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

Bản án số: 234/2024/DS-PT
Ngày 08 - 5 - 2024
"V/v *tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản là 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 Đinh Chí Tâm;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Dũng;

Bà Kiều Kim Xuân;

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Hoàng Nhân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Huỳnh Thị Đạm - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 19 tháng 02, ngày 14 tháng 3, ngày 04, ngày 26 tháng 4 và ngày 08 tháng 5 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 350/2023/TLPT-DS, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 37/2023/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Tam Nông bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 455/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hà Đăng Khoa, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn Tràm Chim, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Mai Tuyên – Công ty Luật TNHH MTV Tuyên Thụy và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: 138/4, Lê Duẩn, phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc Nhã, sinh năm 1957 (chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nhã:

1. Bà Lê Thị Hoa, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Khóm Tân Đông A, thị trấn Thanh Bình, huyện Thanh Bình, tỉnh

Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Kim Dung, sinh năm 1963;

Địa chỉ: D4, cư xá tỉnh ủy, khu phố 1, phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Nguyễn Ngọc Hiếu, sinh năm 1984;

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Kim Dung, sinh năm 1963.

Địa chỉ: D4, cư xá tỉnh ủy, khu phố 1, phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Nguyễn Ngọc Thuận, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ: Khóm Tân Đông A, thị trấn Thanh Bình, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Ông Nguyễn Tấn Dương, sinh năm 1994;

Địa chỉ: Ấp Bình Hòa Hạ, xã Thường Lạc, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn Truyền, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Ấp Bình Chánh, xã Bình Thành, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Tấn Dương: Luật sư Lê Văn Lợi – Văn phòng Luật sư Phạm Minh Tấn, chi nhánh huyện Tháp Mười thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: Số 17B, đường Lê Lợi, khóm 3, thị trấn Mỹ An, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp

2. Ông Lâm Vĩnh Linh, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Ấp Long Định, xã Long Điền A, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

3. Bà Lê Thị Hoa, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Khóm Tân Đông A, thị trấn Thanh Bình, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Kim Dung, sinh năm 1963;

Địa chỉ: D4, cư xá tỉnh ủy, khu phố 1, phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo, kháng nghị: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn là bà Lê Thị Hoa, ông Nguyễn Ngọc Hiếu, ông Nguyễn Ngọc Thuận; ông Nguyễn Tấn Dương và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 146/QĐ-VKS-DS ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Hà Đăng Khoa trình bày:*

Năm 2019, ông Khoa với ông Linh cần mua đất ruộng nên có nhờ ông Nguyễn Thiện Thanh (5 Mý) tìm đất dùm. Sau đó ông 5 Mý có cho hay là ông

Nguyễn Hữu Sơn có phần đất khoảng 35 công cần bán. Lúc đó, ông với ông Linh thỏa thuận với ông Sơn (chủ đất) mua bán phần đất có diện tích là 35.859m^2 thuộc các thửa đất số: 176, 585, 178, 177, 179, 284, 661 và 662 cùng tờ bản đồ số 5, do ông Nguyễn Hữu Sơn đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá là 100.000.000 đồng/1.000m^2, bên ông Sơn chịu tiền huê hồng và tiền thuế sang tên phần đất trên. Sau khi 2 bên thỏa thuận mua bán xong, ông có đưa cho ông Sơn 50.000.000 đồng tiền đặt cọc, đến ngày 23/8/2019 ông có chuyển tiếp tiền sang nhượng đất cho ông Sơn là 1.450.000.000 đồng, để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên. Ngày 21/8/2019, ông với ông Sơn có lập Hợp đồng chuyển nhượng đối với các thửa đất trên theo quy định (có Hợp đồng kèm theo). Khi đến Ủy ban nhân dân xã để lập hợp đồng chuyển nhượng thì Ủy ban nhân dân xã Phú Cường (nơi có đất chuyển nhượng) có đưa cho ông 1 văn bản để về nơi cư trú (TT. Tràm Chim) xác nhận ông là đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp mới cho sang tên. Do ông là giáo viên, không phải là đối tượng trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp nên không đứng tên chuyển nhượng được. Lúc đó, ông với ông Linh có bàn với nhau là kêu ông Nhã cùng hùn mua phần đất trên và nhờ ông Nhã đứng tên chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên. Lúc đó ông Nhã đồng ý mua 5.000m^2 nên trả tiền cho ông Sơn là 500.000.000 đồng, ông mua 17.000m^2 trả cho ông Sơn 1.700.000.000 đồng và ông Linh mua 13.859m^2 trả cho ông Sơn là 1.385.900.000 đồng, ông với ông Linh yêu cầu ông Sơn làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất trên cho ông Nhã.

Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất của ông Sơn xong, ngày 12/7/2021 ông Nhã thống nhất chuyển nhượng 5.000m^2 của ông Nhã cho ông với giá là 105.000.000 đồng/1.000m^2, với số tiền là 525.000.000 đồng, ông đã đưa cho ông Nhã được 325.000.000 đồng, số tiền còn lại 200.000.000 đồng, hẹn khi nào ông Nhã làm thủ tục sang tên ông sẽ trả số tiền còn lại cho ông Nhã. Đối với phần đất 17.000m^2 mà ông thỏa thuận mua của ông Sơn nhờ ông Nhã đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dùm, ông với ông Linh thống nhất chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn Dương với giá là 110.000.000 đồng/1.000m^2. Sau khi thống nhất chuyển nhượng xong, giữa ông, ông Linh và ông Nhã có thỏa thuận phân chia số tiền bán phần đất trên cụ thể như sau: Tổng cộng: 35.859m^2 x 110.000.000 đồng/1.000m^2 = 3.944.490.000 đồng. Phần ông 17.000m^2 được hưởng 1.870.000.000 đồng, phần ông Nhã 5.000m^2 được hưởng 550.000.000 đồng và phần ông Linh 13.859m^2 được hưởng 1.524.000.000 đồng, nhưng sau khi ông Nhã nhận tiền chuyển nhượng đất của ông Dương không giao lại cho ông theo thỏa thuận.

Trước đây ông có khởi kiện yêu cầu ông Nhã chuyển nhượng các thửa đất số 284, 661 và 662 cho ông, ông sẽ trả số tiền sang nhượng đất còn lại cho ông Nhã và yêu cầu ông Nhã chuyển nhượng trả lại các thửa đất số 176, 178 và 585 cho ông theo quy định. Nay ông thay đổi 01 phần yêu cầu khởi kiện như sau:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Nhã: Do phần đất này ông Nhã đã chuyển nhượng cho ông Dương, nên ông đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Yêu cầu bà Hoa,

ông Thuận và ông Hiếu là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nhã trả lại ông số tiền cọc đã nhận là 325.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu ông Nhã chuyển nhượng lại các thửa đất số 176, 178 và 585, do phần đất này ông Nhã đã chuyển nhượng cho ông Dương nên ông yêu cầu bà Hoa, ông Thuận và ông Hiếu là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nhã trả lại giá trị phần diện tích 17.000m^2 cho ông với số tiền là 1.870.000.000 đồng (bằng với giá chuyển nhượng cho ông Dương) và yêu cầu tính lãi số tiền trên, theo mức lãi suất là 10%/năm kể từ ngày ông nộp đơn khởi kiện đến khi giải quyết xong vụ án.

Yêu cầu Tòa án tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2022/QĐ-BPKCTT ngày 03/3/2022 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2022/QĐ-BPKCTT ngày 12/8/2022 để đảm bảo thi hành án theo quy định.

