

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KON TUM**

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

Bản án số: 07/2025/DS-PT.

Ngày: 30-5-2025.

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Thuấn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Pho;

Bà Nguyễn Thị Như Mai.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Hiệp - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum: Bà Trương Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 30 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2025/TLPT-DS ngày 26 tháng 3 năm 2025 về tranh chấp *“Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 18/2/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 06/2025/QĐPT ngày 25 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Đinh Thị Thùy L, sinh năm 1986, địa chỉ: Thôn P, xã Đ, thành phố K, tỉnh Kon Tum (có mặt).

- Bị đơn: Ông Võ T, sinh năm 1964 và bà Lương Thị Bích N, sinh năm 1968, địa chỉ: Thôn P, xã Đ, thành phố K, tỉnh Kon Tum (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà N là chị Võ Thị Anh T1 (*Theo giấy ủy quyền ngày 29/4/2025*). Có mặt

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Y L1, sinh năm 1975, địa chỉ: Thôn P, xã Đ, thành phố K, tỉnh Kon Tum (vắng mặt).

2/ Ông Lê Ngọc K và bà Trần Thị V, địa chỉ: Thôn E, xã H, huyện Đ, tỉnh Kon Tum (vắng mặt).

3/ Chị Nguyễn Thị Thanh K1, sinh năm 1994, địa chỉ: Tổ A, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum (Có đơn xin vắng mặt).

- Người làm chứng: Anh A C, sinh năm 1990, địa chỉ: Thôn P, xã Đ, thành phố K, tỉnh Kon Tum (Vắng mặt).

Người kháng cáo: Chị Đinh Thị Thùy L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, và các tài liệu trong vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Vào ngày 22/04/2022, chị Đinh Thị Thùy L có nhận chuyển nhượng của ông Võ T và bà Lương Thị Bích N 01 thửa đất, địa chỉ thửa đất tại thôn P, xã Đ, thành phố K với diện tích 12m ngang và 50m dài, số tiền các bên thỏa thuận là 360.000.000 (Ba trăm sáu mươi triệu) đồng, có giấy biên nhận đã giao, nhận tiền đầy đủ. Thửa đất trên có vị trí tứ cận như sau:

Phía đông giáp đất ông Trần Quốc K2, dài 35m.

Phía tây giáp đất bà Y L1, dài 40m.

Phía nam giáp đường bê tông liên thôn, dài 12m.

Phía bắc giáp nhà thờ họ thôn T, dài 12m .

Các bên thỏa thuận: Bên bán có trách nhiệm giao đúng và đủ diện tích đất bán. Cam kết đất không tranh chấp, không quy hoạch. Bên bán có trách nhiệm phối hợp với bên mua để làm thủ tục pháp lý cho lô đất. Nhưng đến thời điểm khi chị L tiến hành đo đạc, định vị lô đất để làm giấy tờ, phát hiện lô đất này đã bị chồng lấn với lô giáp ranh. Chị đã tìm gặp vợ chồng ông Võ T, bà N và đề nghị được giúp đỡ nhưng ông bà đã từ chối. Ngày 27/11/2023, chị đã gửi đơn kiến nghị đề nghị UBND xã Đ, TP K giải quyết vấn đề. UBND xã Đ đã tiến hành hòa giải cấp cơ sở nhưng hòa giải không thành.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất trên, nguyên đơn thay đổi đối với yêu cầu khởi kiện về xác định vị trí tứ cận và diện tích thửa đất như sau:

+ Phía Đông giáp thửa đất 342 và 164, dài 49,2m;

+ Phía Tây giáp thửa 163 và 146, dài 53,7m;

+ Phía Nam giáp đường bê tông dài 12m;

+ Phía Bắc giáp thửa 146 dài 8,9m; 3,1m; 0,5m (03 cạnh không thẳng hàng);

Tổng diện tích 601m² đất.

Đề nghị Tòa án giải quyết hai bên hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc vợ chồng ông Võ T và bà Lương Thị Bích N hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 360.000.000 (Ba trăm sáu mươi triệu đồng).

