

Bản án số: 06/2025/DS-PT

Ngày: 17-01-2025

V/v “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc*”

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Cao Thị Thanh Huyền.

*Các Thẩm phán:* Ông Đặng Chí Công.

Bà Trần Thị Hồng.

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Trà My - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình  
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 15 và 17 tháng 01 năm 2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 80/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2024/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Kbang, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 156/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 11 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 120/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 1982; địa chỉ: C N, khu phố C, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Cù Thị C, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai (theo văn bản ủy quyền ngày 27-12-2023). Vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Phan Thị D, sinh năm 1975; địa chỉ: Làng Đ, xã K, huyện K, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn H - Luật sư của Chi nhánh Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh G. Có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng C2; địa chỉ: E P, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai.

Đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Văn T1, chức vụ: Trưởng Văn phòng.

Đại diện theo ủy quyền của Văn phòng C2: Ông Bùi Lê D1, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ F, phường I, thành phố P, tỉnh Gia Lai (theo văn bản ủy quyền ngày 14-01-2025). Có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn là bà Phan Thị D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C2.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

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

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

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

Sau đó, vào tháng 4-2023, địa chính huyện K làm thủ tục đo đạc thì diện tích đất có biến động, diện tích đất trên thực tế là 15.885m<sup>2</sup> nhiều hơn diện tích trong GCNQSDĐ. Khi bà D biết được điều này thì bà chỉ đồng ý bán cho bà T diện tích đất theo GCNQSDĐ là 13.937m<sup>2</sup>, phần ngoài giấy chứng nhận thì bà D không chịu chuyển nhượng cho bà T. Mặt khác, tuy đã nhận tiền cọc của bà T nhưng bà D vẫn cho nhiều người vào xem rẫy, không tôn trọng hợp đồng đã ký

với bà T. Bà T đã nhiều lần liên lạc với bà D để yêu cầu bà D thực hiện thủ tục sang nhượng đúng diện tích đất nhưng bà D không đồng ý. Vì vậy, bà T đã làm đơn gửi ra UBND xã K đề nghị giải quyết tranh chấp với bà D, sau đó do ở xa không có thời gian để giải quyết tranh chấp nên bà T đã ủy quyền toàn bộ cho bà C, việc ủy quyền giữa hai bên đã được Công chứng chứng nhận. Sau khi được bà T ủy quyền, bà D đã gửi 3 đơn kiến nghị ra UBND xã K và trực tiếp vào xã gặp ông N là Chủ tịch UBND xã cùng địa chính xã. UBND xã K đã mời bà C và bà D ra làm việc, hòa giải giữa hai bên nhưng bà D không đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên thực tế mà chỉ chuyển nhượng theo diện tích của GCNQSDĐ. Do hòa giải không được nên ông N đã hướng dẫn cho các bên ra Tòa án để giải quyết tranh chấp.

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

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

Tại phiên tòa, bà C vẫn giữ nguyên nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

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

chuyển nhượng là 13.938m<sup>2</sup> đất theo GCNQSDĐ có số phát hành BE 621689 nhưng diện tích đất chuyển nhượng giữa hai bên là toàn bộ diện tích đất trên thực tế. Điều này đã được hai bên thống nhất trong Hợp đồng đặt cọc. Diện tích này trên kể từ khi hai bên thỏa thuận đến nay thì bà vẫn là người quản lý, bảo vệ.

Tuy nhiên, sau đó trong thời gian bà hoàn tất các thủ tục nêu trên tại UBND xã K để tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T thì vào khoảng tháng 4-2023, bà T rồi sau đó là bà C nhiều lần có đơn ra UBND xã K khiếu nại nói không mua đất nữa và yêu cầu bà trả lại tiền đặt cọc. UBND xã K mời bà ra xã gặp bà C để làm việc thì bà C cương quyết đòi bà trả lại tiền đặt cọc vì không muốn mua nữa, còn bà quan điểm là sẽ hoàn tất thủ tục để chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất, bà không có lỗi nên không phải trả lại tiền đặt cọc.