- Bị đơn ông Nguyễn Ngọc Nhã và người đại diện hợp pháp bà Nguyễn Kim Dung trình bày:

Đối với yêu cầu ông Khoa yêu cầu ông Nhã trả số tiền cọc đã nhận là 325.000.000 đồng bà đại diện cho bên ông Nhã không đồng ý, do ông Khoa từ chối thực hiện hợp đồng nên phải mất tiền đặt cọc theo Điều 328 của Bộ luật dân sự. Đối với việc ông Khoa yêu cầu ông Nhã chuyển nhượng lại các thửa đất số 176, 178 và 585. Nay ông Khoa thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu ông Nhã trả lại số tiền 1.870.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi số tiền trên, theo mức lãi suất là 10%/năm, ông Nhã không đồng ý, vì phần diện tích đất thuộc các thửa trên là do vợ chồng ông Nhã vay tiền và bán phần đất ở huyện Thanh Bình để nhận chuyển nhượng phần đất trên của ông Sơn nên các thửa đất trên là tài sản của vợ chồng ông Nhã không liên quan gì đến ông Khoa. Giữa ông Nhã và ông Linh có thỏa thuận hùn vốn với nhau đối với diện tích đất trên là giao dịch giữa ông Nhã và ông Linh giữa hai bên sẽ giải quyết với nhau nếu có phát sinh tranh chấp, không liên quan với ông Khoa. Còn giữa ông Linh và ông Khoa có thỏa thuận giao dịch riêng với nhau hay không thì ông Nhã không biết. Tự ông Linh và ông Khoa giải quyết với nhau, không liên quan đến ông Nhã, ông Nhã không chịu trách nhiệm đối với giao dịch của ông Khoa và ông Linh. Các thửa đất trên ông Nhã đã thống nhất chuyển nhượng cho ông Dương và đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ ông Dương. Nay những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nhã đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất số 284, 661, 662, 176, 177, 178, 179 và 585, cùng tờ bản đồ số 5 cho ông Dương theo quy định.

Nếu ông Khoa yêu cầu tiếp tục duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2022/QĐ-BPKCTT ngày 03/3/2022 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2022/QĐ-BPKCTT ngày 12/8/2022, nếu phát sinh thiệt hại thì ông Khoa có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Dương.

- Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn Dương là ông Nguyễn Văn Truyền trình bày:

Trước đây khoảng tháng 10/2021, ông Linh có kêu ông Dương bán phần đất ở xã Phú Cường, vì ông Linh cho rằng ông Linh với ông Nhã có hùn mua được phần đất trên. Sau khi ông Dương gặp ông Linh và ông Nhã để thỏa thuận việc chuyển nhượng phần đất trên thì hai bên thỏa thuận là ông Linh và ông Nhã bán toàn bộ phần đất thuộc các thửa số 176, 585, 178, 177, 179, 284, 661 và 662, cùng tờ bản đồ số 5 với tổng diện tích là 35.859m^2 với giá là 110.000.000 đồng/1.000m^2, với tổng số tiền là 3.944.490.000 đồng (35.859m^2 x 110.000.000 đồng/1.000m^2). Sau khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng xong, do phần đất trên ông Nhã có thế chấp 1 phần để vay tiền tại Ngân hàng Sacombank, chi nhánh huyện Tam Nông nên ngày 18/10/2021, ông Dương có đưa tiền cọc cho ông Linh số tiền 200.000.000 đồng (có biên nhận), ngày 19/10/2021 ông Dương tiếp tục đưa thêm cho ông Linh 900.000.000 đồng tại Ngân hàng Sacombank (có biên nhận kèm theo) để ông Linh đưa cho ông Nhã trả tiền vay Ngân hàng để rút thẻ đỏ về sang tên cho ông Dương, sau đó ông Dương có đưa thêm cho ông Nhã 150.000.000 đồng. Đến ngày 14/02/2022, giữa ông Dương với ông Nhã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên. Sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng xong, ông Dương trả đủ số tiền còn lại cho ông Nhã dứt điểm. Khi hợp đồng chuyển nhượng đất đang được thực hiện thì ông Khoa tranh chấp đối với các thửa đất số 284, 661, 662, 176, 178 và 585 nên chưa làm thủ tục sang tên được.

Do ông Nhã hiện nay đã chết nên ông yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nhã chuyển nhượng các thửa đất số 284, 661, 662, 176, 178 và 585, 177 và 179, cùng tờ bản đồ số 5 cho ông Dương theo quy định.

