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

Bản án số: 329/2023/DS-PT
Ngày 11-9-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: bà Đinh Thị Ngọc Yến

ông Trần Trọng Nhân

- Thư ký phiên tòa: bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: ông Lê Ngọc Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 227/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 259/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Hoàng Đ, sinh năm 1937;

Địa chỉ: số B, ngách A, phường T, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

- *Bị đơn:* ông Phạm Văn D, sinh năm 1983;

Địa chỉ: ấp V, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

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

1. Ông Phạm Hữu P, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp V, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

2. Ông Đặng Ngọc Đ1, sinh năm 1974; địa chỉ: số B, đường H, Khu phố G, thị trấn N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

4. Ông Đặng Minh T1, sinh năm 1975; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

5. Ông Nguyễn Thanh P1, sinh năm 1973; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Phạm Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 11 tháng 3 năm 2019 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Hoàng Đ cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H trình bày:

Ông Hoàng Đ là chủ sử dụng thửa đất số 814, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.290m^2, loại đất lúa, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An. Năm 2018, ông Đ có ý định chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất số 814 là 3.000m^2, còn lại 290m^2 trên đất có căn nhà tình thương thì ông Đ giữ lại. Khi đó, ông Đ chỉ nhờ bà Nguyễn Thị Thanh T (là con riêng của vợ ông Đ) tìm người mua đất, không có ủy quyền cho bà T thực hiện giao dịch thay cho ông. Đồng thời, ông Đ có giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà T cất giữ, do ông Đ thường xuyên phải đi về Hà Nội bất tiện trong việc cất giữ giấy tờ. Đến ngày 27/07/2018, bà T có báo cho ông Đ là tìm được người mua đất và chuyển vào tài khoản của ông Đa số tiền 30.000.000 đồng. Khi chuyển tiền thì bà T chỉ nói là tiền nhận đặt cọc mà không nói cụ thể là của ai.

Khoảng 03 tháng sau, ngày 20/11/2018 ông Đ từ Thành phố Hà Nội vào huyện C, tỉnh Long An thì ông Phạm Văn D có đến nhà của ông Đ yêu cầu ông Đ ký tên vào giấy đặt cọc có nội dung đồng ý sang nhượng thửa đất số 814, diện tích 3.000m^2 với giá chuyển nhượng là 210.000.000 đồng. Do trước đó bà T có chuyển cho ông Đa số tiền là 30.000.000 đồng nên ông Đ nghĩ rằng ký tên vào giấy đặt cọc nhằm hợp thức hóa số tiền mà bà T đã chuyển cho ông Đ trước đó nên trên giấy đặt cọc có ghi "*bên mua có đưa trước 30.000.000 đồng"*. Còn thời điểm gặp ông D thì ông Đ không có nhận bất kỳ khoản tiền nào của ông D. Ngoài ra, tại phần ghi chú trên giấy đặt cọc ngày 20/11/2018 bên ông D có ghi: "*Hoàng Đ đã bán cho anh Phạm Văn D trước đây 04 tháng, vì ông Đ chưa đủ thủ tục, vậy nay ông Đ ký nhận là phần đất này không phải hợp đồng đặt cọc mà hợp đồng chuyển nhượng, đợi ký lấy đủ tiền*", nội dung trên ông Đ nghĩ rằng ghi để xác định đã nhận đặt cọc trước đó 4 tháng, chứ không phải là tiền chuyển nhượng thửa đất, vì khi nào ông Đ ký lấy đủ tiền thì hai bên mới ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Mặt khác, ông Đ cũng chưa nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ phía bên ông D. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm lần thứ nhất trước đây, bên ông D cũng thừa nhận "*có giao cho ông Đ số tiền 30.000.000 đồng tiền cọc.... do ông chỉ thực hiện công việc đặt cọc dùm ông P*". Như vậy, ông Đ và ông D đều xác định đây là hợp đồng đặt cọc, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông Hoàng Đ khởi kiện yêu cầu hủy giao dịch mua bán đất theo Giấy đặt cọc ngày 20/11/2018 được ký kết giữa ông Hoàng Đ với ông Phạm Văn D; yêu cầu ông

Phạm Văn D trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 543596 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/07/2013. Về số tiền 30.000.000 đồng mà bà T chuyển vào tài khoản của ông Đ, thì ông Đ đồng ý trả lại cho bà T, ông Đ không đồng ý trả lại 30.000.000 đồng cho ông D vì ông Đ không có nhận tiền từ ông D.

Tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ hai, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Thành N có trình bày bổ sung:

Do trước đó ông Đ chỉ có nhờ bà T tìm người mua đất nên khi bà T chuyển cho ông Đa số tiền 30.000.000 đồng thì ông Đ không đồng ý mà yêu cầu được thỏa thuận trực tiếp với người mua. Khoảng 01 tháng sau thì ông Đ vào huyện C và gặp trực tiếp ông Phạm Văn D. Theo ông Đ thì ông D là người đã đưa số tiền 30.000.000 đồng trước đó nên ông Đ đồng ý ký hợp đồng đặt cọc với ông D và đưa bản photo giấy chứng minh nhân dân của ông Đ. Các bên không có thỏa thuận thời gian để ký hợp đồng chuyển nhượng mà thỏa thuận các bên về chuẩn bị các giấy tờ liên quan để thống nhất đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng, ông Đ sẽ cung cấp giấy tờ nhân thân còn ông D cung cấp xác nhận trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp. Tuy nhiên, thời gian sau đó ông D chưa cung cấp được đơn xác nhận nên các bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng. Sau đó, ông Đ có tìm hiểu thì được biết không thể tách thửa đối với diện tích 3.000m^2 đã thỏa thuận vì diện tích còn lại chỉ có 290m^2 không đủ diện tích theo quy định. Ông Đ thông báo cho ông D và yêu cầu được trả lại tiền cọc nhưng ông D không đồng ý.

Trong đơn khởi kiện ngày 25 tháng 11 năm 2020 (BL 185), đơn xin rút đơn khởi kiện ngày 20 tháng 7 năm 2022 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án cấp sơ thẩm, bị đơn ông Phạm Văn D trình bày:

Ông Phạm Văn D và ông Phạm Hữu P là anh em ruột, có hùn tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hoàng Đ do bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Đặng Ngọc Đ1 giới thiệu. Theo đó, ngày 26/7/2018 anh của ông D là ông Phạm Hữu P có ký Hợp đồng đặt cọc với ông Đặng Ngọc Đ1, bà Nguyễn Thị Thanh T để nhận chuyển nhượng thửa đất số 814, diện tích 3.000m^2 với giá 340.000.000 đồng. Ông P đặt cọc cho ông Đ1, bà T số tiền 50.000.000 đồng. Đồng thời, bà T giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ cho ông P giữ. Thời điểm đó do ông Đ1, bà T có giấy ủy quyền của ông Đ và còn có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông P tin tưởng và đồng ý thỏa thuận. Sau đó, ngày 25/8/2018, ông P đưa thêm số tiền 30.000.000 đồng cho ông Đ1 và bà T nên các bên lập Giấy đặt cọc thể hiện thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 814 diện tích khoảng 3.290m^2 và thể hiện bên mua đưa trước là 80.000.000 đồng. Khoảng 03 tháng sau, ngày 20/11/2018, ông Đ từ Hà Nội vào thì ông P có yêu cầu ông Phạm Văn D đến nhà ông Đ để ký Giấy đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 814, diện tích khoảng 3.000m^2 với giá 210.000.000 đồng và có giao trực tiếp cho ông Đ 30.000.000 đồng. Thỏa thuận ông Đ phải hỗ trợ đầy đủ giấy tờ để ra công chứng ký hợp đồng như giấy xác nhận độc thân, sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân, nhưng hợp đồng không thỏa thuận ngày nào ra công chứng. Tuy nhiên, sau đó khoảng 15 ngày, khi giá đất lên thì ông Đ không hỗ trợ giấy tờ như thỏa thuận và không đồng ý chuyển nhượng đất cho anh em của ông.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Hoàng Đ thì ông D không đồng ý hủy bỏ giao dịch mua bán đất giữa ông Hoàng Đ với ông Phạm Văn D theo Giấy đặt cọc ngày 20/11/2018 đối với diện tích 3.290m^2 thuộc một phần thửa đất số 814, loại đất trồng lúa, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An và không đồng ý nhận lại số tiền nhận cọc 30.000.000 đồng.

Ngược lại, ông Phạm Văn D yêu cầu ông Hoàng Đ tiếp tục thực hiện giao kết chuyển nhượng theo Giấy đặt cọc ngày 20/11/2018, cụ thể tiếp tục chuyển nhượng cho ông D một phần thửa đất số 814, tờ bản đồ số 4, diện tích 2000m^2, loại đất trồng lúa, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An, phần đất có ký hiệu A theo mảnh trích đo địa chính số 189-2021 của Công ty TNHH Đ2 lập. Ông D sẽ trả tiếp cho ông Hoàng Đ số tiền là 110.000.000 đồng mà không phải 180.000.000 đồng do diện tích chuyển nhượng giảm từ 3.000m^2 xuống 2.000m^2. Đồng ý với chứng thư thẩm định giá và không yêu cầu định giá lại. Trường hợp, không tiếp tục chuyển nhượng thì yêu cầu ông Đ trả 30.000.000 đồng và bồi thường 766.000.000 đồng do ông Đ là người có lỗi, không tiếp tục chuyển nhượng. Hiện tại, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ do ông D đang giữ, trường hợp không chuyển nhượng được thì đồng ý trả cho ông Đ. Trong đơn khởi kiện ngày 25/11/2020, ông D còn yêu cầu ông Đ trả lại 30.000.000đồng và phạt cọc 90.000.000đồng, tuy nhiên sau đó ngày 20/7/2022 ông D rút lại yêu cầu trả cọc và phạt cọc chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng với diện tích chuyển nhượng là 2.000m^2.

