

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 42/2023/DS-PT  
Ngày 30-5-2023  
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông K'Tiêng.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Anh Ứng và ông Nguyễn Hồng Chương.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Trang, là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:**  
Ông Dương Phúc Trường – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 11/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2023/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 27/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 4 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 30/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà La Thị P; địa chỉ: TDP 01, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt*.

**- Bị đơn:** Ông Ngô Đức T1 và bà Đoàn Thị T2; cùng địa chỉ: Thôn 01, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Đức T1:* Bà Đoàn Thị T1 (theo văn bản ủy quyền ngày 09-01-2023) – *Có mặt*.

**- Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà La Thị P.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện đề ngày 12-5-2020, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 04-8-2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà La Thị P trình bày:**

Ngày 27-9-2019, bà thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ngô Đức T1, bà Đoàn Thị T2 thửa đất số 772, tờ bản đồ số 04, diện tích 300m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (viết tắt là thửa đất số 772) với giá 1.320.000.000 đồng. Hai bên lập Giấy đặt cọc mua đất, bà đặt cọc số tiền

100.000.000 đồng và thỏa thuận giao đủ số tiền 1.220.000.000 đồng còn lại ngay khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Do ông T1, bà T2 không thực hiện việc chuyển nhượng và không đồng ý phạt cọc nên bà khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk. Quá trình giải quyết vụ án, hai bên lập văn bản thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên bà đã rút đơn khởi kiện, tuy nhiên sau đó ông T1, bà T2 vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng như thỏa thuận. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T1, bà T2 phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 772 nêu trên cho bà.

Ngày 04-8-2022, bà có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, trường hợp ông T1, bà T2 không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông T1, bà T2 phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng đã nhận và bồi thường 50% giá trị chênh lệch thửa đất theo giá thị trường với số tiền 840.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm bà đã rút yêu cầu khởi kiện bổ sung.

***Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Ngô Đức T1 và bà Đoàn Thị T2 trình bày:***

Ông bà thừa nhận có việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 772 như bà P trình bày. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông bà đã nhiều lần liên hệ với bà P để thực hiện việc chuyển nhượng nhưng bà P cho rằng thửa đất đang bị quy hoạch nên không nhận chuyển nhượng. Biên bản thỏa thuận tại Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, sau khi lập biên bản thỏa thuận thì bà T2 có lên thành phố G và gọi bà P trả đủ số tiền 1.220.000.000 đồng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhưng bà P lại cho rằng thửa đất số 772 đang tranh chấp với bà Từ Thị Th nên không giao tiền. Bà P là người vi phạm hợp đồng đặt cọc nên ông bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà P. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông bà phản tố yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27-9-2019.

*Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2023/DS-ST ngày 13-01-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông đã quyết định:*

*Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 40, khoản 1 Điều 95, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 200, Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 500 của Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:*

*- Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 04-8-2022 “Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông T1, bà T2 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông T1, bà T2 phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng và bồi thường giá trị chênh lệch tạm tính số tiền 840.000.000 đồng”.*

*- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà P.*

*- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.*

*Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.*

Ngày 17-01-2023, nguyên đơn bà La Thị P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút đơn khởi kiện nhưng bị đơn không đồng ý việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bà La Thị P, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút đơn khởi kiện nhưng bị đơn không đồng ý nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn; căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Ngày 27-9-2019, giữa bà P và ông T1, bà T2 lập Giấy đặt cọc mua đất đối với thửa đất số 772. Ngày 27-9-2019, bà P đặt cọc 100.000.000 đồng, số tiền 1.220.000.000 đồng còn lại sau khi ra công chứng bà P sẽ trả đủ, tuy nhiên hai bên không thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc. Do hai bên chưa ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên có căn cứ khẳng định số tiền 100.000.000 đồng bà P đã đưa cho ông T1, bà T2 là tiền đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Tại Biên bản thỏa thuận (*không đề ngày*), bị đơn có ý kiến “*Vợ chồng tôi đồng ý theo ý kiến của nguyên đơn, bà La Thị P, vợ chồng tôi sẽ tiến hành xuống diện tích đất chuyển nhượng để bàn giao đất cho chị P và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên*”. Như vậy, biên bản này không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặc dù nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng việc xác định chính xác quan hệ pháp luật là trách nhiệm của Tòa án. Căn cứ để nguyên đơn khởi kiện là Giấy đặt cọc mua đất đề ngày 27-9-2019, do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là không đúng, lẽ ra phải xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” và giải quyết hợp đồng đặt cọc mới đảm bảo triệt để và đúng bản chất vụ án.

[2.2]. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Tại đơn khởi kiện yêu cầu độc lập đề ngày 20-9-2021, bị đơn yêu cầu tuyên bố Giấy đặt cọc mua đất ngày 27-

9-2019 vô hiệu, mặc dù tiêu đề ghi “*Đơn khởi kiện yêu cầu độc lập*” nhưng nội dung là yêu cầu phản tố, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải thông báo cho bị đơn sửa đổi, bổ sung đơn yêu cầu để thụ lý, giải quyết trong cùng vụ án mới đảm bảo triệt để vụ án nhưng lại ra thông báo trả lại đơn là không đúng. Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn phản tố yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27-9-2019, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm chỉ nhận định không xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng lại tuyên không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là giải quyết vượt quá yêu cầu của đương sự, làm mất quyền khởi kiện lại của bị đơn.

[2.3]. Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện bổ sung nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.4]. Từ những vấn đề nhận định, phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên có căn cứ hủy một phần bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đối với các nội dung không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm về việc đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn.

[2.5]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp, tuy nhiên như đã nhận định ở trên, Hội đồng xét xử chỉ tuyên hủy một phần bản án sơ thẩm nên chỉ chấp nhận một phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[2.6]. Về số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản mà đương sự đã nộp sẽ được xem xét, quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

**1.** Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2023/DS-ST ngày 13-01-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đối với các nội dung sau: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà La Thị P; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

**2.** Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2023/DS-ST ngày 13-01-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông đối với nội dung đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà La Thị P về việc tuyên bố hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà La Thị P với ông Ngô Đức T1, bà Đoàn Thị T2 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông Ngô Đức T1, bà Đoàn Thị T2 phải trả lại số tiền 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*) và bồi thường giá trị chênh lệch tạm tính số tiền 840.000.000đ (*tám trăm bốn mươi triệu đồng*).

**3.** Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản mà đương sự đã nộp sẽ được xem xét, quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

**4.** Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà La Thị P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà La Thị P số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số X ngày 07-02-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

**5.** Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND thành phố Gia Nghĩa;
- VKSND thành phố Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS thành phố G;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

(*Đã ký tên, đóng dấu*)

**K'Tiêng**