Yêu cầu Tòa án hủy bỏ áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2022/QĐ-BPKCTT ngày 03/3/2022 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2022/QĐ-BPKCTT ngày 12/8/2022.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Vĩnh Linh trình bày:

Thừa nhận vào năm 2019, ông với ông Khoa có hùn mua các thửa đất trên của ông Sơn như lời ông Khoa trình bày. Sau khi ông Khoa không đứng tên chuyển nhượng được. Lúc đó ông với ông Khoa có bàn với nhau là kêu ông Nhã cùng hùn mua phần đất trên và nhờ ông Nhã đứng tên chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên. Lúc đó ông Nhã đồng ý mua 5.000m^2 và trả tiền cho ông Sơn là 500.000.000 đồng, ông Khoa mua 17.000m^2 và trả cho ông Sơn 1.700.000.000 đồng và ông mua 13.859m^2 và trả cho ông Sơn số tiền 1.385.900.000 đồng, ông với ông Khoa yêu cầu ông Sơn làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất trên cho ông Nhã. Sau khi chuyển nhượng phần đất của ông Sơn xong, ngày 12/7/2021 ông Nhã thống nhất chuyển nhượng 5.000m^2 của ông cho ông Khoa với giá là 105.000.000 đồng/1.000m^2, với số tiền là 525.000.000 đồng, ông Khoa đã đưa cho ông Nhã được 325.000.000 đồng. Phần diện tích còn lại của ông với ông Khoa thống nhất chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn Dương với giá là 110.000.000 đồng/1.000m^2. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng xong, giữa ông, ông Khoa và ông Nhã có thỏa thuận phân chia số tiền bán phần đất trên cụ thể như sau: Tổng cộng 35.859m^2 x 110.000.000 đồng = 3.944.490.000 đồng. Phần ông Khoa 17.000m^2 được hưởng 1.870.000.000 đồng, phần ông Nhã

5.000m^2 được hưởng 550.000.000 đồng và phần ông Linh 13.859m^2 được hưởng 1.524.000.000 đồng. Do ông Nhã là người đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Nhã ký hợp đồng chuyển nhượng thay cho ông với ông Khoa và nhận tiền chuyển nhượng đất của ông Dương. Sau khi ông Nhã nhận tiền chuyển nhượng, ông Nhã đã giao đủ số tiền cho ông theo diện tích phân chia, còn số tiền của ông Khoa thì ông Nhã không giao, vì ông Nhã cho rằng ông Khoa không có hùn mua phần đất trên. Việc ông Nhã trình bày như vậy là không đúng, ông khẳng định là trong phần diện tích 35.859m^2 thuộc các thửa đất số 176, 585, 178, 177, 179, 284, 661, và 662 mà ông Nhã chuyển nhượng cho ông Dương trong đó phần ông hùn mua 13.859m^2, phần ông Khoa 17.000m^2 và phần ông Nhã chỉ có 5.000m^2.

Nay ông đề nghị Tòa án xem giải quyết buộc ông Nhã trả lại số tiền trên cho ông Khoa, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Ngọc Nhã là ông Nguyễn Ngọc Hiếu và ông Nguyễn Ngọc Thuận không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2023/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông quyết định:

Căn cứ vào Điều 116, 117, 122, 123, 130, 131, 166, 328, 500, 501 và 503 Bộ luật dân sự; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 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 khởi kiện của ông Hà Đăng Khoa đối với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc Nhã gồm: bà Lê Thị Hoa, ông Nguyễn Ngọc Hiếu và ông Nguyễn Ngọc Thuận về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2021 giữa ông Hà Đăng Khoa với ông Nguyễn Ngọc Nhã.

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc Nhã gồm: bà Lê Thị Hoa, ông Nguyễn Ngọc Hiếu và ông Nguyễn Ngọc Thuận có trách nhiệm trả lại cho ông Hà Đăng Khoa số tiền đặt cọc chuyển nhượng đất đã nhận là 325.000.000 đồng.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Đăng Khoa đối với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc Nhã gồm: bà Lê Thị Hoa, ông Nguyễn Ngọc Hiếu và ông Nguyễn Ngọc Thuận về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc Nhã trả lại số tiền chuyển nhượng đất đã nhận.

