưới B40 (diện tích 1,7m x 18,59m = 31,6m<sup>2</sup>).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Cẩm Q, cụ thể:

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Cẩm Q về việc tuyên một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/02/2021 vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Cẩm Q về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/8/2022 vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu bà Nguyễn Thị Cẩm Q về việc kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông Phạm Văn N đối với thửa đất

1640 tờ bản đồ số 3 diện tích 143,3m<sup>2</sup> tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre để cấp lại quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Cẩm Q thừa đất nêu trên.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Cẩm Q đối với Công ty TNHH T6 về việc yêu cầu Công ty TNHH T6 trả số tiền cọc 370.000.000 đồng và bồi thường cọc với số tiền 370.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 17/7/2019.

Hậu quả của việc đình chỉ: trường hợp sau này có tranh chấp, bà Nguyễn Thị Cẩm Q được khởi kiện lại bằng một vụ án khác.

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

Ngày 20/5/2024, bị đơn ông Nguyễn Tấn T, bà Đào Thị B, bà Nguyễn Thị Cẩm Q kháng cáo bản án sơ thẩm. Nội dung kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của các bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Tấn T, bà Đào Thị B, bà Nguyễn Thị Cẩm Q vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn ông Nguyễn Tấn T, bà Đào Thị B trình bày:*

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 2.500m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất 984, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.803,3m<sup>2</sup> giữa bà Q và ông T3 đã hoàn thành, bà Q không có yêu cầu gì đối với giao dịch này. Đối với thửa đất 1640, tờ bản đồ số 3, diện tích 143,3m<sup>2</sup>, bà Q chỉ tiến hành ký hợp đồng đặt cọc với Công ty T6, giữa đôi bên chưa tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với Phiếu thu 17/7/2019 về việc bà Q đặt cọc cho Công ty T6 số tiền 370.000.000 đồng, hiện nay bà Q chỉ giữ bản chụp qua điện thoại, không còn lưu giữ bản chính. Căn cứ hợp đồng đặt cọc và phiếu thu nêu trên, bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N để cấp lại cho bà Q.

Vì vậy, đơn kháng cáo của các bị đơn là có cơ sở, đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của các bị đơn sửa bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của các bị đơn.

Nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của các bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.



Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, bà B, bà Q, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Nguyễn Tấn T, bà Đào Thị B, bà Nguyễn Thị Cẩm Q; Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn ông Nguyễn Tấn T, bà Đào Thị B, bà Nguyễn Thị Cẩm Q kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn ông N yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Tấn T, bà Đào Thị B và bà Nguyễn Thị Cẩm Q có nghĩa vụ trả lại thửa đất 1640, tờ bản đồ số 3, diện tích 143,3m<sup>2</sup> tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre do ông đứng tên quyền sử dụng đất và tháo dỡ, di dời hàng rào mà ông T và bà B đã xây dựng trên thửa đất nêu trên, ông không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời. Ông N không đồng ý theo yêu cầu phản tố của bà Q.

Bị đơn bà Q không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn N; bà Q có đơn phản tố yêu cầu:

- Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Cẩm Q (ủy quyền cho ông Võ Thanh T3) với bà Nguyễn Thị Trúc T4 đối với thửa đất số 1494, tờ bản đồ số 3, tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre được công chứng tại Văn phòng C ngày 26/02/2021.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Trúc T4 với ông Phạm Văn N đối với thửa đất 1640, tờ bản đồ số 3, tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông Phạm Văn N, cấp lại quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Q.

- Bà Q rút yêu cầu về việc buộc Công ty T6 trả số tiền cọc 370.000.000 đồng và bồi thường cọc 370.000.000 đồng.

- Đối với 02 thửa đất còn lại được tách ra từ thửa đất 1494, tờ bản đồ số 3 là thửa đất 1641 và thửa đất 1642 thì bà Q không tranh chấp.

Bị đơn ông T và bà B không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N. Ông bà thống nhất với đơn yêu cầu phản tố của bà Q.

Xét kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy: Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/02/2021 và ngày 15/8/2022:

[2.1] Về hình thức: Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/02/2021 và ngày 15/8/2022 đều được lập thành văn bản, được công chứng theo quy định; tại thời điểm tham gia hợp đồng các bên minh mẫn, nhận thức được hành vi của mình; tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cùng ký tên nên hợp đồng đúng quy định về mặt hình thức được quy định.

[2.2] Về nội dung hợp đồng:

Hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/02/2021: Đối tượng chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 26/02/2021 là thửa đất số 1494, tờ bản đồ số 3, diện tích 271,7m<sup>2</sup> và thửa đất số 6002, tờ bản đồ số 3, diện tích 129,6m<sup>2</sup> tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre do bà Nguyễn Thị Cẩm Q đứng tên quyền sử dụng đất.

Hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/8/2022: Đối tượng chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 15/8/2022 là thửa đất số 1640, tờ bản đồ số 3, diện tích 143,3m<sup>2</sup> tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre do bà Nguyễn Thị Trúc T4 đứng tên quyền sử dụng đất.

Xét thấy: Thời điểm giao kết hợp đồng ngày 26/02/2021, bên chuyển nhượng là bà Q (có văn bản ủy quyền cho ông Võ Thanh T3 được toàn quyền quyết định, được công chứng tại Văn phòng C), bên nhận chuyển nhượng là bà T4. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà T4 đã lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/8/2022 để chuyển nhượng đất lại cho ông N. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, đối tượng của hợp đồng là thửa đất số 1494 và thửa đất số 1640 đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và còn trong thời hạn sử dụng đất. Như vậy, đối tượng giao dịch là quyền sử dụng đất thửa đất số 1494 và thửa đất số 1640 đáp ứng điều kiện được phép chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013.

[2.3] Bà Q cho rằng căn cứ bà yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/02/2021 và ngày 15/8/2022 vô hiệu là do cùng một thửa đất diện tích 143,3m<sup>2</sup> mà ông T3 vừa chuyển nhượng cho bà Q vừa chuyển nhượng cho bà T4. Ngày 06/11/2023, Tòa án đã ban hành Thông báo giao nộp tài liệu, chứng cứ yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Tấn T (đại diện theo ủy quyền của bà Q) và bà Đào Thị B cung cấp: *“toàn bộ các tài liệu chứng cứ chứng minh bà Nguyễn Thị Cẩm Q đã đặt cọc, nhận chuyển nhượng thửa đất 1640, tờ bản đồ số 03, tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre”*. Phía bị đơn đã cung cấp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ sau:

- Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không ghi mốc thời gian), giữa bên nhận đặt cọc bà Nguyễn Thị Cẩm Q, bên đặt cọc ông Võ Thanh T3, thửa đất đặt cọc là thửa đất số 984, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.803,3m<sup>2</sup> do bà Nguyễn Thị Cẩm Q đứng tên quyền sử dụng đất. Bị đơn trình bày hợp đồng này đã được thực hiện xong bằng phương thức: Bà Q đã ủy quyền cho ông T3 toàn bộ quyết định thửa đất nêu trên, ông T3 đã giao cho bà Q số tiền 2.500.000.000 đồng (tương đương diện tích 2.500m<sup>2</sup>), phần diện tích còn lại 300,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1448, tờ bản đồ số 3, tại xã P, thành phố B hiện do bà Q đứng tên quyền sử dụng đất vào ngày 28/6/2019. Giao dịch này đã hoàn thành, các bên không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

- Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 17/7/2019 giữa bên nhận đặt cọc Công ty T6, bên đặt cọc bà Nguyễn Thị Cẩm Q, thửa đất đặt cọc nền 56 diện tích 143,3m<sup>2</sup> tại xã P, thành phố B, số tiền đặt cọc 372.580.000 đồng. Liên quan đến hợp đồng đặt cọc này, tại đơn phản tố ngày 01/4/2024, bà Q trình bày: *“Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, ông T3 có trao đổi miệng với tôi là nếu tôi thanh toán đủ số tiền theo hợp đồng ngay thì tôi được hưởng chính sách giảm giá chuyển nhượng với số tiền 2.580.000 đồng. Đồng ý với thỏa thuận trên, tôi đã thanh toán số tiền 370.000.000 đồng cho Công ty T6 trong ngày 17/7/2019.... và nhận phiếu thu của Công ty T6.... Đến thời điểm hiện tại, tôi đã nhiều lần liên hệ với Công ty T6 để hỏi về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc nêu trên nhưng ông T3 nhiều lần hứa hẹn... tránh né... nên tôi mới khởi kiện ra Tòa”*.

Ngoài ra, bị đơn bà Q, ông T và bà B không còn cung cấp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ nào khác.

Hội đồng xét xử xét thấy: Đặt cọc là một trong các biện pháp bảo đảm nhằm để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Do đó, hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không bắt buộc bên nhận đặt cọc phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên đặt cọc. Trường hợp bên nhận đặt cọc

vi phạm thì được xử lý theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 hoặc theo thỏa thuận giữa đôi bên. Như vậy, theo hợp đồng đặt cọc ngày 17/7/2019, trường hợp bên nhận đặt cọc Công ty P hợp đồng đặt cọc, không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Q thì bà Q có quyền yêu cầu công ty T6 hoàn trả số tiền cọc và bồi thường bằng với số tiền đặt cọc theo như thỏa thuận tại mục II của hợp đồng đặt cọc ngày 17/7/2019. Đồng thời, trong hợp đồng đặt cọc cũng không nêu rõ thửa đất đặt cọc là thửa đất số mấy, tờ bản đồ số mấy mà chỉ có bản vẽ (chưa được xác nhận của cơ quan có thẩm quyền).

Mặt khác, bà Q cũng không cung cấp được Tòa án bất kỳ văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào liên quan thửa đất số 1640, tờ bản đồ số 3, diện tích 143,3m<sup>2</sup> giữa Công ty T6 với bà Q. Đối với các tin nhắn trên zalo chỉ là thông tin tham khảo, không mang tính xác thực và hợp pháp, nên căn cứ khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự đây không được xem là chứng cứ.

[2.4] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/12/2023 thể hiện thửa đất số 1640, tờ bản đồ số 3, có hiện trạng là đất trống, không có nhà ở hoặc công trình khác gắn liền với đất, chưa được Nhà nước công nhận quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất. Trên đất chỉ có hàng rào lưới B40 trụ bê tông, cốt thép do bị đơn chắn ngang trước đất. Bị đơn cho rằng vào năm 2020, bà Q có cho người tên "T5" thuê thửa đất số 1640 để ông T5 làm cái kho và ông T5 cũng ở trên đất. Tuy nhiên, đến nay bà Q không cung cấp được tài liệu, chứng cứ liên quan đến sự việc cho thuê nêu trên.

Từ những nhận định như trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

[3] Ông T, bà B, bà Q kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà B, bà Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Đối với các phần quyết định còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xem xét.

[5] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà B là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông T, bà B, bà Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng do ông T, bà B là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tấn T, bà Đào Thị B, bà Nguyễn Thị Cẩm Q.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ các điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các điều 117, 166, 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 Phạm Văn N.

1.1. Buộc ông Nguyễn Tấn T, bà Đào Thị B và bà Nguyễn Thị Cẩm Q có nghĩa vụ trả lại thửa đất số 1640, tờ bản đồ số 3, diện tích 143,3m<sup>2</sup> tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho ông Phạm Văn N quản lý, sử dụng theo quy định.

1.2. Buộc ông Nguyễn Tấn T, bà Đào Thị B và bà Nguyễn Thị Cẩm Q phải có trách nhiệm tháo dỡ, di dời hàng rào đã xây dựng trên thửa đất số 1640, tờ bản đồ số 3, diện tích 143,3m<sup>2</sup> tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre ra khỏi phần đất trên.

Hàng rào có kết cấu: trụ bê tông cốt thép, kéo lưới B40 (diện tích 1,7m x 18,59m = 31,6m<sup>2</sup>).

(Đính kèm hồ sơ đo đạc ngày 04/3/2024).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Cẩm Q, cụ thể:

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Cẩm Q về việc tuyên một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/02/2021 vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Cẩm Q về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/8/2022 vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu bà Nguyễn Thị Cẩm Q về việc kiến nghị cơ

quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông Phạm Văn N đối với thửa đất số 1640, tờ bản đồ số 3, diện tích 143,3m<sup>2</sup> tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre để cấp lại quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Cẩm Q thửa đất nêu trên.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Cẩm Q đối với Công ty TNHH T6 về việc yêu cầu Công ty TNHH T6 trả số tiền cọc 370.000.000 đồng và bồi thường cọc với số tiền 370.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 17/7/2019.

Hậu quả của việc đình chỉ: Trường hợp sau này có tranh chấp, bà Nguyễn Thị Cẩm Q được khởi kiện lại bằng một vụ án khác.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Tấn T, bà Đào Thị B và bà Nguyễn Thị Cẩm Q có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Phạm Văn N số tiền 4.820.000đ (bốn triệu tám trăm hai mươi nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự:

5.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Tấn T và bà Đào Thị B được miễn nộp án phí.

Bà Nguyễn Thị Cẩm Q có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm với tổng số tiền 900.000đ (chín trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Q đã nộp là 16.800.000đ (mười sáu triệu tám trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng phí số 0001035 ngày 30/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre. Bà Nguyễn Thị Cẩm Q được nhận lại tổng số tiền là 16.500.000đ (mười sáu triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001033, 0001034 và 0001035 cùng ngày 30/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

Ông Phạm Văn N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007273 ngày 02/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

5.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Tấn T và bà Đào Thị B được miễn nộp án phí.

Bà Nguyễn Thị Cẩm Q có nghĩa vụ chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004456 ngày 21 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre. Bà Q đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi

hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố Bến Tre;
- Chi cục THADS thành phố Bến Tre;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Lê Minh Đạt**