

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 44/2026/DS – PT

Ngày: 02/02/2026

V/v: *Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Thanh Hải**

Các thẩm phán: Ông **Nguyễn Quang Tuấn**
Ông **Đinh Trường Sơn**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Đinh Việt Bảo** - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Ông **Hoàng Xuân Tân** - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 02 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ (cơ sở 3) xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 133/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 08/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

1. Nguyên đơn: anh **Vũ Bình L**, năm sinh: 1984; nơi thường trú: số 111, phố Quan Hoa, phường Quan Hoa, quận Cầu Giấy (nay là phường Cầu Giấy), Thành phố Hà Nội. có mặt; người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn: Anh **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1982; có mặt;

2. Bị đơn: Anh **Bùi Văn H**, sinh năm 1979; chị **Bùi Thị D**, sinh năm 1983. Cùng trú tại: xóm Nếp, xã Tây Phong, huyện CP, tỉnh Hòa Bình; nay là xã Mường Thàng, tỉnh PT.

Chị D ủy quyền cho anh H tham gia phiên tòa phúc thẩm.

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

- **Công ty cổ phần sở hữu quốc gia**, MSDN: 0109890255; Người đại diện theo pháp luật: ông **Phạm Bá T**, sinh năm 2000 - giám đốc; địa chỉ: Tầng 2 tòa nhà D2 Giảng Võ, P.Giảng Võ, quận Ba Đình, TP HN; có đơn xử vắng mặt.

- **Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện CP Hòa Bình**; Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: bà **Phạm Mai Phương** – phó giám đốc; Địa chỉ: Số 322, khu 2, thị trấn CP, huyện CP, tỉnh Hòa Bình; nay là Số 322, khu 2, xã CP, tỉnh PT; có đơn xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: bị đơn Anh **Bùi Văn H**

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Toà án, nguyên đơn trình bày:

Khoảng đầu tháng 02/2022 anh L đến đặt vấn đề với anh H, chị D để mua mảnh đất, anh H chị D có cho xem Giấy chứng nhận của thửa đất anh L muốn mua là thửa đất số 280, tờ bản đồ số 02 tại xã xóm Bẩy xã Quy Hậu huyện Tân Lạc tỉnh Hòa Bình có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 658937. Sau khi thỏa thuận về giá chuyển nhượng thửa đất là 3.500.000.000Đ (*Ba tỷ năm trăm triệu đồng*). Ngày 27/02/2022 anh L đã đặt cọc số tiền 850.000.000Đ (*Tám trăm năm mươi triệu đồng*) và ký Hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông H, bà D để mua thửa đất nêu trên. Ngày 02/3/2022 anh L đã trả tiếp cho ông H bà D số tiền 1.650.000.000Đ (*Một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng*). Tổng số tiền anh L đã trả cho vợ chồng H, D là 2.500.000.000đ (*Hai tỷ năm trăm triệu đồng*).

Ngày 11/5/2023 anh L có nhờ ông Trần Thu N là luật sư đến gia đình anh H chị D để hỗ trợ các thủ tục chuyển nhượng đất giữa hai bên. Các bên thống nhất lại giá chuyển nhượng đất là 3.000.000.000Đ (*Ba tỷ đồng*) và hai bên đã nhờ anh Nam lập Biên bản làm việc ngày 11/5/2023 có nội dung vợ chồng ông H bà D đồng ý chuyển nhượng cho anh L thửa đất nêu trên, trong biên bản có nêu cụ thể diện tích thửa đất, giá chuyển nhượng, ghi nhận việc vợ chồng H D đã nhận số tiền 2.500.000.000Đ (*Hai tỷ năm trăm triệu đồng*). Ngoài ra hai bên còn lập 01 giấy xác nhận về việc đã thanh toán hợp đồng chuyển nhượng. Anh H còn làm thủ tục ủy quyền cho anh Nam thay mặt đi làm các thủ tục để hoàn tất việc chuyển nhượng.

Suốt quá trình hai bên giao dịch trao đổi với nhau vợ chồng anh H chỉ nói đất này trước rất rộng, đã cắt ra bán cho 03 người. Mọi thông tin về thửa đất anh L chỉ nhìn thấy trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là Giấy CNQSDĐ) anh H cho xem, ngoài ra không biết gì khác. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng cho 1631,9m² (trong đó có 130m² đất ở và 1501,9m² đất trồng cây lâu năm) là 3.000.000.000Đ (*Ba tỷ đồng*) chứ không thỏa thuận giá tiền cho 1m². Vợ chồng anh H thỏa thuận chuyển nhượng cho anh L tổng diện tích đất theo số diện tích trên Giấy chứng nhận còn lại là 1631,9 m² trong đó có 130 m² đất ở và 1501,9 m² đất trồng cây lâu năm. Anh L đã giao cho anh H, chị D tổng số tiền 2.500.000.000Đ (*Hai tỷ năm trăm triệu đồng*). Hiện tại Giấy CNQSDĐ số BA 658937 đang gia đình anh H vẫn đang cầm. Anh L chưa nhận bàn giao đất từ anh H, chị D, hiện gia đình anh H vẫn đang quản lý sử dụng thửa đất trên.

Trong quá trình đi thực hiện hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía anh Nam là người được ủy quyền đã được cung cấp thông tin về việc thửa đất của anh H có diện tích đã bị nhà nước thu hồi cho dự án hồ Lao Ca nên diện tích thực tế không đúng như trong thỏa thuận chuyển nhượng của vợ chồng H D. Suốt quá trình giao dịch vợ chồng anh H không cung cấp bất cứ thông tin gì về việc thửa đất có một phần bị nhà nước thu hồi cho dự án, tận đến thời điểm tháng 6 năm 2023 sau khi anh Nam thực hiện là các thủ tục chuyển nhượng

và có kết quả trích đo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Lạc thì anh L mới biết diện tích đất thiếu so với thực tế. Do vậy anh L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2022 giữa anh L với anh H, chị D; buộc anh H, chị D phải trả lại cho anh L số tiền 2.500.000.000Đ (*Hai tỷ năm trăm triệu đồng*); và 850.000.000Đ (*Tám trăm năm mươi triệu đồng*) số tiền phạt cọc.

Tại Đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 26/9/2024 anh L yêu cầu Tòa án: Tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L và anh H, chị D theo Biên bản làm việc ngày 11/5/2023 vô hiệu; Buộc anh H cùng vợ là chị D phải trả lại cho anh L số tiền 2.500.000.000Đ (*Hai tỷ năm trăm triệu đồng*); Giải quyết các hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật là buộc vợ chồng anh H trả lại 2.500.000.000đ.

Tại phiên xem xét thẩm định tại chỗ anh L trình bày: Khi hai bên thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa đất 292 này, anh H chỉ nói mặt tiền giáp đường Quốc lộ 6 dài 22m, tổng diện tích theo Giấy chứng nhận là 1631,9m², anh H không dẫn mốc, chỉ mốc phần giáp ranh với các hộ liền kề, tại buổi làm việc anh L mới được biết các vị trí giáp ranh với đất liền kề.

Tại phiên tòa ngày 09/6/2025 anh L trình bày: Quá trình giao dịch chuyển nhượng thửa đất phía anh H không dẫn đi chỉ từng mốc giới thửa đất, mà hai bên có xem thực địa thửa đất, anh H chỉ khoanh vùng thửa đất và khẳng định mặt tiền giáp đường Quốc lộ 6 dài 22m. Anh L đã nhiều lần đến gặp vợ chồng anh H tại chính thửa đất, tuy nhiên vợ chồng anh H không nói gì về việc thửa đất 292 bị thu hồi. Cho đến khi có kết quả của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tân Lạc đo đạc lại thấy thiếu diện tích, mặt tiền thửa đất giáp Quốc lộ 6 chỉ có 10,60m và cung cấp thông tin về việc thửa đất bị thu hồi một phần diện tích, anh L đến gặp thì lúc đó vợ chồng anh H mới nói việc đất có bị thu hồi nhưng anh chị mới chỉ tham gia kiểm đếm đất và cây cối chứ chưa được nhận tiền đền bù. Đến khi khởi kiện vụ án, Tòa án giải quyết vợ chồng anh H mới thừa nhận đã nhận tiền đền bù với các bên. Theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hòa Bình thì mặt tiền thửa đất tiếp giáp với Quốc lộ 6 là 10,63m. Như vậy vợ chồng anh H đã cố tình che giấu thông tin về thửa đất, đưa ra thông tin gian dối khi bán đất. Mặt khác việc chuyển nhượng giữa hai bên chưa được lập thành văn bản theo đúng quy định pháp luật, giữa hai bên kí rất nhiều giấy tờ về việc chuyển nhượng vợ chồng anh H vẫn ghi rõ diện tích là 1631,9m² trong đó có 130m² đất ở và 1501,9m² đất trồng cây lâu năm. Anh L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh H và anh L vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là buộc vợ chồng anh H trả lại số tiền 2.500.000.000Đ, ngoài ra không yêu cầu bồi thường, không có yêu cầu gì khác.

Về Biên bản bàn giao GCNQSDĐ ngày 02/3/2022 giữa anh Phạm Bá T – Giám đốc Công ty CP sở hữu quốc gia với vợ chồng anh H, anh L ký tên người làm chứng: Anh L xác nhận, anh nhờ Công ty cổ phần sở hữu quốc gia người đại diện là anh T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay chứ chưa qua

văn phòng công chứng xác nhận. Mục đích của việc nhờ anh T ký hợp đồng với vợ chồng anh H để thuận tiện làm bìa đỏ. Toàn bộ số tiền 2.500.000.000Đ là của cá nhân anh L trả cho vợ chồng anh H, không liên quan đến công ty và anh T.

Tại phiên tòa ngày 08/7/2025 anh L trình bày: Theo xác minh của Tòa án, thời điểm vợ chồng anh H gửi giữ Giấy CNQSDĐ vay tiền là từ 26/10/2022, trước thời điểm hai bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng nhưng khi chuyển nhượng cũng không cung cấp thông tin này cho anh L. Như vậy vợ chồng anh H tiếp tục che giấu các thông tin. Anh L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh H và anh L vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu buộc vợ chồng anh H trả lại số tiền 2.500.000.000Đ, ngoài ra không yêu cầu bồi thường, không có yêu cầu gì khác.

2. Bị đơn trình bày

Vợ chồng anh H, chị D được bố mẹ cho đất khoảng năm 2009-2010 tổng diện tích 4427m², sau đó đã làm các thủ tục để được cấp Giấy CNQSDĐ số BA 658937. Thửa đất 280 là tài sản chung vợ chồng. Năm 2011, do không có nhu cầu sử dụng vợ chồng anh chị đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đạt Kiên 1023m², ông Bùi Văn Th 1538,3m². Năm 2016 vợ chồng anh chị tiếp tục bán cho chị Bùi Thị Diên diện tích 233,8m². Diện tích còn lại vợ chồng anh chị được sử dụng là: 1631,9m² trong đó có 130m² là đất ở. Hiện tại mẹ đẻ anh H vẫn đang ở tại thửa đất trên để trông coi nhà cửa, vườn tược vì vợ chồng anh chị đã ra CP ở với con. Trên thửa đất hiện có 01 (một) nhà sàn xây bê tông khoảng 86m², và một số cây ăn quả (Nhãn, xoài).