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc Nhã gồm: bà Lê Thị Hoa, ông Nguyễn Ngọc Hiếu và ông Nguyễn Ngọc Thuận có trách nhiệm trả lại cho ông Hà Đăng Khoa giá trị diện tích 17.000m^2 với số tiền là 1.870.000.000 đồng và tiền lãi là 249.333.000 đồng. Tổng cộng gốc và lãi là 2.119.333.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành xong số tiền trên, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn lại phải thi hành, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3/ Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2022/QĐ-BPKCTT ngày 03/3/2022 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2022/QĐ-BPKCTT ngày 12/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật, để đảm bảo thi hành án cho ông Hà Đăng Khoa.

4/ Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Hà Đăng Khoa được nhận lại toàn bộ số tiền bảo đảm đã nộp là 200.000.000 đồng, tại ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thông Việt Nam, chi nhánh huyện Tam Nông, theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2022/QĐ-BPBĐ ngày 02/3/2022 và Quyết định số 03/2022/QĐ-BPBĐ ngày 11/8/2022 của Tòa án.

5/ Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Tấn Dương đối với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc Nhã gồm: bà Lê Thị Hoa, ông Nguyễn Ngọc Hiếu và ông Nguyễn Ngọc Thuận.

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc Nhã gồm: bà Lê Thị Hoa, ông Nguyễn Ngọc Hiếu và ông Nguyễn Ngọc Thuận có trách nhiệm sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn Dương thuộc thửa đất số 177, tờ bản đồ số 5, diện tích 10.959m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07369, cấp ngày 14/11/2019 và thửa số 179, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.619m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07371 cấp ngày 14/11/2019 do ông Nguyễn Ngọc Nhã đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

Thửa số 177:

Hướng Đông giáp thửa 315 có chiều dài là 275,8 (từ mốc số 15 đo đến mốc số 16);

Hướng Nam giáp thửa 315 có chiều dài là 40,80 mét (từ mốc số 16 đo đến mốc số 9);

Hướng Tây giáp các thửa số 360, 332, 308 và 244 có chiều dài là 274 mét (từ mốc số 9 đo đến mốc số 10);

Hướng Bắc giáp thửa 193 có chiều dài là 38,98 mét (từ mốc số 10 đến mốc số 15).

Thửa 179:

Hướng Đông giáp thửa 1402 có chiều dài là 67,96 mét (từ mốc số 13 đo đến mốc số 14);

Hướng Nam giáp thửa 315 có chiều dài là 36,89 mét (từ mốc số 14 đo đến mốc số 15);

Hướng Tây giáp các thửa số 173 có chiều dài là 71,52 mét (từ mốc số 12 đo đến mốc số 15);

Hướng Bắc giáp kênh thủy lợi có chiều dài là 38,26 mét (từ mốc số 12 đến mốc số 13).

Theo sơ đồ đo đạc ngày 18/8/2022 và sơ đồ chỉnh lý ngày 21/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam Nông và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án).

6/ Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn Dương với ông Nguyễn Ngọc Nhã đối với các thửa đất số 176, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.393m^2, mục đích sử dụng đất: Đất chuyên trồng lúa nước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 07386, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 14/11/2019; thửa đất số 585, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.500m^2; mục đích sử dụng đất: Đất chuyên trồng lúa nước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 07365, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 14/11/2019; thửa đất số 178, tờ bản đồ số 5, diện tích 13.438m^2, mục đích sử dụng đất: Đất chuyên trồng lúa nước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 07370, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 14/11/2019; thửa đất số 284, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.950m^2, mục đích sử dụng đất: Đất chuyên trồng lúa nước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 07372, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 14/11/2019; thửa đất số 661, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.000m^2, mục đích sử dụng đất: Đất chuyên trồng lúa nước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 07366, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 14/11/2019 và thửa đất số 662, tờ bản đồ số 5 diện tích 1.000m^2, mục đích sử dụng đất: Đất chuyên trồng lúa nước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 07367, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 14/11/2019. Các thửa đất nêu trên đều do ông Nguyễn Ngọc Nhã đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Tấn Dương có trách nhiệm giao trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc Nhã gồm: bà Lê Thị Hoa ông Nguyễn Ngọc Hiếu và ông Nguyễn Ngọc Thuận các thửa đất số 176, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.393m^2; thửa đất số 585, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.500m^2; thửa đất số 178, tờ bản đồ số 5, diện tích 13.438m^2 (đo đạc thực tế 12.894m^2); thửa đất số 284, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.950m^2 (đo đạc thực tế 3.463m^2); thửa đất số 661, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.000m^2 và thửa đất số 662, tờ bản đồ số 5 diện tích 1.000m^2 (đo đạc thực tế 929,8m^2), cụ thể như sau:

Thửa đất số 176, diện tích 2.393m^2:

Hướng đông giáp thửa 179 có chiều dài là 58,22 mét (Từ mốc A đo đến mốc B);

Hướng nam giáp thửa 177 có chiều dài là 38,98 mét (Từ mốc B đo đến mốc C);

Hướng tây giáp thửa 244 có chiều dài là 71,06 mét (Từ mốc C đo đến mốc 10);

Hướng bắc giáp kênh thủy lợi có chiều dài 20,75 mét (Từ mốc 10 đo đến mốc 11);

Hướng bắc giáp kênh thủy lợi có chiều dài 11,57 mét (Từ mốc 11 đo đến mốc 12);

Hướng bắc giáp kênh thủy lợi có chiều dài 7,95 mét (Từ mốc 12 đo đến mốc A).

Thửa số 585 diện tích 1.500m^2:

Hướng đông giáp thửa 178 có chiều dài là 36,70 mét (Từ mốc 16 đo đến mốc I);

Hướng nam giáp thửa 661 có chiều dài là 40,99 mét (Từ mốc I đo đến mốc D);

Hướng tây giáp thửa 360 có chiều dài là 36,68 mét (Từ mốc D đo đến mốc 9);

Hướng bắc giáp thửa 177 có chiều dài 40,80 mét (Từ mốc 9 đo đến mốc 16);

Thửa số 178 diện tích 13.438m^2 (đo đạc thực tế 12.894m^2):

Hướng đông giáp thửa 1402 có chiều dài là 352,66 mét (Từ mốc 14 đo đến mốc J);

Hướng nam giáp thửa 799 có chiều dài là 37,78 mét (Từ mốc J đo đến mốc G);

Hướng tây giáp thửa 661, 662, 585 v2 177 có chiều dài là 346,2 mét (Từ mốc G đo đến mốc 15);

Hướng bắc giáp thửa 179 có chiều dài 36,89 mét (Từ mốc 15 đo đến mốc 14);

Thửa số 284 diện tích 2.950m^2 (đo đạc thực tế 3.463m^2):

Hướng đông giáp thửa 446 có chiều dài là 49,43 mét (Từ mốc 5 đo đến mốc 4);

Hướng nam giáp bờ bắc kênh Đồng Tiến có chiều dài là 71,11 mét (Từ mốc 5 đo đến mốc 6);

Hướng tây giáp thửa 283 có chiều dài là 19,67 mét (Từ mốc 6 đo đến mốc 19);

Hướng tây giáp thửa 283 có chiều dài là 37,76 mét (Từ mốc 19 đo đến mốc 20);

Hướng bắc giáp thửa 283 có chiều dài 23,63 mét (Từ mốc 20 đo đến mốc 3);

Hướng bắc giáp kênh thủy lợi có chiều dài 35,18 mét (Từ mốc 3 đo đến mốc 4);

Thửa số 662 diện tích 1.000m^2 (đo đạc thực tế 929,8m^2):

Hướng đông giáp thửa 178 có chiều dài là 22,68 mét (Từ mốc G đo đến mốc H);

Hướng nam giáp thửa 799 có chiều dài là 41,32 mét (Từ mốc G đo đến mốc F);

Hướng tây giáp thửa 395 có chiều dài là 24,15 mét (Từ mốc F đo đến mốc E);

Hướng bắc giáp thửa 661 có chiều dài 41,16 mét (Từ mốc E đo đến mốc H);

Thửa số 661 diện tích 1.000m^2:

Hướng đông giáp thửa 178 có chiều dài là 24,32 mét (Từ mốc H đo đến mốc I);

Hướng nam giáp thửa 662 có chiều dài là 41,16 mét (Từ mốc H đo đến mốc E);

Hướng tây giáp thửa 395 có chiều dài là 24,38 mét (Từ mốc E đo đến mốc D);

Hướng bắc giáp thửa 585 có chiều dài 40,99 mét (Từ mốc D đo đến mốc I);

Theo sơ đồ đo đạc ngày 18/8/2022 và sơ đồ chỉnh lý ngày 21/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam Nông và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án).