Sau đó, bà đã hoàn tất các thủ tục theo như cam kết tại hợp đồng đặt cọc và nhiều lần gọi điện thoại liên hệ với bà T nhưng không được vì bà T tắt máy. Vì vậy, vào ngày 29-9-2023, bà đã gửi văn bản thông báo về việc thực hiện hợp đồng đặt cọc bằng thư bảo đảm tại Bưu điện thị xã A cho bà T nhưng bà T không về. Đối với bà C, cũng trong sáng ngày 29-9-2023, tại Phòng C3 thị xã A, bà cũng đã quay clip và ghi âm nội dung bà điện thoại cho bà C nói bà ra Phòng Công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà C cũng không đồng ý ra.

Như vậy, trong việc mua bán này bà hoàn toàn không có lỗi vì bà vẫn đồng ý bán toàn bộ diện tích đất này trên thực tế và tài sản trên đất cho bà T, đã hoàn tất các thủ tục do hợp đồng đặt cọc nêu ra nhưng bà T lại từ chối nhận chuyển nhượng. Đến nay đã hết thời hạn thỏa thuận đặt cọc của hai bên là 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc nên bà không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T nữa. Vì bà không có lỗi trong việc này mà bà T là người có lỗi nên bà không đồng ý trả lại bà T số tiền cọc là 201.000.000 đồng.

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

*3. Tại Văn bản số 21/VPCCA K ngày 11-6/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày:*

Văn phòng C2 trả lời về hiệu lực pháp lý của Hợp đồng đặt cọc số 733 ngày 29-3-2023 (Hợp đồng đặt cọc số 733) như sau:

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

3.2. Hợp đồng đặt cọc số 733 do Công chứng viên Văn phòng C2 chứng nhận đáp ứng các yêu cầu:

- Các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự;

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

Từ các lý do nêu trên, Hợp đồng đặt cọc số 733 được chứng nhận tại Văn phòng C2 có giá trị pháp lý, có hiệu lực thi hành.

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

3.3.1. Bản chất Hợp đồng đặt cọc số 733 chứng nhận tại Văn phòng C2 nhằm bảo đảm giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hai bên thỏa thuận tại Điều 1. Mục đích đặt cọc;

- Tài sản đặt cọc là số tiền 201.000.000 đồng.
- Thời hạn đặt cọc là 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc;
- Về xử lý vi phạm nếu bên A hoặc bên B vi phạm đã được hai bên thỏa thuận rất cụ thể tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc số 733 chứng nhận tại Văn phòng C2.

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

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

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

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

3.3.3. Ngày 26-12-2023, bà T (bên đặt cọc) khởi kiện yêu cầu bà D (bên nhận đặt cọc) phải trả số tiền nhận đặt cọc 201.000.000 đồng; ý kiến của Văn phòng C2 như sau:

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

- Lý do bên đặt cọc kiện đòi lại tiền cọc không rõ ràng vì bên đặt cọc cho rằng diện tích chuyển nhượng có biến động lớn. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất đã được cơ quan chức năng đo đạc và cấp Giấy chứng nhận thực tế giảm 1m<sup>2</sup> so với Giấy chứng nhận đã cấp (13.937m<sup>2</sup>/13.938m<sup>2</sup>). Theo Hợp đồng đặt cọc, các bên cam kết nếu có biến động vẫn chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng. Như vậy,

theo đúng thỏa thuận các bên sẽ giao kết Hợp đồng chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận này.

#### 3.3.4. Kiến nghị TAND huyện Kbang:

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

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

4. Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2024/DS-ST ngày 19-7-2024 của Tòa án nhân dân huyện Kbang, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

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

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

Căn cứ vào các Điều 117, 123, 131 328, 357, 407, 408 và 502 của Bộ luật Dân sự;

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

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

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

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

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên quyết định nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

#### 5. Kháng cáo:

Ngày 29-7-2024, bị đơn là bà Phan Thị D có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 19-7-2024 của Tòa án nhân dân huyện Kbang, tỉnh Gia Lai.