Do không có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng anh chị có rao bán đất. Khoảng tháng 01/2022 anh L và anh T đến đặt vấn đề tha thiết xin vợ chồng anh chị để được mua mảnh đất tại thửa đất số 280, tờ bản đồ số 02 tại xã xóm Bậy xã Quy Hậu huyện Tân Lạc tỉnh Hòa Bình có Giấy CNQSDĐ số BA 658937. Thời điểm đó có rất nhiều người muốn mua đất nhà anh chị, nói giá bao nhiêu là họ mua bấy nhiêu. Anh L nói vì hứa với bạn bè mua được đất nên rất mong vợ chồng anh bán cho để khỏi xấu hổ. Thấy anh L tha thiết như vậy nên anh chị đồng ý chuyển nhượng lô đất trên cho anh L. Hai bên thỏa thuận giá bán thửa đất là 3.000.000.000Đ (*Ba tỷ đồng*), anh chị trừ cho anh L 30.000.000Đ (*Ba mươi triệu đồng*) chi phí để anh L hoàn Th các thủ tục sang tên chuyển nhượng. Giữa anh chị và anh L không thỏa thuận cụ thể chuyển nhượng bao nhiêu mét vuông mà chỉ thỏa thuận trong sổ có bao nhiêu mét vuông thì bán từng ấy. Diện tích trong sổ khi đó là 1631,9m² thì anh chị bán tất cho anh L, trả đủ tiền thì anh chị giao sổ để anh L đi làm thủ tục. Anh chị đã nhận tổng số tiền từ anh L 2.500.000.000Đ (*Hai tỷ năm trăm triệu đồng*) bằng cả hai hình thức nhận tiền mặt và chuyển khoản. Anh chị chỉ biết là bán đất theo sổ, sổ có bao nhiêu mét vuông thì tương ứng với giá 3.000.000.000Đ (*Ba tỷ đồng*) chứ không thỏa thuận cụ thể là mấy triệu một mét vuông.

Khoảng năm 2011 thì Nhà nước mở rộng đường đi vào hồ Lao Ca nên có thu hồi một phần diện tích đất nhà anh chị để làm đường đi. Diện tích đất thu hồi có

nằm trong thửa đất số 280, tờ bản đồ số 02 tại xã xóm Bậy xã Quy Hậu huyện Tân Lạc. Khi thu hồi thì cán bộ có nói là chỉ thu hồi phần đất ở vườn làm đường đi không ảnh hưởng đến khu nhà ở. Anh chị không nhớ thu hồi bao nhiêu mét vuông, chỉ biết là họ mở rộng đường đi, có lấy vào đất nhà mình. Anh H thừa nhận có tham gia vào buổi kiểm kê ngày 29/03/2011 và chữ ký trong biên bản là do anh ký; thừa nhận đã nhận được tổng số tiền hỗ trợ đền bù là: 260.000.000Đ (*Hai trăm sáu mươi triệu đồng*) sau thời điểm kiểm kê khoảng mấy tháng. Anh chị là người trực tiếp đi nhận tiền. Khi đó nhận được tiền của nhà nước thì anh chị mới có tiền đi trả các khoản vay làm nhà. Anh chị chỉ nhớ thời điểm nhận tiền tại nhà văn hóa xóm Bậy cùng các hộ trong xóm nhận đền bù khác. Khi nhận tiền anh chị có thắc mắc là tại sao lấy đất nhà anh nhiều mà ít tiền đền bù hơn nhà khác thì cán bộ có giải thích là đất nhà anh chị chỉ lấy vào phần đất vườn làm đường đi nên số tiền đền bù chỉ như vậy và giao cho anh chị một bộ bảng kê khai đất, tài sản, cây cối và bảng tính dự toán bồi thường.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất cho anh L thì anh chị vẫn giữ Giấy CNQSDĐ số BA 658937, nhưng hiện tại do thiếu tiền trả tiền vật liệu xây nhà, phía anh L chưa trả nốt 500.000.000Đ (*Năm trăm triệu đồng*) nên anh chị đã phải thế chấp bìa đất trên tại ngân hàng Nông nghiệp chi nhánh huyện CP, vay 150.000.000Đ (*Một trăm năm mươi triệu đồng*), hiện tại bìa đất đó đang do Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện CP giữ.

Ngoài việc giao dịch chuyển nhượng thửa đất 292 cho anh L, vợ chồng anh chị không chuyển nhượng lô đất trên cho ai khác. Về Biên bản bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với ông Phạm Bá T - là đại diện công ty cổ phần sở hữu Quốc gia ngày 03/02/2022 là vì sau khi hai bên lập Hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2022 thì anh H đi xuống HN để anh L chở đến ngân hàng rút tiền và trả tiền mặt cho. Sau đó mấy ngày thì anh L dẫn anh T đến và bảo viết giấy bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để anh L hoàn thiện các thủ tục sang tên bìa đất từ vợ chồng anh H sang cho anh ta. Thấy anh L nói vậy vợ chồng anh cũng hỗ trợ để hoàn thiện thủ tục cho anh L. Khi đó anh Thông là cán bộ tư pháp thị trấn Mãn Đức đã lập Biên bản về việc bàn giao giấy CNQSDĐ ngày 02/03/2022 cho các bên. Vợ chồng anh H không chuyển nhượng đất cho anh T, chỉ biết khi đến đặt vấn đề mua đất của nhà anh thì có cả anh L và anh T cùng đến. Anh L bảo lẽ ra việc đứng tên mua đất của nhà anh là do anh T đứng tên nhưng vì hai người cùng công ty nên ủy quyền cho anh L, từ đó trở đi là anh H chỉ biết giao dịch, nhận tiền và làm các thủ tục với anh L. Nên ngày 02/03/2022 khi anh L và anh T đến bảo ký để lập các giấy tờ thuận tiện cho việc sang tên sổ đỏ thì vợ chồng anh đồng ý ký Biên bản ngày 02/03/2022 với các nội dung trên để anh L và anh T thuận tiện làm thủ tục. Vợ chồng anh H xác nhận chỉ bán đất cho anh L, nhận 2.500.000.000Đ (*Hai tỷ năm trăm triệu đồng*) từ anh L, không bán đất cho anh T hay Công ty cổ phần sở hữu quốc gia, không nhận tiền từ anh T. Khi anh Thông lập giúp Biên bản đó anh L nói viết chênh lên thành 3.500.000.000Đ (*Ba tỷ năm trăm triệu đồng*) hộ anh L. Lý do vì sao anh L viết chênh số tiền lên so với thực tế anh không biết.

Ngoài hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2022 thì vợ chồng anh còn ký một Biên bản làm việc ngày 11/05/2023 và một giấy xác nhận ngày 11/05/2023 với anh L có nội dung vợ chồng anh đồng ý chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho anh L và xác nhận đã nhận của anh L tổng số tiền 2.500.000.000Đ.

Trước khi mua đất của vợ chồng anh, anh L đã tự xuống huyện tìm hiểu kỹ càng về thửa đất mới lên đặt cọc để mua đất, anh L còn trả tiền cho vợ chồng anh thành nhiều lần rõ ràng như vậy. Vợ chồng anh bán là bán bằng thật, bán đất theo sổ, bán cả đất cả nhà, giao đủ tiền thì giao sổ chứ không có gian dối gì ở đây. Vợ chồng anh đã dẫn cho anh L xem đất, cho anh L xem sổ, nói rõ là bán đất theo sổ. Bây giờ việc đo đạc thiếu ở đâu các anh lên huyện mà hỏi, anh H chỉ biết là bán đất cho anh L theo đúng diện tích ghi trên sổ.

Anh H không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của anh L vì anh L là người phá cọc, đến hẹn không trả nốt số tiền 500.000.000Đ (*Năm trăm triệu đồng*), thậm chí ngày 11/05/2023 vợ chồng anh tiếp tục gia hạn cho anh L thêm 60 ngày trả tiền nhưng anh L vẫn không trả.

Chị D trình bày thêm: Anh H thay mặt gia đình có tham gia vào buổi kiểm kê ngày 29/03/2011 và chữ ký trong biên bản là do anh H ký. Chị D cũng là người cùng trực tiếp đi nhận tiền, đã nhận được tổng số tiền hỗ trợ đền bù là: 260.000.000Đ (*Hai trăm sáu mươi triệu đồng*). Khi đó đi nhận được tiền của nhà nước về thì vợ chồng chị mới có tiền đi trả các khoản vay làm nhà sàn. Chị không nhớ rõ bị thu hồi bao nhiêu mét vuông đất.

Anh chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, anh chị đã bán xong đất cho anh L, yêu cầu anh L trả nốt 500.000.000đ để anh còn lấy tiền trả Ngân hàng. Anh chị không có ý kiến gì khác, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

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

3.1. Ông Phạm Bá T trình bày: Anh L là thành viên Công ty CP sở hữu quốc gia, anh L dùng tư cách cá nhân giao dịch chuyển nhượng đất với vợ chồng nhà H D, giữa họ đã có Hợp đồng đặt cọc và bàn giao tiền cho nhau. Anh L muốn thông qua Công ty cổ phần sở hữu quốc gia mà anh T là giám đốc để thuận tiện việc hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng nên đã nhờ anh T để lập Biên bản bàn giao GCNQSDĐ ngày 02/3/2022 với vợ chồng anh H. Thực tế vợ chồng H D không chuyển nhượng đất cho Công ty cổ phần sở hữu quốc gia và Công ty cũng không trả bất cứ một khoản tiền nào để nhận chuyển nhượng thửa đất của họ, toàn bộ số tiền nêu trong biên bản đó là tiền cá nhân anh L trả cho họ. Giữa Công ty và vợ chồng H D không có bất kỳ thỏa thuận hay giao dịch nào về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh T cũng không nhận bàn giao từ vợ chồng H D bất kỳ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào. Cá nhân anh T và Công ty không giao dịch chuyển nhượng đất với họ, không giao bất cứ khoản tiền nào cho họ. Giao dịch về việc đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án này chỉ giữa vợ chồng H D và anh L, không liên quan đến anh T hay Công ty.

Công ty cổ phần sở hữu quốc gia và cá nhân anh T đều không liên quan đến việc đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trong vụ án này. Anh T đề nghị Tòa án không triệu tập làm việc và giải quyết vắng mặt. Anh T không có yêu cầu độc lập trong vụ án, không có yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì, không có kiến nghị gì.

3.2. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh huyện CP trình bày: Công văn số 145/NHNoCP-KH ngày 05/6/2025 của Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện CP xác nhận: Anh Bùi Văn H có vay vốn Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện CP theo Hợp đồng tín dụng số 3010LAV 292202238 ngày 22/10/2022 và các phụ lục hợp đồng đã ký và Hợp đồng tín dụng trên được cam kết và cầm giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 658937, sổ vào sổ cấp GCN: CH00089 mang tên Bùi Văn H do UBND huyện Tân Lạc cấp ngày 30/3/2011. Công văn số 171/NHNoCP-KH ngày 23/6/2025 của Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện CP cung cấp Ngân hàng nhận gửi giữ Giấy CNQSDĐ số BA 658937 của anh H từ thời điểm ngày 26/10/2022, việc cầm giữ Giấy CNQSDĐ thực hiện theo khoản 3 Điều 9 Nghị định 55/2015/NĐ-CP ngày 09/6/2015 của Chính phủ về chính sách tín dụng phục vụ phát triển nông nghiệp nông thôn. Việc cam kết và gửi giữ Giấy CNQSDĐ này không phải là hình thức thế chấp nhưng khách hàng cam kết nếu không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ ngân hàng có quyền xử lý tài sản đang quản lý để thu nợ, khách hàng muốn bán tài sản thì phải trả toàn khoản vay thì ngân hàng mới trả Giấy CNQSDĐ. Việc vợ chồng anh H chuyển nhượng thửa đất có Giấy CNQSDĐ nêu trên có ảnh hưởng đến việc ngân hàng cầm giữ, ảnh hưởng đến khoản nợ và khả năng thu hồi nợ của Ngân hàng Agribank CP nên ngân hàng đề nghị vợ chồng anh H trả toàn khoản nợ để xử lý tranh chấp việc chuyển nhượng thửa đất. Ngân hàng đã cung cấp các tài liệu liên quan đến khoản vay và việc gửi giữ Giấy CNQSDĐ cho Tòa án.