Tại phiên tòa ngày 22/05/2023, ông D xác định ngày 20/11/2018 khi ký giấy đặt cọc với ông Đ thì các bên đồng ý chuyển nhượng với toàn bộ diện tích của thửa đất số 814 là 3.290m^2 nhưng chỉ ghi vào giấy đặt cọc là 3.000m^2 và sau khi đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông D sẽ làm giấy tay trả lại cho ông Đ diện tích 290m^2 trên đó có căn nhà tình nghĩa của ông Đ. Do ông P thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất số 814 là nhằm để tặng cho ông D nên các thỏa thuận giữa ông P với bà T và ông Đ1 thì ông D đều biết. Thời điểm gặp ông Đ, ông D có biết trước đó bà T đã chuyển cho ông Đa số tiền 30.000.000 đồng vì bà T có đưa chứng từ chuyển khoản cho xem. Lý do số tiền thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông P với bà T, ông Đ1 là 340.000.000 đồng khác với số tiền mà ông D thỏa thuận với ông Đ là 210.000.000 đồng là do bà T yêu cầu. Khi gặp ông Đ thì ông D cũng không có thông báo cho ông Đ biết các thỏa thuận trước đó với bà T vì ông D nghĩ rằng chỉ cần đưa đủ số tiền chuyển nhượng là được. Khi gặp ông Đ thì ông D có đưa thêm số tiền 30.000.000 đồng mục đích để ông Đ làm giấy độc thân, bổ sung thủ tục để ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng và đây là số tiền của ông P. Về việc ông D yêu cầu ông Đ chuyển nhượng diện tích 2.000m^2 thì trước đó các bên chưa có thỏa thuận mà chỉ khi khởi kiện tại Tòa án thì ông D mới đề nghị. Do ông Đ đổi ý không chuyển nhượng nên ông cũng chưa làm giấy xác nhận đủ điều kiện nhận đất lúa. Ông D xác định ông Đ đã giao toàn bộ thửa đất cho ông D quản lý.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Hoàng Đ thì ông D không đồng ý hủy bỏ giao dịch mua bán đất giữa ông Hoàng Đ với ông Phạm Văn D theo Giấy đặt cọc ngày 20/11/2018. Ông D không yêu cầu ông Đ trả lại tiền cọc 30.000.000 đồng và phạt cọc 90.000.000 đồng, tổng cộng là 120.000.000 đồng mà yêu cầu phải tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông. Trường hợp, hợp đồng bị vô hiệu thì ông D cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả.

Trong đơn khởi kiện ngày 29 tháng 5 năm 2020, đơn khởi kiện ngày 03 tháng 6 năm 2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hữu P trình bày:

Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất và qua giới thiệu, thì ông P có gặp ông Đặng Ngọc Đ1 và bà Nguyễn Thị Thanh T. Khi đó, bà T và ông Đ1 nói rằng ông Đ nhờ chuyển nhượng thửa đất số 814 dùm cho ông Đ nên ông và ông D hùn tiền để nhận chuyển nhượng thửa đất này. Thời điểm đó, ông Đ1 và bà T có đưa giấy ủy quyền từ ông Đ nên ông P mới đồng ý. Đồng thời, ông P có gọi điện thoại cho ông Đ để xác nhận thì ông Đ đồng ý và kêu ông P ký hợp đồng với ông Đ1, bà T sau đó thì ông Đ sẽ vào ký hợp đồng đặt cọc sau. Trước đây, ông có ghi âm cuộc gọi nhưng hiện nay không còn và các giấy tờ ủy quyền đã bị bà T hủy bỏ nên không thể cung cấp. Về quá trình ông P đặt cọc và thỏa thuận với ông Đ1, bà T như ông D đã trình bày. Do ngày 20/11/2018, khi ông Đ từ Hà Nội vào thì ông P bận việc nên ông P kêu ông D đến trực tiếp đi ký hợp đồng với ông Đ. Trong đơn khởi kiện ngày 29/5/2020, ông P yêu cầu ông Đ, ông Đ1, bà T liên đới trả cho ông 100.000.000đồng tiền đặt cọc và 100.000.000đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 200.000.000đồng, trong đơn khởi kiện ngày 03/6/2020, ông P yêu cầu ông Đ trả số tiền nhận cọc là 30.000.000 đồng theo Giấy đặt cọc ngày 20/11/2018 và tiền phạt cọc là 30.000.000 đồng, tổng cộng là 60.000.000 đồng. Sau đó ngày 20/7/2022 ông P rút toàn bộ các yêu cầu khởi kiện độc lập này.

