TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2025/DS-PT
Ngày: 22/01/2025
"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 ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ửng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Chương và ông Nguyễn Thế Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Vinh – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Dương Phúc Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 79/2024/TLPT-DS, ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2024/DS-ST ngày 18/07/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 91/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 124/2024/QĐ-PT ngày 24/12/2124, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình H, sinh năm: 1989; địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm: 1989; địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (theo văn bản ủy quyền ngày 09/04/2024) – có mặt.

Bị đơn: Ông Trần H1, sinh năm: 1996; địa chỉ: Tổ A, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – ông Nguyễn Đình H ***trình bày:***

Vào ngày 22/4/2022, ông H và ông H1 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 630 m² (10mx63m) thuộc thửa đất 341, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại tổ D, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Ông H đã thanh toán 200.000.000 đồng trước, số tiền còn lại các bên thỏa thuận sẽ thanh toán hết sau khi hoàn tất thủ tục sang tên. Các bên thỏa thuận, trong vòng 20 ngày ông H1 có trách nhiệm tách thửa để sang tên cho ông H. Tuy nhiên, đến hạn thực hiện hợp đồng, ông H1 không thực hiện việc tách thửa, sang tên cho ông H nên ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2022 và buộc ông Hoàn T lại 200.000.000 đồng.

Bị đơn ông Trần H1 trình bày tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông H1 thừa nhận ngày 22/4/2022 có ký kết hợp đồng đặt cọc với ông H, nội dung như ông H trình bày. Tuy nhiên, khi xác lập hợp đồng các bên không thỏa thuận gì thời hạn làm thủ tục tách thửa mà chỉ thảo luận với nhau rằng khi nào tách được bìa thì sẽ tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại. Ông H1 cho rằng dòng chữ: "trong *vòng 20 ngày nếu bên bán không tách được sổ có lấy lại tiền*" trong hợp đồng là do ông H tự ý ghi vào để đòi lại tiền cọc. Tại phiên tòa, ông H1 đề nghị tạm ngừng phiên tòa để giám định thời điểm dòng chữ nói trên được viết vào hợp đồng. Ông H1 cho rằng việc ông H tự ý viết thêm dòng chữ về thời hạn chuyển nhượng là nhằm trốn tránh việc vi phạm hợp đồng vì tại Điều 5 của hợp đồng chuyển nhượng có ghi: "nếu bên *B không mua nữa thì mất cọc*". Do đó ông H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H về việc trả lại tiền.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị H2 (vợ ông H) trình bày:

Bà có biết ngày 22/4/2022, ông H có nhận chuyển nhượng của ông H1 một thửa đất tại phường N, thành phố G. Chi tiết nội dung của việc chuyển nhượng thì bà không biết. Quá trình giải quyết vụ án, bà đề nghị làm việc trực tiếp với ông H. Do sự việc không liên quan đến bà H2 nên bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại *Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2024/DS-ST ngày 18-07-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông đã căn cứ vào các Điều 26, 35 ,39, 147, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/UBTVQH của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí, lệ phí Tòa án; Áp dụng: Các Điều 117, 119, 122, 131, 280 và 357, 500, 502 của Bộ luật dân sự 2015;*

Tuyên xử:

1. *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình H,*

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình H và ông Trần H1 ngày 22/04/2022 vô hiệu

Buộc ông Trần H1 phải trả cho ông Nguyễn Đình H số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án, án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/08/2024, bị đơn ông Trần H1 kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn người kháng cáo vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các bên đương sự không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Toà án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 23/2024/DS-ST ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Về đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Trần H1 nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Xét thấy, tại bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông xác định quan hệ pháp luật: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" là chưa chính xác. Bởi lẽ: Căn cứ vào hợp đồng ký kết ngày 22/4/2022 giữa các đương sự thì về hình thức các bên có lập văn bản ghi là "hợp *đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" nhưng về nội dung hợp đồng (quy định tại điều 5 của hợp đồng) các bên lại có thỏa thuận về việc đặt cọc và mất cọc. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Trần H1 xác định hợp đồng các bên xác lập là hợp đồng đặt cọc và số tiền 200.000.000 đồng là tiền đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc tiến tới giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, lời khai của bị đơn là phù hợp với nội dung của các điều khoản ghi trong hợp đồng nên có căn cứ xác định giao dịch dân sự giữa các bên là hợp đồng đặt cọc quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự. Do vậy, Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật là *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" cho đúng với sự thật khách quan của vụ án.

