

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 17/2023/DS-PT  
Ngày 28 – 02 – 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 BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Cao Xuân Long

*Các Thẩm phán:*

Bà Đào Thị Huệ

Ông Cao Minh Vỹ

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đỗ Trung Kiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và ngày 28 tháng 2 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 184/2022/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 48/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2023/QĐ-PT ngày 08-02-2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đặng Thị Tố T, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Võ Sĩ T3, sinh năm 1962; địa chỉ: Số X, đường Y, phường P, thành phố B; là đại diện theo ủy quyền (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Phạm Thanh B, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: Số X, ấp P, xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Nguyễn Đăng L, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của ông L:* Ông Võ Sĩ T3, sinh năm 1962; địa chỉ: Số X, đường Y, phường P, thành phố B; là đại diện theo ủy quyền (có mặt).

+ Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1961 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 100 đường Nguyễn Tri Phương, Phường 7, thành phố Vũng Tàu.

*Người đại diện hợp pháp của bà S:* Ông Phạm Thanh B, sinh năm 1972; địa chỉ: Số X, ấp P, xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền (có mặt).

+ Ông Ngô Hữu T, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số X, đường L, Phường S, thành phố Vũng Tàu.

*Người đại diện hợp pháp của ông T:* Ông Phạm Thanh B, sinh năm 1972; địa chỉ: Số X, ấp P, xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền (có mặt).

+ Ông Nguyễn Lam S, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Số X, kp P, thị trấn Đ, huyện Đất Đỏ.

+ Ông Phạm Thanh T1, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Số X tổ Y, ấp P, xã P, huyện Đất Đỏ.

+ ông Nguyễn Minh T2, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ X khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đất Đỏ.

*5. Người kháng cáo:*

ông Phạm Thanh B, sinh năm 1972 (có mặt); là bị đơn trong vụ án.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*[1] Theo đơn khởi kiện ngày 23-10-2020 và quá trình tố tụng tại tòa án, nguyên đơn – bà Đặng Thị Tổ T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Vợ chồng bà Đặng Thị Tổ T, ông Nguyễn Đăng L được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 4.940 m<sup>2</sup> thuộc thửa 1230 (ngày 26-8-2005 điều chỉnh thành thửa 1300) tờ bản đồ số 03 thị trấn Đất Đỏ. Đất được UBND huyện Long Đất (nay huyện Đất Đỏ) cấp giấy CN QSD đất số T 865368 ngày 22-5-2002.

Năm 2017 do đất bị nhà nước thu hồi làm công trình tách thành 02 thửa phải chỉnh lý lại giấy CN QSD đất nên vào ngày 07-9-2017 vợ chồng bà T ông L làm giấy ủy quyền cho ông Phạm Thanh B làm thủ tục đo vẽ, tách thửa cấp đổi giấy CN QSD đất. Sau khi bị thu hồi, diện tích đất trên được tách thành 02 thửa là thửa 1414 diện tích 2.407 m<sup>2</sup> và thửa 3047 diện tích 1.987 m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 03 thị trấn Đất Đỏ. Ngày 21-8-2017 ông L ký hợp đồng bằng giấy viết tay thỏa thuận

chuyển nhượng thửa 1414 diện tích 2.407 m<sup>2</sup> cho ông B với số tiền 45.000.000đ/1m ngang và ông B có giao cho ông L số tiền 250.000.000đ. Việc ký giấy bán đất và giao nhận tiền giữa ông L với ông B thế nào bà T hoàn toàn không biết.

Đến năm 2020 bà T không thấy ông B giao trả lại CN QSD đất nên mới hỏi thì được biết ông L ký chuyển nhượng một phần đất cho ông B. Nhận thấy việc bà T ông L chỉ ủy quyền cho ông B đo vẽ tách thửa khi đất bị thu hồi, nhưng không hiểu sao khi giấy được cấp lại chỉ một mình ông L đứng tên rồi tự ông L ký giấy chuyển nhượng đất với ông B. Vì đất là của chung vợ chồng nhưng một mình ông L ký giấy chuyển nhượng cho ông B nên bà T yêu cầu tuyên bố hợp đồng bằng giấy viết tay sang nhượng đất giữa ông L với ông B ngày 21-8-2017 vô hiệu, ông B phải có trách nhiệm trả lại cho bà T giấy CN QSD đất (đứng tên ông L) đang chiếm giữ và bà T thay mặt ông L có trách nhiệm trả lại 250.000.000đ cho ông B. Ngoài ra bà T đồng ý bồi thường cho ông B khoản tiền phạt theo như trong hợp đồng là 250.000.000đ, tổng cộng 500.000.000đ.

*[2] Trong quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Phạm Thanh B trình bày:*

Ông Nguyễn Đăng L là người sử dụng hợp pháp diện tích đất 2.407 m<sup>2</sup> thuộc thửa 1414 tờ bản đồ số 03 thị trấn Đất Đỏ. Ngày 21-8-2017 ông L đồng ý bán cho ông B thửa đất trên với giá 45.000.000đ/1m ngang chiều dài hết đất và ông B đặt cọc 100.000.000đ (ông L là người nhận), đến ngày 07-9-2017 ông L bà T ủy quyền cho ông B đi làm giấy cấp đổi cùng các thủ tục khác và sau đó ông B giao cho ông L số tiền 150.000.000đ, tổng cộng ông L nhận cọc 250.000.000đ.

Ngày 19-8-2018 giấy CN QSD đất được cấp đổi xong ông B gọi báo cho ông L biết và ông L nói 03 ngày sau xuống ký công chứng chuyển nhượng đất nhưng sau đó ông L gọi lại báo vợ đi công tác Cần Thơ chưa về khi nào về sẽ báo, nửa tháng sau ông B gọi kêu ông L xuống nhưng ông L nói vợ đi Singapore chưa xuống được rồi ông B gọi thúc nhiều lần nhưng ông L không nghe máy nữa. Đến tháng 02-2020 bà T gọi điện cho ông B xin trả lại tiền cọc để lấy lại đất vì không đồng ý bán.

Nhận thấy việc ông L bán đất là tự nguyện nên ông B không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T và yêu cầu bà T ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng, trường hợp không chuyển nhượng thì phải bồi thường tính theo giá thị trường hiện nay tương đương giá trị 250.000.000đ mà ông B đã giao.

Việc bà T nói ông L bán đất cho ông B mà bà T không biết là không đúng vì tại phòng công chứng Trung Tâm bà T biết ông L đã bán đất cho ông B rồi nói giao dịch hai bên để ông L giải quyết. Nay vì giá đất lên nên bà T thay đổi ý kiến không bán đất cho ông B nữa. Giấy CN QSD đất đã chỉnh lý đứng tên ông L hiện do ông B đang giữ còn giấy CN QSD đất cũ đứng tên hộ ông L thì phòng tài nguyên môi trường huyện Đất Đỏ thu giữ.

Số tiền 250.000.000đ ông B giao cho ông L để nhận chuyển nhượng đất là do 5 người gồm ông B, bà Nguyễn Thị S, ông Ngô Hữu T, ông Nguyễn Lam S và ông Phạm Thanh T1 hùn mỗi người 50.000.000đ để ông B giao dịch với ông L.

*[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Nguyễn Đăng L trình bày:

Ông L thừa nhận tự mình bán đất cho ông B không thông qua bà T là sự thật, ông L biết mình làm sai đối với ông B vì đây là tài sản chung của vợ chồng nhưng lấy bán cho ông B không nói cho bà T biết. Nay ông L đồng ý theo yêu cầu khởi kiện và lời trình bày của bà T, ông L có trách nhiệm cùng bà T giao trả cho ông L số tiền 250.000.000đ và tiền phạt cọc theo như trong hợp đồng là 250.000.000đ, tổng cộng 500.000.000đ.

- Ông Phạm Thanh T1 trình bày:

Ông T1 có hùn 50.000.000đ để cùng với ông B mua đất của ông L. Ông T1 đồng ý với lời trình bày của ông B.

- Ông Nguyễn Lam S, bà Nguyễn Thị S, ông Ngô Hữu T trình bày:

Vào năm 2017 ông S có hùn vốn cùng 4 anh chị em để mua đất của ông L do ông Phạm Thanh B đứng ra giao dịch đặt cọc, mỗi người góp vốn 50.000.000đ. Ông S yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng bán đất giữa ông B với ông L.

- Ông Nguyễn Minh T2 trình bày: Hiện ông T là người đang thuê diện tích đất thuộc thửa 1414 của ông L để sản xuất ống cống bê tông, thời gian thuê 02 năm từ 18-11-2021 đến 18-11-2023 với số tiền 8.000.000/năm, ông T xây dựng trên đất 01 nhà tạm và 01 mái che tôn để phục vụ cho việc sản xuất. Trường hợp chủ đất không tiếp tục cho thuê thì ông T sẽ tháo dỡ tài sản trả lại đất và không yêu cầu bồi thường.

*[4] Tại bản án dân sự sơ thẩm số 48/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã tuyên xử:*

1 - Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Tố T về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất” đối với ông Phạm Thanh B.

2 - Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (không công chứng) ngày 21-8-2017 đối với diện tích đất 2.407m<sup>2</sup> thuộc thửa 1414 tờ bản đồ 03 thị trấn Đất Đỏ giữa ông Nguyễn Đăng L với ông Phạm Thanh B vô hiệu.

3 - Bà Đặng Thị Tố T và ông Nguyễn Đăng L có trách nhiệm trả cho ông Phạm Thanh B số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

4 - Ông Phạm Thanh B có trách nhiệm giao trả cho bà Đặng Thị Tố T ông Nguyễn Đăng L giấy CN QSD đất (Bản chính) số CN 038802 ngày 19-6-2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BRVT cấp cho ông Nguyễn Đăng L.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, tiền án phí và quyền kháng cáo.

*[5] Nội dung kháng cáo:*

Ngày 12-9-2022, Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ nhận được đơn kháng cáo của ông Phạm Thanh B có nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Công nhận HĐCNQSD đất ngày 21-8-2017 có hiệu lực pháp luật.

Yêu cầu bà T, ông L phải tiếp tục thực hiện HĐCNQSD đất hoặc phải bồi thường số tiền đã nhận tương ứng 750.000.000 đồng.

*[6] Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Ông Phạm Thanh B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

*[7] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát như sau:*

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của ông B sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2022/DSST-ST ngày 29/8/2022 của TAND huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về phần bồi thường thiệt hại (bà T cùng ông L bồi thường cho ông B 500.000.000 đồng; ông L phải tự mình bồi thường thêm cho ông B 250.000.000 đồng).

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1] Về tố tụng:**

Đơn kháng cáo của ông Phạm Thanh B đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

**[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Phạm Thanh B thì thấy:**

[2.1] Ngày 21-8-2017, ông Nguyễn Đăng L và ông Phạm Thanh B ký hợp đồng sang nhượng đất. Theo đó, ông L đồng ý bán cho ông B lô đất với diện tích 2.407 m<sup>2</sup> nằm trong phần đất thuộc thửa 1414, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại thị trấn Đất Đỏ, với số tiền 45.000.000 đồng/m ngang (dài hết đất); hình thức thanh toán: ông B đặt cọc cho ông L 100.000.000 đồng. Khi nào đo chỉnh lý, cấp đổi xong, ông L ra công chứng giấy tờ chuyển nhượng cho ông B thì ông B sẽ chùng hết số tiền còn lại cho ông L.

Ngày 07-9-2017, ông L nhận thêm 150.000.000 đồng của ông B.

[2.2] Xét tính có hiệu lực của Hợp đồng sang nhượng đất ngày 21-8-2017 giữa ông L và ông B thì thấy:

[2.2.1] Về hình thức: Hợp đồng sang nhượng đất ngày 21-8-2017 không được công chứng hoặc chứng thực nên không tuân thủ quy định về hình thức theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Ông L và ông B chưa thực hiện được ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong hợp đồng nên Hợp đồng sang nhượng đất ngày 21-8-2017 bị vô hiệu về hình thức theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015.

[2.2.2] Về nội dung:

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 865368 ngày 22-5-2002 của UBND huyện Long Đất (nay là huyện Đất Đỏ) thì: Hộ ông Nguyễn Đăng L được quyền sử dụng thửa đất 1414 (số cũ là 1 phần của thửa 1230), tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại thị trấn Đất Đỏ, có diện tích 2.407 m<sup>2</sup>; văn cứ vào Giấy chứng nhận kết hôn ngày 28-11-2000 thì ông L và bà Đặng Thị Tố T là vợ chồng hợp pháp từ năm 2000 và theo quy định tại khoản 1 Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 “*Quyền sử dụng đất mà vợ, chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng*”; Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định diện tích đất 2.407 m<sup>2</sup> thuộc thửa 1414, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại thị trấn Đất Đỏ là tài sản chung của vợ chồng (ông L, bà T).

Tại Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm, ông Phạm Thanh B không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà T biết và đồng ý cho ông L ký hợp đồng sang nhượng đất và nhận tiền của bên mua là ông B. Còn ông L, bà T thì khẳng định: ông L tự ý sang nhượng đất cho ông B, ông L là người nhận tiền, còn bà T thì không biết. Do đó, việc ông L ký hợp đồng sang nhượng đất diện tích đất 2.407 m<sup>2</sup>, nhưng không được sự đồng ý của bà T là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T, vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 “Việc định đoạt tài sản chung phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng trong những trường hợp sau đây: a) Bất động sản,...”.

Như vậy, Hợp đồng sang nhượng đất ngày 21-8-2017 giữa ông L và ông B không đáp ứng điều kiện có hiệu lực của giao dịch về hình thức và về nội dung nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự 2015.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Thanh B yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng sang nhượng đất ngày 21-8-2017 có hiệu lực pháp luật và buộc ông L, bà T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng.

[2.3] Xét hậu quả của hợp đồng sang nhượng đất ngày 21-8-2017 bị vô hiệu thì thấy:

[2.3.1] Đối với khoản tiền đặt cọc nhận ngày 21-8-2017:

Theo xác nhận của ông L, ông B thì: ngày 21-8-2017, ông L đã nhận tiền đặt cọc của ông B là 100.000.000 đồng. Tại Tòa án cấp sơ thẩm: đại diện hợp pháp của bà T và ông L tự nguyện trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng mà ông L

đã nhận ngày 21-8-2017 và khoản tiền phạt cọc 100.000.000 đồng cho ông B theo thỏa thuận “Nếu sau này ông L đổi ý không bán đất cho ông B thì phải đền bù gấp 2 lần số tiền đặt cọc cho ông B” nên Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận để buộc ông L, bà T trả lại cho ông B tiền cọc đã nhận và tiền phạt cọc với số tiền 200.000.000 đồng là phù hợp.

[2.3.2] Đối với khoản tiền 150.000.000 đồng nhận ngày 07-9-2017:

Ngày 07-9-2017, ông L nhận thêm của ông B 150.000.000 đồng. Tại phiên tòa cấp phúc thẩm, ông L khai rằng: “Ông L nhận số tiền này xuất phát từ việc sang nhượng đất và nếu hợp đồng chuyển nhượng được ký kết thì số tiền 150.000.000 đồng này sẽ được khấu trừ vào tiền chuyển nhượng”. Do đó, có đủ căn cứ để xác định số tiền 150.000.000 đồng mà ông L nhận của ông B ngày 7-9-2017 là tiền thanh toán cho việc chuyển nhượng đất, không phải là tiền đặt cọc.

Tại Tòa án cấp sơ thẩm: đại diện hợp pháp của bà T và ông L tự nguyện trả lại số tiền số tiền 150.000.000 đồng mà ông L đã nhận ngày 7-9-2017 nên Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc ông L, bà T trả lại cho ông B số tiền 150.000.000 đồng là phù hợp.

Xét về bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của ông B thì thấy:

+ Về lỗi: Hợp đồng sang nhượng đất ngày 21-8-2017 bị vô hiệu do lỗi thuộc cả về ông L và ông B; cụ thể ông L tự ý ký chuyển nhượng nhưng không được sự đồng ý của vợ là bà T; còn ông B biết rõ thửa đất là tài sản chung của ông L, bà T nhưng đã không yêu cầu bà T xác nhận đồng ý ký tên trong hợp đồng. Do đó, mức độ lỗi của ông L và ông B được xác định theo tỷ lệ 50/50.

+ Về mức thiệt hại:

Theo xác nhận của ông L, ông B thì thửa đất 1414 tờ bản đồ số 3 có chiều ngang là 25 m; nên giá trị đất tại thời điểm ký hợp đồng sang nhượng (ngày 21-8-2017) là: 45.000.000 đồng x 25 m ngang = 1.125.000.000 đồng. Nên xác định số tiền đã thanh toán 150.000.000 đồng tương đương tỷ lệ 13,3% giá trị của hợp đồng.

Theo Mạnh trích đo địa chính lập ngày 16-6-2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ thì diện tích thực tế của thửa đất 1414 là: 2.350,3 m<sup>2</sup>; kết quả của Hội đồng định giá tài sản thể hiện tại Biên bản định giá ngày 07-4-2022 do Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ thành lập đã xác định được giá trị đất theo thị trường hiện nay là: 12.000.000 đồng/m<sup>2</sup>; thành tiền là: 2.350,3 m<sup>2</sup> x 12.000.000 đồng = 28.203.600.000.000 đồng.

Như vậy, giá trị chênh lệch giữa giá mua bán năm 2017 và giá thị trường của năm 2022 là: 28.203.600.000 đồng – 1.125.000.000 đồng = 27.759.000.000 đồng.

Do đó, mức thiệt hại mà ông B phải chịu là: (27.786.000.000 đồng : 2 (mỗi người lỗi 50/50) x 13,3% = 1.807.269.000 đồng.

Căn cứ vào mức độ lỗi, mức thiệt hại thực tế và quy định tại Điều 131, Điều 585 Bộ luật Dân sự, có cơ sở để buộc ông L phải bồi thường thiệt hại 1.807.269.000 đồng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để buộc ông L phải hoàn trả tổng số tiền (200.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc + 150.000.000 đồng tiền nhận thanh toán + 1.807.269.000 đồng) = 2.157.269.000 đồng.

Tuy nhiên, tại phiên tòa cấp phúc thẩm, ông B chỉ yêu cầu ông L, bà T trả cọc, tiền phạt cọc, tiền đã nhận và tiền bồi thường thiệt hại 750.000.00 đồng là có lợi cho ông L, bà T nên được Tòa án chấp nhận. Do bà T chỉ đồng ý cùng với ông L trả cho ông B số tiền 500.000.000 đồng; nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông B, sửa một phần bản án sơ thẩm, theo hướng: buộc ông L, bà T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông B số tiền 500.000.000 đồng và buộc ông L phải có nghĩa vụ trả cho ông B số tiền 250.000.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền 250.000.000 đồng là tiền cọc, nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tự nguyện trả tiền cọc và tiền phạt cọc 500.000.000 đồng là không có căn cứ.

[3] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Thanh B phải chịu án phí 300.000 đồng do hợp đồng sang nhượng đất bị vô hiệu;

Ông L, bà T phải chịu án phí trên số tiền mà Tòa án tuyên buộc nghĩa vụ phải trả cho ông B (500.000.000 đồng - 100.000.000 đồng (tiền cọc tự nguyện trả lại) là 20.000.000 đồng;

Ông L phải chịu án phí (số tiền 250.000.000 đồng phải thanh toán cho ông B) là 12.500.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông B không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Thanh B;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 48/2022/DS-ST ngày 29-8-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ; cụ thể như sau:



Áp dụng: Điều 117, 122, 129, 131, 585 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 33, 35 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/UBTVQH về án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Tố T về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Phạm Thanh B.

2. Tuyên bố Hợp đồng sang nhượng đất ngày 21-8-2017 được ký giữa ông Nguyễn Đăng L với ông Phạm Thanh B vô hiệu.

3. Buộc bà Đặng Thị Tố T và ông Nguyễn Đăng L có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Thanh B số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

4. Buộc ông L có nghĩa vụ trả cho Phạm Thanh ông B số tiền 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

5. Ông Phạm Thanh B có trách nhiệm giao trả cho bà Đặng Thị Tố T ông Nguyễn Đăng L 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản chính) số CN 038802 ngày 19-6-2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho ông Nguyễn Đăng L.

6. Chi phí tố tụng: Ông Phạm Thanh B có nghĩa vụ trả cho bà Đặng Thị Tố T số tiền 2.784.535đ (Hai triệu bảy trăm tám mươi bốn ngàn năm trăm ba mươi lăm đồng).

7. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

8. Về án phí:

Ông Phạm Thanh B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Ông Nguyễn Đăng L, bà Đặng Thị Tố T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng); được trừ vào số tiền bà T tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 00976 ngày 23-10-2020 của Chi cục THADS huyện Đất Đỏ; bà T ông L còn phải nộp 19.700.000đ (Mười chín triệu bảy trăm ngàn đồng).

Ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 12.500.000đ (Mười hai triệu năm trăm ngàn đồng).

Ông Phạm Thanh B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông B số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009905 ngày 12-9-2022 của Chi cục THADS huyện Đất Đỏ.

9. 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, 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.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Đất Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Đất Đỏ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**(Đã ký tên và đóng dấu)**

**Cao Xuân Long**