Tại phiên tòa ngày 04/5/2023, ông P xác định số tiền mà ông D đưa cho ông Đ ngày 20/11/2018 là tiền của ông P và ông D chỉ đi thay cho ông P để ký hợp đồng với ông Đ mà không phải do là anh em hùn mua đất. Đồng thời, ông P tiếp tục yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hoàng Đ, ông Đặng Ngọc Đ1 và bà Nguyễn Thị Thanh T liên đới trả lại cho ông P số tiền nhận cọc là 100.000.000 đồng theo Giấy đặt cọc ngày 25/8/2018 và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng. Yêu cầu ông Hoàng Đ trả số tiền nhận cọc là 30.000.000 đồng theo Giấy đặt cọc ngày 20/11/2018 và tiền phạt cọc 30.000.000 đồng, tổng cộng là 60.000.000 đồng. Kể từ thời điểm ông D ký giấy đặt cọc ngày 20/11/2018 thì ông Đ chưa giao đất cho ông D, thửa đất trên vẫn để trống, không có ai sử dụng.

Tại phiên tòa ngày 22/5/2023, ông Phạm Hữu P xác định mục đích thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để tặng cho em trai Phạm Văn D nên ông P nhờ ông D đến nhà ông Đ ký hợp đồng ngày 20/11/2018, sau khi các bên thỏa thuận xong thì ông P có đến và ký tên vào hợp đồng. Do đó, ông D khởi kiện ông Đ đối với hợp đồng đặt cọc ngày 20/11/2018 thì ông P cũng đồng ý và anh em sẽ tự giải quyết sau. Ngày 20/11/2018, ông D đến nhà ông Đ để ký hợp đồng với ông Đ là vì ông Đ là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cần ông Đ xác nhận. Tại phiên tòa, ông P xác định chỉ yêu cầu ông Đặng Ngọc Đ1 và bà Nguyễn Thị Thanh T liên đới trả lại cho ông P số tiền nhận cọc là 100.000.000 đồng theo Giấy đặt cọc ngày 25/8/2018 và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng. Rút yêu cầu ông Hoàng Đ trả số tiền nhận cọc là 30.000.000 đồng theo Giấy đặt cọc ngày 20/11/2018 và tiền phạt cọc 30.000.000 đồng, tổng cộng là 60.000.000 đồng, vì hợp đồng ngày 20/11/2018 để ông D khởi kiện với ông Đ.

Đối với số tiền thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông P và bà T, ông Đ1 cao hơn so với hợp đồng giữa ông D với ông Đ là do bà T yêu cầu nên khi gặp ông Đ

thì không ai thông báo cho ông Đ. Cách 01 ngày sau khi bà T nhận 50.000.000 đồng tiền đặt cọc của ông thì bà T đã chuyển cho ông Đa số tiền 30.000.000 đồng, sau khi chuyển thì bà T có báo cho ông biết. Giữa ông P với ông Đ1, bà T lập hợp đồng ngày 26/7/2018 và ngày 25/8/2018 nhằm để đưa thêm tiền đặt cọc, còn các nội dung khác vẫn không thay đổi, nên hợp đồng ngày 25/8/2018 là thay thế cho hợp đồng ngày 26/7/2018.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Minh T1 trình bày:

Trước đây, khi ông P và ông D thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất số 814 của ông Hoàng Đ thông qua bà T và ông Đ1 thì ông T1 là người làm chứng trong các hợp đồng. Trong hợp đồng đặt cọc ngày 25/8/2018 thì ông T1 làm chứng việc ông Đ1, bà T thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Phạm Hữu P thửa đất 814 của ông Hoàng Đ. Tuy nhiên, lúc đó ông Đ1, bà T có giấy ủy quyền về việc ông Đ đồng ý để ông Đ1 bà T thay ông Đ chuyển nhượng đất, đồng thời có cả giấy chứng nhận của ông Đ. Ông T1 cũng là người viết hợp đồng trên, số tiền đặt cọc và tiền chuyển nhượng đúng như trong hợp đồng, ông P cũng đã đưa tiền cho ông Đ1 bà T. Việc giá chuyển nhượng trong hợp đồng với bà T có chênh lệch với giá chuyển nhượng trong hợp đồng với ông Đ là do ông Đ1 bà T muốn có lời.

