

Bản án số: **58/2025/DS-PT**

Ngày: 14-02-2025

V/v “*Tranh chấp 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 ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hứa Quang Thông

Các Thẩm phán: Ông Phạm Minh Tùng

Ông Đinh Chí Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Vũ Đình Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Trung Đền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15/01/2025 và ngày 14/02/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 463/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2024/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 765/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1951.

1.2. Đặng Thị N, sinh năm 1962.

Cùng địa chỉ: Số nhà G, Tổ A, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc A và bà Đặng Thị N: Anh Trần Đình H, sinh năm 1989 (Có mặt). Địa chỉ: Số B, đường T, phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Hợp đồng ủy quyền ngày 08/01/2025).

2. Bị đơn: Phạm Thị N1, sinh năm 1978 (Có mặt).

Địa chỉ: Số nhà D, Tổ A, ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Nguyễn Trọng Đ, sinh năm 1998.

Địa chỉ: Số nhà G, Tổ A, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Trọng Đ: Anh Trần Đình H, sinh năm 1989 (Có mặt). Địa chỉ: Số B, đường T, phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Hợp đồng ủy quyền ngày 08/01/2025).

3.2. Phạm Văn R, sinh năm 1971 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số C, Tổ B, ấp Đ, xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Chị Phạm Thị N1 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Á và bà Đặng Thị N do anh Trần Đình H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 05/7/2023, ông Á và bà N là vợ chồng đã nhận đặt cọc của chị N1 số tiền 100.000.000 đồng để đảm bảo chuyển nhượng cho chị N1 diện tích đất 1.576,6m² đất lúa, thửa đất số 184, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Thời hạn đặt cọc là 07 ngày, giá trị chuyển nhượng thỏa thuận là 1.200.000.000 đồng. Hẹn sau khi công chứng xong sẽ trả tiếp cho ông Á và bà N số tiền 900.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng sẽ trả đủ khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 14/7/2023, ông Á và bà N đến Phòng C1 ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 1.576,6m² đất lúa, thửa đất số 184, tờ bản đồ số 19 cho chị N1 theo thỏa thuận. Đến nay, chị N1 không thanh toán số tiền 1.100.000.000 đồng theo thỏa thuận. Mặc dù đã có thông báo đóng thuế vào ngày 27/7/2023 của Chi cục thuế khu vực 1 nhưng chị N1 cũng không đóng để hoàn tất thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Á và bà N nhiều lần yêu cầu chị N1 trả số tiền 1.100.000.000 đồng còn lại và đóng các loại thuế phí theo thông báo của cơ quan Nhà nước nhưng chị N1 không thực hiện. Chị N1 lại yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng buộc ông Á, bà N phải trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng với lý do phần đất nhận chuyển nhượng chị N1 không chuyển mục đích sử dụng lên đất cây lâu năm được. Ông Á và bà N không đồng ý yêu cầu của chị N1.

Theo đơn khởi kiện, tại phiên họp và hòa giải, ông Á và bà N yêu cầu chị N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2023 đối với diện tích đất 1.576,6m² đất lúa, đo đạc thực tế là 1.565,5m² nằm trong phạm vi các mốc 2-3-4-5-2 theo Sơ đồ đo đạc ngày 05/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thuộc thửa đất số 184, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp; Yêu cầu chị N1 trả cho ông Á và bà N số tiền chuyển nhượng còn thiếu là 1.100.000.000 đồng; Yêu cầu tính lãi chậm trả 0,83%/tháng đối với số tiền 1.100.000.000 đồng, thời gian tạm tính từ ngày 14/7/2023 đến ngày 02/8/2023 là 19 ngày, số tiền 5.776.000 đồng và yêu cầu tiếp tục trả tiền lãi từ ngày 03/8/2023 đến khi thi hành án xong.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Á và bà N thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N1 với ông Á, bà N và anh Đ được công chứng ngày 14/7/2023 tại Phòng C1 là vô hiệu; Công nhận hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/7/2023 giữa chị N1 với bà N; Không đồng ý trả lại 100.000.000 đồng tiền cọc và không yêu cầu phạt cọc.

Trong quá trình thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng đất, bà N không ủy quyền cho anh Đ và không đồng ý cho anh Đ thỏa thuận với chị N1 về việc chuyển mục đích sử dụng đất. Bà N đứng tên quyền sử dụng đất nên bà N mới có quyền quyết định.

Ông Á và bà N thống nhất Sơ đồ đo đạc ngày 05/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C và thống nhất giá trị tài sản tranh chấp bao gồm đất và cây trồng trên đất bằng với giá trị hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng.

Bị đơn chị Phạm Thị N1 trình bày:

Vào ngày 05/7/2023, ông Á và bà N có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 184, tờ bản đồ số 19 cho chị N1. Sau khi chị N1 xem đất và thống nhất giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng bao gồm đất và cây trồng trên đất là xoài thì hai bên lập hợp đồng đặt cọc, theo hợp đồng đặt cọc thì chị N1 đã đặt cọc 100.000.000 đồng là để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hoàn tất. Hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận nếu nằm trong dự án quy hoạch và thỏa thuận bằng lời nói nếu đất không được chuyển mục đích sang đất cây lâu năm thì bên bà N phải trả tiền cọc lại cho chị N1. Sau đó, hai bên hẹn đến ngày 14/7/2023 sẽ đến Phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định.

Tuy nhiên, sau khi nộp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của Ủy ban nhân dân thành phố C thì chị N1 nghi ngờ đất thuộc quy hoạch nên chị N1 yêu cầu Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cung cấp thông tin để kiểm tra đất có quy hoạch hay không thì đến ngày hẹn trả kết quả bà N không đi nhận kết quả (do đất chưa sang tên cho chị N1 nên chị N1 không nhận được kết quả) nên chị N1 không tiếp tục giao tiền cho bà N.

Theo đơn phản tố và tại phiên tòa sơ thẩm, chị Phạm Thị N1 yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N1 với ông Á, bà N và anh Đ được công chứng ngày 14/7/2023 tại Phòng C1 là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/7/2023 giữa chị N1 với bà N là vô hiệu.

- Yêu cầu ông Á, bà N và anh Đ liên đới trả lại cho chị N1 số tiền chị N1 đã đặt cọc 100.000.000 đồng, không yêu cầu trả tiền lãi.

Chị N1 thống nhất Sơ đồ đo đạc ngày 05/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C và thống nhất giá trị tài sản tranh chấp bao gồm đất và cây trồng trên đất bằng với giá trị hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Trọng Đ do anh Trần Đình H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông Á và bà N. Việc thỏa thuận với chị N1 là anh Đ tự thỏa thuận, không được sự đồng ý của bà N, bà N cũng không ủy quyền cho anh Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn R trình bày:

Anh R có mua xoài lá của bà N trên thửa đất số 184, tờ bản đồ số 19. Thời hạn 04 năm, từ tháng 4 năm 2023 âm lịch đến tháng 4 năm 2027 âm lịch, mỗi năm 4.000.000 đồng. Hai bên có thỏa thuận nếu bà N bán đất xong hoặc đất vướng quy hoạch thì bà N trả tiền lại cho anh R.

Nay anh R không tranh chấp hợp đồng mua bán xoài lá với bà N, anh R và bà N tự thỏa thuận. Anh R yêu cầu được vắng mặt tại các phiên họp, hòa giải và xét xử của Tòa án vì không liên quan đến anh R.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2024/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh (viết tắt bản án sơ thẩm) đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc Á, bà Đặng Thị N và chị Phạm Thị N1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc Á, bà Đặng Thị N, anh Nguyễn Trọng Đ với chị Phạm Thị N1 được công chứng ngày 14/7/2023 tại Phòng C1 là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc Á, bà Đặng Thị N, anh Nguyễn Trọng Đ với chị Phạm Thị N1 thuộc thửa đất số 184, tờ bản đồ số 19, diện tích đất 1.576,6m² đất lúa, đất tọa lạc tại xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp được công chứng ngày 14/7/2023 tại Phòng C1 là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của chị Phạm Thị N1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2023 giữa chị Phạm Thị N1 với bà Đặng Thị N là vô hiệu.

Công nhận hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/7/2023 giữa chị Phạm Thị N1 với bà Đặng Thị N.

3. Không chấp nhận yêu cầu của chị Phạm Thị N1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc Á, bà Đặng Thị N và anh Nguyễn Trọng Đ liên đới trả lại cho chị Phạm Thị N1 số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Buộc chị Phạm Thị N1 trả lại cho ông Nguyễn Ngọc Á và bà Đặng Thị N chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tổng cộng là 4.111.570 đồng.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Phạm Thị N1 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 5.600.000 đồng. Số tiền án phí này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà chị Phạm Thị N1 đã nộp tổng cộng 2.800.000 đồng theo biên lai thu số 0000215 ngày 26/12/2023 và theo biên lai thu số 0000255 ngày

05/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Như vậy, chị Phạm Thị Ngọc C phải nộp tiếp số tiền 2.800.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm. Ngày 09/7/2024 bị đơn chị Phạm Thị N1 không thống nhất bản án sơ thẩm, nên đã kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của chị N1:

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/07/2023 giữa chị Phạm Thị N1 với bà Đặng Thị N là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Ngọc Á, bà Đặng Thị N và anh Nguyễn Trọng Đ liên đới trả lại cho chị N1 số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Chị Phạm Thị N1 trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của chị N1, cụ thể như sau: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N1 với ông Á, bà N và anh Đ được công chứng ngày 14/7/2023 tại Phòng C1 là vô hiệu. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/7/2023 giữa chị N1 với bà N là vô hiệu. Đồng thời, yêu cầu ông Á, bà N và anh Đ liên đới trả lại cho chị N1 số tiền chị N1 đã đặt cọc 100.000.000 đồng, không yêu cầu trả tiền lãi.

- Anh Trần Đình H trình bày: Không đồng ý kháng cáo của bị đơn, đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N1 với ông Á, bà N và anh Đ được công chứng ngày 14/7/2023 tại Phòng C1. Yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/7/2023 giữa chị N1 với bà N có hiệu lực, lỗi hoàn toàn thuộc về chị N1 nên phải mất tiền cọc, ông Á và bà N không đồng ý trả lại 100.000.000 đồng cho chị N1, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thủ tục kháng cáo của bị đơn chị Phạm Thị N1 thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Phạm Thị N1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 69/2024/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

(Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm ngày 14/02/2025).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc*” là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Việc bị đơn chị Phạm Thị N1 nộp đơn kháng cáo ngày 09/7/2024 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh Phạm Văn R là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Nguồn gốc thửa đất số 147, tờ bản đồ 1, diện tích 1.300m² là của cha mẹ bà N cho bà N năm 1990. Đến ngày 03/3/1997 Ủy ban nhân dân thị xã C (nay là thành phố C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất cho bà N. Sau đó, Ủy ban nhân dân thị xã C (nay là thành phố C) cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất cho hộ bà N thành thửa 184, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.327,3m². Ngày 12/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ bà N thửa 184, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.327,3m². Ngày 30/5/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ bà N thửa 184, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.567,6m².

Ngày 05/7/2023, bà Đặng Thị N (Bên A) và chị Phạm Thị N1 (Bên B) ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 184, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.567,6m², địa chỉ thửa đất tại xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp với tổng số tiền 1.200.000.000 đồng, bên B đặt cọc trước số tiền 100.000.000 đồng, còn lại 1.100.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 07 ngày kể từ ngày 05/7/2023 đến hết ngày 12/7/2023. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A.

Ngày 14/7/2023, ông A và bà N đến Phòng C1 ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 1.576,6m² đất lúa, thửa đất số 184, tờ bản đồ số 19 cho chị N1 theo thỏa thuận.

Ông A và bà N cho rằng chị N1 không thanh toán số tiền 1.100.000.000 đồng theo thỏa thuận. Mặc dù đã có thông báo đóng thuế nhưng chị N1 cũng không đóng để hoàn tất thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nên ông Á và bà N khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa chị N1 với ông Á, bà N và anh Đ được công chứng ngày 14/7/2023 tại Phòng C1 là vô hiệu, công nhận hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/7/2023 giữa chị N1 với bà N, không đồng ý trả lại 100.000.000 đồng tiền cọc và không yêu cầu phạt cọc.

Chị N1 cho rằng hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận nếu nằm trong dự án quy hoạch và thỏa thuận bằng lời nói nếu đất không được chuyển mục đích sang đất cây lâu năm thì bên bà N phải trả tiền cọc lại cho chị N1. Tuy nhiên, sau khi nộp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của Ủy ban nhân dân thành phố C thì chị N1 nghi ngờ đất thuộc quy hoạch nên chị N1 yêu cầu Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cung cấp thông tin để kiểm tra đất có quy hoạch hay không thì đến ngày hẹn trả kết quả bà N không đi nhận kết quả (do đất chưa sang tên cho chị N1 nên chị N1 không nhận được kết quả) nên chị N1 không tiếp tục giao tiền cho bà N. Do đó, chị N1 phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa chị N1 với ông Á, bà N và anh Đ được công chứng ngày 14/7/2023 tại Phòng C1 và hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/7/2023 giữa chị N1 với bà N là vô hiệu. Yêu cầu ông Á, bà N và anh Đ liên đới trả lại cho chị N1 số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, không yêu cầu trả tiền lãi. Từ đó, đã làm phát sinh tranh chấp giữa các đương sự.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở. Bởi các lẽ như sau:

- Tại phiên tòa sơ thẩm, anh Trần Đình H là người đại diện theo ủy quyền của bà N, ông Á, anh Đ và chị N1 thống nhất yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa chị N1 với ông Á, bà N và anh Đ được công chứng ngày 14/7/2023 tại Phòng C1 là vô hiệu.

- Anh Trần Đình H là người đại diện theo ủy quyền của bà N, ông Á, anh Đ và chị N1 thống nhất hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết vào ngày 05/7/2023 là để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng thể hiện nội dung cam kết chung: *“Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và bên A cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức, cá nhân nào. Nếu thửa đất nằm trong dự án quy hoạch thì bên A phải hoàn trả lại số tiền mà bên B đã đặt cọc...Ngược lại, nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên”*.

Chị N1 cho rằng nếu đất nằm trong dự án quy hoạch và thỏa thuận bằng lời nói với anh Đ (con bà N) nếu đất không được chuyển mục đích sang đất cây lâu năm thì bên bà N phải trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng cho chị N1.

Xét, lời trình bày của chị N1 là không có đủ cơ sở. Bởi, tại Công văn số 736/UBND-TNMT ngày 25/3/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố C về việc trả lời Công văn số 127/CV-TA ngày 05/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố

Cao Lãnh, xác nhận: “Đối với thửa đất đang tranh chấp quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Á với bị đơn bà Phạm Thị N1 tại thửa đất số 184, tờ bản đồ số 19, xã H, thành phố C không thuộc phạm vi giải phóng mặt bằng các công trình do Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất Thành phố thực hiện. Căn cứ Quyết định số 1397/QĐ-UBND.HC ngày 20 tháng 11 năm 2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố C đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 thì vị trí thửa đất số 184, tờ bản đồ số 19, xã H, thành phố C thuộc chức năng đất ở xây dựng mới”.

Đồng thời, chị N1 cung cấp hình ảnh nội dung tin nhắn Zalo giữa anh Đ và chị N1 nhắn tin thỏa thuận về việc chuyển mục đích sử dụng đất. Xét thấy, chủ thể trong hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2023 là bà Đặng Thị N và chị Phạm Thị N1. Tại phiên tòa, anh H là người đại diện theo ủy quyền của anh Đ cho rằng việc thỏa thuận với chị N1 là do anh Đ tự thỏa thuận mà không được sự đồng ý của bà N. Bà N không ủy quyền cho anh Đ và không thừa nhận việc cho anh Đ thỏa thuận với chị N1.

Như vậy, việc thỏa thuận giữa chị N1 và anh Đ là không phù với quy định của pháp luật về chủ thể trong giao dịch dân sự và chị N1 không có chứng cứ chứng minh về việc có thỏa thuận với bà N về chuyển mục đích sử dụng đất từ đất lúa sang đất trồng cây lâu năm.

Do đó, việc chị N1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trong khi thửa đất chuyển nhượng không thuộc quy hoạch và hợp đồng đặt cọc không thỏa thuận đất chuyển nhượng phải chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất lúa sang đất trồng cây lâu năm nên xác định lỗi hoàn toàn của chị N1. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 14/7/2023 thể hiện thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng QSD đất theo hợp đồng do bên B (chị N1) chịu trách nhiệm nộp, nhưng chị N1 không thực hiện nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà, đất và thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản, nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản nên hồ sơ chưa sang tên cho chị Phạm Thị N1 với lý do chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

[4] Tại phiên tòa chị N1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Hội đồng xét xử xét thấy, trình bày của chị N1 là không có đủ căn cứ, đồng thời chị N1 cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở như đã phân tích trên, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Do kháng cáo của chị Phạm Thị N1 không được chấp nhận, nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của chị Phạm Thị N1.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2024/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Chị Phạm Thị N1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009994 ngày 09/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự 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;
- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- TAND thành phố Cao Lãnh;
- Chi cục THADS TP Cao Lãnh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS ^(Quang).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Hứa Quang Thông