TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 325/2023/DS-PT
Ngày: 18/8/2023
Về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hồng Nước

Các thẩm phán: Bà Lê Thị Trúc Phương

Ông Lê Thành Tôn

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện Viện Kiểm sát Nhân dân Tỉnh tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Đạm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 tháng 02 và ngày 18 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 249/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố Hồng Ngự bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 438/2022/QĐ-PT ngày 09/12/2022 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 464/TB-TA ngày 27/12/2022 và Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm số 33/TB-TA ngày 16/02/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngô Minh N, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp B, xã B, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn:

1- Phan Thanh T, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Ấp B, xã B, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phan Thanh T: Luật sư Mai T1 - Công ty L và Cộng sự - Thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: số B, quốc lộ C, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2- Võ Thị Kim M, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp B, xã B, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Phan Huỳnh N1, sinh năm 1997;

Phan Hoàng T2, sinh năm 2008.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Phan Hoàng T2:

Phan Thanh T, sinh năm 1970 (Cha ruột);

Võ Thị Kim M, sinh năm 1968 (Mẹ ruột).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã B, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Phạm Mỹ T3, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp B, xã B, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Ông N, ông T, bà T3, luật sư M tuyên có mặt tại phiên tòa; bà M, chị N1 vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, đơn thay đổi yêu cầu và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn là ông Ngô Minh N trình bày: Ngày 12/11/2019, ông N có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Phan Thanh T, bà Võ Thị Kim M diện tích khoảng 2.000m^2, các thửa đất số: 420, 421, cùng tờ bản đồ số: 13, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC 837223, AC 837224 do hộ ông Phan Thanh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá chuyển nhượng là 450.000.000đồng/1000m^2, tổng số tiền là 900.000.000đồng và thỏa thuận như sau: Số tiền đặt cọc trước là 600.000.000đồng, số tiền còn lại thanh toán theo kỳ: Tháng 3/2020 thanh toán thêm 100.000.000đồng, tháng 3/2021 thanh toán số tiền còn lại là 200.000.000đồng; đến tháng 3/2020, ông N yêu cầu vợ chồng ông T, tiến hành giao đất và thực hiện thủ tục chuyển nhượng để thanh toán đủ số tiền còn lại là 300.000.000đồng, không chờ đến tháng 3/2021 nhưng vợ chồng ông T không thực hiện giao kết theo đúng thỏa thuận.

Hiện nay đã hết thời hạn giao kết, vợ chồng ông T không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông N.

Đối với 02 (hai) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Phan Thanh T (bản chính) hiện do ông N đang trực tiếp quản lý, vì ông T đã tự nguyện giao 02 (hai) giấy chứng nhận cho ông N làm tin, 02 giấy chứng nhận do ông N giữ và không có cầm cố, thế chấp, vay vốn… cho cơ quan, tổ chức, cá nhân nào khác, ông không yêu cầu giải quyết về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Ông N không yêu cầu tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và không yêu cầu định giá, vì ông N chỉ yêu cầu nhận lại số tiền cọc và bồi thường tiền cọc do vợ chồng ông T vi phạm hợp đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Ngô Minh N yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất) đề ngày 12/11/2019 giữa ông N với vợ chồng ông Phan Thanh T, bà Võ Thị Kim M là vô hiệu; ông Ngô Minh N yêu cầu hộ ông Phan Thanh T (gồm: ông Phan Thanh T, bà Võ Thị Kim M, Phan Huỳnh N1, Phan Hoàng T2) phải liên đới trả lại cho ông Ngô Minh N tiền đặt cọc là 600.000.000đồng và bồi thường tiền cọc tương đương tiền cọc do vợ chồng ông Phan Thanh T vi phạm hợp đồng là 600.000.000đồng, tổng cộng 1.200.000.000đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng). Ngoài ra, ông không ý kiến, yêu cầu gì thêm.

Trong văn bản ghi ý kiến và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của ông Phan Thanh T, cũng như tại phiên tòa hôm nay, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Phan Thanh T là luật sư Ngô Quang T4 trình bày: Do vợ chồng ông T gặp khó khăn về kinh tế, nợ tiền vay của cá nhân bên ngoài, đồng thời vợ chồng ông T còn nợ của ông Ngô Minh N 05 lượng vàng 9T8 nên vợ chồng ông T thống nhất chuyển nhượng cho ông Ngô Minh N quyền sử dụng đất diện tích khoảng 2.000m^2, các thửa đất số: 420, 421, cùng tờ bản đồ số 13 (chưa đo đạc chính xác), với giá 450.000.000đồng/1.000m^2, đồng thời thống nhất thỏa thuận như sau: Vợ chồng ông T cho ông N thiếu 300.00.000đồng đến năm 2021; khi nào có tiền thì vợ chồng ông T được quyền chuộc đất lại; sau này đo đất, tính tiền theo diện tích đất thực tế (không nhất định phải giao đủ 2.000m^2); bên ông N giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông T để làm tin.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 12/11/2019, sau khi thỏa thuận xong, ông N có đưa cho ông T 200.000.000đồng, đến ngày 14/11/2019, ông N tiếp tục đưa cho ông T 134.150.000đồng (ông N trả tiền thi hành án còn nợ cho vợ chồng ông T), tổng số tiền vợ chồng ông T đã nhận từ ông Ngô Minh N là 600.000.000đồng, nhưng trong đó bao gồm số tiền 334.150.000đồng, còn lại là tiền tính ra từ 05 lượng vàng và tiền lãi của số vàng

này.