Ngày 20/11/2018 thì ông cũng là người làm chứng việc thỏa thuận giữa ông Hoàng Đ với ông Phạm Văn D với diện tích 3.000m^2, còn diện tích 290m^2 trên đó có căn nhà tình nghĩa thì để lại ông Đ sử dụng. Các bên thỏa thuận sau khi ông D đứng tên giấy chứng nhận sẽ làm giấy tay để tặng lại ông Đ diện tích 290m^2. Khi các bên thỏa thuận có làm hợp đồng đặt cọc ngày 20/11/2018, với giá chuyển nhượng là 210.000.000 đồng và ông D đưa trực tiếp 30.000.000 đồng cho ông Hoàng Đ. Hợp đồng còn thể hiện ông Đ đồng ý cung cấp giấy tờ tùy thân để làm hợp đồng công chứng cho ông D. Tuy nhiên, sau khi ông Đ về Hà Nội thì không thấy ông Đ gửi thủ tục giấy tờ cho ông D như giấy chứng nhận độc thân, sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân vì giá đất tăng cao. Do đó, ông D không làm thủ tục sang tên được đến nay. Trong hợp đồng có phần ghi chú là do ông T1 viết, lý do ông viết nội dung ghi chú là do thửa đất trên ông Hoàng Đ đã đồng ý bán cho cho ông D cách đó 4 tháng, thông qua việc thỏa thuận với ông Đ1, bà T. Trước đây, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ do ông giữ nhưng hiện nay do ông D đang giữ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Ngọc Đ1 trình bày:

Ông Đ1 và bà T là vợ chồng, trước đây ông Hoàng Đ có làm giấy ủy quyền cho ông và bà T chuyển nhượng thửa đất 814 với giá 170.000.000 đồng. Toàn bộ giấy tờ do bà T giữ, hiện nay bà T đã hủy bỏ ông không thể cung cấp cho Tòa án. Do được ủy quyền nên ông Đ1 và bà T đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông P với giá 340.000.000 đồng. Ông Đ1 xác nhận đã nhận của ông P số tiền là 100.000.000 đồng theo các hợp đồng ngày 26/7/2018 và ngày 25/8/2018. Lý do làm 2 hợp đồng là do để nhận thêm tiền. Hợp đồng ngày 26/7/2018 nhận 50.000.000 đồng, hợp đồng 25/8/2018 nhận 30.000.000 đồng nên ghi tổng nhận 02 lần là 80.000.000 đồng. Sau đó ngày 07/9/2018 nhận tiếp 20.000.000 đồng. Tổng số tiền 100.000.000 đồng do bà T giữ hết, ông chỉ ký tên vào hợp đồng.

Sau đó, ông Đ vào Thành phố Hồ Chí Minh nên ông D đến ký hợp đồng đặt cọc với ông Đ giá 210.000.000 đồng, phần chênh lệch là ông và bà T hưởng do đã bán được giá cao hơn yêu cầu của ông Đ. Sau khi ông Đ ký hợp đồng ngày 20/11/2018 thì sau đó ông Đ không đưa các giấy tờ tùy thân để ông D làm hợp đồng vì giá đất tăng cao. Đồng thời, bà T cũng không liên lạc được. Trước đó, bà T đã chuyển cho ông Đ là 30.000.000 đồng. Ông xác nhận số tiền 100.000.000 đồng của ông P thì ông không có giữ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh P1 trình bày:

Sau khi ông Phạm Văn D thỏa thuận nhận chuyển nhượng với ông Hoàng Đ thì ông D có ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông P1 thửa đất nêu trên và đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ cho ông P1. Tuy nhiên, hiện nay ông P1 đã trả lại bản chính giấy chứng nhận cho ông D. Ông P1 không có yêu cầu gì trong vụ án này

Vụ án được Toà án nhân dân huyện C tỉnh Long An thụ lý vào ngày 23/7/2019 và được đưa ra xét xử vào ngày 09/7/2020. Bản án số 50/2020/DS-ST của Toà án nhân dân huyện C đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Đ, huỷ bỏ giao dịch chuyển nhượng mua bán đất giữa ông Đ và ông D theo giấy đặt cọc ngày 20/11/2018, buộc ông D trả lại ông Đ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông P đối với ông Đ, ông Đ1 và bà T, buộc ông Đ trả cho ông P 30.000.000 đồng, buộc ông Đ1 và bà T trả cho ông P 100.000.000 đồng. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông P làm đơn kháng cáo.