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Võ T và bà Lương Thị Bích N trình bày như sau:

Ông T, bà N có chuyển nhượng thửa đất số 163, tờ bản đồ số 21 tại thôn P, xã Đ, thành phố K cho chị Đinh Thị Thùy L khoảng năm 2022. Giá chuyển nhượng là 360.000.000 (Ba trăm sáu mươi triệu) đồng. Diện tích, vị trí, chiều dài, chiều rộng đất chuyển nhượng giống như ông T, bà N chỉ cho Tòa án đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/8/2024. Các bên chỉ lập 01 hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022 và 01 giấy nhận tiền (giấy nhận tiền chỉ ký tên bà Lương Thị Bích N) chứ không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chưa đăng ký hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan quản lý đất đai. Ông, bà giao đất và giấy tờ đất (giấy viết tay bà Y L1 bán đất cho ông M (Lê Ngọc K), bà V và giấy viết tay ông K, bà V bán đất lại cho vợ chồng ông, bà. Đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất đứng tên ông T, bà N tại thời điểm lập hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2024.

Hiện nay, ông bà không còn giữ một giấy tờ gì về lô đất nữa. Ông bà không giữ bản hợp đồng đặt cọc nào. Tại ngày lập hợp đồng đặt cọc 22/4/2022, chị L có đặt cọc trước cho vợ chồng ông bà số tiền 50.000.000 (*Năm mươi triệu đồng*). Sau đó, đến khoảng tháng 10/2022, chị L mới trả đủ tiền 360.000.000 (*Ba trăm sáu mươi triệu*) đồng (trả lắt nhắt nhiều lần) nên bà N mới viết giấy nhận tiền có nội dung đã nhận đủ 360.000.000 (*Ba trăm sáu mươi triệu*) đồng. Giấy không ghi ngày nhưng lập khoảng tháng 10/2022. Chữ ký và tên Võ T trên hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022 không phải do ông T ký mà do bà N ký thay ông. Ông không phản đối việc bà N ký thay và việc giao dịch với chị L. Bà N thừa nhận việc ký thay chữ ký của ông Võ T trên giấy đặt cọc và chị L và anh A C làm chứng cũng ký. Nội dung trên giấy đặt cọc nộp tại hồ sơ Tòa án là đúng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông bà không đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị L, không đồng ý chị L trả đất và không đồng ý trả lại 360.000.000đ đã nhận của chị L. Yêu cầu chị L tiếp tục thực hiện hiện chuyển nhượng đất như thỏa thuận ban đầu. Ông bà sẵn sàng ký các thủ tục, giấy tờ chuyển nhượng theo quy định của pháp luật để chị L làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

***Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1/ Bà Y L1 trình bày: Bà có chuyển nhượng thửa đất số 163, tờ bản đồ số 21 tại thôn P, xã Đ, thành phố K cho ông M (Lê Ngọc K), bà V (bà không nhớ rõ họ tên đầy đủ và địa chỉ). Nguồn gốc thửa đất này do xã cấp cho bà, không nhớ cụ thể năm nào, không có giấy tờ cấp đất. Chỉ nhớ lúc mua đất của bà khoảng năm 2010, họ ở đâu đó thôn T, xã Đ, thành phố K; bây giờ nghe nói họ ở Đ, còn địa chỉ cụ thể thì bà không biết). Bà chuyển nhượng cho họ với giá 34.000.000 (*ba mươi bốn triệu đồng*). Chiều dài và rộng thì bà không nhớ. Hai bên chỉ nhờ người ta lập viết giấy tay (vì bà không biết chữ) chứ không đăng ký hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan quản lý đất đai. Giấy viết tay này bà đã giao cho ông K, bà V và bà không giữ bản nào. Bà đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông K, bà V đứng diện tích, vị trí mà bà đã chỉ cho Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/8/2024. Hiện nay, bà không liên quan gì đến lô đất này nữa, bà đã đồng ý và chuyển hẳn quyền sử dụng cho ông K, bà V. Khi ông K, bà V chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông T, bà N khoảng năm 2020, 2021 gì đó thì hai bên có nhờ bà ra chỉ đất trên thực tế. Bà cũng đã ra chỉ đất cho ông T, bà N giống như chỉ cho Tòa đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/8/2024. Bà không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án giữa chị Đinh Thị Thùy L và ông Võ T, bà Lương Thị Bích N vắng mặt bà. Bà cam đoan không có khiếu nại gì. Bà không có yêu cầu nhận lại đất nữa. Mọi việc liên quan đến lô đất, Tòa cứ theo ý kiến của ông K, bà V vì bà đã bán hẳn cho ông, bà ấy. Giờ bà cũng không có thông tin gì về ông K, bà V để cung cấp cho Tòa. Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/8/2024 của Tòa án, bà có mặt và chỉ mốc giới đất cho Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ nhưng bà không ký vào biên bản xem xét vì đất bà đã bán rồi, giờ không liên quan gì nữa.

