

Bản án số: 420/2024/DS-PT

Ngày: 19-09-2024

V/v: "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc"

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quyền

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Hồng Dung

Ông Nguyễn Văn Hải

**- Thư ký phiên tòa:** ông Huỳnh Minh Đức - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 09 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 124/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 06 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2024/DS-ST ngày 02 tháng 04 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận huyện Phong Điền bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 332/2024/QĐPT-DS ngày 12 tháng 08 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Bà Hà Ngọc D, sinh năm 1980. Địa chỉ: ấp T, xã G, huyện P, TP .. Có mặt

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ P, sinh năm 1966. Địa chỉ: số B, đường C, phường H,

quận N, TP .. Vắng mặt

Người đại diện hợp pháp của bà P: bà Hà Ngọc D, sinh năm 1980. Địa chỉ: ấp T, xã G, huyện P, TP .. (Văn bản ủy quyền ngày 25/06/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Quốc N – Công ty L2, đoàn luật sư T2.

**- Bị đơn:**

1. Ông Trương Hoàng N1, sinh năm 1979. Địa chỉ: số F, T, phường A, TP .., tỉnh Tiền Giang. Có mặt

2. Bà Trần Thị Mỹ H, sinh năm 1984; Đăng ký thường trú: số B đường C, phường H, quận N, TP .; Chỗ ở hiện nay: số A đường C, phường H, quận N, TP ..

Có mặt

*Người đại diện hợp pháp cho bị đơn:*

1. Ông Lê Văn C, sinh năm 1959; Địa chỉ: A, Đ, phường T, quận N, TP ..  
Có mặt

2. Ông Lê Quốc T, sinh năm 1966; Địa chỉ: 2, đường C, phường H, quận N,  
TP .. Có mặt

*(Hợp đồng ủy quyền ngày 19/03/2024)*

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

1. Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1991; Địa chỉ: số A H, phường T, quận N,  
TP ..

- *Người đại diện hợp pháp của ông L:* bà Hà Ngọc D, sinh năm 1980 (Văn  
bản ủy quyền ngày 11/01/2024). Có mặt

2/ Văn phòng C1 (nay là văn phòng C2). Địa chỉ: số B, đường N, khu dân  
cư I, khu V, phường A, quận N, TP .. Xin giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trương Hoàng N1 và bà Trần Thị Mỹ H

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên  
đơn – bà Hà Ngọc D và bà Nguyễn Thị Mỹ P trình bày:*

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền có thụ lý, tổ chức thi hành án  
Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 13/QĐST-DSST ngày 10/01/2010 của Tòa  
án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ với nội dung: buộc ông Vũ Văn  
H1, bà Nguyễn Thị Kim L1 trả số tiền là 689.080.000 đồng cho bà Phạm Thị  
Hương T1. Quá trình thi hành án, Chấp hành viên xác minh ông Vũ Văn H1 có  
đứng tên GCN quyền sử dụng đất (QSĐĐ) số H00639 do UBND huyện P cấp  
ngày 09/6/2008, diện tích 12.070m<sup>2</sup>, bao gồm đất ở nông thôn, đất trồng cây lâu  
năm, đất trồng lúa, thuộc các thửa đất số 194, 195 và 199, tờ bản đồ số 09, đất tọa  
lạc tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện P đã tiến hành kê biên, bán đấu giá quyền  
sử dụng đất có diện tích 10.243m<sup>2</sup> gồm 5.825m<sup>2</sup> đất cây lâu năm và 4.418m<sup>2</sup> đất  
lúa (trong đó có 520,0m<sup>2</sup> đất cây lâu năm và 567,0m<sup>2</sup> đất lúa phạm HLLG), thuộc  
thửa 284, tờ bản đồ số 01, theo bản trích đo địa chính số 716/VP.ĐKQSĐĐ ngày  
28/5/2012 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện P.

Vào ngày 21/01/2020, ông Trương Hoàng N1 là người mua trúng đấu giá tài  
sản nêu trên với số tiền là 2.354.000.000 đồng theo biên bản trúng đấu giá số  
04/BB-DTN.