Bản án dân sự phúc thẩm số 369/2020/DS-PT ngày 28/9/2020 của Toà án nhân dân tỉnh Long An đã huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Ngày 04/11/2020, Toà án nhân dân huyện C thụ lý lại vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 96, 147, 165, 227, 228, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 117, 123, 292, 328, 131 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 45, 48, 49 và Điều 167 Luật Đất đai 2013; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 yêu cầu của ông Hoàng Đ vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy đặt cọc ngày 20/11/2018 giữa ông Hoàng Đ với ông Phạm Văn D đối với thửa đất số 814, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.290m^2, loại đất lúa, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn D yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo Giấy đặt cọc ngày 20/11/2018 giữa ông Hoàng Đ với ông Phạm Văn D đối với thửa đất số 814, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.290m^2, loại đất lúa, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An theo diện tích 2.000m^2.

3. Ông Hoàng Đ có trách nhiệm hoàn trả cho ông Phạm Văn D số tiền đã nhận 30.000.000 đồng.

4. Buộc ông Phạm Văn D trả lại cho ông Hoàng Đ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 543596 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Hoàng Đ ngày 26/07/2013 đối với thửa đất số 814, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.290m^2, loại đất lúa, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An đối với thửa đất trên.

Trong trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền kê khai đăng ký và yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Phạm Hữu P đối với ông Đặng Ngọc Đ1 và bà Nguyễn Thị Thanh T liên đới trả số tiền nhận cọc.

Buộc ông Đặng Ngọc Đ1 và bà Nguyễn Thị Thanh T có trách nhiệm liên đới trả số tiền nhận cọc là 70.000.000 đồng theo Giấy đặt cọc ngày 25/8/2018 cho ông Phạm Hữu P.

6. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Hữu P về việc yêu cầu ông Đặng Ngọc Đ1 và bà Nguyễn Thị Thanh T có trách nhiệm liên đới đối với số tiền nhận cọc là 30.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng.

7. Đình chỉ yêu cầu của ông Phạm Hữu P về việc yêu cầu ông Hoàng Đ cùng liên đới trả số tiền nhận cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng theo Giấy đặt cọc ngày 25/8/2018.

8. Đình chỉ yêu cầu của ông Phạm Hữu P về việc yêu cầu ông Hoàng Đ trả số tiền nhận cọc là 30.000.000 đồng và tiền phạt cọc 30.000.000 đồng, tổng cộng là 60.000.000 đồng theo Giấy đặt cọc ngày 20/11/2018.

9. Về chi phí đo đạc định giá, thẩm định là 18.200.000 đồng ông Phạm Văn D phải chịu và đã nộp xong.

10. Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

11. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hoàng Đ thuộc trường hợp được miễn án phí. Ông Phạm Văn D phải chịu 300.000 đồng đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sung vào công quỹ Nhà nước. Khấu trừ 300.000 đồng vào tiền tạm ứng án phí mà ông D đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 008069 ngày 25/11/2020. Hoàn trả lại cho ông D số tiền là 1.500.000 đồng theo biên lai thu số 008070 ngày 25/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Ông Phạm Hữu P phải chịu án phí là 6.500.000 đồng sung vào công quỹ Nhà nước, khấu trừ 6.500.000 đồng vào số tiền ứng án phí mà ông P đã nộp là 5.000.000 đồng theo biên lai thu số 002307 ngày 29/5/2020 và 1.500.000 đồng theo biên lai thu số 002332 ngày 03/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, ông P đã nộp đủ. Ông Đặng Ngọc Đ1 và bà Nguyễn Thị Thanh T phải liên đới chịu án phí là 3.500.000 đồng sung vào công quỹ Nhà nước.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/6/2023 bị đơn ông Phạm Văn D không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu ông Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất theo giấy đặt cọc ngày 20/11/2018 giữa ông D và ông Đ đối với thửa đất số 814 tờ bản đồ số 4 diện tích 3.290m^2, diện tích chuyển nhượng là 2.000m^2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Hoàng Đ vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Phạm Văn D không rút đơn kháng cáo, yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đ theo giấy đặt cọc ngày 20/11/2018 giữa ông D và ông Đ đối với thửa đất số 814 tờ bản đồ số 4 diện tích 3.290m^2, diện tích chuyển nhượng là 2.000m^2, ông D sẽ thanh toán tiếp cho ông Đa số tiền 110.000.000đồng. Ông D trình bày cho rằng, sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 814 bằng giấy tay đặt cọc thì các bên có thoả thuận lại việc chuyển nhượng 2.000m^2 đất nhưng chỉ thoả thuận bằng miệng không có lập văn bản.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn D trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn D về việc tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 814, tờ bản đồ số 4, diện tích chuyển nhượng 2.000m^2 thấy rằng:

Xét về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng trong Giấy đặt cọc ngày 20/11/2018, về hình thức, giao dịch được các bên xác lập không tuân thủ theo quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 do các bên chỉ lập giấy tay, sau đó chưa tiến hành công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng vi phạm quy định về hình thức.

