

Bản án số: 229/2024/DS-PT

Ngày 22-5-2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất và đặt cọc**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU*****- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:****Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Dương Hùng Quang*Các Thẩm phán:* Ông Ninh Quang Thế

Bà Châu Minh Hoàng

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Ngọc Chơn là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:*** Ông Phạm Văn Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 34/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 329/2023/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 85/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:***

1. Ông Bùi Minh Ú, sinh năm: 1963. Địa chỉ cư trú: Khóm B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Cà Mau. (Có mặt).

2. Bà Ngô Cẩm B, sinh năm: 1966. Địa chỉ cư trú: Khóm B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Cà Mau. (Có mặt).

***- Bị đơn:***

1. Chị Nguyễn Thị Mụi E, sinh năm: 1991. Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã A, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu. (Vắng mặt).

2. Anh Đặng Thanh T, sinh năm: 1988. Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã A, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu. (Vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1977. Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã A, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu. (Có mặt).

*Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà L:* Bà Hồ Huỳnh Tố H, sinh năm: 1982 – Luật sư Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B. (Có mặt).

Địa chỉ: Số D, đường L, khóm G, phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

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

1. Ông Nguyễn Anh T1, sinh năm: 1974. Địa chỉ cư trú: Khóm F, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Cà Mau. (Có mặt).

2. Anh Bùi Tuấn K. Địa chỉ cư trú: Khóm B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Cà Mau. (Vắng mặt).

3. Chị Bùi Trúc L1. Địa chỉ cư trú: Khóm B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Cà Mau. (Vắng mặt).

4. Ông Dương Thế T2. Địa chỉ cư trú: Khóm B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Cà Mau. (Vắng mặt).

5. Ngân hàng thương mại cổ phần S. Địa chỉ trụ sở: Số B, đường N, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ phòng G: Số C, trung tâm thương mại G1, thị trấn G, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu. (Vắng mặt).

*- Người kháng cáo:* Ông Bùi Minh Ú là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị L là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Chị Nguyễn Tố N trình bày:* Tháng 9/2019, ông Ú, bà B vay của anh Đặng Thanh T, chị Nguyễn Thị Mụi E 1.900.000.000đ, có thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 30.050m<sup>2</sup> thuộc thửa 52, 57 tờ bản đồ số 04 tọa lạc đường P, khóm B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Cà Mau do ông Ú đứng tên quyền sử dụng. Đến ngày 21/9/2019, ông Ú, bà B làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất cho anh T, chị Mụi E và anh T, chị Mụi E đã được cấp quyền sử dụng. Sau đó, hai bên phát sinh tranh chấp và đã được Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 10/2021/QĐST-DS ngày 07/01/2021 với nội dung: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ú, bà B với anh T, chị Mụi E. Ông Ú, bà B có trách nhiệm thanh toán cho anh T, chị Mụi E 2.275.000.000đ. Do không có tiền thi hành án, ông Ú, bà B đã vay của bà Nguyễn Thị L 2.400.000.000đ, lãi suất 4,5%/tháng trả cho anh T, chị Mụi E 2.275.000.000đ. Sau đó, anh T, chị Mụi E đã làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà L do giữa vợ chồng ông Ú, bà B, vợ chồng anh T, chị M và bà L thống nhất thế chấp phần đất cho bà L và bà L đã được cấp quyền sử dụng.

Ông Ú, bà B khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2021 giữa anh T, chị Mụi E với bà L đối với phần đất tổng diện tích 30.050m<sup>2</sup> thuộc thửa 24, 27 tờ bản đồ số 13 tọa lạc khóm B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Cà Mau và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho bà L đối với phần đất nêu trên.

*Bà Nguyễn Thị L trình bày:* Trước đây, bà cho ông Ú, bà B vay 2.400.000.000đ, thỏa thuận lãi suất 4,5%/tháng. Sau đó, ông Ú, bà B đã thỏa thuận chuyển nhượng phần đất tổng diện tích 30.050m<sup>2</sup>, giá 5.400.000.000đ cho bà. Sau khi được cấp quyền sử dụng đất, bà đã thế chấp vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần S – phòng G.