Ngày 18/02/2020, ông Trương Hoàng N1 và bà Trần Thị Mỹ H ký hợp đồng  
hứa mua bán đất với ông Nguyễn Văn N2 và bà Hà Ngọc D được phòng Công  
chứng Lê Tấn Q chứng nhận số công chứng 344 quyền số 01/TP-CC-SCC-VBTT  
ngày 18/01/2020 theo đó ông N1 và bà H đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng

đất theo thông báo số 37/TB-DTN ngày 21/01/2020 của Công ty Đ – C3 và phụ lục hợp đồng số 25/12/2020. Hợp đồng và phụ lục hợp đồng này đã được ký hủy bỏ ngày 21/01/2021.

Cũng trong ngày 21/01/2021, tại Văn phòng công chứng Võ Thị Hồng Y, ông N1, bà H đã ký Hợp đồng đặt cọc với bà P và bà D chuyển nhượng toàn bộ diện tích được mua đấu giá nêu trên với số tiền ghi trong Hợp đồng đặt cọc là 3.050.000.000 đồng và để đảm bảo cho việc chuyển nhượng bên ông N1 đã giao toàn bộ QSDĐ đối với thửa đất số 284, tờ bản đồ số 11 theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền ngày 24/02/2020 và bên nhận quyền nhượng đã giao tiền cọc cho ông N1 và bà H là 2.550.000.000 đồng xong. Thực tế khi nhận tiền đặt cọc, hai bên cũng lưu ý rõ là tài sản QSDĐ đang thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất và hai bên cam kết sẽ hoàn tất thủ tục đăng ký QSDĐ trong thời hạn trước khi hai bên ký hợp đồng chính thức; Ngoài ra, bên chuyển nhượng còn cam kết hoàn thành tất cả các thủ tục đăng ký QSDĐ trong thời hạn đặt cọc theo quy định pháp luật trước khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức.

Đến ngày 29/3/2021, ông N1 và bà H tiếp tục làm biên nhận về việc giao nhận tiền chuyển nhượng về việc nhận chuyển nhượng bất động sản quyền sử dụng đất với phần đất nêu trên và ghi rõ có diện tích 10.243m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 284, tờ bản đồ số 11 tại địa chỉ ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ, với giá chuyển nhượng thực tế là 3.250.000.000 đồng (tăng 200.000.000 đồng so với hợp đồng đặt cọc ngày 21/01/2021) cho bà D và bà P lần nữa với biên nhận cùng ký 4 bên gồm ông N1, bà H, bà D và ông Nguyễn Hữu L (con bà P). Theo đó, bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng, hai bên cam kết không tranh chấp hay khiếu nại gì đến việc chuyển nhượng nêu trên. Nếu có tranh chấp phát sinh thì bên chuyển nhượng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật hoặc kể cả bồi thường thiệt hại phát sinh. Biên nhận này được lập thành hai bản chính. Các bên đã thực hiện việc bàn giao nhận đất trên thực tế đã xong, hiện tại bà D và bà P là người quản lý sử dụng thửa đất chuyển nhượng nêu trên.

Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, ngày 29/3/2021, ông N1 và bà H còn ký hợp đồng ủy quyền cho bà D, ông L liên hệ với cá nhân, cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục có liên quan đến việc đăng ký quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ (thửa 284, tờ bản đồ số 11), giấy ủy quyền này được phòng Công chứng Võ Thị Hồng Y chứng nhận số công chứng 519 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/3/2021.