7/ Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Tấn Dương chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 19.836.000 đồng (đã nộp xong).

8/ Về án phí:

Bà Lê Thị Hoa và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc Nhã gồm: bà Lê Thị Hoa, ông Nguyễn Ngọc Hiếu và ông Nguyễn Ngọc Thuận được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Hà Đăng Khoa được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 31.800.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003553 ngày 23/02/2023 và biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 00003690 ngày 16/5/2023, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Nông.

Ông Nguyễn Tấn Dương phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Dương đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0013104 ngày 16/6/2022, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Nông.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự. Sau khi xét xử vụ án, bà Lê Thị Hoa, ông Nguyễn Ngọc Hiếu, ông Nguyễn Ngọc Thuận kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận việc trả tiền đặt cọc cho ông Hà Đăng Khoa với số tiền 325.000.000 đồng, không chấp nhận việc trả cho ông Hà Đăng Khoa số tiền chuyển nhượng đất với gốc và lãi là 2.119.333.000 đồng, hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp ngăn chặn để ông Nguyễn Tấn Dương được thực hiện hoàn tất việc sang tên trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Ông Nguyễn Tấn Dương kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận toàn bộ hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn Dương và ông Nguyễn Ngọc Nhã ký ngày 14/02/2022, hủy bỏ

Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2022/QĐ-BPKCTT ngày 03/3/2022 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2022/QĐ-BPKCTT ngày 12/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông;

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Tấn Dương yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 08 thửa đất số 177, 179, 176, 178, 585, 284, 661, 662 giữa ông Nguyễn Ngọc Nhã và ông Nguyễn Tấn Dương và sửa chi phí tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt ông Khoa, Luật sư Mai Tuyên, bà Dung, ông Linh, ông Truyền, Luật sư Lợi có mặt. Các đương sự khẳng định đã cung cấp đầy đủ chứng cứ cho Tòa án giải quyết vụ án. Bà Dung, ông Truyền giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các đương sự không yêu cầu thu thập thêm chứng cứ.

Bà Nguyễn Kim Dung (đại diện hợp pháp của bà Hoa, ông Hiếu) trình bày: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét áp dụng Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của ông Nhã, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án huyện Tam Nông, Ông Khoa không chứng minh được cho yêu cầu khởi kiện của mình, bà yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Khoa là không chấp nhận việc ông Khoa yêu cầu ông Nhã trả số tiền cọc đã nhận là 325.000.000 đồng, do ông Khoa đã thống nhất hủy hợp đồng với ông Nhã và ông Khoa cũng đã đồng ý mất tiền đặt cọc nên trả lại biên nhận tiền cho ông Nhã. Do đó, ông Khoa phải mất tiền đặt cọc theo Điều 328 của Bộ luật dân sự.

Không đồng ý đối với việc ông Khoa yêu cầu ông Nhã trả lại số tiền 1.870.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi số tiền trên. Vì ông Khoa không có trong phần mua đất mà là thỏa thuận giữa ông Nhã, ông Linh. Phần đất ông Nhã chuyển nhượng cho ông Dương là đất của ông Nhã không liên quan gì đến ông Khoa.

Thống nhất hủy bỏ 02 Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để ông Nguyễn Tấn Dương được thực hiện hoàn tất việc sang tên trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc Nhã và ông Nguyễn Tấn Dương.