Ngoài ra phía Ngân hàng trình bày: Quá trình gửi giữ giấy CNQSDĐ vợ chồng anh H không cung cấp việc thửa đất đang được anh chị nhận đặt cọc để bán cho anh L, khi lập biên bản chuyển nhượng bán cho anh L cũng không thông báo xin phép Ngân hàng. Khi làm thủ tục gửi giữ Ngân hàng có đến xem hiện trạng thửa đất nhưng không đo đạc, vợ chồng anh H cung cấp diện tích theo đúng như trong giấy chứng nhận. Về khoản vay của vợ chồng anh H, Ngân hàng sẽ có yêu cầu trả toàn và khởi kiện bằng vụ án dân sự khác. Ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

4. Người làm chứng ông Trần Thu N trình bày: Năm 2022 anh Vũ Bình L đặt cọc với vợ chồng anh Bùi Văn H, chị Bùi Thị D để mua thửa đất 280 tờ bản đồ số 02 tại xã xóm Bậy xã Quy Hậu huyện Tân Lạc tỉnh Hòa Bình có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 658937, giữa hai bên có ký Hợp đồng đặt cọc với nhau.

Do anh L đề nghị anh Nam có mặt để hỗ trợ anh L và phía vợ chồng anh H thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên. Ngày 11/05/2023, tại nhà anh H tại huyện CP, tỉnh Hoà Bình, anh Nam đã chứng kiến

và là người lập Biên bản làm việc giữa anh L với vợ chồng anh H và chị D về việc vợ chồng anh H đồng ý chuyển nhượng thửa đất 292 cho anh L; ngoài ra các bên thoả thuận lại giá chuyển nhượng, xác nhận đã nhận tiền, thời gian thanh toán nốt, phương thức thanh toán... Trong quá trình hai bên thoả thuận giao dịch giữa vợ chồng anh H và anh L, các bên tự nguyện thoả thuận các nội dung ghi trong Biên bản và ký tên, điểm chỉ vào Biên bản nói trên mà không bị ai đe dọa, cưỡng ép. Ngoài ra, cùng ngày 11/05/2023, hai bên còn tự lập 01 Giấy xác nhận về việc thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đối với thửa đất 292 tờ bản đồ số 2 (thửa 280 cũ), đồng thời anh H lập Giấy uỷ quyền cho Văn phòng luật sư Tín Việt và Cộng sự thuộc Đoàn luật sư thành phố HN do anh Nam là Trưởng Văn phòng đại diện làm việc với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đo đạc, cấp giấy trích đo đối với thửa đất số 292, tờ bản đồ số 2, tại địa chỉ: Khu Bình Minh, thị trấn Mãn Đức, huyện Tân Lạc, tỉnh Hoà Bình.

Trong quá trình anh Nam thực hiện nội dung uỷ quyền thì phát sinh việc diện tích anh H, chị D chuyển nhượng không đúng thực tế hiện trạng thửa đất, diện tích ít hơn Giấy CNQSDĐ và đã bị thu hồi một phần đất. Do diện tích thửa đất không đúng như trong Giấy CNQSDĐ, khi chuyển nhượng ông H bà D không cung cấp đầy đủ thông tin về thửa đất cho anh L nên hai bên tranh chấp dẫn đến việc khởi kiện ra Tòa án.

5. Các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập thể hiện:

5.1. Kết quả xác minh tại địa phương cung cấp:

Vợ chồng anh H, chị D có 01 thửa đất số 280 bản đồ 02 tại xóm Bậy xã Quy Hậu, nay là khu Bình Minh thị trấn Mãn Đức huyện Tân Lạc. Quá trình sử dụng đất vợ chồng H D đã chuyển nhượng một phần cho ông Bùi Văn Thiện, một phần cho ông Nguyễn Đạt K, một phần cho bà Bùi Thị Diên và một phần trong diện tích thửa đất bị thu hồi cho dự án hồ Lao Ca, vợ chồng anh H đã nhận tiền hỗ trợ thu hồi đất của dự án. Phần diện tích còn lại của thửa đất 280 được cập nhật chỉnh lý biến động thành thửa 292 tờ bản đồ 02. Vợ chồng anh H sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp với các hộ liên kề, sau khi tách bán cũng sử dụng ổn định không có tranh chấp.

UBND thị trấn Mãn Đức khẳng định không chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào giữa vợ chồng anh H và anh T, không nhận giữ hộ Hợp đồng hay Giấy CNQSDĐ nào của vợ chồng anh H, anh T, Công ty CP sở hữu quốc gia cũng như của anh L.

5.2. Kết quả cung cấp tài liệu của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Lạc thể hiện:

Thửa đất 280 là của ông Bùi Văn Hảm (bố đẻ anh H), sau khi ông Hảm chết anh H được nhận thừa kế quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên đồng thời được công nhận và được cấp Giấy CNQSDĐ số BA 658937. Năm 2011 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đạt K diện tích 1023m² trong đó có 70m² đất ở ONT và ông Bùi Văn Thiện diện tích 1538,3m² trong đó có 130m² đất ở ONT, năm 2016 chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Duyên diện tích 233,8m² trong đó có 70m² đất ở

ONT. Năm 2012 nhà nước thu hồi một phần thửa đất để xây dựng hồ Lao Ca, trong đó có 200m² đất ở và 668,8m² đất vườn. Năm 2016 vợ chồng anh H chuyển nhượng cho chị Bùi Thị Diên diện tích 233,8 m² trong đó có 70m² đất ở. Thửa đất 280 hiện tại được chỉnh lý biến động trên Giấy CNQSDĐ và trên bản đồ địa chính thể hiện là thửa đất 292 tờ bản đồ 02.

5.3. Tài liệu do Phòng hình sự Công an tỉnh Hòa Bình cung cấp thể hiện: Anh H, chị D thừa nhận năm 2011 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đạt K diện tích 1023m² trong đó có 70m² đất ở ONT và ông Bùi Văn Thiện diện tích 1538,3m² trong đó có 130m² đất ở ONT, năm 2016 chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Duyên diện tích 233,8m² trong đó có 70m² đất ở ONT và quá trình thu hồi đất để xây dựng hồ Lao Ca gia đình anh chị bị thu hồi đất ở thửa thửa đất số 280, tờ bản đồ số 2 Giấy CNQSDĐ số BA 658937 và một phần đất giao rừng dọc theo đường đi vào hồ Lao Ca. Anh chị cũng thừa nhận có được tham gia kiểm đếm đất và tài sản trên đất khi thực hiện thu hồi đất và đã nhận số tiền đền bù khoảng 263.000.000Đ (tại các Bản tự khai, Biên bản ghi lời khai ngày 21/4/2024, ngày 23/7/2024). Các tài liệu dự án xây dựng hồ Lao Cao thể hiện thửa đất 280 của nhà anh H bị thu hồi tổng số 868,8m² trong đó có 200m² đất ở và 668,8m² đất vườn. Phần diện tích thu hồi của thửa đất 280 theo Bản trích đo địa chính khu đất tên công trình Dự án hồ Lao Ca, tờ bản đồ địa chính 10-286422 (tỷ lệ 1/10.000), tờ bản đồ trích đo 02 thể hiện là thửa đất 03. Anh H đã tham gia kiểm đếm và vợ chồng đã nhận tổng số tiền đền bù từ dự án là 263.766.425Đ (Biên bản kiểm đếm + bảng áp giá dự án hồ Lao Ka, xã Quy Hậu, hạng mục: Đường công vụ, tháng 4/2011).

5.4. Tòa án nhân dân huyện CP đã tiến hành xem xét, thẩm định, đo đạc tại chỗ và định giá đối với thửa đất 292. Kết quả đo đạc tại Bản đồ đạc chỉnh lý bản đồ địa chính số 02-2025 hệ tọa độ VN 2000, tờ số 2 (286 423 – 3-d) ngày 05/2/2025 (sau đây gọi tắt là Bản trích đo 02) thể hiện: Ranh giới thửa đất 292 do anh H dẫn mốc là đường gấp khúc màu đỏ nối liền nhau từ điểm số 1 qua điểm số 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 có diện tích 1949,3 m² – đây là phần diện tích anh H cho rằng là diện tích đất của mình. Phần diện tích đất của thửa đất 292 sau khi anh H chuyển nhượng và nhà nước thu hồi đất thể hiện bằng đường gấp khúc nối liền các điểm A, B, C, D, Đ, E được kẻ gạch chéo màu xanh, diện tích còn lại là 970,9 m².

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/4/2024, đã xác định tài sản công trình, cây cối trên thửa đất bao gồm: 01 nhà sàn xây 02 tầng mái lợp pro xi măng có trụ cột bê tông đường kính 30cm, diện tích 86m² và công trình phụ trợ liền kề là 01 bếp, 01 khu công trình phụ vệ sinh nhà tắm; 01 cây xoài, 01 cây vả, 01 cây đu đủ, 01 cây nhãn, 01 vườn mía tím mía trắng.

Hai bên đương sự đã tự thỏa thuận về giá tài sản là: Giá trị thửa đất số 292, tờ bản đồ số 02 tại xã xóm Bậy xã Quy Hậu huyện Tân Lạc tỉnh Hòa Bình, diện tích 1631,9m² (trong đó có 130m² đất ở và 1501,9m² đất trồng cây lâu năm) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 658937, số vào sổ cấp GCN CH00089 do UBND huyện Tân Lạc tỉnh Hòa Bình cấp ngày 20/3/2011 và bao gồm cả 01 (một) nhà sàn 02 tầng

mái lợp xô xi măng có cột trụ bê tông diện tích 86m² có tổng trị giá là 3.000.000.000Đ (*Ba tỷ đồng*). Đối với các tài sản khác trên đất là 01 bếp, 01 khu công trình phụ vệ sinh nhà tắm xây tạm; cây cối trồng trên đất do giá trị không cao nên các bên thống nhất không định giá. Nguyên đơn đã chi trả xong chi phí tố tụng về xem xét, thẩm định, đo đạc tại chỗ tài sản tổng số tiền 15.191.056Đ và đề nghị Tòa án giải quyết chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

5.5. Tài liệu của Phòng Tài chính – Kế hoạch huyện Tân Lạc thể hiện: Anh H đã nhận tổng số tiền đền bù giải phóng mặt bằng số tiền 263.766.425Đ.

5.6. Văn bản số 400/CNVPĐKĐĐ ngày 30/6/2025 của Chi nhánh VP đăng ký đất đai huyện Tân Lạc về việc trả lời công văn số 53/CV-TA đã xác định: Sau khi đối chiếu Bản trích đo số 02/2025 ngày 05/3/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hòa Bình với hồ sơ địa chính, việc biến động đối với thửa đất 280 (nay là thửa 292) tờ bản đồ 02 xóm Bậy, xã Quy Hậu (nay là khu Bình Minh, thị trấn Mãn Đức), huyện Tân Lạc. Phần diện tích còn lại của ông Bùi Văn H theo thực tế sử dụng đất là 970,9m² là đất trồng cây hàng năm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2025/DS-ST ngày 08/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12, tỉnh PT, quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn - anh Vũ Bình L.

2. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2022 và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện tại Biên bản làm việc ngày 11/5/2023 giữa anh Bùi Văn H, chị Bùi Thị D và anh Vũ Bình L về việc chuyển nhượng thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: BA 658937, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00089 QĐ: 3013/QĐ-UBND do UBND huyện Tân Lạc cấp ngày 30/03/2011, diện tích: 1631,9 m², đất ở 130m², đất trồng cây lâu năm 1.501,9m² vô hiệu.

Buộc anh Bùi Văn H và chị Bùi Thị D liên đới trả lại cho anh Vũ Bình L số tiền 2.500.000.000Đ (*Hai tỷ năm trăm triệu đồng*).

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

Ngày 14/7/2025 bị đơn anh Bùi Văn H kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện VKSND tỉnh PT phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bị đơn kháng cáo không đồng ý trả tiền cọc cho ông L, tuy nhiên không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị HĐXX bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 08/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12- PT.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa. HĐXX nhận định:

[1]. Về tổ tụng:

Ngày 08/7/2025 Tòa án nhân dân khu vực 12 - PT xét xử sơ thẩm. Ngày 14/7/2025 bị đơn Bùi Văn H có đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

2.1 Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất giữa anh Bùi Văn H, chị Bùi Thị D với anh Vũ Bình L.

Anh Bùi Văn H, chị Bùi Thị D tự nguyện thoả thuận với anh Vũ Bình L chuyển nhượng thửa đất số 280, TĐĐ 02; DT 1631,9 m² ; mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; tại địa chỉ: xóm Bậy, xã Quy Hậu, huyện Tân Lạc, tỉnh Hoà Bình, theo GCNQSDĐ số BA658937 do UBND huyện Tân Lạc cấp ngày 20/03/2011 mang tên Bùi Văn H và tài sản trên đất bao gồm 01 nhà sàn 2 tầng với giá chuyển nhượng là 3,5 tỷ đồng.

Bên A đặt cọc cho bên B trước số tiền 850 triệu đồng.

Thời hạn đặt cọc: 02 ngày làm việc kể từ ngày 27/02/2022 hai bên sẽ tới tổ chức công chứng để lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi thanh toán đợt 1 bên A được phép sơn sửa nhà, cải tạo mặt bằng, khuôn viên. Bên B được phép sử dụng tầng 2 nhà sàn cho tới khi bên A thanh toán 100% số tiền chuyển nhượng.

Thời hạn thanh toán: 3 đợt.

Ngoài ra hai bên còn cam kết về việc phạt cọc, quyền và nghĩa vụ của các bên.

2.2. Về số tiền anh L đã thanh toán 2,5 tỷ đồng.

Hồ sơ vụ án thể hiện anh L đã thanh toán cho anh H, chị D 02 lần. Lần 1; 850 triệu tiền đặt cọc; lần 2: Ngày 02/3/2022 số tiền 1.650.000.000đ

Anh L cho rằng diện tích đất thực tế của anh H chuyển nhượng cho anh chỉ còn 817,3m² đất trồng cây hàng năm, không đúng theo diện tích ghi trong Hợp đồng đặt cọc ngày 27/2/2022 là 1631,9m² trong đó 130m² đất ở.

Anh L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc, buộc anh H, chị D phải trả lại cho anh số tiền 2,5 tỷ đồng.

Phía bị đơn anh H, chị D không đồng ý với yêu cầu của anh L và cho rằng hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của anh L không thực hiện theo đúng nghĩa vụ thanh toán.

HĐXX xét thấy:

Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất: Thửa đất 80, tờ bản đồ 02 tại xóm Bậy, xã Quy Hậu, huyện Tân Lạc có nguồn gốc là do anh Bùi Văn H được nhận thừa kế của bố đẻ là ông Bùi Văn Hằm. Ngày 30/3/2011 anh H được UBND huyện Tân Lạc cấp Giấy CNQSDĐ số BA 658937 cho thửa đất 280, tờ bản đồ 02 tại xóm Bậy xã Quy Hậu huyện Tân Lạc với diện tích 4.427m² trong đó có 400m² đất ở và 4.027m² đất vườn.

Quá trình sử dụng đất, anh H đã chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn Thiện và cho ông Nguyễn Đạt K, diện tích đất anh H còn lại là 1.865,7m² trong đó 200m² đất ở.

Năm 2012 Nhà nước thu hồi một phần diện tích thửa đất 280 của anh H phục vụ công trình xây dựng hồ Lao Ca, cụ thể thu hồi 200m² đất ở 668,8m² đất vườn. Diện tích đất sau khi thu hồi anh H còn lại 1.196,9m² là đất vườn. Việc thu hồi đất không được cập nhật chỉnh lý biên động trên Giấy CNQSDĐ tuy nhiên có đầy đủ hồ sơ pháp lý hợp pháp về việc thu hồi này. Ngày 23/8/2016 vợ chồng anh H tiếp tục chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Diên 233,8m² trong đó có 70m² đất ở; 163,8m² đất trồng cây hàng năm khác (bà Diên tách thành thửa 291), diện tích đất của anh H còn lại là 963,1m² đất vườn.

Vợ chồng anh H đều thừa nhận được kiểm kê đất, tài sản trên đất, nhận tiền hỗ trợ đền bù từ việc thu hồi một phần diện tích thửa đất 280; anh chị cũng trình bày có thắc mắc với cán bộ khi nhận tiền đền bù “lấy đất nhà anh chị nhiều mà ít tiền đền bù hơn nhà khác” như vậy anh chị biết rõ thửa đất của gia đình không còn đủ diện tích như trên giấy chứng nhận. Khi chuyển nhượng vợ chồng anh H cung cấp cho anh L chiều dài thửa đất tiếp giáp đường Quốc lộ 6 dài 22m là không đúng thực tế. Việc vợ chồng anh chị khai không biết diện tích thu hồi cụ thể bao nhiêu là không có căn cứ. Bên cạnh đó khi lập văn bản chuyển nhượng đất cho anh L, vợ chồng anh H đã làm thủ tục gửi giữ Giấy CNQSDĐ của thửa đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh CP, Hòa Bình; vợ chồng anh H cũng không thông tin cho anh L, cũng không thông tin cho phía Ngân hàng. Như vậy đủ cơ sở xác định vợ chồng anh H, chị D đã có hành vi không trung thực khi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, che giấu thông tin diện tích, tình trạng pháp lý của thửa đất với bên mua.

Xét giấy xác nhận ngày 11/5/2023 giữa anh H, chị D và anh L: Có nội dung xác nhận về việc thanh toán hợp đồng chuyển nhượng đất số 292, TĐĐ 02; DT 1631.9m², trong đó có 130m² đất thổ cư tại thị trấn Mãn Đức, Tân Lạc, Hoà bình. Nội dung văn bản thể hiện anh L đã thanh toán cho vợ chồng anh H tổng số tiền 2,5 tỷ đồng, số tiền còn lại phải thanh toán là 500 triệu tiền chuyển nhượng đất, không ghi nhận tài sản sản trên đất. Mặt khác lời khai của các đương sự đều thừa nhận khi các bên thực hiện các giao dịch đặt cọc, thì trên thửa đất đã có các tài sản là các công trình xây dựng, cây cối và có thoả thuận chuyển nhượng đất bao gồm tất cả các tài sản trên đất. Tuy nhiên khi ký kết giao dịch các bên không có điều khoản ghi nhận và thoả thuận gì về tài sản trên đất là nhà cửa, công trình phụ trợ và cây cối. Như vậy, nội dung của văn bản trên thể hiện việc thoả thuận giữa các đương sự về việc anh L đặt cọc số tiền 2.500.000.000 đồng để nhận chuyển

nhượng 1.631,9m² đất của vợ chồng anh H chị D, sau khi làm xong thủ tục chuyển nhượng sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại,

Từ các phân tích trên đủ cơ sở xác định các đương sự mới chỉ dừng lại ở việc tiến hành đặt cọc để nhằm mục đích chuyển nhượng thửa đất số 280, tờ bản đồ số 2 của gia đình anh H. Nhưng do khi kiểm tra anh L phát hiện diện tích đất thực tế không đúng như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên cũng không thể thoả thuận được nên anh L không đồng ý nhận chuyển nhượng tiếp. Do đó, trong trường hợp này tranh chấp giữa các bên là tranh chấp về nội dung thoả thuận về diện tích chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc.

Phía Nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn hoàn trả lại số tiền 2.500.000.000Đ ngoài ra không yêu cầu phạt cọc, không yêu cầu bồi thường thiệt hại hay yêu cầu gì khác. Phía Bị đơn cũng không có yêu cầu phản tố. Căn cứ Điều 131 của Bộ luật dân sự về xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nguồn gốc thửa đất là anh H được nhận thừa kế, giữa anh H và chị D không lập văn bản về việc đưa thửa đất vào khối tài sản chung vợ chồng; tuy nhiên vợ chồng anh H, chị D đều thừa nhận thửa đất là tài sản chung vợ chồng; trong suốt quá trình giao dịch cả hai vợ chồng đều tham gia đầy đủ, cùng nhận tiền chuyển nhượng đất từ anh L và số tiền này đều để sử dụng vào mục đích chung của gia đình (mua thửa đất và làm nhà đang ở tại xã Tây Phong nay là xã Mường Thàng, mua sắm vật dụng chung trong gia đình); cho thấy anh chị thống nhất thửa đất 280 là tài sản chung vợ chồng. Do vậy vợ chồng anh chị phải liên đới chịu trách nhiệm trong việc hoàn trả số tiền 2.500.000.000Đ cho anh L là phù hợp quy định pháp luật. Phía anh L chưa được vợ chồng anh H bàn giao đất, Giấy CNQSDĐ để quản lý sử dụng nên không phát sinh nghĩa vụ hoàn trả.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu anh H chị D trả số tiền đã nhận của anh L là 2.500.000.000đ.

Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn anh H và chị D liên đới trả anh L số tiền 2.500.000.000đ (trong đó 850.000.000đ tiền đặt cọc và 1.650.000.000đ tiền mua đất) là có căn cứ. Anh H kháng cáo không đồng ý trả tiền, tại phiên tòa phúc thẩm anh H trình bày số tiền 2.500.000.000đ nhận của anh L đã mua đất làm nhà nên không còn tiền để trả cho anh L, ngoài ra anh H không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh, do đó không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của anh H, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tỉnh PT.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Bùi Văn H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 08/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - PT.

2. Về án phí: Anh Bùi Văn H phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được đối trừ số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000554 ngày 18/7/2025 của THADS tỉnh PT.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 02/02/2026)

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND tỉnh PT;
- TAND Khu vực 12 - PT;
- Phòng THADS Khu vực 12 - PT;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Trần Thanh Hải