Quá trình thực hiện việc nhận tài sản đấu giá có phát sinh tranh chấp tại tòa án nhân dân và đã được giải quyết bằng bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST

ngày 02/3/2022 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều và bản án phúc thẩm số 16/2022/DS-PT ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ. Trong giai đoạn này bà D và bà P là người trực tiếp tham gia với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Sau khi bản án có hiệu lực để bảo vệ quyền lợi, lợi ích hợp pháp của người mua trúng đấu giá tài sản, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền tổ chức giao tài sản mua trúng đấu giá cho ông N1 theo quy định tại Điều 103 Luật Thi hành án dân sự năm 2008. Vụ việc thi hành án đã thực hiện xong, để giải quyết dứt điểm các tranh chấp cũng như được giao tài sản trúng đấu giá, bà D và bà P đã nộp thêm tiền tại Cơ quan Thi hành án dân sự huyện P với số tiền 450.000.000 đồng và tại Ngân hàng N3 – P2 với số tiền là 500.000.000 đồng. Tổng cộng là 950.000.000 đồng.

Tuy nhiên, khi bản án có hiệu lực, phần diện tích đất trên được Cơ quan Thi hành án bàn giao và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (thửa đất số 807, tờ bản đồ số 11, diện tích: 5.596m<sup>2</sup> GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất vào sổ cấp GCN số CN11116 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P cấp ngày 12/9/2023, giấy chứng nhận QSDĐ này bà D và bà P hiện đang giữ và thửa đất số 806, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.748m<sup>2</sup>, thửa đất này đang được cập nhật tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P). Phía bên chuyên nhượng (ông N1 và bà H) lại không thực hiện theo thỏa thuận là tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà lại có những động thái yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền do thấy sau khi phát quang đất có vị trí sáng sủa và phân dự kiến đất nằm trong phạm vi mở rộng lộ giới.

Việc ông N1 và bà H yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền, không tiếp tục thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm các thỏa thuận trong biên nhận giao tiền chuyển nhượng QSDĐ đã được các bên ký kết. Do đó, bà D và bà P có đơn khởi kiện này đến Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, TP . yêu cầu:

1/ Buộc bên chuyên nhượng (ông Trương Hoàng N1 và bà Trần Thị Mỹ H) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết.

2/ Bà D và bà P được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý biến động người sử dụng đất từ ông N1 và bà H sang bà D, bà P đối với các thửa đất nhận chuyển nhượng gồm thửa 807, tờ bản đồ số 11, diện tích: 5.596m<sup>2</sup> giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN số CN11116 do CN Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P cấp ngày 12/9/2023 và thửa 806, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.748m<sup>2</sup> thửa đất này đang được cập nhật tại CN Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P.

*Theo đơn phân tố và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trương Hoàng N1 và bà Trần Thị Mỹ H trình bày:*

Nguyên vào ngày 21/01/2021, ông Trương Hoàng N1 và bà Trần Thị Mỹ H có ký hợp đồng đặt cọc với bà Hà Ngọc D và bà Nguyễn Thị Mỹ P để thỏa thuận việc chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 284, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, TP .. Giá chuyển nhượng: 3.050.000.000 đồng (ba tỷ không trăm năm mươi triệu đồng), ông N1 và bà H đã nhận tiền cọc 2.550.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng).

Tại thời điểm các bên ký vào hợp đồng đặt cọc, các bên hiểu rõ tình trạng pháp lý của thửa đất trên. Tại thời điểm đó QSDĐ đang được ông N1 và bà H tiến hành thủ tục đăng ký sang tên (do ông N1 là người mua tài sản trúng đấu giá tại Cơ quan Thi hành án dân sự). Quá trình nhận tài sản đấu giá phát sinh tranh chấp giữa các đương sự. Sự việc tranh chấp giữa các đương sự liên quan đến tài sản đã được Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm theo bản án số 16/2022/DS-PT ngày 13/7/2022.

Theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc: *“Thời hạn hai bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại VPCC Võ Thị Hồng Y trong vòng 01 (một) năm, kể từ ngày hợp đồng này được công chứng”* (ngày 21/01/2021). Tuy nhiên, đến nay đã trên 02 năm mà hai bên vẫn chưa ký được hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ công chứng theo quy định pháp luật, do điều kiện khách quan như đã trình bày.

Do việc thỏa thuận chuyển nhượng kéo dài quá 01 năm như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông N1 và bà H. Cho nên, ông N1 và bà H không đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ cho bà D và bà P theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc đã ký vào ngày 21/01/2021. Hiện tại phần đất này do ông N1 và bà H quản lý và sử dụng.

