

Bản án số: 187/2024/DS- PT

Ngày: 10/9/2024

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

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

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

*Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa:* Bà Triệu Thị Luyện.

*Các thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Hương Giang, bà Phạm Thị Chuyền

*Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Ngọc Anh– Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang:*** Ông Lương Thất Tùng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 10/9/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 105/2024/TLPT-DS ngày 19/7/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 179/2024/QĐ-PT ngày 31/7/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 217/2024/QĐ-PT ngày 16/8/2024 giữa:

*Nguyên đơn:*

1. Anh **Giáp Văn P**, sinh năm 1972 (có mặt)

2. Chị **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1972 (có mặt).

Đều cư trú: **Thôn B, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang.**

*Bị đơn:*

1. Ông **Giáp Văn L**, sinh năm 1959 (có mặt).

2. Bà **Đinh Thị T**, sinh năm 1961 (có mặt).

Đều cư trú: **Thôn B, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang.**

*Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:*

1. **Giáp Văn T1**, sinh năm 1982 (vắng mặt).

2. **Đỗ Thị N**, sinh năm 1983 (vắng mặt).

3. **Giáp Văn D**, sinh năm 1990 (vắng mặt).

4. **Ngô Thị B**, sinh năm 1988 (vắng mặt).

5. **Giáp Văn L1**, sinh năm 1985 (vắng mặt).

6. **Trịnh Thị H1**, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: **Thôn B, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang.**

7. **Giáp Thị T2**, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Địa chỉ: **Tổ dân phố H, phường H, thị xã V, tỉnh Bắc Giang.**

Người làm chứng:

1. **Bùi Xuân T3**, sinh năm 1961 (vắng mặt)  
Địa chỉ: **Thôn B, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang.**

2. **Lưu Thị L2**, sinh năm 1992 (vắng mặt).  
Địa chỉ: **Thôn B, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang.**

Người kháng cáo: Ông **Giáp Văn L**, sinh năm 1959- là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang và tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:*

*Theo Đơn khởi kiện, những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn anh **Giáp Văn P**, chị **Nguyễn Thị H** do chị **Nguyễn Thị H** là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 12/3/2022, vợ chồng anh chị có thỏa thuận mua 01 thửa đất của vợ chồng ông **Giáp Văn L**, bà **Đinh Thị T** với chiều rộng 5m giáp mặt đường, chiều sâu 41m trong đó có 70m<sup>2</sup> đất thổ cư, địa chỉ thửa đất: **Thôn B, xã N, L, tỉnh Bắc Giang**. Giá thỏa thuận 1.100.000.000đồng, vợ chồng anh chị đặt cọc trước số tiền 400.000.000 đồng, vợ chồng ông **L**, bà **T** có nghĩa vụ làm xong sổ đỏ (GCNQSD đất) cho vợ chồng anh chị thì sẽ bàn giao số tiền còn lại. Hai bên có lập giấy thỏa thuận đề ngày 12/3/2022 dương lịch do chị **Nguyễn Thị H** là người viết giấy, ông **L** có ký tên vào giấy này. Cùng ngày hôm đó, anh chị đã thanh toán đầy đủ 400.000.000đồng cho ông **L** tại nhà ông **L**. Việc thỏa thuận và thanh toán này có sự chứng kiến của vợ chồng anh, ông **L**, con trai ông **L** là anh **Giáp Văn T1**, vợ anh **T1**.