Ngày 14-8-2024, Văn phòng C2 có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 19-7-2024 của Tòa án nhân dân huyện Kbang, tỉnh Gia Lai; hợp đồng đặt cọc số 733 ngày 29-3-2024 do Văn phòng C2 chứng nhận có hiệu lực pháp luật; xét xử tranh chấp hợp đồng đặt cọc, đối tượng của hợp đồng đặt cọc là tiền không phải là quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xem xét hủy thẩm định tại chỗ quyền sử dụng đất vì không liên quan đến kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Bản án không bị kháng nghị, nguyên đơn không kháng cáo.

6. *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.
- Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên nội dung kháng cáo.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử phúc thẩm, người tham gia tố tụng bảo đảm theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị D và Văn phòng C2; căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án và bản án dân sự sơ thẩm đã giải quyết vượt quá yêu cầu của các đương sự:

Ngày 26-12-2023, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Phương T nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Kbang, tỉnh Gia Lai giải quyết buộc bà Phan Thị D phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 201.000.000 đồng (*được Tòa án đánh bút lục số 01*).

Thông báo về việc thụ lý vụ án số 133/TB-TLVA ngày 27-12-2023 (*bút lục số 19*), Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “*Kiện đòi tiền cọc*”.

Ngày 08-4-2024, bà Nguyễn Thị Phương T nộp Đơn trình bày quan điểm về việc bổ sung yêu cầu khởi kiện (*bút lục số 160*); theo đó bà Nguyễn Thị Phương T bổ sung như sau:

“...Bà C đã yêu cầu bà D phải tiếp tục thực hiện các nội dung của hợp đồng đặt cọc ngày 29-3-2023, bà D phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tôi theo diện tích đất đã được cấp trong GCNQSDĐ, bàn giao quyền sử dụng đất cùng tài sản trên đất cho tôi; không yêu cầu bà phải trả lại cho tôi số tiền cọc bà đã nhận là 201.000.000 đồng.

*Xét việc bổ sung yêu cầu khởi kiện như trên là hoàn toàn đúng với ý chí và nguyện vọng của tôi, đã được bà C trao đổi với tôi và được tôi thống nhất từ trước. Vì vậy, đơn này tôi xin bổ sung yêu cầu khởi kiện như bà C đã trình bày là lấy rẫy trong các phiên tòa ngày 21-2-2024 và ngày 26-3-2024”.*

Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2024/QĐXXST-DS ngày 03-5-2024 (bút lục số 167), Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “*Kiến đòi tiền cọc*”.

Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2024/QĐXXST-DS ngày 21-6-2024 (bút lục số 186), Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định quan hệ pháp luật là “*Kiến tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” và ngày 24-6-2024, Tòa án nhân dân huyện Kbang ra Thông báo số 02/2024/TBBS-TA về việc bổ sung nội dung của Quyết định đưa vụ án ra xét xử, xác định quan hệ pháp luật là “*Kiến tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc*” (bút lục số 194).

Hội đồng xét xử thấy rằng, hồ sơ vụ án thể hiện các bên yêu cầu kiến đòi tiền cọc; Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc vô hiệu trong khi nguyên đơn không có bổ sung yêu cầu khởi kiện; bị đơn không có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập với các tranh chấp này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 19-7-2024, Tòa án nhân dân huyện K nhận định là kiến tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng đặt cọc và quyết định “*Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thỏa thuận miệng) ngày 11-3-2023 và Hợp đồng đặt cọc ngày 29-3-2023 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương T và bị đơn bà Phan Thị D bị vô hiệu*” là vượt quá phạm vi khởi kiện, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự.

Vì Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[2] Do án sơ thẩm bị hủy nên các nội dung kháng cáo của bị đơn là bà Phan Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C2 sẽ được xem xét trong quá trình giải quyết lại vụ án.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

***Vì các lẽ trên,***

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 2 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 3 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;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà Phan Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C2.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Kbang, tỉnh Gia Lai về “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc*”.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Kbang, tỉnh Gia Lai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Phan Thị D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Phan Thị D 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002275 ngày 01-8-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kbang, tỉnh Gia Lai.

Văn phòng C2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho Văn phòng C2 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002300 ngày 14-8-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kbang, tỉnh Gia Lai.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND huyện Kbang;
- Chi cục THADS huyện Kbang;
- Đương sự;
- Lưu Tòa, lưu hồ sơ vụ án.

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

**Cao Thị Thanh Huyền**