Ngày 20/9/2022, bà L với ông Nguyễn Anh T1 ký kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 29.121,3m<sup>2</sup> thuộc thửa 24, 27 tờ bản đồ số 13 do bà L đứng tên tọa lạc khóm B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Cà Mau, ông T1 đã đặt cọc 1.200.000.000đ, giá chuyển nhượng đất 6.000.000.000đ, còn lại 4.800.000.000đ ông T1 sẽ thanh toán sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực. Hai bên thỏa thuận các giấy tờ, thủ tục chuyển nhượng, đăng ký sang tên, đo đạc đều do ông T1 thực hiện, trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày 20/9/2022 ông T1 phải làm xong hợp đồng chuyển nhượng bao gồm cả thời gian đo đạc và hoàn tất việc chuyển nhượng nhưng ông T1 không làm thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận nên ông T1 đã vi phạm hợp đồng.

Bà L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với anh T, chị Mụi E; buộc ông Ú, bà B tháo dỡ, di dời nhà và các tài sản trên đất. Hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà với ông T1 ngày 20/9/2022, bà không có nghĩa vụ hoàn trả lại tiền cọc 1.200.000.000đ ông T1 đã đưa.

*Ông Nguyễn Anh T1 trình bày:* Ông thống nhất lời trình bày của bà L liên quan đến hợp đồng đặt cọc giữa ông với bà L nhưng ông không có vi phạm hợp đồng đặt cọc, bà L là người vi phạm hợp đồng, cụ thể: Ngày 09/11/2022, ông đến phần đất kiểm tra thì phát hiện diện tích đất trên thực tế không đủ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất do bà L đứng tên, đến ngày 10/11/2022, ông điện thoại cho bà L biết diện tích đất trên thực tế bị thiếu 1,5m chiều ngang mặt tiền, đến ngày 11/11/2022 ông gặp trực tiếp bà L trao đổi về vấn đề trên và đề nghị gia hạn thời gian ký kết hợp đồng để bà L có thời gian giải quyết tranh chấp nhưng bà L không đồng ý và nói sẽ giải quyết tranh chấp trong hạn. Đến ngày 13/11/2022, ông và bà L cùng trực tiếp đến phần đất để đo đạc thì xác định phần đất bị thiếu và bà nói sẽ thỏa thuận với ông T2 về việc lấn đất và cam kết sẽ giao đúng diện tích đất theo thỏa thuận. Đến ngày 15/11/2022, bà L điện thoại cho ông nói đã thỏa thuận xong với ông T2, ông T2 đồng ý trả lại đất lấn chiếm khi địa chính đo đạc, đến ngày 21/11/2022, ông điện thoại cho bà L hỏi về việc tháo dỡ hàng rào lấn đất của ông T2, bà nói đã thỏa thuận xong với ông T2, bà sẽ hỗ trợ tiền di dời và cho thời hạn 10 ngày, đến ngày 28/11/2022 khi tiến hành đo đạc không thực hiện được do ông T2 không đồng ý ranh đất. Đến ngày 29/11/2022, ông điện thoại hỏi bà L về việc tranh chấp đất thì bà L thừa nhận tranh chấp từ thời điểm ông T2 xây hàng rào, ông Ú đã cho bà biết. Ngày 03/12/2022, ông yêu cầu gia hạn thời gian ký kết hợp đồng nhưng bà L không đồng ý.

Ông yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông với bà L ngày 20/9/2022 và yêu cầu bà L trả 1.200.000.000đ tiền đặt cọc và 1.200.000.000đ tiền bồi thường.