Nay ông N1 và bà H phân tố yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ giải quyết:

1/ Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 21/01/2021 được ký kết giữa ông Trương Hoàng N1, bà Trần Thị Mỹ H với bà Hà Ngọc D, bà Nguyễn Thị Mỹ P được công chứng tại Văn phòng C1.

2/ Ông Trương Hoàng N1, bà Trần Thị Mỹ H đồng ý trả lại tiền cọc cho bà D, bà P số tiền là 2.550.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng).

*Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Hữu L trình bày:*

Ngày 29/3/2021 bà P giao ông L tiền để đi thanh toán phần tiền còn lại của việc chuyển nhượng QSDĐ cho ông N1 và bà H. Tài sản chuyển nhượng là QSDĐ có diện tích 10.243m<sup>2</sup> gồm 5.825m<sup>2</sup> đất cây lâu năm và 4.418m<sup>2</sup> đất lúa (trong đó có 520,0m<sup>2</sup> đất cây lâu năm và 567,0m<sup>2</sup> đất lúa phạm HLLG), thuộc thửa 284, tờ

bản đồ số 01, theo bản trích đo địa chính số 716/VP.ĐKQSDĐ ngày 28/5/2012 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện P mà ông N1 và bà H trúng đấu giá.

Các bên ký biên nhận và nêu rõ bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng, hai bên cam kết không tranh chấp hay khiếu nại gì đến việc chuyển nhượng nêu trên. Nếu có tranh chấp phát sinh thì bên chuyển nhượng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật hoặc kể cả bồi thường thiệt hại phát sinh. Biên nhận này được lập thành hai bản chính.

Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, ngày 29/3/2021, ông N1 và bà H còn ký hợp đồng ủy quyền cho bà D, ông L liên hệ với cá nhân, cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục có liên quan đến việc đăng ký quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ (thửa 284, tờ bản đồ số 11), giấy ủy quyền này được phòng Công chứng Võ Thị Hồng Y chứng nhận số công chứng 519 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/3/2021.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên, ông L đi thay cho bà P thanh toán phần tiền còn lại cho ông N1 và bà H. Ông L thống nhất toàn bộ nội dung khởi kiện và không có ý kiến gì khác.

*Văn phòng C1 (nay là văn phòng C2) có ý kiến:*

Hợp đồng đặt cọc số công chứng 117, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2021 giữa bên đặt cọc bà P, bà D với bên nhận đặt cọc ông N1, bà H đã được công chứng viên chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu của các bên Văn phòng công chứng Huỳnh Ngọc H2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 02/04/2024 của Tòa án nhân dân huyện phong Điền đã quyết định:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

3/ Buộc bị đơn là ông Trương Hoàng N1 và bà Trần Thị Mỹ H có nghĩa vụ chuyển nhượng cho nguyên đơn là bà Hà Ngọc D và bà Nguyễn Thị Mỹ P toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 807, tờ bản đồ số 11, diện tích 5.596m<sup>2</sup>, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN11116 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P cấp ngày 12/9/2023 đứng tên ông Trương Hoàng N1 và thửa đất số 806, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.748m<sup>2</sup>, thửa đất này đang được cập nhật tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P (Theo Bản trích đo địa chính là thửa đất số 807, tờ bản đồ số 11, diện tích 5.596m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm (có 473m<sup>2</sup> trong HLLG) và thửa 194, 195 (thửa 806), diện tích 3.748m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa (có 466m<sup>2</sup> trong HLLG và 223.3m<sup>2</sup> trong thu hồi dự án đường T)).

Trường hợp ông Trương Hoàng N1 và bà Trần Thị Mỹ H không thực hiện nghĩa vụ thì Bà Hà Ngọc D và bà Nguyễn Thị Mỹ P có quyền và nghĩa vụ tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất nêu trên.