Ngoài ra người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là: Ông Lê Ngọc K và bà Trần Thị V là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên từ bà Y L1, chưa thực hiện thủ tục đăng ký tại cơ quan chuyên môn theo quy định của pháp luật, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thanh K1, là chủ sở hữu quyền sử dụng đất giáp ranh với thửa đất của bà Y L1 đã được Tòa án triệu tập nhưng từ chối tham gia phiên tòa và vắng mặt.

Với nội dung trên tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03 /2025/DS-ST ngày 18/2/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum đã quyết định như sau:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 12, 166, Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ các Điều 117, Điều 122, 123, 131, 280, 288, 468 Bộ luật dân sự 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Đinh Thị Thùy L.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022 giữa chị Đinh Thị Thùy L với ông Võ T, bà Lương Thị Bích N.

***Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:**

Buộc ông Võ T và bà Lương Thị Bích N có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Đinh Thị Thùy L số tiền 360.000.000 (*Ba trăm sáu mươi triệu đồng*).

Buộc chị Đinh Thị Thùy L phải trả lại cho ông T, bà N 02 giấy sang nhượng đất viết tay và quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

- 01 giấy sang nhượng đất viết tay giữa bà Y L1 và bà Trần Thị V được ông A I Yak thay mặt Ban nhân dân thôn xác nhận ngày 02/12/2010, có chữ ký của bà Y L1, bà Trần Thị V và người làm chứng A T2;

- 01 giấy sang nhượng đất ngày 28/7/2021 giữa bà Trần Thị V và ông Võ T, bà Lương Thị Bích N, có chữ ký của bà Trần Thị V, ông Lê Ngọc K, ông Võ T và người làm chứng A T3.

- Quyền sử dụng thửa đất số 163, tờ bản đồ số 21 tại thôn P, xã Đ, thành phố K (sau khi trừ đi diện tích nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Nguyễn Thị Thanh K1) có vị trí, tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa đất 164, dài 13,6 m + giáp thửa 342 gồm 02 cạnh vuông góc với nhau 0,5 m và 36,6 m.

Phía Tây giáp thửa 163 và 146, dài 53,7 m.

Phía Nam giáp đường bê tông dài 9,2 m.

Phía Bắc giáp thửa 146 dài 8,9m + 3,1m + 0,5m (03 cạnh không thẳng hàng).

Tổng diện tích 545, 6 m².

Không chấp nhận yêu cầu của ông Võ T và bà Lương Thị Bích N đòi nhận quyền sử dụng đối với diện tích 55,4m² nằm trong thửa đất 342, tờ bản đồ số 21 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Như K3 có vị trí, tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp thửa đất 342, dài 35,6m
- + Phía Tây giáp thửa 163 (đất đang tranh chấp), dài 36, 6m
- + Phía Nam giáp đường bê tông dài 2,8m.
- + Phía Bắc giáp thửa 163 (đất đang tranh chấp), dài 0,5m.

*Về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu:

Chị Đinh Thị Thùy L phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu cho ông Võ T và bà Lương Thị Bích N số tiền 90.000.000 đồng (*chín mươi triệu đồng*).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/3/2025 bị đơn ông T và bà N kháng cáo không đồng ý với toàn bộ bản án sơ thẩm số: 03/2025/DSST ngày 18/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 163 tờ bản đồ số 21 có diện tích ngang 12m, dài 50m giữa ông T, bà N và chị L. Vì diện tích đất trên bị lấn chiếm, tranh chấp 55,4m² là lỗi hoàn toàn thuộc về chị L, ông T, bà N không có lỗi.

Ngày 02/04/2025 Ông Võ T và bà Lương Thị Bích N đã làm đơn xin rút lại toàn bộ nội dung đã kháng cáo nêu trên.

Ngày 27/2/2025 chị Đinh Thùy L có đơn kháng cáo một phần nội dung của án sơ thẩm về việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc chị L phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu cho ông Võ T và bà Lương Thị Bích N số tiền 90.000.000đ là không có cơ sở và gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị.

Nguyên đơn chị Đinh Thùy L không rút đơn khởi kiện, không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và giữ nguyên nội dung kháng cáo đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết: Đồng ý với Bản án sơ thẩm và chỉ kháng cáo một phần nội dung bản án sơ thẩm về việc: “*Buộc chị Đinh Thùy L phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu cho ông Võ T và bà Lương Thị Bích N số tiền 90.000.000 (Chín mươi triệu) đồng*” là chị không đồng ý.

Ông Võ T và bà Lương Thị Bích N Trình bày: Trong trường hợp nguyên đơn là bà: Đinh Thị Thùy L vẫn kiên quyết trả đất và lấy lại toàn bộ số tiền 360.000.000 (*Ba trăm sáu mươi triệu*) đồng. Chúng tôi có nguyện vọng nhận lại đất và hoàn trả cho bà L với số tiền 180.000.000 (*Một trăm tám mươi triệu*) đồng. Bà L có nghĩa vụ trả lại cho chúng tôi các giấy tờ sang nhượng đất viết tay và trả lại quyền sử dụng đất. Sau khi các bên trình bày ý kiến, trên cơ sở phân tích của Hội đồng xét xử, các bên đương sự đã thực sự tự nguyện và thỏa thuận được với nhau các nội dung sau:

Các bên đương sự thừa nhận việc hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: Ông Võ T, bà Lương Thị Bích N và chị Đinh Thị Thùy L là hợp đồng vô hiệu, đồng ý trả lại cho nhau những gì đã nhận, Chị L trả lại cho ông T, bà N gồm:

-01 Giấy sang nhượng đất viết tay giữa bà Y L1 và bà Trần Thị V được ông A I Yak thay mặt Ban nhân dân thôn xác nhận ngày 02/12/2010, có chữ ký của bà Y L1, bà Trần Thị V và người làm chứng A T2;

-01 Giấy sang nhượng đất ngày 28/07/2021 giữa bà Trần Thị V và ông Võ T và bà Lương Thị Bích N, có chữ ký của bà Trần Thị V, ông Lê Ngọc K, ông Võ T và người làm chứng A T3;

-01 Giấy sang nhượng đất viết tay giữa bà Y L1 và bà Đinh Thị Thùy L được ông A I Yak thay mặt Ban nhân dân thôn xác nhận;

-01 hợp đồng đặt cọc bản gốc;

-Quyền sử dụng đất thửa đất 163, tờ bản đồ số 21 tại thôn T, xã Đ, thành phố K, tỉnh Kon Tum diện tích theo như trong hợp đồng đặt cọc.

Ông Võ T và bà Lương Thị Bích N phải trả cho chị L số tiền 360.000.000đ (Ba trăm sáu mươi triệu đồng). Tuy nhiên chị L hỗ trợ cho ông T, bà N số tiền 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng). Ông T, bà N chỉ còn phải trả lại cho chị L số tiền 330.000.000đ (Ba trăm ba mươi triệu đồng)

-Chị L chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 2.700.000đ (hai triệu bảy trăm nghìn đồng). Số tiền này chị L đã nộp xong.

Về án phí sơ thẩm, và án phí phúc thẩm đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum phát biểu quan điểm khẳng định trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định; các đương sự đều chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án, Kiểm sát viên thấy rằng, tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, thấy rằng việc thỏa thuận của các bên đương sự là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn chị Đinh Thị Thùy L; Sửa bản án sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 18/2/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Về án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả thỏa thuận thống nhất tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định và hợp pháp nên được thụ lý xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Về việc bị đơn rút đơn kháng cáo trước khi mở phiên tòa nên Tòa án sẽ xem xét để đình chỉ trong bản án theo quy định của pháp luật.

[2] Về sự vắng mặt của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, vắng mặt tại phiên tòa. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ theo quy định, nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định của pháp luật.

[3] Xét về nội dung kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: chị L kháng cáo không đồng ý với án sơ thẩm tuyên buộc chị L phải bồi thường

thiệt hại do hợp đồng vô hiệu cho ông Võ T và bà Lương Thị Bích N số tiền 90.000.000đ là ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của chị.

Xét về nguồn gốc đất chuyển nhượng: Đất có nguồn gốc của bà Y L1 được UBND xã Đ giao, bà Y L1 không nhớ rõ năm nào, đất có số thửa 163, tờ bản đồ số 21 tại thôn P, xã Đ, thành phố K. Đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bà Y L1 đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị V thể hiện diện tích ngang 12m, dài 55m có xác nhận của ông A1 là đại diện Ban nhân dân thôn ký ngày 02/12/2010.

Ngày 28/7/2021 Bà Trần Thị V và chồng là Lê Ngọc K đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Võ T và bà Lương Thị Bích N.

Ngày 22/4/2022 ông Võ T và bà Lương Thị Bích N lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Đinh Thị Thùy L, diện tích ghi trong hợp đồng là 12m x 50m số tiền là 360.000.000đ đặt cọc trước 50.000.000đ. Sau đó Chị L đã trả đủ số tiền còn lại và bà N đã viết giấy nhận tiền thể hiện đã nhận đủ tiền và giấy không đề ngày tháng. Do không làm được thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất vì đất có sự chồng lấn nên chị L đã yêu cầu trả lại đất nhưng ông T và bà N không chấp nhận nên chị L đã làm đơn khởi kiện ngày 28/01/2024 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/03/2024 đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum giải quyết hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất và trả cho Chị L số tiền 360.000.000đ.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, quá trình giao dịch hợp đồng giữa các bên. Mặc dù đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng chưa có các giấy tờ sử dụng hợp pháp khác theo quy định của pháp luật (cũng như chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các chủ đất trước đó) nhưng Ông T, bà N và chị L vẫn giao dịch chuyển nhượng. Mặc dù hợp đồng này mới được giao kết bằng miệng và một số nội dung cơ bản trong hợp đồng đặt cọc ngày 22/04/2022 và giấy nhận tiền (không đề ngày tháng nhưng ông T, bà N công nhận lập khoảng tháng 10/2022). Đến nay chị L yêu cầu hủy hợp đồng và yêu cầu ông T, bà N trả lại tiền, xét thấy các bên giao dịch hợp đồng đặt cọc ngày 22/04/2022 sau đó nhận đủ tiền và có giấy viết tay, nhưng các bên không lập hợp đồng, không có công chứng, chứng thực theo đúng quy định. Do đó về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm theo điểm a, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013, nên hợp đồng bị vô hiệu về hình thức theo quy định tại điều 129 BLDS năm 2015.

Về nội dung chuyển nhượng diện tích đất đề trong hợp đồng là (12m x 50 m) nhưng sau đó các bên đã yêu cầu Tòa án đi xem xét thẩm định xác định tứ cận có tổng diện tích là 601m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không có các loại giấy tờ theo quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013, việc ông T, bà N làm hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị L là vi phạm quy định tại Điều 168 Luật đất đai năm 2013, nên hợp đồng bị vô hiệu về nội dung theo quy định tại Điều 123 BLDS năm 2015. Như vậy, việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà N và chị L vi phạm cả về nội dung lẫn hình thức của hợp đồng. Do vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 22/04/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên vô hiệu.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015, hai bên phải khôi phục lại cho nhau tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và chị L yêu cầu ông T, bà N phải trả lại số tiền 360.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay các bên đương sự đều thừa nhận việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Chị Đinh Thị Thùy L kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm buộc chị phải trả cho Nguyên đơn số tiền 90.000.000đ (*Chín mươi triệu đồng*) tiền thiệt hại là chưa thỏa đáng. Tuy nhiên tại phiên tòa thì các bên đương sự đã nhận thức được và tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau. Chị Đinh Thị Thùy L sẽ trả lại cho ông Võ T và bà Lương Thị Bích N gồm:

- 01 Giấy sang nhượng đất viết tay giữa bà Y L1 và bà Trần Thị V được ông A1 thay mặt Ban nhân dân thôn xác nhận ngày 02/12/2010, có chữ ký của bà Y L1, bà Trần Thị V và người làm chứng A T2;