Về nội dung, theo lời trình bày của bị đơn ông Phạm Văn D thì việc không thể tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do ông Đ thay đổi ý kiến do giá trị quyền sử dụng của thửa đất tăng cao hơn so với thời điểm thỏa thuận. Còn phía nguyên đơn ông Đ thì cho rằng việc không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông Phạm Văn D là do diện tích thỏa thuận đối với phần đất còn lại là 290m^2 không đảm bảo điều kiện theo quy định nên không thể thực hiện được. Xét thấy, lời trình bày của ông Đ là phù hợp với Điều 6 của Quyết định số 65/2016/QĐ-UBND ngày 05/12/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc ban hành Quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Long An có hiệu lực tại thời điểm giao kết Giấy đặt cọc. Do đó, xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo Điều 123 của Bộ luật Dân sự.

Về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Phạm Văn D không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng phía nguyên đơn ông Đ yêu cầu ông D trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy, các bên chưa thực hiện việc giao nhận tiền chuyển nhượng nên không xem xét trách nhiệm bồi thường do chênh lệch giá, đồng thời bị đơn ông D cũng không có yêu cầu. Về trách nhiệm hoàn trả, xét ông Phạm Văn D đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 814 do ông Hoàng Đ đứng tên nên buộc ông Phạm Văn D trả cho ông Hoàng Đ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Phía ông D cho rằng đã được giao đất nhưng không có căn cứ chứng minh và ông Đ xác định chưa giao đất cho ông D nên không buộc hoàn trả đất.

Ông Phạm Văn D kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện chuyển nhượng cho ông D 2.000m^2 đất, xét thấy tại thời điểm thỏa thuận các bên thỏa thuận chuyển nhượng với diện tích 3.000m^2, sau đó trong quá trình giải quyết vụ án, ông D mới phát sinh yêu cầu chuyển nhượng diện tích 2.000m^2 đất để đảm bảo điều kiện tách thửa theo quy định. Tuy nhiên, yêu cầu này của ông D là phát sinh khi các bên có tranh chấp, mặt khác nguyên đơn ông Hoàng Đ không đồng ý. Do đó, không có căn cứ xác định giữa các bên có sự thỏa thuận lại đối với diện tích chuyển nhượng, cũng như giá chuyển nhượng. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D.

Từ các căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông D, giữ nguyên bản án sơ thẩm**.**

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn D được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: nguyên đơn ông Hoàng Đ vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Ngọc Đ1, bà Nguyễn Thị Thanh T vắng mặt đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án xét xử vắng mặt nguyên đơn ông Đ và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đ1, bà T.

[3] Nguyên đơn ông Hoàng Đ khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập theo giấy tay đặt cọc ngày 20/11/2018 giữa ông Hoàng Đ với ông Phạm Văn D, bị đơn ông Phạm Văn D có yêu cầu phản tố yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 2.000m^2 đất thuộc một phần thửa 814 tờ bản đồ số 4, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hữu P có yêu cầu độc lập, yêu cầu ông Đặng Ngọc Đ1, bà Nguyễn Thị Thanh T liên đới cùng ông Hoàng Đ trả số tiền 100.000.000đồng đặt cọc và 100.000.000đồng phạt cọc, yêu cầu ông Hoàng Đ trả số tiền nhận cọc là 30.000.000đồng, phạt cọc 30.000.000đồng. Do ông P rút các yêu cầu khởi kiện đối với ông Hoàng Đ nên Toà án cấp sơ thẩm đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông P yêu cầu ông Đ liên đới thanh toán số tiền 200.000.000đồng và

60.000.000đồng tiền đặt cọc. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố thực hiện hợp đồng của ông D nên ông D kháng cáo yêu cầu được thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn D yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 2.000m^2 đất thuộc một phần thửa 814 tờ bản đồ số 4 đối với ông Hoàng Đ thấy rằng:

[4.1] Về hình thức: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Hoàng Đ và ông Phạm Văn D thông qua bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Đặng Ngọc Đ1, chỉ thể hiện bằng giấy tay với tiêu đề "Giấy đặt cọc" vào ngày 20/11/2018. Trong giấy tay có nội dung thể hiện giá trị chuyển nhượng, phương thức thanh toán, thể hiện số tiền đưa trước là 30.000.000đồng, mặc dù không ghi rõ số tiền 30.000.000đồng là tiền đặt cọc nhưng các nội dung sau đó thể hiện 30.000.000đồng là số tiền đặt cọc, diện tích chuyển nhượng là khoảng 3.000m^2. Các bên không thoả thuận thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo trình tự thủ tục do pháp luật quy định và thực tế các bên chưa tiến đến thực hiện hợp đồng. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng được giao kết giữa các bên chưa đảm bảo về hình thức theo khoản 2 Điều 117, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