*(Kèm theo Bản trích đo địa chính số 21/TTKTTNMT ngày 04/01/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C)*

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/4/2024 bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận phần tố của bị đơn, bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận và đồng ý bồi thường theo qui định tại Điều 131 và 328 Bộ luật dân sự.

*Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:*

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ thêm cho bị đơn 300.000.000đ.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng hai bên có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện tại hợp đồng đặt cọc, biên nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bị đơn, đã được bị đơn ủy quyền nhận đất tại Cơ quan thi hành án dân sự huyện P. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

- Đại diện bị đơn cho rằng, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Ngoài ra, theo Công văn Số: 1083/VKSTC-V9 V/v Giải đáp vướng mắc trong công tác kiểm sát việc giải quyết các vụ việc dân sự, hôn nhân và gia đình, ngày 26/03/2024 của Viện kiểm sát nhân dân Tối cao tại câu 39 có hướng dẫn: sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bên đặt cọc đã trả đủ tiền mua đất nhưng chưa lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được công nhận. Đề nghị, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn nộp đơn kháng cáo và tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời gian luật định nên xem xét hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo của bị đơn thấy rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1, bà H với bà D, bà P chưa thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự, chưa được công chứng, chứng thực theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai, chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai, tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, ông N1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vi phạm điều cấm theo quy định tại Điều 168, 188 Luật đất đai, các bên chưa xác lập hợp đồng chuyển nhượng nên việc chuyển nhượng không được công nhận. Đối với hợp đồng đặt cọc do quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc phát sinh tranh chấp liên quan đến tài sản mua bán, dẫn đến các bên không tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng đúng thời hạn, đây là lỗi khách quan, nên theo án lệ số 25/2018/AL thì vợ chồng ông N1 không phải chịu phạt cọc, vợ chồng ông N1 đồng ý chịu phạt cọc là có lợi cho bà D, bà P.

Từ những phân tích trên, đề nghị hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phân tố của bị đơn.

#### **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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét và giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và giải quyết là đúng quy định khoản 3 Điều 26 (*cấp sơ thẩm áp dụng khoản 9 Điều 26 là chưa chính xác*); điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự

Tại phiên tòa hôm nay, Văn phòng Công chứng vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy, căn cứ vào Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo của bị đơn, nhận thấy:

[2.1] Theo thừa nhận của các đương sự, Bản trích đo địa chính số 21/TTKTTNMT ngày 04/01/2024 của trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C thì tổng diện tích đất tranh chấp là 9.344,0m<sup>2</sup>, bao gồm: thửa đất số 807, diện tích 5.596m<sup>2</sup>, loại đất CLN (có 473m<sup>2</sup> trong HLLG) và thửa 194, 195 (thửa 806), diện tích 3.748m<sup>2</sup>, loại đất LUC (có 466m<sup>2</sup> trong HLLG), trong đó có 223.3m<sup>2</sup> trong thu hồi dự án đường T.

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Do Chi cục Thi hành án huyện Phong Điền tiến hành kê biên và bán đấu giá một phần thửa 194, 195, 196 do ông Vũ Văn H1 đứng tên GCN quyền sử dụng đất (QSĐĐ) số H00639 cấp ngày 09/6/2008, (nay là



thừa 807 và 806) để thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13/QĐST-DSST ngày 10/01/2010 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ, người mua trúng đấu giá là ông Trương Hoàng N1 với số tiền 2.354.000.000đ.

Ngày 07/10/2022, Chi cục thi hành án dân sự huyện Phong Điền tiến hành giao tài sản cho người trúng đấu giá.

Ngày 12/9/2023, ông Trương Hoàng N1 được Chi nhánh văn phòng Đ1 Điền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN11116 đối với thửa đất 807, diện tích 5596m<sup>2</sup> đất CLN. Đối với thửa đất 194, 195 ( nay là thửa 806), diện tích 3.748m<sup>2</sup> đang được cập nhật sang tên quyền sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng Đ1 Điền.

Như vậy, ông N1 là người thứ ba ngay tình thông qua bán đấu giá tài sản thì không bị tuyên vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Xét trình bày của bị đơn về không có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, chỉ ký hợp đồng đặt cọc.