- 01 Giấy sang nhượng đất ngày 28/07/2021 giữa bà Trần Thị V và ông Võ T và bà Lương Thị Bích N, có chữ ký của bà Trần Thị V, ông Lê Ngọc K, ông Võ T và người làm chứng A T3;

- 01 Giấy sang nhượng đất viết tay giữa bà Y L1 và bà Đinh Thị Thùy L lập ngày 02/10/2007 được ông A1 thay mặt Ban nhân dân thôn xác nhận. Theo ông Võ T trình bày, thì giấy này các bên ký hợp thức để cho chị L làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị L cũng thừa nhận và tại phiên tòa chị L cũng đã xuất trình các giấy tờ trên (bản gốc) để Hội đồng xét xử đối chiếu.

- 01 hợp đồng đặt cọc bản gốc;

- Quyền sử dụng đất thửa đất 163, tờ bản đồ số 21 tại thôn T, xã Đ, thành phố K, tỉnh Kon Tum được ghi theo như trong hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 (Bút lục 76).

Ông Võ T và bà Lương Thị Bích N phải trả cho chị L số tiền 360.000.000đ (*Ba trăm sáu mươi triệu đồng*). Chị L hỗ trợ cho ông T, bà N số tiền 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng*). Ông T, bà N còn phải trả lại cho chị L số tiền 330.000.000đ (*Ba trăm ba mươi triệu đồng*).

- Chị L chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 2.700.000đ (*hai triệu bảy trăm nghìn đồng*). Số tiền này chị L đã nộp xong. Hội đồng xét xử thấy rằng, việc thỏa thuận của các bên đương sự là tự nguyện, không trái với các quy định của pháp luật do đó, ghi nhận sự thỏa thuận này của các bên đương sự. Sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận trên của các bên đương sự.

Ngoài ra, tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (xem xét thực tế ngày 20/8/2024) của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum có xác định diện tích do các bên đương sự chỉ thực tế là 601m² đất. Tòa án cấp sơ thẩm có xác định vị trí chồng lấn đất của ông Võ T lên phần đất của chị Nguyễn Thị Như K3 đo được tổng diện tích là 55,4m². Mặc dù trong đơn khởi kiện chỉ tranh chấp về hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và không có sự tranh chấp về diện tích đất nhưng Bản án sơ thẩm lại nhận định và quyết định buộc chị L phải trả cho ông T Quyền sử dụng đất với tổng diện tích 545,6m². Không chấp nhận yêu cầu của ông T, bà N đòi nhận quyền sử dụng đối với diện tích 55,4m². Thấy rằng, việc đi xem xét thẩm định chưa thu thập Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của

chị K3, chưa lấy lời khai của chị K3 để làm rõ về nguồn gốc đất, nên việc xem xét thẩm định chưa đảm bảo và quyết định trên của Tòa án cấp sơ thẩm là vượt quá phạm vi khởi kiện của đương sự, cấp sơ thẩm cũng cần rút kinh nghiệm. Hiện nay, ông Võ T, bà N và chị L công nhận việc ông T, bà N chỉ cho Chị L vị trí mốc giới các bên thừa nhận như mốc giới các bên đương sự đã chỉ cho Hội đồng xem xét thẩm định, hiện tại không có sự tranh chấp giữa chị L, với ông T và bà N. do vậy, các bên đồng ý trả lại quyền sử dụng đất theo như diện tích ghi trong hợp đồng đặt cọc.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng dân sự sơ thẩm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.700.000 đồng Chị L nhận nộp và đã nộp đủ.

Về án phí sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí có giá ngạch trong vụ án này là chưa đúng, Hội đồng xét xử thấy rằng các bên tranh chấp hợp đồng đặt cọc, và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do hợp đồng vô hiệu ngay từ ban đầu, các bên chỉ trả cho nhau những gì đã nhận, không làm phát sinh thiệt hại nên đương sự chỉ phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch.

Yêu cầu khởi kiện của chị L được Tòa án chấp nhận nên chị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho chị L số tiền đã nộp tạm ứng án phí là 9.000.000đ (chín triệu đồng).