Sau đó, vợ chồng anh chị nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông **L**, bà **T** làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông **L**, bà **T** khất hết lần này đến lần khác để dàn xếp gia đình. Đến ngày 27/02/2023 ông **L**, bà **T** ủy quyền cho con trai là **Giáp Văn T1** ký hẹn vợ chồng anh chị đến ngày 30/5/2023 sẽ làm thủ tục cấp GCNQSD đất cho vợ chồng anh chị, nếu không làm được sẽ phải trả lại số tiền cọc 400.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định, hết ngày 30/5/2023 vợ chồng ông **L**, bà **T** không làm được GCNQSD đất, vợ chồng anh chị tiếp tục yêu cầu đến ngày 14/7/2023 ông **L**, bà **T** tiếp tục viết giấy đặt cọc nhận của anh chị số tiền 400.000.000 đồng (Thực tế số tiền này nhận từ 12/3/2022) và hẹn đến ngày 27/8/2023 (dương lịch) sẽ làm thủ tục cấp xong GCNQSD đất cho anh chị. Tuy nhiên đến ngày 27/8/2023 (dương lịch) vợ chồng ông **L**, bà **T** không làm được thủ tục cấp sổ đỏ. Thấy quyền lợi bị xâm phạm vợ chồng anh chị viết đơn đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang xem xét giải quyết buộc vợ chồng ông **Giáp Văn L**, bà **Đinh Thị T** phải trả vợ chồng anh chị số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định của ngân hàng tính từ ngày 12/3/2022 đến ngày nộp đơn tạm tính là: 60.000.000 đồng. Tại phiên tòa ngày 10/6/2024, anh chị rút yêu cầu không tính lãi, chỉ yêu cầu ông **L**, bà **T** trả số tiền gốc đặt cọc ban đầu là 400.000.000 đồng.

Tại biên bản ghi lời khai cũng như tại các phiên tòa bị đơn ông **Giáp Văn L**, bà **Đinh Thị T** đều trình bày:

Gia đình ông bà có một thửa đất có diện tích 70m<sup>2</sup> đất ở **thôn B, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang**. Gia đình ông bà có nhu cầu muốn bán, gia đình ông **P** bà **H** có nhu cầu mua đất. Hai bên gia đình anh **P**, chị **H** thỏa thuận mua bán với giá 1.100.000.000 đồng, đặt cọc trước số tiền 400.000.000 đồng, ông **P** bà **H** có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại là 700 triệu đồng sau khi làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, quá trình tiếp theo ông **P** bà **H** không tiếp tục thực hiện hợp đồng do khi đặt cọc thì giá đất cao, sau này giá đất xuống thấy không bán được nên ông **P** bà **H** không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nay, ông **P**, bà **H** khởi kiện đòi số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh thì ông bà không nhất trí trả vì xác định ông **P** bà **H** tự ý phá cọc, ông bà cũng không nhất trí chuyển nhượng đất cho anh **P**, chị **H** nữa. Việc nhận số tiền 400.000.000 đồng để chuyển nhượng đất không liên quan đến các con ông bà. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định pháp luật giải quyết.

Tại biên bản ghi lời khai người liên quan anh **Giáp Văn T1** trình bày:

Anh là con ông **Giáp Văn L**, bà **Đinh Thị T**. Anh xác định việc mua bán, đặt cọc, thỏa thuận mua bán với vợ chồng anh **Giáp Văn P**, chị **Nguyễn Thị H** là do bố mẹ anh, anh không liên quan. Còn việc vào ngày 27/02/2023 anh ký giấy hẹn anh **P**, chị **H** vào ngày 27/2/2023 là do anh **P**, chị **H** gọi anh xuống nhà hỏi chuyện về vấn đề bao giờ gia đình tách được sổ và lấy về làm thủ tục chuyển nhượng đất cho anh chị, anh có hẹn đến hạn cuối cùng 30/5/2023 thì sẽ tách được sổ của gia đình và làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng anh chị **P**, **H**. Sau đó gia đình nhiều lần gọi vợ chồng **P**, **H** lên làm thủ tục chuyển nhượng nhưng vợ chồng **P**, **H** không lên. Nay, vợ chồng anh **P** chị **H** khởi kiện đòi số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh. Anh không nhất trí. Đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định vào pháp luật giải quyết bảo vệ quyền lợi cho bố mẹ anh.

Tại biên bản ghi lời khai những người liên quan anh **Giáp Văn L1**, **Giáp Văn D**, **Giáp Thị T2**, **Trịnh Thị H1**, **Đỗ Thị N**, **Ngô Thị B** đều trình bày:

Các anh chị là con ông **Giáp Văn L**, bà **Đinh Thị T** việc gia đình anh chị tách đất do bố mẹ quyết định, các con không ai cấm cản, việc bố mẹ chị ông **Giáp Văn L**, bà **Đinh Thị T** làm thủ tục chuyển nhượng đất với chị **H**, anh **P** thế nào, các anh chị đều không liên quan, không có ý kiến hay yêu cầu gì. Do công việc bận các anh chị đều xin từ chối không tham gia vào các buổi làm việc, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử của Tòa án.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 25/02/2024, người làm chứng chị **Lưu Thị L2** trình bày:

Ngày 14/7/2023 chị **Giáp Thị H2** có gọi chị nên nhà ông **L** ở **Thôn B, xã N** chứng kiến việc mua bán đất giữa gia đình chị **H2** và gia đình ông **Giáp Văn L**. Khi chị đến thì có mặt ông **L**, bà **T**, anh **P**, chị **H2**, ông **T3**. Khi chị đến, giữa vợ chồng ông **L** và anh **Giáp Văn P** đã viết thỏa thuận một nửa nội dung, còn một nửa nội dung thì vợ chồng ông **L** cũng như vợ chồng chị **H2**, anh **P** đọc nhờ chị viết hộ, sau khi chị viết xong thì vợ chồng ông **L**, anh **P** cùng ông **T3** là người

chứng kiến ký vào biên bản, còn chị H2 không ký vào biên bản. Còn việc thỏa thuận cụ thể giữa ông L, bà T với chị H2, anh P cũng như việc bàn giao tiền đặt cọc thế nào chị không biết.

Tại biên bản ghi lời khai làm chứng anh Nguyễn Văn N1 trình bày: Việc mua bán, thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa gia đình anh P, chị H2 và gia đình ông L, bà T thế nào anh không được biết. Anh chỉ nhớ ngày 27/8/2023, anh T1 con ông L gọi anh ký làm chứng việc anh T1 xuống nhà ông P, còn cụ thể anh T1 xuống nhà ông P làm gì, nói gì thì anh không biết. Ngoài ra anh không chứng kiến việc gì khác.

Tại biên bản ghi lời khai làm chứng ông Bùi Xuân T3 trình bày: Ông C quan hệ họ hàng với ông L, vào ngày 14/7/2023 ông Giáp Văn L có gọi ông lên nhà ông L, ông có chứng kiến việc ông L, bà T và anh P, chị H2 có lập một giấy để làm thủ tục chuyển nhượng đất, ban đầu chị Nguyễn Thị H là người lập giấy, sau đó anh P có gọi chị Lưu Thị L2 đến viết tiếp giấy mua bán đất, sau khi lập xong thì anh P, và ông L, bà T ký tên, ông và chị L2 ký tên người làm chứng, còn việc đặt cọc, chuyển nhượng đất giữa ông L, bà T và ông P, chị H đã diễn ra trước đó, ông không được chứng kiến. Ngoài ra, sau ngày 14/7/2023, ông có được ông L nhờ xuống nói chuyện với anh P về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng anh P không đi.

Với nội dung nêu trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 10/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn đã quyết định:

Áp dụng: Điều 166; Điều 328 Bộ luật dân sự; Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 91; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 6; Điều 12 Nghị quyết số 326/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 xử:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Giáp Văn P, chị Nguyễn Thị H.

Buộc vợ chồng ông Giáp Văn L, bà Đinh Thị T phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng anh Giáp Văn P, chị Nguyễn Thị H tổng số tiền đặt cọc là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng chẵn).

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/6/2024 bị đơn ông Giáp Văn L nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn – ông Giáp Văn L trình bày: Ông kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do: Xác định số tiền 400.000.000đồng là tiền chuyển nhượng đất, không phải tiền đặt cọc, giấy tờ các bên ký là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải giao dịch đặt cọc. Thời điểm năm 2022 khi đó gia đình túng thiếu, khó khăn, thị trường đất đang lên nên ông có bán cho chị H anh P một phần diện tích đất nằm trong thửa đất có tổng diện tích 3281,9m<sup>2</sup>, khi bán mới chỉ thỏa thuận về diện tích có chiều rộng 5m, chiều sâu 41m với giá thỏa thuận là 1.100.000.000đồng, chị H mới thanh toán cho ông 400.000.000đồng, còn 700.000.000đồng hẹn khi nào thực hiện xong việc tách sổ thì thanh toán hết,

không thỏa thuận cụ thể thời hạn, các bên chưa bàn giao đất. Ngày 04/5/2023 gia đình ông đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tách thửa đất 3281,9m<sup>2</sup> thành 03 thửa trong đó có thửa đất số 520 tờ bản đồ 28 đứng tên hộ gia đình ông **Giáp Văn L** diện tích là 138,8m<sup>2</sup> là phần diện tích thỏa thuận bán cho anh **P** chị **H**.

Ông có ký vào giấy viết tay ngày 12/3/2022 do chị **H** viết và giấy viết tay ngày 14/7/2023 do chị **Lưu Thị L2** viết, trước khi ký có đọc nội dung, có biết thời hạn ghi trong giấy do chị **L2** viết. Anh **P** chị **H** đã thỏa thuận mua đất, đã ký kết trong các giấy viết tay ngày 12/3/2022 do chị **H** viết và giấy viết tay ngày 14/7/2023, hai bên có ra văn phòng công chứng để ký hợp đồng nhưng không ký được do gia đình anh **P** bỏ về không ký nên các giấy này phải có hiệu lực, không thể vô hiệu, anh **P** chị **H** phải thực hiện tiếp việc trả tiền, ông không đồng ý trả lại tiền đã nhận cho anh **P** chị **H**.

Bị đơn (bà **Đinh Thị T**) thống nhất với ý kiến trình bày của ông **L**.

Nguyên đơn – anh **Giáp Văn P**, chị **Nguyễn Thị H** thống nhất trình bày: Ngày 12/3/2022 vợ chồng anh chị có mua của ông **L** bà **T** thửa đất số 28 tờ bản đồ 20 có chiều rộng 5m, chiều sâu 41m, trong đó có 70m<sup>2</sup> đất ở, địa chỉ thửa đất tại **thôn B, xã N, huyện L** với số tiền 1.100.000.000đồng, anh chị đã trả cho ông **L** số tiền 400.000.000đồng, còn lại 700.000.000đồng hẹn khi nào gia đình ông **L** tách được sổ thì thanh toán hết tiền (vì phần đất này nằm trong thửa đất của cả gia đình ông **L**). Do thời gian sau đó khoảng 1 năm ông **L** không tách được sổ nên ngày 27/02/2023 vợ chồng anh chị và anh **Giáp Văn T1** là con trai ông **L** có ký văn bản thỏa thuận hẹn ngày 30/5/2023 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng đất cho anh chị, nếu không làm được thủ tục chuyển nhượng phải trả lại tiền. Đến ngày 14/7/2023 ông **L**, bà **T** và anh **P** ký giấy thỏa thuận nội dung ông **L** bà **T** đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng anh chị thửa đất 28 tờ bản đồ 20, diện tích 138,8m<sup>2</sup> địa chỉ thửa đất tại **thôn B, xã N, huyện L** với số tiền 1.100.000.000đồng, hẹn ngày 27/8/2023 sẽ bàn giao sổ đỏ, làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất cho anh chị. Đến ngày 27/8/2023 các bên không ký kết hoàn tất được thủ tục chuyển nhượng do các con ông **L** bảo là đất của các con ông **L** nên không bán, không ký. Vợ chồng anh chị xác định bản chất số tiền 400.000.000đồng đã trả ông **L** là tiền chuyển nhượng đất, không phải tiền cọc, giấy viết tay ngày 12/3/2022 và ngày 14/7/2023 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do thỏa thuận chuyển nhượng đất trong các giấy viết tay ngày 12/3/2022 và ngày 14/7/2023 chưa đảm bảo về hình thức, chưa có hiệu lực pháp luật, các bên mới chỉ thanh toán trả 400.000.000đồng, chưa bàn giao đất nên anh chị đề nghị ông **L** bà **T** trả lại số tiền 400.000.000đồng, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – anh **Giáp Văn T1**, **Giáp Văn D**, **Giáp Văn L1** nhất trí với trình bày của ông **L** và xác định các giấy viết tay ngày 12/3/2022 và ngày 14/7/2023 phải có hiệu lực, không thể vô hiệu, anh **P** chị **H** phải thực hiện tiếp việc trả tiền, không có yêu cầu gì trong vụ án này. Anh **T1** xác nhận có ký vào giấy viết tay ngày 27/02/2023 nhưng không phải do ông **L** ủy quyền đi ký, chưa đến thời hạn theo giấy thỏa thuận (30/5/2023) thì gia đình

anh đã tách được sổ đỏ có gọi ông P bà H lên ký nhưng ông bà không lên, gia đình anh có ra Văn phòng công chứng nhưng ông P bà H không ra ký.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án:

+ Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận 1 phần kháng cáo của ông Giáp Văn L, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 10/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang.