*Anh Đặng Thanh T trình bày:* Anh có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Ú, bà B. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 10/2021/QĐ-ST đã Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với ông Ú, bà B. Ông Ú, bà B có trách nhiệm trả cho anh số tiền 2.275.000.000đ. Sau khi Quyết định trên có hiệu lực, ông Ú, bà B đã trả đủ cho anh số tiền trên và được sự thống nhất giữa anh, ông Ú, bà B và bà L nên giữa anh với bà L ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất tranh chấp.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 329/2023/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Minh Ú và bà Ngô Cẩm B.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đặng Thanh T, chị Nguyễn Thị Mụi E với bà Nguyễn Thị L ngày 30/3/2021 vô hiệu. Phần đất có diện tích 31077,8m<sup>2</sup> tọa lạc khóm B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Cà Mau có tứ cận: Hướng Đông giáp đất bà Phạm Hồng N1 đoạn M4M5 dài 46,20m; hướng Tây giáp lộ bê tông đoạn M1M10 dài 37,60m, đoạn M10M9 dài 7,58m, đoạn M9M8 dài 1,94m; hướng Nam giáp đất ông Trần Thanh T3, bà Trần Hồng O đoạn M8M7 dài 40,02m, đoạn M7M6 dài 529,34m đoạn M6M5 dài 59,10m; hướng Bắc giáp đất ông Dương Thế T2 đoạn M1M2 dài 42,98m, đoạn M2M3 dài 28,10m, đoạn M3M4 dài 572,88m.

Buộc ông Bùi Minh Ú và bà Ngô Cẩm B trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 6.222.000.000đ (Sáu tỷ hai trăm hai mươi hai triệu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Anh T1 với bà Nguyễn Thị L ngày 20/9/2021. Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị L về việc không đồng ý trả cho ông Nguyễn Anh T1 số tiền 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Anh T1 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L trả cho ông Nguyễn Anh T1 số tiền 2.400.000.000đ (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng).

Tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Anh T1 với bà Nguyễn Thị L ngày 20/9/2021.

Buộc bà Nguyễn Thị L trả cho ông Nguyễn Anh T1 số tiền 2.400.000.000đ (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng).

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Bùi Minh Ú về việc yêu cầu ông Dương Thế T2 trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích 71,5m<sup>2</sup>.

6. Chi phí xem xét và thẩm định tại chỗ:

Bà Nguyễn Thị L phải chịu 10.177.000đ (Mười triệu một trăm bảy mươi bảy nghìn đồng). Buộc bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm thanh toán cho ông Bùi Minh Ú, bà Ngô Cẩm B số tiền 10.177.000đ (Mười triệu một trăm bảy mươi bảy nghìn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09 tháng 01 năm 2024 ông Bùi Minh Ú là nguyên đơn kháng cáo. Nội dung không đồng ý với bản án sơ thẩm. Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Thanh T, bà Nguyễn Thị Mụi E với bà Nguyễn Thị L. Không đồng ý trả bà Nguyễn Thị L số tiền 6.222.000.000 đồng mà chỉ đồng ý trả 2.400.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật.

Ngày 10 tháng 01 năm 2024 bà Nguyễn Thị L là bị đơn kháng cáo. Nội dung yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Bùi Minh Ú, bà Ngô Cẩm B và ông Đặng Thanh T, bà Nguyễn Thị Mụi E là hợp pháp. Hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Anh T1, không đồng ý trả tiền nhận cọc và tiền bồi thường cho ông Nguyễn Anh T1 số tiền 2.400.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn có cung cấp thêm bản dịch đoạn ghi âm và 01 USB cuộc nói chuyện giữa bà L, ông T1.

Ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền lợi cho bà L, yêu cầu cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và anh T, chị Mụi E. Đối với việc đặt cọc do lỗi ông T1, không mua đất thì bị mất tiền cọc.

Ý kiến ông T1 xác định lỗi là do bà L hoàn toàn nên bà L phải bồi thường và yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 329/2023/DS-ST ngày 27/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, xác định số tiền đã nhận là 2.400.000.000 đồng được tính lãi. Buộc ông Ú, bà B thanh toán cho bà L.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và còn trong hạn luật định.