Bị đơn ông Võ T và bà Lương Thị Bích N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của chị L được Tòa án chấp nhận nên chị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho chị L là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Đối với ông T, bà N kháng cáo và đã rút trước khi xét xử, nên phải chịu ½ tiền án phí phúc thẩm là 150.000đ (*Một trăm năm mươi nghìn đồng*). Trả lại cho ông T, bà N 150.000đ (*Một trăm năm mươi nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp trước đây.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300; Khoản 2; khoản 5 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 12, 166, Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ các Điều 117, Điều 122, 123, 131, 280, 288, 468 Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng điểm a, c khoản 1 Điều 24, Điều 26, Điều 27, khoản 2, 4 Điều 29 của 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm phần kháng cáo của ông Võ T và bà Lương Thị Bích N theo đơn kháng cáo đề ngày 03/03/2025, do ông T, bà N đã rút toàn bộ đơn kháng cáo.

2. Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn Chị Đinh Thị Thùy L.

3. Sửa Bản án sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 18/2/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

- Chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của chị Đinh Thị Thùy L. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022 giữa chị Đinh Thị Thùy L với vợ chồng ông Võ T và bà Lương Thị Bích N do vô hiệu.

*Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

(+) Ông Võ T và bà Lương Thị Bích N có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Đinh Thị Thùy L số tiền 360.000.000 (*Ba trăm sáu mươi triệu đồng*). Chị L tự nguyện hỗ trợ cho ông T, bà N số tiền 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng*). Ông T, bà N còn phải trả lại cho chị L số tiền 330.000.000đ (*ba trăm ba mươi triệu đồng*).

(+) Chị Đinh Thị Thùy L có trách nhiệm trả lại cho ông Võ T, bà Lương Thị Bích N các giấy tờ sang nhượng đất viết tay và quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

- **01** giấy sang nhượng đất viết tay giữa bà Y L1 và bà Trần Thị V được ông A1 thay mặt Ban nhân dân thôn xác nhận ngày 02/12/2010, có chữ ký của bà Y L1, bà Trần Thị V và người làm chứng A T2;

- **01** giấy sang nhượng đất ngày 28/7/2021 giữa bà Trần Thị V và ông Võ T, bà Lương Thị Bích N, có chữ ký của bà Trần Thị V, ông Lê Ngọc K, ông Võ T và người làm chứng A T3;

-**01** Giấy sang nhượng đất viết tay giữa bà Y L1 và bà Đinh Thị Thùy L lập ngày 02/10/2007 được ông A1 thay mặt Ban nhân dân thôn xác nhận;

-**01** hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 22/4/2022 giữa bà Lương Thị Bích N và chị Đinh Thị Thùy L.

-Quyền sử dụng đất thửa đất 163, tờ bản đồ số 21 tại thôn T, xã Đ, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Diện tích như trong hợp đồng đặt cọc.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành hoặc thi hành chưa đầy đủ các khoản tiền trên thì còn phải chịu lãi chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Về chi phí tố tụng: Chị Đinh Thị Thùy L tự nguyện chịu số tiền chi phí tố tụng 2.700.000 đồng (*Hai triệu bảy trăm nghìn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, đã nộp đủ.

5. **Về án phí dân sự sơ thẩm:** Bị đơn ông Võ T và bà Lương Thị Bích N liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (*Ba trăm nghìn đồng*).

Chị Đinh Thị Thùy L được nhận lại 9.000.000đ (*chín triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí chị L đã nộp theo biên lai số 0000080 ngày 22/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

6. **Về án phí dân sự phúc thẩm:**

- Đối với kháng cáo của chị L được chấp nhận và Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm nên chị L không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Chị Đinh Thị Thùy L được nhận lại 300.000 (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí chị L đã nộp theo biên lai số 0000378 ngày 05/3/2025 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum.

- Đối với số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do ông T và bà N kháng cáo. Trước khi mở phiên tòa phúc thẩm ông T, bà N đã rút toàn bộ đơn kháng cáo nên chỉ phải chịu 50% mức án phí dân sự phúc thẩm là 150.000 (*một trăm năm mươi nghìn đồng*), ông Võ T và bà Lương Thị Bích N được nhận lại 150.000 (*một trăm năm mươi nghìn đồng*). theo biên lai số: 0000377 ngày 05/03/2025 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum.

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 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 Kon Tum;
- TAND thành phố Kon Tum;
- Chi cục THADS thành phố Kon Tum;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Văn Thuấn