Áp dụng Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 500, Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013; khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 148, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 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 và lệ phí Tòa án xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Giáp Văn P, chị Nguyễn Thị H: Buộc ông Giáp Văn L, bà Đinh Thị T phải có nghĩa vụ trả anh Giáp Văn P, chị Nguyễn Thị H số tiền 400.000.000 đồng (bằng chữ: Bốn trăm triệu đồng chẵn) theo giấy viết tay ngày 12/3/2022 giữa ông Giáp Văn L với chị Nguyễn Thị H và giấy viết tay ngày 14/7/2023 giữa ông Giáp Văn L, bà Đinh Thị T với anh Giáp Văn P.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm: Ông Giáp Văn L là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Giáp Văn L làm trong thời hạn, theo đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên là đơn kháng cáo hợp lệ. Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết đơn kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ là có căn cứ theo Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét nội dung kháng cáo của ông Giáp Văn L thì thấy:

Ngày 12/3/2022, ông Giáp Văn L và chị Nguyễn Thị H có thống nhất, thỏa thuận lập, ký kết giấy viết tay với nội dung: “Chị Nguyễn Thị H có mua của ông Giáp Văn L 1 lô đất gồm có thổ cư, chiều rộng 5m, chiều sâu 41 thổ cư đất ở 70m<sup>2</sup> thời gian làm sổ xong thì thanh toán hết tiền, số tiền lô đất là 11.100.000.000 đồng (đã thanh toán 400.000.000 đồng)”. Đến ngày 14/7/2023, ông Giáp Văn L- bà Đinh Thị T và anh Giáp Văn P tiếp tục thỏa thuận, thống

nhất ký giấy viết tay ghi ngày 14/7/2023 với nội dung: “Ông **Giáp Văn L**- bà **Đinh Thị T** (bên A) đồng ý chuyển nhượng cho anh **Giáp Văn P** (bên B) thửa đất số 520 tờ bản đồ 28, địa chỉ **thôn B, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang**, diện tích 138,8m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng tổng số tiền là 1.100.000.000đồng, bên B đã đặt cọc số tiền là 400.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc kể từ ngày 12/3/2022. Kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng 17/7/2023 (ương lịch) Bên A phải bàn giao sổ đỏ cho bên B thời hạn là 40 ngày (27/8/2023) kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng. Thỏa thuận về phí do bên A đóng..... Bên B chịu trách nhiệm bàn giao cho bên A số tiền còn lại là 700.000.000đồng khi bên A sang tên chuyển nhượng và bàn giao sổ đỏ cho bên B...”.

Mặc dù trong giấy viết tay ngày 14/7/2023 có ghi nội dung “Bên B đã đặt cọc số tiền là 400.000.000đồng” nhưng ông **L**, bà **T** và anh **P** đã thống nhất thỏa thuận về đối tượng chuyển nhượng (là thửa đất số 520 tờ bản đồ 28, diện tích 138,6m<sup>2</sup>), thỏa thuận về giá chuyển nhượng (1.100.000.000đồng), thỏa thuận về thời hạn hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng, về nghĩa vụ của các bên. Nội dung thỏa thuận trong giấy viết tay ngày 14/7/2023 phù hợp với nội dung thỏa thuận tại giấy viết tay ngày 12/3/2022 và đã bao gồm nội dung chủ yếu của một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thực tế, anh **P** chị **H** – bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán trả bên chuyển nhượng - ông **L** một phần tiền chuyển nhượng đất là 400.000.000đồng (tương đương 1/3 giá trị chuyển nhượng thửa đất), hai bên cũng đã thỏa thuận về việc thanh toán số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 700.000.000đồng khi ông **L** sang tên chuyển nhượng và bàn giao sổ đỏ cho anh **P**. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thay đổi lời khai, đều xác định số tiền 400.000.000đồng ông **L** nhận của anh **P** chị **H** là tiền chuyển nhượng thửa đất 520 tờ bản đồ 28, không phải tiền đặt cọc. Lời khai của các đương sự phù hợp với nội dung thỏa thuận ghi nhận tại giấy viết tay ngày 14/7/2023 và giấy viết tay ngày 12/3/2022. Do vậy, căn cứ vào lời khai của các đương sự, chứng cứ thu thập được xác định giao dịch giữa ông **L** bà **T** với anh **P** - chị **H** thể hiện bằng giấy viết tay ngày 12/3/2022 và ngày 14/7/2023 là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải giao dịch về đặt cọc.