Ngày 27/3/2020, cán bộ Phòng T5 cùng cán bộ Ủy ban nhân dân xã B tiến hành đo đạc đất nhưng không được, do anh chị em ruột của ông T không đồng ý cho bán đất này. Do đó, ngày 30/4/2020, ông T có đến gặp ông N để thương lượng cho vợ chồng ông T trả lại số tiền đã nhận cọc trước là 600.000.000đồng và ông T tự nguyện đưa thêm cho ông N số tiền 100.000.000đồng, tổng cộng là 700.000.000đồng để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, nhưng ông N không đồng ý và tranh chấp đến Tòa án.

Đối với 02 (hai) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông T hiện nay ông Ngô Minh N đang trực tiếp quản lý, vì ông T tự nguyện giao giấy tờ cho ông N để làm tin, ngoài ra, vợ chồng ông T không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Vợ chồng ông T không yêu cầu tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và không yêu cầu định giá.

Qua yêu cầu của ông Ngô Minh N, ông T thống nhất với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phan Thanh T, bà Võ Thị Kim M với ông Ngô Minh N theo "giấy bán đất" ngày 12/11/2019 là vô hiệu. Ông T thống nhất liên đới cùng Võ Thị Kim M, Phan Huỳnh N1, Phan Hoàng T2 trả lại cho ông Ngô Minh N tiền đặt cọc là 600.000.000đồng và bồi thường hậu quả hợp đồng vô hiệu là 300.000.000đồng, tổng cộng là 900.000.000đồng (chín trăm triệu đồng), không thống nhất bồi thường hậu quả hợp đồng là 600.000.000đồng.

Trong văn bản ghi ý kiến và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Mỹ T3 trình bày: Thống nhất toàn bộ lời trình bày và ý kiến của chồng tên ông Ngô Minh N. Ngoài ra, không yêu cầu, ý kiến gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố Hồng Ngự đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất) đề ngày 12/11/2019 giữa ông Ngô Minh N với vợ chồng ông Phan Thanh T, bà Võ Thị Kim M là vô hiệu.

Buộc hộ ông Phan Thanh T (gồm: ông Phan Thanh T, bà Võ Thị Kim M, Phan Huỳnh N1, Phan Hoàng T2) phải liên đới trả cho ông Ngô Minh N tiền đặt cọc là 600.000.000đồng và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 600.000.000đồng, tổng cộng 1.200.000.000đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày ông Ngô Minh N có đơn yêu cầu thi hành án, mà hộ ông Phan Thanh T (gồm: ông Phan Thanh T, bà Võ Thị Kim M, Phan Huỳnh N1, Phan Hoàng T2) chưa thi hành xong số tiền nêu trên, thì hàng tháng 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ngô Minh N không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho ông Ngô Minh N 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số: 0013444 ngày 28 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp;

Hộ ông Phan Thanh T (gồm: ông Phan Thanh T, bà Võ Thị Kim M, Phan Huỳnh N1, Phan Hoàng T2) phải liên đới chịu tổng án phí dân sự sơ thẩm là 48.300.000đồng (Bốn mươi tám triệu ba trăm nghìn đồng).

Bà Phạm Mỹ T3 không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra Bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về thời hạn kháng cáo.

Ngày 28/7/2022 ông Phan Thanh T kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2022/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Phan Thanh T đồng ý trả cho ông Ngô Minh N tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 300.000.000 đồng, tổng cộng là 900.000.000 đồng, không đồng ý bồi thường thiệt hại là 600.000.000 đồng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm

Ông Phan Thanh T đồng ý trả cho ông Ngô Minh N tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng, không đồng ý bồi thường tiền đặt cọc và tính lại án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Ngô Minh N không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của ông T. Ông N đồng ý trừ 17.000.000 đồng tiền lãi của số 30 chỉ vàng trong số tiền 600.000.000 đồng nên yêu cầu hộ ông T trả 583.000.000 đồng (600.000.000đ – 17.000.000đ) và bồi thường tương đương số tiền đặt cọc là 583.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.166.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T là luật sư Mai T1 trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông T vô hiệu là không phù hợp vì thông qua hợp đồng chuyển nhượng này nhằm che dấu giao dịch dân sự khác trước đó, cụ thể ông T đã vay 20 chỉ vàng 24k của bà T3 (vợ ông N) và 30 chỉ vàng 24k của ông B (cha vợ của ông

N) nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán:

Từ khi thụ lý giải quyết vụ việc đến khi nghị án, Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa:

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự xét xử phúc thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

Ngày 28/7/2022 ông T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tỉnh Đồng Tháp sửa án theo hướng ông T đồng ý trả lại tiền cọc cho ông N 600.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại 300.000.000 đồng; Tòa án cấp sơ thẩm buộc bên ông T bồi thường thiệt hại 600.000.000 đồng là không phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm ông T yêu cầu sửa bản án sơ thẩm chỉ buộc bên ông T trả cho bên ông N 600.000.000 đồng tiền đặt cọc, không buộc bồi thường.

Nhận thấy, ngày 12/11/2019 giữa ông Phan Thanh T, bà Võ Thị Kim M với ông Ngô Minh N có thỏa thuận về việc chuyển nhượng QSDĐ, hai bên có làm "Giấy bán đất", nội dung thể hiện: "*Hai bên nhất trí thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ theo các cam kết sau: Tổng diện tích chuyển nhượng là 2.000m^2, với giá 900.000.000 đồng; số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng...*".

Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì ông N nhiều lần yêu cầu bên ông T thực hiện việc giao đất và sang tên, nhưng ông T không đồng ý chuyển nhượng QSDĐ vì cho rằng phần đất này là của anh chị em của ông T và không đồng ý chuyển nhượng, bên ông T đồng ý trả lại cho ông N số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc thêm 300.000.000 đồng, tổng cộng 900.000.000 đồng. Bên ông N không đồng ý, mà yêu cầu hộ ông T phải trả tiền cọc 600.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc 600.000.000 đồng, tổng cộng 1.200.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm ông N đồng ý giảm cho bên ông T,

bà M số tiền 34.000.000 đồng, do trong số tiền 600.000.000 đồng bên ông T, bà M trả có 17.000.000 đồng tiền lãi vàng của ông B cho bên ông T vay.

Xét yêu cầu kháng cáo của ông T là không có căn cứ chấp nhận, bởi căn cứ giấy chứng nhận QSDĐ là cấp cho hộ ông T và bà M, không có chứng cứ chứng minh là của anh chị em ông T như ông T trình bày. Ngoài ra, quá trình thực hiện hợp đồng bên ông T không thực hiện việc giao đất vì cho rằng đất có tranh chấp, tuy nhiên chứng cứ thể hiện ông T và người sử dụng đất giáp ranh chưa thống nhất về ranh đất trước khi thỏa thuận chuyển nhượng cho ông N nhưng đến nay cũng không có tranh chấp. Do đó, bên ông T là đơn phương không thực hiện tiếp hợp đồng, nên ông N tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bồi thường thiệt hại là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*".

Như vậy, bản án sơ thẩm buộc hộ ông T phải trả cho ông N tiền đặt cọc 600.000.000 đồng và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 600.000.000 đồng, tổng cộng 1.200.000.000 đồng là phù hợp. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ông N tự nguyện giảm cho bên ông T 34.000.000 đồng, đây là sự tự nguyện và phù hợp pháp luật, có lợi cho bên ông T nên chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy kháng cáo của ông Phan Thanh T là có căn cứ một phần, chấp nhận sự tự nguyện của ông N. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm buộc hộ ông T trả cho ông N số tiền 1.166.000.000 đồng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/7/2022 ông Phan Thanh T kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2022/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp là còn trong thời hạn luật định được xem là hợp lệ.

