

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 168/2024/DS-PT

Ngày: 24-10-2024

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 LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Vân

Ông Nguyễn Văn Thanh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Ngọc Huyền – Thư ký, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:** Ông Trần Minh Công – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 10 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 171/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 8 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 05/7/2024, Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 368/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 9 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 190/QĐ-PT ngày 20 tháng 9 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 194/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị X, sinh năm: 1967; cư trú tại xóm A, thôn G, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hồ Thị P, sinh năm: 1975; cư trú tại lô 55 CH2A, đường N, Phường A, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 09/9/2024).

**- Bị đơn:**

+ Ông Phạm Văn N, sinh năm: 1973; cư trú tại số E, đường B, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1970; cư trú tại số B, đường Đ, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N, ông H: Ông Vũ Mạnh H1, sinh năm: 1972; cư trú tại B chung cư T, đường số A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 23/9/2024).

Người bảo vệ quyền, lợi ích của bị đơn: Luật sư Trần Đình L – Văn phòng L3 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L.

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

+ Ông Phạm Quốc T, sinh năm: 1989; cư trú tại xóm A, thôn G, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

+ Anh Phạm Nguyễn Thiên T1, sinh năm: 1991; cư trú tại xóm A, thôn G, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

+ Anh Phạm Nguyễn Xuân T2, sinh năm: 1995; cư trú tại xóm A, thôn G, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

+ Chị Phạm Thị Mỹ L1, sinh năm: 1992; cư trú tại xóm E, thôn C, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

+ Văn phòng C; địa chỉ: số H, đường L, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thanh L2 – Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị X – Nguyên đơn; ông Phạm Văn N, ông Nguyễn Văn H - Bị đơn.

*(Bà P, ông H1 và luật sư L có mặt tại phiên tòa; bà L2 có đơn xin xét xử vắng mặt; các đương sự còn lại vắng mặt).*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện ngày 05/6/2023 của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vào ngày 22/5/2023, bà Nguyễn Thị X có chuyển nhượng cho ông Phạm Văn N và ông Nguyễn Văn H diện tích đất 9.366m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 144, tờ bản đồ F140.1, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (nay là tờ bản đồ số 24) với giá trị hai bên thỏa thuận là 1.550.000.000đ/sào (1.000m<sup>2</sup>). Tuy nhiên, do bà X lớn tuổi cũng như các con không rành việc ghi giấy mua bán trong khi đó ông Nam giới T3 là Luật sư nên bà X và các con đồng ý để bên mua là ông N làm toàn bộ giấy tờ liên quan đến việc mua bán. Nội dung trong giấy đặt cọc

ông N viết giá chuyển nhượng là 1.550.000.000đ nhưng không ghi cụ thể là 1.000m<sup>2</sup> đất hay giá trị cả thửa đất 144 là 1.550.000.000đ.

Do tin tưởng ông N ghi giá 1.550.000.000đ/sào và ông N giục kí tên để mang 230.000.000đ đến Quỹ tín dụng Lộc An để lấy sổ đỏ đã thế chấp về để ông N còn về lại S nên bà X và các con không đọc nội dung ghi trong giấy đặt cọc mua bán đất.

Nội dung trong giấy đặt cọc ghi đợt 1 đặt cọc 230.000.000đ, đợt 2 thanh toán hết số tiền còn lại. Về lệ phí công chứng và thuế thu nhập cá nhân bên bán chịu, bên mua đóng lệ phí trước bạ, trong thời hạn 10 ngày hai bên ra công chứng, nếu vì bất cứ lí do gì mà bên A (bên bán) không sang tên cho bên B (bên mua) trong thời hạn 10 ngày thì bên A phải bồi thường cho bên B số tiền 460.000.000đ. Hai bên đã đọc ký và đồng ý ký tên. Tuy nhiên bà X và các con hoàn toàn không đọc giấy và tin tưởng ông N làm giấy ghi đúng giá trị chuyển nhượng nên đã kí tên và giao giấy tờ gốc cho bên ông N giữ. Sau này được ông N chụp ảnh qua điện thoại gửi lại cho bên bà X.

Đến ngày 31/5/2023 thì hai bên tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C với giá trị 1.000.000.000đ, hồ sơ đất do ông N tự liên hệ làm các thủ tục. Sau đó ông N chuyển khoản cho bà X số tiền 1.320.000.000đ và ông N nói đã giao đủ tiền cho bà X thì bà X mới phát hiện ra là giá trị hợp đồng không giống như hai bên thỏa thuận mua bán. Nên bà X đã làm đơn khởi kiện và ngăn chặn ngay việc giao dịch sang tên.

Thực tế tại thời điểm hai bên chuyển nhượng đất thì tại vị trí đất của bà X là khu phân lô bán nền, giá trị đất từ 1.200.000.000đ đến 1.550.000.000đ/1.000m<sup>2</sup>, chứ hoàn toàn không có giá chuyển nhượng 1.550.000.000đ/hơn 9 sào đất. Do ông N cố tình lừa dối bà X, ghi giá trị hợp đồng không đúng, lợi dụng sự tin tưởng của bà X nên bà X mới kí tên trong hợp đồng đặt cọc. Còn hợp đồng chuyển nhượng được công chứng thì giá trị ghi thế nào do ông N và ông H yêu cầu đối với Văn phòng công chứng bà X cũng hoàn toàn không được biết.

Giấy đặt cọc mua bán đất bà X không giữ mà ông N ghi xong gia đình bà X kí tên và ông N đã giữ lại giấy đặt cọc ngày 22/5/2023.

Do vậy, bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc theo giấy viết tay ngày 22/5/2023 giữa bên chuyển nhượng là bà X, anh T, anh T1, anh T2, chị L1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn N, ông Nguyễn Văn H và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2023 giữa bà Nguyễn Thị X với ông Phạm Văn N, ông Nguyễn Văn H được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 2357/quyển số 05 TP/CC–SCC/HĐGD vì bà X bị nhầm lẫn và ông H, ông N gian dối trốn thuế và gây thiệt hại cho bà X.

Bà X đồng ý trả lại cho ông H và ông N số tiền đã nhận là 1.550.000.000đ.

- *Bị đơn ông Phạm Văn N trình bày:* Ngày 20/5/2023 ông N và ông Nguyễn Văn H được vợ chồng ông H2 ngụ tại B giới thiệu lô đất của bà X ở L, huyện B, số thửa 144 - tờ F140.1, diện tích 9.366m<sup>2</sup> giấy CNQSD đất số P 760406 do UBND huyện B cấp ngày 17/7/1999. Khi ông N và ông H đến thửa đất thì mẹ con bà X dẫn đi xem đất thực tế. Sau đó ông N và ông H thống nhất mua thửa đất trên 9366m<sup>2</sup> với giá chuyển nhượng là 1.550.000.000đ. Ngay lúc đó vợ chồng ông H2 thống nhất với bà X tiền mô giới lô đất là 2%, tương đương 30.000.000đ. Vợ chồng ông H2 yêu cầu chuyển tiền môi giới ngay sau khi đặt cọc và yêu cầu ông N, ông H chuyển tiền, được sự đồng ý của mẹ con bà X.

Đến ngày 22/5/2023 ông N đến nhà bà X, có cả 5 mẹ con bà X ở nhà và hai bên kí hợp đồng đặt cọc. Cả mẹ con bà X cùng kí tên vào giấy đặt cọc. Sau đó ông N đã chuyển 200.000.000đ vào tài khoản của Quỹ tín dụng L để lấy sổ đỏ ra. Trong giấy đặt cọc ông N hẹn bà X 10 ngày sau công chứng vì bà X còn đi giải chấp ở Chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai huyện B.

Đến ngày 24/5/2023 thì con trai bà X điện thoại báo cho ông N đã giải chấp xong, hẹn ông N lên kí công chứng. Tuy nhiên đến ngày 31/5/2023 thì ông N và ông H mới lên L chở mẹ con bà X đến VPCC Nguyễn Thị Thanh L2 để ký hợp đồng công chứng. Ngay sau khi công chứng xong thì ông N và ông H đã chuyển vào tài khoản của con trai bà X đủ số tiền 1.320.000.000đ và nộp hồ sơ vào Chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai huyện B hẹn ngày 14/6/2023 trả kết quả.

Như vậy ông N và ông H đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho bà X. Nay ông N đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của bà X, tiếp tục sang tên sổ đỏ cho ông N và ông H. Đề nghị Tòa án buộc bà X phải thanh toán các chi phí phát sinh do việc bà X khiếu kiện vô căn cứ đã gây ra tổn thất cho ông N và ông H. Đề nghị Tòa án buộc bà X phải thanh toán tiền lãi phát sinh tính từ ngày 14/6/2023 trở về sau này.

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

+ *Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh L2 trình bày:* Về trình tự, thủ tục và nội dung công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ngày 31/05/2023, VPCC Nguyễn Thị Thanh L2 có tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là Hợp đồng chuyển nhượng) giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị X và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn N và ông Nguyễn Văn H. Sau khi Công chứng viên xem xét hồ sơ do khách hàng cung cấp, bao gồm: bản chính Thẻ căn cước công dân của cả hai bên và 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành P760406 do UBND huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 17/07/1999, cập nhật biến động chủ sử dụng thành bà Nguyễn Thị X nhận thừa kế ngày 03/10/2022. Tất cả giấy tờ do khách hàng cung cấp đều hợp lệ, thông tin về nhân thân của bên chuyển nhượng

trùng khớp với thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị X có được do nhận thừa kế. Việc hai bên thỏa thuận ghi giá chuyển nhượng trên hợp đồng với số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) là do hai bên tự thỏa thuận và yêu cầu VPCC Nguyễn Thị Thanh L2 ghi vào hợp đồng. Hai bên đã hiểu rõ quyền lợi và nghĩa vụ của mình đối với việc ghi giá chuyển nhượng nêu trên. Việc thỏa thuận giá chuyển nhượng, thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật. VPCC Nguyễn Thị Thanh L2 không can thiệp vào việc thỏa thuận giá chuyển nhượng này. Vì vậy, Công chứng viên của VPCC Nguyễn Thị Thanh L2 đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng cho hai bên, số công chứng 2357, quyền số 05/2023TP/CC- SCC/HĐGD ngày 31/05/2023.

Văn phòng C đã thực đúng theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về công chứng cũng như Luật đất đai. Cả hai bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng chuyển nhượng; tại thời điểm ký vào hợp đồng, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và đã ký vào từng trang của hợp đồng; chữ ký trong hợp đồng đúng là chữ ký của các bên giao kết. Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị X và bị đơn là ông Phạm Văn N, ông Nguyễn Văn H, VPCC Nguyễn Thị Thanh L2 không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng xét xử vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Vì lý do công việc, VPCC Nguyễn Thị Thanh L2 đề nghị Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng tiến hành giải quyết vụ án mà không có mặt đại diện của VPCC Nguyễn Thị Thanh L2 (bao gồm các buổi làm việc, các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và các phiên tòa xét xử vụ án giữa các đương sự trong vụ án).

+ Anh Phạm Quốc T, anh Phạm Nguyễn Thiên T1, anh Phạm Nguyễn Xuân T2, chị Phạm Thị Mỹ L1 trình bày ý kiến: Thống nhất như lời trình bày của bà X. Trong giấy đặt cọc mua bán đất ngày 22/5/2023 anh T, anh T1, anh T2, chị L1 có kí tên bên chuyển nhượng nhưng cũng không đọc nội dung do tin tưởng ông N viết đúng giá trị chuyển nhượng. Do vậy anh T, anh T1, anh T2, chị L1 thống nhất như ý kiến của mẹ là bà X.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 05/7/2024, Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn Phạm Văn N và ông Nguyễn Văn H.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị X với bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Văn N, ông Nguyễn Văn H là vô hiệu. Tuyên hủy giấy đặt cọc mua bán đất giấy viết tay ngày 22/5/2023 giữa bà X, anh Phạm Quốc T, anh Phạm Nguyễn Thiên T1, anh Phạm Nguyễn Xuân T2, chị Phạm Thị Mỹ L1 với ông Phạm Văn N và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị X với ông Phạm Văn N ông Nguyễn Văn H ngày 31/5/2023 được Công chứng tại Văn phòng C số công chứng 2357, quyển số 05/2023 TP/CC-SCC/ HĐGD.

*(Theo họa đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 25/8/2023 của Công ty TNHH N2).*

Buộc bà Nguyễn Thị X có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn H và ông Phạm Văn N số tiền 1.550.000.000đ.

Bà Nguyễn Thị X có trách nhiệm liên hệ với Chi nhánh văn phòng đăng kí đất đai huyện B để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu P760406 được cấp tại thửa đất số 144, tờ bản đồ 140.1, xã L, huyện B được cập nhật biên động trang 4 cho bà Nguyễn Thị X.

**2. Về chi phí tố tụng:** Buộc bà Nguyễn Thị X phải chịu chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản với số tiền là 67.377.240đ (bà X đã nộp và quyết toán xong).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 09/7/2024 và ngày 19/7/2024 ông Phạm Văn N, ông Nguyễn Văn H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn phải thực hiện đúng thỏa thuận đã giao kết.

Ngày 19/7/2024 bà Nguyễn Thị X có đơn kháng cáo đề nghị giải quyết buộc ông Nguyễn Văn H, ông Phạm Văn N phải chịu toàn bộ chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản.

*Tại phiên tòa hôm nay:*

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chứng cứ là giấy đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vi bằng bị đơn cung cấp, văn bản xác nhận của ông Dương Văn H2, lời khai của công chứng

viên Nguyễn Thị Thanh L2 để xác định bà X đã tự nguyện, đồng tình trong giao dịch.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng giấy đặt cọc đã viết rõ ràng, ngoài bà X còn có các con ký tên nên việc bà X nói do tin tưởng là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng không đưa ông Dương Văn H2 vào tham gia tố tụng để đối chất. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng giấy đặt cọc viết lập lờ, chỉ viết đợt 1 thanh toán 230.000.000đ, đợt hai thanh toán nốt số tiền còn lại sau khi sang tên xong mà không ghi đợt 2 thanh toán số tiền còn lại là 1.320.000.000đ. Bị đơn đã có sự chủ động, sắp xếp, viết giấy đặt cọc và ngày 22/5/2023 ông N đến nhà bà X, sau khi bà X và các con ký giấy đặt cọc thì cầm đi luôn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn N, ông Nguyễn Văn H và kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X. Căn cứ khoản 3, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm số 37/2024/DS-ST của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm để giải quyết lại theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Văn N1, ông Nguyễn Văn H; người kháng cáo, thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X, bị đơn ông Phạm Văn N, ông Nguyễn Văn H thì thấy rằng:

[2.1] Đối với kháng cáo của ông N, ông H, hồ sơ thể hiện: Theo “*Giấy đặt cọc mua bán đất*”(BL số 151) thì vào ngày 22/5/2023 giữa bà X cùng các con là anh T, anh T1, anh T2 và chị L1 ký giấy đặt cọc mua bán đất với ông N. Theo đó, bên A (bà X và các con) chuyển nhượng cho bên B (ông N) thửa đất số 144 - tờ bản đồ 140.1 (nay là tờ bản đồ 24) diện tích 9.366m<sup>2</sup> tại thôn D, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng, với số tiền 1.550.000.000đ. Thanh toán làm 2 đợt, đợt 1 ngày 22/5/2023 đặt cọc số tiền 230.000.000đ, đợt 2 thanh toán nốt số tiền còn lại ngay sau khi công chứng sang tên xong. Bên A cam kết đất không có tranh chấp với bên thứ 3, bên A phải đóng lệ phí công chứng và thuế thu nhập cá nhân, bên B

đóng lệ phí trước bạ. Bên A cam kết trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày 23/5/2023 là phải công chứng xong sang cho bên B. Nếu vì bất cứ lý do gì mà bên A không sang tên được cho bên B trong thời hạn 10 ngày thì bên A phải bồi thường cho bên B số tiền 460.000.000đ. Hai bên đã đọc kỹ và đồng ý ký tên. Bà X xác nhận đã nhận số tiền 230.000.000đ của ông N.

Đến ngày 31/5/2023 thì hai bên tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trong hợp đồng chuyển nhượng là 1.000.000.000đ. Ông N, ông H đã giao số tiền 1.320.000.000đ. Tuy nhiên, sau khi công chứng và chuyển tiền thanh toán xong thì xảy ra tranh chấp về giá chuyển nhượng. Theo bà X và các con thì giá chuyển nhượng là 1.550.000.000đ/1.000m<sup>2</sup>, còn theo ông H và ông N thì giá chuyển nhượng cả thửa đất có diện tích 9.366m<sup>2</sup> là 1.550.000.000đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn trình bày ngày 31/5/2023 sau khi biết việc nhầm lẫn về giá thì bà X và anh T1 cũng đã tích cực thương lượng với ông N, ông H để hủy hợp đồng. Bà X đồng ý trả lại số tiền đã nhận, chịu phạt cọc 200.000.000đ và bồi thường thêm số tiền 500.000.000đ nhưng ông N, ông H không đồng ý và bỏ về S,.

Lời trình bày của nguyên đơn phù hợp với nội dung Vi bằng lập ngày 09/5/2024 ghi lại cuộc nói chuyện điện thoại giữa ông H và anh T1. Anh T1 muốn thương lượng để gia đình bà X trả lại tiền. Tuy nhiên, từ khi phát sinh tranh chấp thì bị đơn không hợp tác mà chỉ nói căn cứ theo giấy tờ đã kí để thực hiện việc chuyển nhượng.

Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã xác minh tại địa chính xã L thì cho biết vị trí thửa đất thuộc thửa 144, tờ bản đồ 140.1, xã L, huyện B diện tích 9.366m<sup>2</sup> thời điểm tháng 5/2023 giá đất giao dịch đã bắt đầu đi xuống nên giá trị trường chuyển nhượng tại vị trí đất bà X giao thông thuận lợi, gần khu phân lô, vị trí đất bằng, có giá trị khoảng 700.000.000đ đến 800.000.000đ/1sào, không có giá chuyển nhượng 1.550.000.000đ/1 sào và cũng không có giá hơn 9 sào đất giá trị 1.550.000.000đ; Đồng thời, Trưởng thôn 4, xã L cho biết: tại vị trí gần thửa đất của bà Nguyễn Thị X đang canh tác thời điểm giá đất cao nhất có giá khoảng trên 2.000.000.000đ/1 sào. Qua năm 2023 giá đất giao dịch xuống còn khoảng 1.200.000.000đ đến 1.500.000.000đ/1 sào vì vị trí đất của bà X gần khu phân lô bán nền, vị trí đất bằng đẹp, đường nhựa rộng đi vào tận đất. Đối với vị trí đất của bà X không có giá dưới 2.000.000.000đ/09 sào đất.

“Giấy đặt cọc mua bán đất” ngày 22/5/2023 không thể hiện rõ việc chuyển nhượng toàn bộ diện tích 9.366m<sup>2</sup> với giá là 1.550.000.000đ hay 1.000m<sup>2</sup> là 1.550.000.000đ. Sau phần ghi diện tích ông N chấm xuống hàng rồi mới ghi giá chuyển nhượng nên không thể hiện giá hai bên thỏa thuận, gây nhầm lẫn cho



người đọc. Tại phần thanh toán lần 2 ông N ghi “*thanh toán nốt số tiền còn lại ngay sau khi công chứng*” mà không ghi cụ thể số tiền còn lại là 1.320.000.000đ. Nếu ông N viết số tiền còn lại là 1.320.000.000đ thì bà X và các con mới xác định được giá chuyển nhượng là 1.550.000.000đ cho cả thửa đất. Ông N là người viết “Giấy đặt cọc mua bán đất” và theo giấy đặt cọc thì bà X và 4 người con chuyển nhượng đất cho ông N nhưng khi ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng chỉ có bà X và bên nhận chuyển nhượng lại có thêm ông H. Ngoài ra, giấy đặt cọc ghi “*Bên A cam kết với bên B trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày 23/5/2023 là phải công chứng xong sang cho bên B. Nếu vì bất cứ lý do gì mà bên A không sang tên được cho bên B trong thời hạn 10 ngày thì bên A phải bồi thường cho bên B số tiền 460.000.000đ*” là hoàn toàn bất lợi cho bên A (bà X). Bởi lẽ, việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng sẽ thực hiện được trong thời hạn 10 ngày còn việc sang tên cho bên B (ông N) là không thể thực hiện được trong thời hạn 10 ngày. Phần cuối giấy đặt cọc ông N tự viết “*Hai bên đã đọc kỹ và đồng ý ký tên*”. Ông N là người viết Giấy đặt cọc thì ông N không cần phải đọc kỹ và đồng ý ký tên. Bên bà X và các con mới là người cần phải đọc kỹ và tự viết câu “*đã đọc kỹ và đồng ý ký tên*” mới phù hợp. Tuy nhiên, ông N đã viết thay bên A nên không loại trừ đây là chủ ý của ông N làm cho bên bà X bị nhầm lẫn nên lỗi làm cho giao dịch vô hiệu thuộc về bị đơn.

Quá trình giải quyết vụ án ông H và ông N thừa nhận chuyển khoản tiền sau khi các bên đã kí kết hợp đồng. Việc giao tiền sau khi đã công chứng mà không được thực hiện trước là bất lợi cho bên chuyển nhượng. Bởi lẽ, đến khi công chứng hợp đồng bà X vẫn đang chờ thanh toán tiền theo giá 1.550.000.000đ/1 sào.

Như đã phân tích trên, nội dung giấy đặt cọc không rõ ràng. Căn cứ vào Điều 404 Bộ luật dân sự cần giải thích theo hướng có lợi cho bên không trực tiếp soạn thảo hợp đồng như án sơ thẩm đã nhận định là có căn cứ. Việc bà X bị nhầm lẫn khi giao dịch là có thật vì khi biết bị nhầm lẫn về giá chuyển nhượng bà X và các con đã chủ động thương lượng nhưng bị đơn không hợp tác. Hơn nữa, giá chuyển nhượng ghi trong “Giấy đặt cọc mua bán đất” là 1.550.000.000đ và giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng được công chứng là 1.000.000.000đ là không thực tế, quá thấp so với so với giá đất trên địa bàn tại thời điểm chuyển nhượng. Theo chứng thư thẩm định giá số 9046 ngày 14/9/2023 của Công ty cổ phần G Chi nhánh H3 định giá đối với thửa đất số 144, tờ bản đồ F.140.1, xã L, huyện B tại thời điểm tháng 9 năm 2023 là 10.379.241.000đồng. Thời điểm định giá chỉ sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng 4 tháng nên có căn cứ xác định là sát giá thực tế tại thời điểm chuyển nhượng.

Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào Điều 126, Điều 407 Bộ luật dân sự để tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X với ông N, ông H vô hiệu là có căn cứ. Do đó, cần phải tuyên hủy giấy đặt cọc mua bán đất giấy

viết tay ngày 22/5/2023 giữa bà X, anh T, anh T1, anh T2, chị L1 với ông Phạm Văn N và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X với ông N, ông H được Công chứng tại Văn phòng C ngày 31/5/2023.

Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn đều xác định diện tích đất chuyển nhượng và tài sản, cây trồng trên đất vẫn do bà X quản lý, canh tác chưa bàn giao cho ông N, ông H. Do đó, buộc bà X có trách nhiệm trả lại cho ông H, ông N số tiền 1.550.000.000đ. Đồng thời, trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu P760406, thửa 144, tờ bản đồ 140.1, xã L, huyện B cho bà X là đúng quy định pháp luật.

Đối với số tiền 30.000.000đ bà X cho rằng không trực tiếp trả cho người môi giới là ông Dương Văn H2, bà X vẫn đồng ý trả cho ông N và ông H số tiền trên và cũng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, sau này các bên phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác. Do đó, bị đơn và luật sư của bị đơn cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm có mời ông Dương Văn H2 là người môi giới đến Tòa án để làm việc và lấy lời khai nhưng khi xét xử thì không mời ông H2 đến tham gia phiên tòa và cũng không xác định tư cách tham gia tố tụng trong vụ án, không đối chất là không có cơ sở chấp nhận.

Các con của bà X là anh T, anh T1, anh T2 và chị L1 được xác định với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Quá trình giải quyết vụ án thì các anh chị đã xác nhận có ký vào giấy đặt cọc mua bán đất ngày 22/5/2023 nhưng không đọc nội dung do tin tưởng ông N viết đúng giá trị chuyển nhượng và các anh chị thống nhất ý kiến của mẹ là bà X là rõ ràng.

Tại biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 25/7/2024 (Bl số 195) chủ tọa hỏi H và ông N là các ông có yêu cầu giải quyết buộc nguyên đơn phải chịu chi phí đi lại của hai ông không thì ông H và ông N đều không yêu cầu. Tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của bị đơn nộp “*Văn bản xác nhận*” ghi ngày 10/10/2024 của ông Dương Văn H2 nhưng đoạn cuối văn bản ông H2 xác định: nội dung sự việc này thì ông cũng đã trình bày tại Tòa án huyện Bảo Lâm. Do đó, đại diện viện kiểm sát cho rằng cấp sơ thẩm không triệu tập người làm chứng là không cần thiết.

[2.2] Đối với kháng cáo của bà X không đồng ý chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá số tiền 67.377.240đ. Xét thấy, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, căn cứ khoản 1, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì bà X không phải chịu chi phí tố tụng nên có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà X. Buộc bị đơn ông H, ông N phải thanh toán lại cho bà X số tiền 67.377.24đ đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản. Theo

phần ông H, ông N mỗi người phải thanh toán lại cho bà X số tiền 33.688.620đ tiền chi phí tố tụng.

Từ những phân tích trên, chấp nhận kháng cáo của bà X, không chấp nhận kháng cáo của ông N, ông H sửa bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng như đã nhận định.

[3] Về án phí:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông H, ông N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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.

Chấp nhận kháng cáo của Nguyễn Thị X, không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn N, ông Nguyễn Văn H, sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bị đơn Phạm Văn N, ông Nguyễn Văn H.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị X với bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Văn N, ông Nguyễn Văn H là vô hiệu. Tuyên hủy giấy đặt cọc mua bán đất giấy viết tay ngày 22/5/2023 giữa bà Nguyễn Thị X, anh Phạm Quốc T, anh Phạm Nguyễn Thiên T1, anh Phạm Nguyễn Xuân T2, chị Phạm Thị Mỹ L1 với ông Phạm Văn N và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị X với ông Phạm Văn N ông Nguyễn Văn H ngày 31/5/2023 được Công chứng tại Văn phòng C số công chứng 2357, quyền số 05/2023 TP/CC- SCC/ HĐGD.

*(Kèm theo Họa đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 25/8/2023 của Công ty TNHH N2).*

Buộc bà Nguyễn Thị X có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn H và ông Phạm Văn N số tiền 1.550.000.000 đồng.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành*

án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bà Nguyễn Thị X có trách nhiệm liên hệ với Chi nhánh văn phòng đăng kí đất đai huyện B để nhận lại giấy CN QSD đất số hiệu P760406 được cấp tại thửa đất số 144, tờ bản đồ 140.1, xã L, huyện B được cập nhật biến động trang 4 cho bà Nguyễn Thị X.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn H, ông Phạm Văn N phải thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị X số tiền 67.377.24đ chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản. Theo phần ông H, ông N mỗi người phải thanh toán cho bà X số tiền 33.688.620đ tiền.

3. Về án phí: Buộc ông Phạm Văn N, ông Nguyễn Văn H mỗi người phải chịu phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 600.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0007121 ngày 15/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Ông N, ông H mỗi người còn phải nộp 300.000đ tiền án phí.

Buộc bà Nguyễn Thị X phải chịu 58.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 29.550.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0012872 ngày 14/6/2023 và 300.000đ theo Biên lai thu số 0007141 ngày 29/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Bà X còn phải nộp số tiền 28.650.000đ.

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 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện Bảo Lâm (01);
- Chi cục THADS huyện Bảo Lâm (01)
- Đương sự (08);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

**Vũ Thị Nguyệt**