Xét thấy, nội dung giấy viết tay ngày 12/3/2022 không ghi rõ thửa đất, tứ cận tiếp giáp, diện tích của thửa đất nhưng giấy viết tay ngày 14/7/2023 và tại phiên tòa các đương sự đều xác định thửa đất hai bên chuyển nhượng là thửa 520 tờ bản đồ 28, diện tích 138,8m<sup>2</sup> có địa chỉ tại **thôn B, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang**. Việc các bên xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là vi phạm quy định pháp luật về hình thức hợp đồng theo Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013. Diện tích đất chuyển nhượng là của hộ gia đình nhưng chỉ có ông **L**, bà **T** ký, không có chữ ký của các thành viên trong gia đình ông **L** là vi phạm Điều 212 Bộ luật Dân sự 2015. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông **L** bà **T** xác định không bán đất cho anh **P**, chị **H** nữa. Do đó xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **L**, bà **T** với anh **P** - chị **H** chưa có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2022 giữa ông L với chị H, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2023 giữa ông L - bà T với anh P bị vô hiệu không làm phát sinh quyền sử dụng của anh P - chị H đối với thửa đất số 520 tờ bản đồ 28, diện tích 138,8m<sup>2</sup> nêu trên. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông L bà T đã nhận số tiền 400.000.000 đồng của anh P chị H nên buộc ông L - bà T phải trả anh P - chị H 400.000.000 đồng là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Tòa án đã giải thích cho các đương sự về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, về quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu nhưng ông L, bà T, anh Giáp Văn T1, anh Giáp Văn D, anh Giáp Văn L1 đều xác định hợp đồng đã ký không thể vô hiệu, phải có hiệu lực nên không yêu cầu giải quyết hậu quả khi các hợp đồng vô hiệu. Anh P, chị H xác định anh chị mới trả một phần tiền cho ông L, ngoài ra các bên chưa bàn giao đất nên chưa có hậu quả, thiệt hại gì nên chỉ yêu cầu ông L bà T trả số tiền đã nhận, không yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu. Do vậy, Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, nếu có yêu cầu các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L - bà T không cung cấp chứng cứ gì mới nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông L. Tuy nhiên, do tại cấp phúc thẩm, các đương sự thay đổi lời khai, đều xác định bản chất số tiền 400.000.000 đồng ông L nhận của anh P -chị H là tiền chuyển nhượng thửa đất 520 tờ bản đồ 28, không phải tiền đặt cọc đây là tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm nên cần sửa bản án sơ thẩm về quan hệ pháp luật tranh chấp, điều luật áp dụng và cách tuyên án.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, giải quyết các quyết định khác của bản án sơ thẩm mà không có kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Giáp Văn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận 1 phần kháng cáo của ông Giáp Văn L, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 10/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang.

Căn cứ Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 500, Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 148; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273; Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự.



Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 ; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Giáp Văn P**, chị **Nguyễn Thị H**.

Buộc ông **Giáp Văn L**, bà **Đinh Thị T** phải có nghĩa vụ trả anh **Giáp Văn P**, chị **Nguyễn Thị H** số tiền 400.000.000đồng (bằng chữ: Bốn trăm triệu đồng chẵn) theo giấy viết tay ngày 12/3/2022 giữa ông **Giáp Văn L** với chị **Nguyễn Thị H** và giấy viết tay ngày 14/7/2023 giữa ông **Giáp Văn L**, bà **Đinh Thị T** với anh **Giáp Văn P**.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông **Giáp Văn L**, bà **Đinh Thị T**.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông **Giáp Văn L**.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Toà án nhân dân huyện Lục Ngạn;
- Chi cục THADS huyện Lục Ngạn;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP

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

**Triệu Thị Luyện**