Phần đất chuyển nhượng giữa ông Ú, bà B với bà L, anh T, chị Mụi E có diện tích 31.077,8m<sup>2</sup> tại khóm B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Cà Mau có tứ cận: Hướng Đông giáp đất bà Phạm Hồng N1 hướng Tây giáp lộ bê tông; hướng Nam giáp đất ông Trần Thanh T3, bà Trần Hồng O; hướng Bắc giáp đất ông Dương Thế T2. Trên phần đất có 01 căn nhà của ông Ú, bà B; 01 công xỏ vuông, 07 cây dừa và một số cây tạp địa phương. Các đương sự thống nhất với định giá, giá trị tài sản.

[2] Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị Mụi E với bà L ngày 30/3/2021 vô hiệu, thấy rằng:

Do ông Ú, bà B vay tiền của anh T, chị Mụi E và thế chấp quyền sử dụng đất, tại khóm B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Cà Mau. Ngày 21/9/2019 ông Ú, bà B ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất cho anh T, chị Em. Anh T, chị Em được cấp giấy quyền sử dụng. Sau đó hai bên phát sinh tranh chấp. Tại Quyết định số 10/2021/QĐST-DS ngày 07/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi tuyên: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ú, bà B với anh T, chị Mụi E đối với phần đất trên. Ông Ú, bà B có trách nhiệm thanh toán cho anh T, chị Mụi E 2.275.000.000 đồng. Do không có tiền thi hành án ông Ú, bà B đã ký hợp đồng vay của bà L 2.400.000.000 đồng, lãi suất 4,5%/tháng. Ông Ú, bà B làm biên nhận vay. Đến ngày 30/3/2021 anh T, chị Mụi E đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L. Xét thấy, việc các đương sự không thực hiện theo Quyết định số 10/2021/QĐST-DS ngày 07/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi mà lại tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng từ anh T, chị Mụi E sang bà L là vi phạm quy định tại Điều 19 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó việc thỏa thuận này là trái pháp luật.

Theo Giấy biên nhận vay tiền ngày 25/3/2021, ông Ú, bà B đã vay của bà L 2.400.000.000 đồng, đến ngày 30/3/2021 anh T, chị Mụi E ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L. Theo phía bà L cho rằng giá chuyển nhượng phần đất là 5.400.000.000 đồng nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh ông Ú, bà B đã nhận số tiền trên vào thời điểm ký kết hợp đồng. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị Mụi E với bà L thể hiện giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng là không phù hợp với giá trị thực tế của phần đất tại địa phương, cụ thể theo Biên bản định giá tài sản ngày 01/10/2020 (trước thời điểm chuyển nhượng) đối với phần đất có giá 4.572.840.000 đồng.

Từ khi chuyển nhượng đất đến nay, ông Ú, bà B là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất và trên phần đất có một căn nhà, một công xỏ vuông và một số cây trồng nhưng hợp đồng không thỏa thuận đối với các tài sản trên đất, thực tế các bên chưa giao nhận phần đất.

Như vậy, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị Mụi E với bà L là hợp đồng giả tạo nhằm mục đích che giấu cho hợp đồng vay tài sản. Theo khoản 1 Điều 124 của Bộ luật dân sự quy định “khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực...”. Áp dụng điều luật trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị Mụi E với bà L vô hiệu. Do phần đất chuyển nhượng phía ông Ú và bà B vẫn còn đang quản lý nên ông bà tiếp tục quản lý.

Xét hợp đồng vay tài sản giữa ông Ú, bà B với bà L: Phía nguyên đơn cho rằng trong tổng số tiền 5.400.000.000 đồng, nguyên đơn chỉ nhận 2.400.000.000 đồng tiền vốn, còn lại 3.000.000.000 đồng là tiền lãi. Trong khi đó, phía bà L cho rằng nguyên đơn đã nhận đủ số tiền 5.400.000.000 đồng được thể hiện tại giấy giao đất ngày 18/6/2022. Theo giấy giao đất thể hiện bà ông Ú, bà B, anh K và chị L1 có nợ bà L 5.400.000.000 đồng. Tại phiên tòa, phía nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Vì vậy, căn cứ giấy nợ của nguyên đơn có nợ số tiền 5.400.000.000 đồng buộc nguyên đơn trả số nợ trên và còn phải chịu thêm khoản lãi suất 10%/năm tương ứng với số tiền từ ngày 19/6/2022 đến ngày 27/12/2023, cụ thể:  $5.400.000.000 \text{ đồng} \times 1,5 \text{ năm} \times 10\% = 822.000.000 \text{ đồng}$ . Tổng số tiền nguyên đơn phải trả cho bà L  $5.400.000.000 \text{ đồng} + 822.000.000 \text{ đồng} = 6.222.000.000 \text{ đồng}$  như án sơ thẩm đã nhận định là phù hợp.

[3] Xét yêu cầu của ông Ú và bà B về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho bà L. Theo Luật đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu. Phần quyết định của án sơ thẩm có thiếu sót nên điều chỉnh. Các đương sự có nghĩa vụ tự liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với quy định pháp luật.

[4] Xét yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và không đồng ý trả lại tiền cọc của bà L và yêu cầu của ông Nguyễn Anh T1 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L trả số tiền 1.200.000.000 đồng và phạt cọc 1.200.000.000 đồng:

Hợp đồng đặt cọc giữa ông T1, bà L là hoàn toàn tự nguyện, độc lập về chủ thể, nội dung, mục đích phù hợp quy định của pháp luật nên được thừa nhận và bảo vệ. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, các đương sự thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông T1 và bà L, thỏa thuận trên là tự nguyện, phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

Xét lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không được giao kết, thực hiện. Tại khoản 2.3 Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc quy định trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc hai bên tiến hành chứng thực hợp đồng chuyển nhượng bao gồm cả thời gian đo đạc và thực hiện tách thửa. Sau khi ký kết hợp đồng, ông T1 đã thực hiện thủ tục đo đạc thì phát hiện phần đất bị thiếu 1,5m so với giấy chứng nhận. Theo xác nhận của ông Bùi Minh Ú và ông Trần Quang T4: “Bà L và ông T1 có tiến hành đo đạc phần mặt tiền của thửa đất số 24, tờ bản đồ số 13 và xác định thửa đất này thiếu 1,5m mặt tiền và 02 bên cùng xác định phần đất bị thiếu do ông Dương Thế T2 xây hàng rào lấn qua”. Hơn nữa, phía ông Ú xác định phần đất bị thiếu do tranh chấp hộ giáp ranh là ông Dương Thế T2 xây hàng rào từ năm 2021, phía ông Ú cũng đã nói cho bà L biết sự việc này. Điều này phù hợp nội dung 05 đoạn ghi âm ông T1 cung cấp và phù hợp với diễn biến thực tế thể hiện bằng việc khi Tòa án tiến hành đo đạc phần đất tranh chấp vào năm 2020 đã phát sinh tranh chấp với hộ giáp ranh và kéo dài đến ngày 27/6/2023 ông Ú đã khởi kiện ông T2 yêu cầu trả lại phần đất lấn chiếm.

Theo Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc quy định “...Quá thời hạn 60 ngày mà bên A không ký kết hợp đồng chuyển nhượng...thì bên A chấp nhận bỏ tiền đặt cọc đã đặt cho bên B...”. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông T1 luôn có thiện chí ký kết hợp đồng chuyển nhượng được thể hiện bằng việc ông đã tiến hành xác định ranh đất, sau khi phát hiện tranh chấp hộ giáp ranh, ông đã liên hệ với bà L để hợp đồng được ký kết theo thỏa thuận, thể hiện trong nội dung 05 đoạn ghi âm ông T1 cung cấp cho Tòa án. Sau khi hết thời hạn 60 ngày, ông T1 vẫn tiếp tục liên hệ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ để tiến hành đo đạc ngày 13/11/2021 và đến ngày 28/11/2022 đã tiến hành đo đạc nhưng không được do có tranh chấp với ông T2 và ông T3. Như vậy, ông T1 không có lỗi dẫn đến không chứng thực được hợp đồng chuyển nhượng. Phần đất trên đã được bà Lợi thế c tại Ngân hàng thương mại cổ phần S – chi nhánh B1 – phòng giao dịch huyện G. Việc thế chấp này không ảnh hưởng đến hợp đồng đặt cọc. Tại khoản 2 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 “Trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia”. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh T, chị Mụi E và bà L vô hiệu, nhưng hợp đồng đặt cọc không bị vô hiệu. Vì hợp đồng đặt cọc là hợp đồng độc lập. Đối tượng đặt cọc là số tiền 1.200.000.000 đồng.

Tại khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng bên bà L cam đoan “Hai thửa đất mà bên B đã nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng cho bên A thuộc quyền sử dụng hợp pháp

của bên B và không là tài sản đảm bảo cho khoản vay của bên B tại Ngân hàng... tính đến thời điểm giao kết hợp đồng này bên B cam đoan hai thửa đất nêu trên không có tranh chấp. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 01/9/2020 thể hiện phần đất đã phát sinh tranh chấp với ông Dương Thế T2.

Từ những nhận định trên, án sơ thẩm xác định bà L có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không giao kết, thực hiện được. Theo Điều 3 Hợp đồng đặt cọc quy định "...vì bất kỳ lý do gì xuất phát từ bên B mà hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất nêu ở điều 1 của Hợp đồng này không tiến hành chứng thực theo Điều 2, khoản 2.3 thì bên B phải trả cho bên A toàn bộ số tiền đã nhận của bên A và bên B phải bồi thường cho bên A số tiền là 1.200.000.000đ...". Do đó buộc bà L có trách nhiệm thanh toán cho ông T1 số tiền đặt cọc và số tiền bồi thường cọc là 2.400.000.000đ.

[5] Đối với việc ông Ú có khởi kiện ông T2 yêu cầu trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 71,5m<sup>2</sup>. Ngày 18/9/2023, ông Ú có đơn xin rút lại đơn kiện. Cho nên cấp sơ thẩm chấp nhận và đình chỉ yêu cầu của ông Ú.

[6] Đối với hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng thương mại cổ phần S với bà L. Bà L đã trả xong nợ cho Ngân hàng và có cung cấp hai bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do bà L đứng tên đối với phần đất tranh chấp. Các đương sự không đặt ra nên không xem xét, giải quyết là phù hợp.

[7] Đối với số tiền 50.000.000 đồng, nguyên đơn và bị đơn đều xác định số tiền này là tiền vay, không liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các đương sự không đặt ra tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này.

[8] Chi phí xem xét và thẩm định tại chỗ 10.177.000 đồng: Ông Ú, bà B không phải chịu, bà L phải chịu. Ông Ú, bà B đã nộp đủ nên buộc bà L có trách nhiệm thanh toán lại.

[9] Từ các phân tích trên không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Minh Ú và không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L.

[10] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi là chưa phù hợp với các phân tích trên.

[11] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Anh T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Bà L đã nộp tạm ứng 300.000 đồng được chuyển thu. Ông T1 đã nộp tạm ứng 40.000.000 đồng, đối trừ được nhận lại 39.700.000 đồng.

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Ông Bùi Minh Ú và bà Ngô Cẩm B phải chịu là 114.222.000 đồng. Trong đó ông Ú phải chịu 57.111.000 đồng, nhưng do ông Ú thuộc trường hợp được miễn án phí nên không phải chịu. Bà B phải chịu số tiền 57.111.000 đồng, do có đơn xin giảm án phí nên số tiền bà B phải chịu là 28.555.500 đồng. Nhưng phần quyết định



của án sơ thẩm buộc nộp 28.550.000 đồng là chưa chính xác nên được điều chỉnh lại là 28.555.500 đồng cho phù hợp.

Bà Nguyễn Thị L phải chịu 72.000.000 đồng + 2% x 400.000.000 đồng = 80.000.000 đồng, bà L đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được đối trừ. Bà L còn phải nộp tiếp số tiền 79.700.000 đồng (Bảy mươi chín triệu bảy trăm nghìn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Bùi Minh Ú không phải chịu do thuộc trường hợp được miễn án phí. Bị đơn bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 123 khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Minh Ú và bị đơn bà Nguyễn Thị L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 329/2023/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Minh Ú và bà Ngô Cẩm B.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đặng Thanh T, chị Nguyễn Thị Mụi E với bà Nguyễn Thị L ngày 30/3/2021 vô hiệu. Phần đất có diện tích 31.077,8m<sup>2</sup> tọa lạc khóm B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Cà Mau có tứ cận: Hướng Đông giáp đất bà Phạm Hồng N1 đoạn M4M5 dài 46,20m; hướng Tây giáp lộ bê tông đoạn M1M10 dài 37,60m, đoạn M10M9 dài 7,58m, đoạn M9M8 dài 1,94m; hướng Nam giáp đất ông Trần Thanh T3, bà Trần Hồng O đoạn M8M7 dài 40,02m, đoạn M7M6 dài 529,34m đoạn M6M5 dài 59,10m; hướng Bắc giáp đất ông Dương Thế T2 đoạn M1M2 dài 42,98m, đoạn M2M3 dài 28,10m, đoạn M3M4 dài 572,88m. Do phần đất ông Ú và bà B đang quản lý nên ông bà tiếp tục quản lý.

Ông Ú, bà B và có nghĩa vụ tự liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biên độ hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với qui định pháp luật.

Buộc ông Bùi Minh Ú và bà Ngô Cẩm B trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 6.222.000.000 đồng (Sáu tỷ hai trăm hai mươi hai triệu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Anh T1 với bà Nguyễn Thị L ngày 20/9/2021. Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị L về việc không đồng ý trả cho ông Nguyễn Anh T1 số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Anh T1 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L trả cho ông Nguyễn Anh T1 số tiền 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng).

Tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Anh T1 với bà Nguyễn Thị L ngày 20/9/2021.

Buộc bà Nguyễn Thị L trả cho ông Nguyễn Anh T1 số tiền 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng).

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Bùi Minh Ú về việc yêu cầu ông Dương Thế T2 trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích 71,5m<sup>2</sup>.

4. Chi phí xem xét và thẩm định tại chỗ: Bà Nguyễn Thị L phải chịu 10.177.000 đồng (Mười triệu một trăm bảy mươi bảy nghìn đồng). Buộc bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm thanh toán cho ông Bùi Minh Ú, bà Ngô Cẩm B số tiền 10.177.000 đồng (Mười triệu một trăm bảy mươi bảy nghìn đồng).

*Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành các khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.*

5. Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

Bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), bà L đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013679 ngày 21/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được đối trừ.

Ông Nguyễn Anh T1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), ông T1 đã nộp tạm ứng án phí 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013747 ngày 06/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi, đối trừ được nhận lại 39.700.000 đồng (Ba mươi chín triệu bảy trăm nghìn đồng).

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Bà Ngô Cẩm B phải chịu 28.555.500 đồng (Hai mươi tám triệu năm trăm năm mươi lăm nghìn năm trăm đồng), bà B đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013673 ngày 20/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được đối trừ. Bà B còn phải nộp tiếp số tiền 28.255.500 đồng (Hai mươi tám triệu hai trăm năm mươi lăm nghìn năm trăm đồng).

Bà Nguyễn Thị L phải chịu 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng), bà L đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000371 ngày 15/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được đối trừ. Bà L còn phải nộp tiếp số tiền 79.700.000 đồng (Bảy mươi chín triệu bảy trăm nghìn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Bùi Minh Ú không phải chịu do thuộc trường hợp được miễn án phí. Bị đơn bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Ngày 10/01/2024 đã dự nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo lai thu tạm ứng án phí số 0000595 được chuyển thu.

*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 thoả 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 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:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

**(Đã ký)**

**Dương Hùng Quang**