[4.2] Về nội dung: các bên thoả thuận chưa rõ ràng về nội dung chuyển nhượng. Theo giấy tay "Giấy đặt cọc" ngày 20/11/2018 thì các bên chuyển nhượng thửa đất số 814 với diện tích khoảng 3.000m^2, giá chuyển nhượng là 210.000.000đồng, tuy nhiên sau đó ông Đ cho rằng chỉ chuyển nhượng một phần thửa nên không đủ diện tích tách thửa, ông D có nhiều lời khai khác nhau, cho rằng chuyển nhượng một phần thửa, sau đó cho rằng chuyển nhượng trọn thửa, nhưng thực tế các bên chỉ thanh toán 30.000.000đồng/210.000.000đồng, chiếm giá trị thanh toán là 14,28% nên việc công nhận hợp đồng không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự. Ông D yêu cầu được nhận chuyển nhượng 2.000m^2 đất trong tổng số 3.290m^2 đất của thửa 814, ông D cho rằng có thoả thuận với ông Đ việc chuyển nhượng này, tuy nhiên ông Đ không thừa nhận có việc thoả thuận chuyển nhượng 2.000m^2 đất và cũng không đồng ý chuyển nhượng, ông D cũng không chứng minh có sự thoả thuận này nên Hội đồng xét xử không thể ghi nhận.

[5] Từ những nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn mà cần bác yêu cầu này.

[6] Tại phiên toà, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[7] Các khoản khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

[8] Về án phí phúc thẩm: ông D kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn D;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C.

Căn cứ vào Điều 26, 37, 39, 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 123, 292, 328, 131 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 45, 48, 49 và Điều 167 Luật Đất đai 2013; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu của ông Hoàng Đ vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy đặt cọc ngày 20/11/2018 giữa ông Hoàng Đ với ông Phạm Văn D đối với thửa đất số 814, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.290m^2, loại đất lúa, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn D yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo Giấy đặt cọc ngày 20/11/2018 giữa ông Hoàng Đ với ông Phạm Văn D đối với thửa đất số 814, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.290m^2, loại đất lúa, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An theo diện tích chuyển nhượng là 2.000m^2.

3. Ông Hoàng Đ có trách nhiệm hoàn trả cho ông Phạm Văn D số tiền đã nhận 30.000.000 đồng.

4. Buộc ông Phạm Văn D trả lại cho ông Hoàng Đ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 543596 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Hoàng Đ ngày 26/07/2013 đối với thửa đất số 814, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.290m^2, loại đất lúa, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Trong trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền kê khai, đăng ký và yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Phạm Hữu P đối với ông Đặng Ngọc Đ1 và bà Nguyễn Thị Thanh T liên đới trả số tiền nhận cọc.

Buộc ông Đặng Ngọc Đ1 và bà Nguyễn Thị Thanh T có trách nhiệm liên đới trả số tiền nhận cọc là 70.000.000 đồng theo Giấy đặt cọc ngày 25/8/2018 cho ông Phạm Hữu P.

6. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Hữu P về việc yêu cầu ông Đặng Ngọc Đ1 và bà Nguyễn Thị Thanh T có trách nhiệm liên đới đối với số tiền nhận cọc là 30.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng.

7. Đình chỉ yêu cầu của ông Phạm Hữu P về việc yêu cầu ông Hoàng Đ cùng liên đới trả số tiền nhận cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng theo Giấy đặt cọc ngày 25/8/2018.

8. Đình chỉ yêu cầu của ông Phạm Hữu P về việc yêu cầu ông Hoàng Đ trả số tiền nhận cọc là 30.000.000 đồng và tiền phạt cọc 30.000.000 đồng, tổng cộng là 60.000.000 đồng theo Giấy đặt cọc ngày 20/11/2018.

9. Về chi phí đo đạc định giá, thẩm định là 18.200.000 đồng ông Phạm Văn D phải chịu và đã nộp xong.

10. Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

11. Về án phí:

Miễn án phí cho ông Hoàng Đa

Ông Phạm Văn D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông D đã nộp là 300.000 theo biên lai thu số 008069 ngày 25/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Hoàn trả cho ông D số tiền là 1.500.000 đồng theo biên lai thu số 008070 ngày 25/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Ông Phạm Văn D phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu số 0012187 ngày 13/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Ông Phạm Hữu P phải chịu 6.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông P đã nộp là 5.000.000 đồng theo biên lai thu số 0002307 ngày 29/5/2020 và 1.500.000 đồng theo biên lai thu số 0002332 ngày 03/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, ông P đã nộp đủ.

Ông Đặng Ngọc Đ1 và bà Nguyễn Thị Thanh T phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm 3.500.000 đồng.

12. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

13. Về quyền yêu cầu thi hành án: Trong trường hợp bản án 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

14. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga