

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 247/2025/DS-PT
Ngày: 31 - 12 - 2025
V/v Tranh chấp thỏa thuận
hứa chuyển nhượng quyền sử
dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hàng Lâm Viên

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Diệu

Ông Trần Minh Thật

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Thành Trung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa: Bà Võ Thị Thái Bình
- Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 190/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025. Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 260/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hạnh N, sinh năm 1995; có mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố N, phường B, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Nhật T, sinh năm 1996; vắng mặt

Địa chỉ: Thôn T, phường C, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hiếu N1 - Công ty L và công sự - Chi nhánh thành phố H thuộc Đoàn Luật sư thành phố H. Vắng mặt

- Bị đơn:

+ Ông Nguyễn Hiếu N1, sinh năm 1972 có mặt

+ Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1972; có mặt

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố T, phường C, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Bà Võ Thị Nhật H, sinh năm 1997 có mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Võ Thị Bích T1, sinh năm 2002 có mặt

Địa chỉ: Ô Lô A H, phường N, tỉnh Khánh Hòa.

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

+ Ông Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1994; có mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố L, phường C, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông A:

- Ông Nguyễn Phúc H1, sinh năm 2001 có mặt

Địa chỉ: 102/11/10 C, phường B, tỉnh Khánh Hòa

- Bà Võ Thị Nhật H, sinh năm 1997 có mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Huỳnh Việt B, sinh năm 1992; có mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố M, phường B, tỉnh Khánh Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hạnh N trình bày:

Do có quen biết và là bạn bè chơi thân với anh Nguyễn Ngọc A nên qua trao đổi và tư vấn từ anh ấy, tôi đã đồng ý nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất của ông Nguyễn Hiếu N2 và bà Nguyễn Thị K (là bố mẹ ruột của ông Nguyễn Ngọc A). Theo đó, ông N2 và bà K đồng ý chuyển nhượng cho tôi một phần đất diện tích là 183,0 m² thuộc: Thửa đất số: 137 - TĐĐ: 14; Địa chỉ: Tổ dân phố P, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa: Trên tổng diện tích: 376,4 m²; Theo GCNQSDĐ số CP 981056, số vào sổ cấp GCN: CH03271 do UBND thành phố C cấp ngày 20/02/2019 cấp cho ông Nguyễn Hiếu N1 và bà Nguyễn Thị K. Hứa sau khi ký thỏa thuận tại Văn phòng Thừa phát lại ông N1 và bà K sẽ chuyển nhượng và sang tên cho tôi, thửa đất này không bị quy hoạch, sau khi bà mua sẽ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bình thường. Ngày 20/4/2022 tôi và ông Nguyễn Hiếu N1, bà Nguyễn Thị K đã ký kết Thỏa thuận hứa chuyển nhượng tài sản là một phần thửa đất như đã nêu ở trên với giá 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng) và tôi cam kết sẽ chuyển khoản đủ số tiền này vào ngày 21/4/2022 trước sự chứng kiến của Thừa phát lại.

Đến ngày 21/4/2022, tôi và ông Nguyễn Hiếu N1, bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Ngọc A đến Văn phòng Thừa phát lại và lập vì bằng ghi nhận việc tôi chuyển khoản số tiền 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng) vào tài khoản số "332018889999" tại Ngân hàng Q (Ngân hàng M) mang tên "NGUYỄN

NGOC ANH" qua 04 lệnh chuyển tiền, mỗi lệnh tôi chuyển 450.000.000 đồng (B1 trăm năm mươi triệu đồng) và được ông N1, bà K, ông Ngọc A xác nhận trong Vi Bằng.

Toàn bộ quá trình kể trên được Văn phòng T4 ghi nhận và lập thành Vi bằng số: 306/2022/VB-TPL KH, được các bên liên quan cùng thống nhất ký tên, điểm chỉ vào văn bản vào ngày 25/4/2022.

Tuy nhiên, sau khi ký kết Thỏa thuận hứa chuyển nhượng tài sản và hoàn thành việc thanh toán tiền được ghi nhận bằng Vi bằng số: 306/2022/VB-TPLKH, tôi mới biết phần đất mà ông N1, bà K chuyển nhượng cho tôi là đất trồng cây lâu năm và thuộc phần đất được quy hoạch, không thể thực hiện tách thửa, tách sổ, do đó ảnh hưởng đến mục đích sử dụng của tôi rất nhiều, tôi không thể thực hiện thủ tục cấp GCN QSDĐ. Mặc dù tôi đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông N1, bà K phải ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nhưng ông bà không đồng ý và cũng không đồng ý hủy Thỏa thuận hứa chuyển nhượng tài sản đã ký và trả lại số tiền 1.800.000.000 đồng cho tôi.

Yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Tuyên vô hiệu văn bản Thỏa thuận hứa chuyển nhượng tài sản ký ngày 20/4/2022 giữa bà N và ông Nguyễn Hiếu N1, bà Nguyễn Thị K được lập tại Tổ Dân phố P, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

2. Buộc ông Nguyễn Hiếu N1, bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Ngọc A liên đới trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng).

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Thửa đất số 137, tờ bản đồ số 14 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 981056, sổ vào sổ cấp GCN: CH 03271 do UBND thành phố C cấp ngày 20/02/2019 thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Hiếu N1 và bà Nguyễn Thị K. Vợ chồng bà Nguyễn Thị Hạnh N có mối quan hệ bạn bè thân thiết với vợ chồng ông Nguyễn Ngọc A (con trai ruột của ông N1, bà K). Vì có nhu cầu nhận chuyển nhượng một phần thửa đất trên nên bà N đã nhờ ông A đưa đến gặp cha mẹ ông A tức ông N1, bà K để thương lượng về việc chuyển nhượng. Ông N1, bà K vì thương con và nghĩ đến quan hệ bạn bè của con nên đã đồng ý chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho bà N. Thời điểm chuyển nhượng do chưa đủ điều kiện tách thửa nên hai bên đã tiến hành ký kết văn bản Thỏa thuận hứa chuyển nhượng tài sản. Cụ thể, vào ngày 20/04/2022, ông Nguyễn Hiếu N1, bà Nguyễn Thị K cùng với bà Nguyễn Thị Hạnh N có ký kết văn bản thỏa thuận hứa chuyển nhượng tài sản đối với một phần thửa đất số 137, tờ bản đồ số 14 tại địa chỉ tổ dân phố P, phường C, thành phố C, Khánh Hòa dựa trên ý chí tự nguyện của hai bên. Trong đó, ông N1 và bà K cam kết sẽ thực hiện chuyển nhượng và bà N sẽ nhận chuyển nhượng đối với lô đất được đánh số 137-1 có diện tích rộng 183m² theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập bởi Công ty TNHH do đạc bản đồ và tư vấn bất động sản Cam Ranh ngày 20/4/2022 với giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng).

Sau khi thống nhất, hai bên đã cùng nhau lập Vi bằng số 306/2022/VB-TPLKII ngày 21/04/2022 tại Văn phòng T4 để thực hiện hoạt động mua bán, bàn giao đất và tiền. Sau đó, bà N cũng đã sử dụng Vi bằng này để thực hiện các hợp đồng vay tiền bên ngoài, điều này chứng minh bà N đã xác nhận rằng bà N đã là chủ sở hữu của thửa đất trên.

Từ thời điểm cả hai bên chuyển nhượng thửa đất đến hiện tại đã trải qua một thời gian dài, phía bà N đã sử dụng và được hưởng các hoa lợi từ thửa đất này. Bà N cũng thực hiện cải tạo, can thiệp vào hiện trạng của thửa đất như dựng cột, xây hàng rào lưới, trồng và chặt các cây trồng trên thửa đất trên.

Vậy, hai bên đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo Thỏa thuận hứa chuyển nhượng tài sản trên. Ông N1, bà K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc A trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 14 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 981056, số vào sổ cấp GCN: CH 03271 do UBND thành phố C cấp ngày 20/02/2019 thuộc quyền sử dụng và quản lý của cha mẹ ông A là ông Nguyễn Hiếu N1 và bà Nguyễn Thị K. Vợ chồng bà Nguyễn Thị Hạnh N có mối quan hệ bạn bè thân thiết với vợ chồng ông Nguyễn Ngọc A.

Vì có nhu cầu nhận chuyển nhượng một phần thửa đất trên nên bà N đã nhờ ông A đưa đến gặp cha mẹ ông A để thương lượng về việc chuyển nhượng. Ba mẹ ông A, tức ông N1 và bà K vì quan hệ bạn bè của con nên đã đồng ý chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho bà N. Thời điểm chuyển nhượng vì chưa đủ điều kiện tách thửa nên hai bên đã tiến hành ký kết văn bản Thỏa thuận hứa chuyển nhượng tài sản.

Cụ thể, vào ngày 20/04/2022, ba mẹ ông A là ông Nguyễn Hiếu N1, bà Nguyễn Thị K cùng với bà Nguyễn Thị Hạnh N có ký kết văn bản thỏa thuận hứa chuyển nhượng tài sản đối với một phần thửa đất số 137, tờ bản đồ số 14 tại địa chỉ tổ dân phố P, phường C, thành phố C, Khánh Hòa dựa trên ý chí tự nguyện của hai bên. Trong đó, ông N1 và bà K cam kết sẽ thực hiện chuyển nhượng và bà N sẽ nhận chuyển nhượng đối với lô đất được đánh số 137-1 có diện tích rộng 183m² theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập bởi Công ty TNHH Đ ngày 20/4/2022 với giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng).

Sau đó, hai bên đã cùng nhau lập Vi bằng số 306/2022/VB-TPL KII ngày 21/04/2022 tại Văn phòng T4 thể hiện việc hai bên cùng nhau thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phía bà N đã trả đủ 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng) và phía ông N1, bà K bàn giao lại toàn quyền sử dụng, quản lý thửa đất này cho bà K. Trong quá trình thực hiện Vi bằng trên hai bên đều hoàn toàn tự nguyện, không bị đe dọa, ép buộc.

Từ thời điểm cả hai bên chuyển nhượng thửa đất đến hiện tại đã trải qua một thời gian dài, phía bà N đã sử dụng và được hưởng các hoa lợi từ thửa đất này. Bà N cũng thực hiện cải tạo, can thiệp vào hiện trạng của thửa đất như dựng cột, xây hàng rào lưới, trồng và chặt các cây trồng trên thửa đất trên. Ông không

đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Việt B trình bày:

Do có quen biết và là bạn bè chơi thân với anh Nguyễn Ngọc A nên qua trao đổi và tư vấn từ anh ấy, vợ chồng ông đã đồng ý nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất của ông Nguyễn Hiếu N1 và bà Nguyễn Thị K (là bố mẹ ruột của ông Nguyễn Ngọc A). Theo đó, ông N1 và bà K đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông một phần đất diện tích là 183,0m thuộc: Thửa đất số: 137 - TBD: 14; Địa chỉ: Tổ dân phố P, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa, trên tổng diện tích: 376,4 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 981056, số vào sổ cấp GCN: CH03271 do UBND thành phố C cấp ngày 20/02/2019 cấp cho ông Nguyễn Hiếu N1 và bà Nguyễn Thị K. Hứa sau khi ký thỏa thuận tại Văn phòng Thừa phát lại ông N1 và bà K sẽ chuyển nhượng và sang tên cho vợ ông là bà Nguyễn Thị Hạnh N, thửa đất này không bị quy hoạch, sau khi vợ chồng ông mua sẽ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bình thường.

Ngày 20/4/2022 vợ ông và ông Nguyễn Hiếu N1, bà Nguyễn Thị K đã ký kết Thỏa thuận hứa chuyển nhượng tài sản là một phần thửa đất như đã nêu trên với giá 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng) và vợ ông cam kết sẽ chuyển khoản đủ số tiền này vào ngày 21/4/2022 trước sự chứng kiến của Thừa phát lại. Đến ngày 21/4/2022, vợ ông và ông Nguyễn Hiếu N1, bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Ngọc A đến Văn phòng Thừa phát lại và lập vi bằng ghi nhận việc vợ ông chuyển khoản số tiền 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng) vào tài khoản số 332018889999 tại Ngân hàng Q (Ngân hàng M) mang tên NGUYEN NGOC ANH qua 04 lệnh chuyển tiền, mỗi lệnh bà N chuyển 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng) và được ông N1, bà K, ông Ngọc A xác nhận trong Vi bằng toàn bộ quá trình kê trên được Văn phòng T4 ghi nhận và lập thành Vi bằng số: 306/2022/VB-TPLKI1, được các bên liên quan cùng thống nhất ký tên, điền chỉ vào văn bản ngày 25/4/2022. Tuy nhiên, sau khi ký kết Thỏa thuận hứa chuyển nhượng tài sản và hoàn thành việc thanh toán tiền được ghi nhận bằng Vi bằng số: 306/2022/VB-TPLKI1, vợ chồng ông mới biết phần đất mà ông N1, bà K chuyển nhượng cho vợ chồng ông là "đất trồng cây lâu năm và thuộc phần đất được quy hoạch, không thể thực hiện tách thửa, tách sổ do đó ảnh hưởng đến mục đích sử dụng của vợ chồng ông rất nhiều, vợ chồng ông không thể thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù vợ chồng ông đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông N1, bà K phải ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nhưng ông bà không đồng ý và cũng không đồng ý hủy Thỏa thuận hứa chuyển nhượng tài sản đã ký và trả lại số tiền 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng) cho vợ chồng ông. Vì vậy, ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng T4 trình bày: Nội dung của Vi bằng thể hiện buổi làm việc giữa các chủ thể tham gia theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hạnh N, ghi nhận hành vi các bên thực hiện việc giao nhận tiền và các giấy tờ liên quan tới giao dịch dân sự về tài sản mà các bên đã thỏa thuận,

thống nhất và xác lập trước đó; và Thỏa thuận đó là căn cứ để các bên thực hiện tiếp việc giao nhận tiền và giấy tờ dưới sự chứng kiến của Thừa phát lại. Trong quá trình lập Vi bằng, những gì mà Thừa phát lại chứng kiến và ghi nhận thì đã thể hiện sự kiện các bên tham gia vào buổi làm việc là tự nguyện, có đủ năng lực hành vi dân sự, không có sự cưỡng ép hay đe dọa, hay bị tác động bởi bên thứ ba nào khác. Ngoài ra trong suốt quá trình thực hiện hành vi giao nhận tiền và giấy tờ, Thừa phát lại không chứng kiến và ghi nhận được dấu hiệu nào có sự tác động của bất kỳ ai làm cho các chủ thể tham gia buổi làm việc thể hiện sự nhầm lẫn, sai sót hay bị lừa dối. Văn phòng T4 xin được vắng mặt trong tất cả các phiên xét xử vụ án.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Huỳnh N3 trình bày: Bà với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hạnh N có mối quan hệ quen biết nhau. Vào ngày 22/04/2022, bà N và chồng là ông Huỳnh Việt B có liên hệ với bà để mượn số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Vì là chỗ quen biết, bà đồng ý cho vợ chồng bà N mượn số tiền trên và cả hai bên thống nhất làm một Hợp đồng cho mượn tiền ghi ngày 22/04/2022. Để đảm bảo cho việc mượn tiền, bà N đã sử dụng Vi bằng liên quan thửa đất 137/1 (là thửa đất được bà N hứa nhận chuyển nhượng trong Hợp đồng thỏa thuận hứa chuyển nhượng tài sản của vụ án này) để làm biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ trong hợp đồng cho mượn tiền. Đồng thời, bà N cũng cam kết rằng nếu bà N không thực việc trả tiền đúng theo thỏa thuận trong Hợp đồng cho mượn tiền thì bà được quyền phát mãi thửa đất này. Việc bà N sử dụng Vi bằng liên quan thửa đất 137-1 để bảo đảm cho Hợp đồng giao dịch với bà đã chứng minh được rằng bà N đã có ý chí cho rằng thửa đất này đã thuộc quyền sử dụng và quản lý của bà N nên bà N có toàn quyền định đoạt đối với thửa đất này.

Người làm chứng ông Nguyễn Đức T2 và ông Trương Đức T3 cùng trình bày:

Ông T2, ông T3, ông Huỳnh Việt B và ông Nguyễn Ngọc A - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự này có quen biết nhau và cùng tham gia một nhóm tin nhắn trên nền tảng zalo về môi giới bất động sản. Ban đầu, qua tin nhắn trên nhóm zalo và các thông tin trên mạng xã hội, các ông được biết bà N là vợ của ông B có mua một phần thửa đất số 137 tờ bản đồ số 14 có địa chỉ tại tổ dân phố P, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa từ cha mẹ ông A vào tháng 4 năm 2022. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông B trao đổi với các ông và một số thành viên khác trong nhóm zalo về việc tìm khách mua thửa đất nêu trên, bà N có nhu cầu chuyển nhượng lại thửa đất trên với giá 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng). Sau đó, chúng tôi và ông B, ông A và một người bạn trong nhóm zalo môi giới đất có vài lần gặp nhau tại quán cà phê để trao đổi về việc môi giới chuyển nhượng thửa đất trên. Thời điểm đó vì thấy giá không phù hợp và không thống nhất được phương án nên không tiếp tục thực hiện việc môi giới chuyển nhượng thửa đất trên cho bà N vợ ông B nữa.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tuyên văn bản hứa chuyển nhượng tài sản là vô hiệu và buộc bị đơn phải hoàn trả lại số tiền 1.800.000.000 đồng; bổ sung yêu cầu khởi kiện: Trong trường hợp Tòa án không

tuyên văn bản hứa chuyên nhượng tài sản là vô hiệu thì đề nghị tuyên hủy văn bản hứa chuyên nhượng tài sản và giải quyết hậu quả của hủy văn bản này như trường hợp yêu cầu tuyên vô hiệu.

- Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không yêu cầu Tòa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc A thống nhất với ý kiến đã trình bày của bị đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Việt B thông nhất với ý kiến đã trình bày của nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Khánh Hòa đã tuyên:

- Các Điều 26, 35, 39, 92, 93, 147, 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các khoản 2 Điều 3, Điều 117, 122, 123, 126, 127 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Các Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UB TUQH14 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ thể như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu: Tuyên vô hiệu hoặc tuyên hủy văn bản Thỏa thuận hứa chuyên nhượng tài sản ký ngày 20/4/2022 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hạnh N với bị đơn ông Nguyễn Hiếu N1, bà Nguyễn Thị K.

- Không chấp nhận yêu cầu buộc ông Nguyễn Hiếu N1, bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Ngọc A liên đới trả lại số tiền 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng).

2. Án phí:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hạnh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 66.300.000 đồng (Sáu mươi sáu triệu ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền 33.300.000 đồng (Ba mươi ba triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001800 ngày 31/3/2025 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Khánh Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Khánh Hòa). Như vậy, bà N còn phải nộp 33.000.000 đồng (Ba mươi ba triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hạnh N phải chịu số tiền chi phí tố tụng về việc xem xét thẩm định tại chỗ là 6.300.000 đồng (Sáu triệu ba trăm nghìn đồng). Bà N đã nộp đủ.

Ngày 30 tháng 7 năm 2025, bà Nguyễn Thị Hạnh N là nguyên đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Khánh Hòa; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa

bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử tuân thủ quy định về tố tụng trước khi mở phiên tòa và tại phiên tòa phúc thẩm. Kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hạnh N trong thời hạn, hợp lệ nên được xem xét giải quyết.

- Quan điểm giải quyết:

+ Thỏa thuận hứa chuyển nhượng tài sản được lập ngày 20/4/2022, giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Hiếu N1, bà Nguyễn Thị K với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Hạnh N. Bà N đã thực hiện xong nghĩa vụ giao 1.800.000.000đ cho vợ chồng ông N1, bà K thông qua tài khoản của con ruột vợ chồng ông N1, bà K là ông Nguyễn Ngọc A. Vợ chồng ông Nguyễn Hiếu N1, bà Nguyễn Thị K không thực hiện được nghĩa vụ tách thửa để chuyển quyền sang tên phần diện tích đất cam kết chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hạnh N vì toàn bộ thửa đất bị quy hoạch làm đường giao thông và không đủ điều kiện để tách thửa nên đối tượng của hợp đồng các bên xác lập không thể thực hiện được.

+ Tòa án cấp sơ thẩm công nhận thỏa thuận hứa chuyển nhượng tài sản được lập ngày 20/4/2022 là không đúng, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà N. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hạnh N, buộc vợ chồng ông Nguyễn Hiếu N1, bà Nguyễn Thị K cùng ông Nguyễn Ngọc A có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hạnh N số tiền 1.800.000.000đ đồng thời tuyên vô hiệu thỏa thuận hứa chuyển nhượng tài sản được lập ngày 20/4/2022.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Thủ tục tố tụng

[1.1] Phiên tòa được mở lần thứ hai, các đương sự có mặt tại phiên tòa. Bản án sơ thẩm xác định Văn phòng T4 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là không đúng. Bản án gốc, bản án chính, biên bản phiên tòa sơ thẩm ghi họ và tên của Hội thẩm nhân dân không giống nhau và không chính xác; Tòa án cấp sơ thẩm ban hành các Quyết định sửa chữa, bổ sung ... là không phù hợp; Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[1.2] Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ án. Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên vô hiệu văn bản thỏa thuận hứa chuyển nhượng tài sản được lập ngày 20/4/2022, buộc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan liên đới trả số tiền 1.800.000.000đ.

[2] Các đương sự tranh luận

[2.1] Nguyên đơn, người kháng cáo cho rằng thời điểm lập văn bản thỏa thuận không biết thửa đất bị quy hoạch cũng như không đủ điều kiện tách thửa, do

đó không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất theo cam kết, lỗi thuộc về vợ chồng ông Nguyễn Hiếu N1, bà Nguyễn Thị K.

[2.2] Bị đơn cho rằng thỏa thuận hứa chuyển nhượng tài sản hợp pháp, phát sinh hiệu lực; khi nào nhà nước hủy bỏ quy hoạch; thửa đất đủ điều kiện tách thửa thì vợ chồng ông Nguyễn Hiếu N1, bà Nguyễn Thị K sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Hạnh N.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn

[3.1] Các tình tiết các đương sự thừa nhận không phải chứng minh:

- Thỏa thuận hứa chuyển nhượng tài sản ngày 20/4/2022, được đánh máy vi tính, vợ chồng ông Nguyễn Hiếu N1, bà Nguyễn Thị K với bà Nguyễn Thị Hạnh N cùng thống nhất vợ chồng ông N1, bà K sẽ chuyển nhượng cho bà N lô đất 137-1 diện tích 183m², có sơ họa vẽ mốc, ranh giới, thuộc một phần diện tích của thửa đất số 137, tờ bản đồ số 14 diện tích 376,4m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CP 981056 vào sổ CH 03271 do UBND thành phố C cấp ngày 20/02/2019 cho vợ chồng ông N1, bà K. Bà N đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông N1, bà K thông qua tài khoản của ông Nguyễn Ngọc A là 1.800.000.000đ.

- Thỏa thuận hứa chuyển nhượng tài sản ngày 20/4/2022, chứa đựng nội dung: Khi diện tích đất có đủ các điều kiện chuyển nhượng, bên A (vợ chồng ông N1, bà K) sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng tại đơn vị công chứng thì số tiền bảo đảm (đặt cọc) sẽ tự động chuyển thành tiền thanh toán chuyển nhượng đất (Điều 3; mục 3.2). Bên A cam kết ngay khi được cơ quan có thẩm quyền cho phép sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng... Trong thời gian bên B (bà N) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đất bị quy hoạch, giải tỏa thì bên B sẽ được nhận tiền đền bù. Bên A hiện đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kể cả phần đất cam kết chuyển nhượng, bên A cam kết không chuyển nhượng đất cho bất cứ bên thứ ba nào. Nếu bên A không chuyển nhượng cho bên B đất thì bên A sẽ phải hoàn trả tiền đã nhận và bồi thường thêm số tiền bằng 10 lần số tiền đã nhận của bên B (Điều 3; mục 3.3). Bên B nếu không nhận chuyển nhượng sẽ mất số tiền đã giao. Như vậy, bà N chưa biết thông tin thửa đất bị quy hoạch và không đủ điều kiện chuyển nhượng.

[3.2] Thông tin quy hoạch tại Quyết định số 860/QĐ-UBND ngày 31/3/2022 của UBND tỉnh K phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất Tp . toàn bộ diện tích thuộc quy hoạch giao thông. Công văn của Văn phòng Đ1 chi nhánh C trả lời cho Tòa án cấp sơ thẩm thì Quyết định số 1899/QĐ-UBND ngày 19/7/2024 của UBND tỉnh K phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chung thành phố C đến năm 2045 có 376m² quy hoạch đất giao thông phần diện tích còn lại thuộc quy hoạch đất đơn vị ở (0,4m²). Điều kiện tách thửa căn cứ Quyết định số 29/2024/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 của UBND tỉnh K. Các thông tin này được đối chiếu với Trích lục bản đồ địa chính ngày 05/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố C (bút lục số 04) thì bên chuyển nhượng không thể thực hiện nghĩa vụ tách thửa, ký hợp đồng, công chứng, đăng ký chuyển nhượng theo quy định tại các Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được; các bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ghi nhận số tiền 1.800.000.000đ là tiền đặt cọc. Tuy nhiên,

nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hợp đồng đặt cọc, chỉ khởi kiện tuyên vô hiệu thỏa thuận hứa chuyển nhượng tài sản được lập ngày 20/4/2022; bị đơn yêu cầu công nhận thỏa thuận hứa chuyển nhượng tài sản được lập ngày 20/4/2022, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ, áp dụng pháp luật không đúng dẫn đến bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận thỏa thuận hứa chuyển nhượng tài sản được lập ngày 20/4/2022, đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vì đối tượng của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên hướng đến không thể thực hiện được. Các bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4] Từ những phân tích đánh giá chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên – VKSND tỉnh Khánh Hòa có căn cứ, được chấp nhận. Kháng cáo cũng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Hạnh N về việc hủy (vô hiệu) thỏa thuận hứa chuyển nhượng tài sản được lập ngày 20/4/2022, là có căn cứ, được chấp nhận; buộc vợ chồng ông Nguyễn Hiếu N1, bà Nguyễn Thị K cùng với ông Nguyễn Ngọc A phải liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hạnh N 1.800.000.000đ theo ý kiến đồng nhất của ông Huỳnh Việt B tại phiên tòa phúc thẩm. Bà Nguyễn Thị Hạnh N không yêu cầu Tòa án giải quyết bồi thường thiệt hại.

[5] Bà Nguyễn Thị Hạnh N tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng, đã nộp đủ tại Tòa án cấp sơ thẩm.

[6] Nghĩa vụ chịu án phí:

- Yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hạnh N được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận nên bà N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm cũng như án phí dân sự phúc thẩm.

- Vợ chồng ông Nguyễn Hiếu N1, bà Nguyễn Thị K cũng như ông Nguyễn Ngọc A không thuộc đối tượng được miễn, giảm án phí nên phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 36.000.000đ cộng với số tiền vượt quá 800.000.000đ nhân với 03% (1.000.000.000đ x 3% = 30.000.000đ). Tổng số tiền án phí là 66.000.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 308 khoản 2, Điều 313 khoản 6, Điều 148 khoản 2 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 118, 131 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hạnh N, sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2025/DS-ST ngày 25/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Khánh Hòa.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hạnh N, tuyên vô hiệu “Thỏa thuận hứa chuyển nhượng tài sản” được lập ngày 20/4/2022, giữa bên hứa chuyển nhượng tài sản là vợ chồng ông Nguyễn Hiếu N1, bà Nguyễn Thị K với bên hứa nhận chuyển nhượng tài sản là bà Nguyễn Thị Hạnh N.

1.2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Hiếu N1, bà Nguyễn Thị K với ông Nguyễn Ngọc A phải thực hiện nghĩa vụ liên đới không phân chia phần hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hạnh N 1.800.000.000đ (*Một tỷ tám trăm triệu đồng*).

1.3. Vợ chồng ông Nguyễn Hiếu N1, bà Nguyễn Thị K được quyền sử dụng lô đất số 137-1 diện tích 183m², thuộc một phần diện tích của thửa đất số 137, TBD 14 diện tích 376,4m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CP 981056 vào sổ CH 03271 do UBND thành phố C cấp ngày 20/02/2019 cho vợ chồng ông Nguyễn Hiếu N1, bà Nguyễn Thị K, được sở hữu toàn bộ hàng rào lưới B40, trụ bê tông trên ranh giới lô đất. Hiện nay lô đất số 137-1 diện tích 183m² chưa được tách thửa, thuộc quyền quản lý, chiếm hữu, sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Hiếu N1, bà Nguyễn Thị K.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 bộ luật dân sự năm 2015.

2. Nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và án phí

2.1. Bà Nguyễn Thị Hạnh N tự nguyện chịu chi phí tố tụng 6.300.000đ, đã nộp đủ tại giai đoạn xét xử sơ thẩm.

2.2. Bà Nguyễn Thị Hạnh N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm được hoàn trả 33.300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001800 ngày 31/3/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố C, tỉnh Khánh Hòa (ông Huỳnh Việt B nộp thay). Bà Nguyễn Thị Hạnh N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm được hoàn trả 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000824 ngày 11/8/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Khánh Hòa (bà Nguyễn Thị H2 nộp thay).

2.3. Vợ chồng ông Nguyễn Hiếu N1, bà Nguyễn Thị K cùng liên đới không phân chia phần với ông Nguyễn Ngọc A chịu 66.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

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.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (31/12/2025)./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND Khu vực 2;
- THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Phòng GDKT, Thanh tra và THA;
- Phòng HCTP;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; án văn.

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

(đã ký và đóng dấu)

Hàng Lâm Viên