[1.3]. Về yêu cầu xin tạm ngừng phiên tòa của bị đơn để tiến hành giám định thời điểm viết dòng chữ "trong *vòng 20 ngày nếu bên bán không tách được sổ bên mua có lấy lại tiền*" trong hợp đồng: Xét thấy, tại phiên tòa, cả bị đơn và nguyên đơn đều thừa nhận sau khi ký kết hợp đồng 20 ngày, nguyên đơn gọi điện

cho bị đơn thông báo rằng không mua đất nữa do bị đơn đã vi phạm hợp đồng và yêu cầu trả lại số 200.000.000 đồng đã đặt cọc. Trong quá trình đối chất tại phiên tòa, nguyên đơn không thừa nhận việc viết thêm vào hợp đồng đặt cọc và bị đơn cũng không chấp nhận việc trả lại số tiền đặt cọc. Bị đơn cho rằng việc thực hiện thủ tục tách thửa theo quy định của pháp luật tối thiểu là 45 ngày, mặt khác quá trình xác lập hợp đồng, các bên đã thỏa thuận thời điểm công chứng chuyển nhượng là thời điểm bị đơn hoàn tất thủ tục tách thửa. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn thừa nhận rằng sau khi hoàn tất thủ tục tách thửa bị đơn không thông báo cho nguyên đơn và sau đó bị đơn đã chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất được tách ra của thửa số 341, tờ bản đồ số 04 trong đó có diện tích đất nhận cọc của nguyên đơn cho những người khác.

Qúa trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn không tham gia tố tụng theo giấy triệu tập của Tòa án.

Như vậy, với những tình tiết nêu trên xét thấy tại cấp phúc thẩm bị đơn yêu cầu trưng cầu giám định chữ viết nêu trên là không cần thiết, vì không làm thay đổi bản chất của vụ án, chỉ kéo dài thêm thời hạn xét xử nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận theo yêu cầu trưng cầu giám định của bị đơn là phù hợp.

[2]. Về nội dung giải quyết vụ án và xét yêu cầu kháng cáo:

[2.1]. Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 22/4/2022, giữa nguyên đơn ông Nguyễn Đình H và bị đơn ông Trần H1 có xác lập một hợp đồng đặt cọc có nội dung tiến tới chuyển nhượng một phần thửa đất số 341, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại tổ D, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, thời hạn thực hiện hợp đồng là trong vòng 20 ngày kể từ ngày ký kết. Trong cùng ngày, nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 200.000.000 đồng, thỏa thuận số tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi ông H1 sang tên. Khi hết thời hạn 20 ngày, do bị đơn chưa hoàn thành thủ tục tách thửa nên nguyên đơn đã yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc nhưng bị đơn không đồng ý. Bị đơn cho rằng, thời hạn thực hiện hợp đồng là khi bị đơn hoàn thành các thủ tục tách thửa, bị đơn sẽ thông báo cho nguyên đơn và các bên sẽ tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Như vậy, hợp đồng đặt cọc giữa các bên xác lập ngày 22/4/2022 phát sinh hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117 và Điều 328 Bộ luật dân sự. Do cấp sơ thẩm xác định không đúng quan hệ pháp luật tranh chấp nên dẫn đến việc áp dụng pháp luật và tuyên hợp đồng ngày 22/4/2022 giữa các bên vô hiệu là chưa chính xác.

[2.2]. Theo công văn số 295/CNGN-TTLT ngày 15/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố G, tỉnh Đắk Nông trả lời nội dung xác minh theo công văn số 74/CV-TA ngày 26/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa xác định: Ngày 25 tháng 12 năm 2022, ông Trần H1 nộp đơn xin tách thửa đất số 341, tờ bản đồ số 4 thành 5 thửa đất mới; đến ngày 09/01/2023 mới hoàn tất thủ tục tách thửa. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn thừa nhận sau khi hoàn thành thủ tục tách thửa, bị đơn không thông báo cho nguyên đơn mà đã

chuyển nhượng diện tích đất này cho người khác. Như vậy, trong cả hai trường hợp, bị đơn đều là người có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng.

Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.2]. Từ những phân tích nêu trên, xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đăk Nông về quan hệ pháp luật tranh chấp và pháp luật áp dụng cho phù hợp.

[2.3]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí giám định là 7.000.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu số tiền này. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền trên nên buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho nguyên đơn 7.000.000 đồng.

[4]. Về án phí

[4.1]. *Án phí dân sự sơ thẩm:*

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.300.000 đồng theo biên lai số 0007050 ngày 15/04/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

[4.2]. *Án phí dân sự phúc thẩm*: Do bản án dân sự sơ thẩm bị sửa một phần nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho bị đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần H1, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

Căn cứ Điều 5, Điều 147, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015; 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, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình H,

Buộc ông Trần H1 phải trả lại cho ông Nguyễn Đình H số tiền đã nhận đặt cọc là 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

1. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Trần H1 phải chịu chi phí trưng cầu giám định là 7.000.000 đồng, do ông Nguyễn Đình H đã nộp tạm ứng số tiền chi phí giám định là 7.000.000 đồng nên buộc ông Trần H1 phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Nguyễn Đình H 7.000.000 đồng *(bảy triệu đồng)*.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Trần H1 phải chịu 10.000.000 *(mười triệu)* đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đình H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.300.000 *(năm triệu ba trăm nghìn)* đồng theo biên lai số 0007050 ngày 15/04/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Trần H1 300.000 *(ba trăm nghìn đồng)* đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0007236 ngày 14/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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 quy định tại các Điều 6, 7 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đăk Nông;
- TAND thành phố Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS tp Gia Nghĩa;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

(đã ký tên, đóng dấu)

Nguyễn Anh Ửng