[2] Xét ông Phan Thanh T yêu cầu tuyên xử ông T trả cho anh Ngô Minh N tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 300.000.000 đồng, tổng cộng là 900.000.000 đồng, chứ không phải tiền bồi thường thiệt hại là 600.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông T thay đổi yêu cầu kháng cáo, ông T kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 14/7/2022 của TAND thành phố Hồng Ngự; Ông T và bà M đồng ý trả lại tiền cho ông N số tiền 600.000.000 đồng (là tiền thanh toán trước cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) và tính lại tiền án dân sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm ông T trình bày không có nhận tiền đặt cọc 600.000.000 đồng như trong Giấy bán đất ghi nhận, mà sự thật ông T chỉ nhận vào ngày ký Giấy bán đất là 200.000.000 đồng và ngày 14/11/2019 là 134.150.000 đồng, còn lại thì được quy ra từ số nợ vàng của ông Phạm Văn B1 (ngày 25/6/2010 âm lịch) và bà Phạm Mỹ T3 (ngày 18/6/2018 âm lịch) và tiền lãi tính theo lãi suất ghi trong Giấy nợ vàng cụ thể các khoảng tiền như sau: 05 cây vàng quy ra tiền 200.000.000 đồng, tiền mặt và tiền ông N nộp thi hành án 334.150.000 đồng; tiền lãi vàng còn nợ 65.850.000 đồng. Việc ký giấy bán đất là để đảm bảo cho khoản nợ 600 triệu đồng. Còn ông N trình bày số vàng ông T vay của ông B1 là ông Bùi đ ra vay dùm cho ông T sau đó ông N đứng ra trả nợ vàng thay cho ông T. Lời trình bày của ông N phù hợp với lời khai của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông B1 (vợ và các con của ông B1) và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Do đó, lời trình bày của ông T là không có căn cứ chấp nhận. Mặt khác, căn cứ vào Giấy bán đất đề ngày 12/11/2019 giữa ông Phan Thanh T và bà Võ Thị Kim M với ông Ngô Minh N thể hiện: *"Hai bên nhất trí thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các cam kết sau: Tổng diện tích chuyển nhượng là 2.000m^2, với giá 900.000.000đồng; số tiền đặt cọc 600.000.000đồng, Tháng 3/2020 thanh toán thêm 100.000.000đồng, tháng 3/2021 thanh toán số tiền còn lại là 200.000.000đồng, bên chuyển nhượng phải giao đủ diện tích, đúng hiện trạng, không dính dáng đến quyền lợi người khác và giấy tờ liên quan đến thửa đất chuyển nhượng….."*. Như vậy, hai bên đã thống nhất giao kết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.000m^2, nhưng sau đó, hộ ông Phan Thanh T không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì cho rằng phần đất này là của anh chị em của ông T là lỗi của ông T. Căn cứ vào khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định *"Trường hợp hợp đồng được giao*

kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác". Do đó, ông N yêu cầu hộ ông T phải trả cho ông N tiền đặt cọc 600.000.000đồng và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 600.000.000 đồng, tổng cộng 1.200.000.000 đồng là có căn cứ.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ông N thừa nhận trong số tiền 265.850.000 đồng tương đương giá trị 50 chỉ vàng 24k có 17.000.000 đồng tiền lãi của/30 chỉ vàng nên đồng ý không yêu cầu hộ ông T trả; ông N chỉ yêu cầu hộ ông T trả 583.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường tiền đặt cọc tương đương là 583.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.166.000.000 đồng là sự tự nguyện, có lợi cho hộ ông T nên Hội đồng xét xử công nhận. Do ông N tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện như nhận định nêu trên nên Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông N; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

[3] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông T, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

[4] Xét lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông T, căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm, buộc hộ ông T trả cho ông N số tiền 1.166.000.000 đồng là phù hợp, có căn cứ nên chấp nhận.

[5] Do yêu cầu kháng cáo của ông T được chấp nhận một phần nên ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 14/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phan Thanh T đối với tiền lãi vàng.

2. sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 14/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh N.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông N đối với tiền lãi vàng và tiền bồi thường tiền đặt cọc, tổng cộng là 34.000.000 đồng.

Công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất) đề ngày 12/11/2019 giữa ông Ngô Minh N với vợ chồng ông Phan Thanh T, bà Võ Thị Kim M là vô hiệu.

Buộc hộ ông Phan Thanh T gồm: ông Phan Thanh T, bà Võ Thị Kim M, Phan Huỳnh N1, Phan Hoàng T2 liên đới trả cho ông Ngô Minh N tiền đặt cọc là 583.000.000 đồng và bồi thường tiền đặt cọc là 583.000.000 đồng, tổng cộng 1.166.000.000 đồng (một tỷ, một trăm sáu mươi sáu triệu đồng).

Kể từ ngày ông Ngô Minh N có đơn yêu cầu thi hành án, mà hộ ông Phan Thanh T gồm: ông Phan Thanh T, bà Võ Thị Kim M, Phan Huỳnh N1, Phan Hoàng T2 chưa thi hành xong số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm

Ông Ngô Minh N phải chịu 1.700.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng theo biên lai thu số: 0013444 ngày 28 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp. Ông N phải nộp tiếp 1.400.000 đồng;

-Hộ ông Phan Thanh T gồm: ông Phan Thanh T, bà Võ Thị Kim M, Phan Huỳnh N1, Phan Hoàng T2 phải liên đới chịu tổng án phí dân sự sơ thẩm là 46.980.000 đồng (Bốn mươi sáu triệu, chín trăm tám mươi nghìn đồng).

-Bà Phạm Mỹ T3 không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm

Ông Phan Thanh T không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006619 ngày 29/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự.

5. Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014 thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014.

6. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 14/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận*:**
- Phòng KTNV và THA;
- VKSND Tỉnh;
- TAND TP Hồng Ngự;
- Chi cục THADS TP Hồng Ngự;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Tr).

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