Xét, **Hợp đồng đặt cọc** số công chứng 117, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2021 được công chứng tại văn phòng công chứng, giữa bên đặt cọc ( sau đây gọi là bên A): bà Nguyễn Thị Mỹ P1 và bà Hà Ngọc D với bên nhận đặt cọc (bên B): Trương Hoàng N1 và bà Trần Thị Mỹ H, có các nội dung:

*“Tại Điều 1 quy định về tài sản đặt cọc là số tiền 2.550.000.000đ*

*Tại Điều 2 quy định về Mục đích của đặt cọc, có nội dung:*

*Đảm bảo việc bên B sẽ chuyển nhượng cho bên A toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ (thửa đất số 284, tờ bản đồ số 11) căn cứ theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được công chứng viên Văn phòng C4, thành phố Cần Thơ chứng nhận ngày 21/02/2020, số công chứng 564, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD và Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền ngày 24/02/2020.*

*1. Giá chuyển nhượng là 3.050.000.000 đồng. Nếu việc chuyển nhượng thành công thì tiền đặt được chuyển thành tiền chuyển nhượng thanh toán lần 1, số tiền chuyển nhượng còn lại 500.000.000đ bên nhận chuyển nhượng sẽ thanh toán cho bên nhận đặt cọc khi hợp đồng chuyển nhượng chính thức được công chứng.*

*3. Hai bên sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C1 trong vòng 01 năm, kể từ ngày hợp đồng này được công chứng.*

4. Bên nhận đặt cọc cam kết khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vòng 07 ngày kể từ ngày được cấp giấy.

Tại **Điều 3** quy định về Nghĩa vụ và quyền của bên A, theo đó bên A có quyền nhận lại tài sản (tiền) đặt cọc từ bên B hoặc được khấu trừ khi thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bên B trong trường hợp hai bên giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự. Nhận lại và sử dụng tài sản đặt cọc và một khoản tiền bồi thường 3.050.000.000đ trong trường hợp bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

Tại Điều 4 quy định về Nghĩa vụ và quyền của bên B, theo đó bên B trả lại tài sản (tiền) đặt cọc cho bên A hoặc được khấu trừ khi thực hiện nghĩa vụ trả tiền trong trường hợp giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự.”...

Để giao kết và thực hiện nghĩa vụ dân sự, ngày 29/3/2021 hai bên thống nhất giá chuyển nhượng 3.250.000.000đ (tăng 200.000.000đ so với giá ban đầu) và làm biên nhận.

Xét **Biên nhận** ( về việc giao/nhận tiền chuyển nhượng bất động sản) ngày 29/03/2021 giữa: Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là bên A): ông Trương Hoàng N1 và bà Trần Thị Mỹ H với bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B): bà Hà Ngọc D và ông Nguyễn Hữu L (là con bà Nguyễn Thị Mỹ P), có nội dung: chúng tôi có giao kết hợp đồng chuyển nhượng đối với bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 284, tờ bản đồ số 11, diện tích 10.243m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng 3.250.000.000đ; bên A đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng của bên B là 3.250.000.000đ. Bên A cam kết không tranh chấp hay khiếu nại gì về sau liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Nếu có tranh chấp bên A hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Kể cả việc bồi thường thiệt hại phát sinh cho bên B.

Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, ngày 29/3/2021, ông N1 và bà H còn ký hợp đồng ủy quyền cho bà D, ông L liên hệ với cá nhân, cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục có liên quan đến việc đăng ký quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ (thửa 284, tờ bản đồ số 11), giấy ủy quyền này được phòng Công chứng Võ Thị Hồng Y chứng nhận số công chứng 519 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/3/2021.

Như vậy, Biên nhận ngày 29/03/2021 có nội dung ông N1, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D và bà P, xác định rõ hai bên có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông N1, bà H đã giao quyền sử dụng đất cho phía bà D, bà P (bà D, bà P là người đang quản lý, sử dụng đất), đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và cam kết không tranh chấp hay khiếu nại. Tại phiên tòa, bị

đơn cho rằng ký biên nhận này là tiếp tục đặt cọc, tuy nhiên, trong nội dung biên nhận không có nội dung đặt cọc, chỉ có các nội dung giao kết và thực hiện nghĩa vụ dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung giao kết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 398, Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015.

Phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông N1, bà H, các đương sự có đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, tự nguyện tham gia giao dịch dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Về hình thức của giao dịch không có công chứng, chứng thực việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng bà D, bà P đã thanh toán đủ tiền cho ông N1 và đã nhận bàn giao đất sử dụng. Tuy thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía bị đơn chưa được cấp đất nên chỉ lập giấy viết tay thể hiện nội dung thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn cũng đã ủy quyền cho nguyên đơn thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, thủ tục nhận đất...Ngày 12/9/2023, ông Trương Hoàng N1 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN11116 đối với thửa đất 807, diện tích 5596m<sup>2</sup> đất CLN. Đối với thửa đất 194, 195 ( nay là thửa 806), diện tích 3.748m<sup>2</sup> đang được cập nhật sang tên quyền sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P, là đã đủ điều kiện để chuyển nhượng. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 bên nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía bị đơn đủ tiền chuyển nhượng, phía bị đơn đã nhận đất quản lý, sử dụng là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực.

Từ những phân tích nêu trên, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ và kháng cáo của bị đơn là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

[2.3] Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ bị đơn thêm 300.000.000đ, nghĩ nên ghi nhận.

[3]. Về chi phí tố tụng: Chi phí hết 12.000.000đ do nguyên đơn tạm nộp trước để thanh toán. Nay nguyên đơn tự nguyện chịu, nghĩ nên ghi nhận.

[4]. Về án phí:

Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí không gia ngạch.

Bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không được chấp nhận nên phải chịu án phí không giá ngạch. Cấp sơ thẩm buộc bị đơn chịu án phí có giá ngạch là không đúng, cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho phù hợp.

Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, 117, khoản 2 Điều 129, Điều 502 Bộ luật dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Hoàng N1 và bà Trần Thị Mỹ H;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 02/04/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ;

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 807, diện tích 5.596m<sup>2</sup>, và thửa đất số 194, 195 (thửa 806), diện tích 3.748m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 11, xã G, huyện P. Bà Hà Ngọc D và bà Nguyễn Thị Mỹ P có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 807 và thửa 194, 195 (thửa 806), tờ bản đồ số 11, ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

*(Căn cứ Bản trích đo địa chính số 21/TTKTTNMT ngày 04/01/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C để xác định vị trí, kích thước, diện tích các thửa đất 807, 194, 195 nêu trên)*

Ghi nhận sự tự nguyện của Hà Ngọc D và bà Nguyễn Thị Mỹ P về việc hỗ trợ thêm cho ông Trương Hoàng N1 và bà Trần Thị Mỹ Hằng s tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phân tố của bị đơn về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 21/01/2021 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Về chi phí tố tụng: ghi nhận bà Hà Ngọc D và bà Nguyễn Thị Mỹ P chịu số tiền 12.000.000đ (đã nộp và chi xong).

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Trương Hoàng N1 và bà Trần Thị Mỹ H phải chịu 600.000đ , khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 41.800.000đ đã nộp theo biên lai số 0006046 ngày 22/11/2023, ông Trương Hoàng N1 và bà Trần Thị Mỹ H được nhận lại 41.200.000đ tạm ứng án phí còn thừa tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Nguyên đơn là bà Hà Ngọc D và bà Nguyễn Thị Mỹ P được nhận lại 48.500.000đ (bốn mươi tám triệu năm trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001654 ngày 11/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông Trương Hoàng N1 và bà Trần Thị Mỹ H phải chịu 300.000đ, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006275 ngày 15/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, bị đơn đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, 7 và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).*

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

*Nơi nhận:*

- VKSND-TPCT
- TAND H.Phong Điền
- Các đương sự
- Chi Cục THADS Phong Điền
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Quyển**