Luật sư Lê Văn Lợi Lợi là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Tấn Dương phát biểu lời tranh luận và đề nghị giải quyết như sau:

Tại phiên tòa thì ông Khoa và ông Linh đã thống nhất hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nhã và ông Dương là hoàn toàn hợp pháp nên yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương và ông Nhã, việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là trái yêu cầu của đương sự nên yêu cầu hủy việc áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời. Nên yêu cầu chấp nhận:

Yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc Nhã gồm: bà Lê Thị Hoa, ông Nguyễn Ngọc Hiếu và ông Nguyễn Ngọc Thuận chuyển nhượng các thửa đất số 284, 661, 662, 176, 178 và 585, 177 và 179, cùng tờ bản đồ số 5 cho ông Dương theo quy định.

Yêu cầu Tòa án hủy bỏ áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2022/QĐ-BPKCTT ngày 03/3/2022 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2022/QĐ-BPKCTT ngày 12/8/2022 để bên ông Nhã thực hiện việc chuyển nhượng các thửa đất cho ông Dương.

- *Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Tấn Dương là ông Nguyễn Văn Truyền trình bày:* Thống nhất theo ý kiến trình bày của Luật sư Lợi, không bổ sung gì thêm.

Luật sư Mai Tuyên bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Khoa phát biểu lời tranh luận:

Việc nhận định Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ và đúng quy định, việc ông Dương thỏa thuận đưa đất vào dự án là chưa có thực hiện nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Hoa, ông Nguyễn Ngọc Hiếu, ông Nguyễn Ngọc Thuận và của ông Nguyễn Tấn Dương, không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Nguyên đơn ông Hà Đăng Khoa trình bày:* Thống nhất theo ý kiến tranh luận của luật sư, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Vĩnh Linh trình bày: Ông Nhã chỉ có số tiền hùn mua đất 5.000m^2. Ngoài ra không có tiền nào khác. Số tiền hùn vốn mua, chuyển nhượng đất của ông Linh thì ông Nhã đã đưa cho ông đủ. Ông Dương không biết phần hùn vốn của ông Khoa. Số tiền tranh chấp là của ông Khoa nhưng ông Nhã nhận tiền ông Dương chưa giao lại cho ông Khoa.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đúng theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng có mặt thực hiện đúng theo quy định về quyền và nghĩa vụ đương sự. Về nội dung giải quyết vụ án đề nghị do Bản án sơ thẩm số 37/2023/DS-ST ngày 05/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông là chưa phù hợp theo quy định nên đề nghị chấp nhận kháng cáo, kháng nghị theo hướng hủy 02 Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số số 02/2022/QĐ-BPKCTT ngày 03/3/2022 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2022/QĐ-BPKCTT ngày 12/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, sửa một phần nội dung bản án sơ thẩm: công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nhã và ông Dương; bác yêu cầu ông Khoa yêu cầu hàng thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Nhã gồm bà Lê Thị Hoa, ông Nguyễn Ngọc Hiếu, ông Nguyễn Ngọc Thuận trả cho ông Khoa tiền chuyển nhượng đất và lãi tổng cộng 2.119.333.000 đồng; Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nhã gồm bà Lê Thị Hoa, ông Nguyễn Ngọc Hiếu, ông Nguyễn Ngọc Thuận phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 325.000.000 đồng cho ông Khoa trong phạm vi tài sản của ông Nhã (nếu có) theo quy định tại Điều 615 Bộ luật dân sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Các đương sự thống nhất không có khiếu nại gì về thành phần những người tham gia tố tụng, không có yêu cầu khiếu nại gì khác.

[2] Về nội dung vụ án tranh chấp các đương sự Tòa án cấp sơ thẩm thu thập đánh giá chứng cứ xét:

Về nội dung khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Đối với Hợp đồng đặt cọc:

Xét yêu cầu của ông Khoa về việc yêu cầu ông Nhã trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 325.000.000 đồng. Ông Khoa và bà Dung đều thừa nhận rằng vào ngày 12/7/2021, giữa ông Khoa và ông Nhã có thỏa thuận chuyển nhượng đất với nhau, cụ thể: ông Nhã có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Khoa diện tích 5.000m^2 và có nhận của ông Khoa số tiền 325.000.000 đồng, số tiền chuyển nhượng đất còn lại (200.000.000 đồng) hai bên thỏa thuận khi nào ông Khoa trả đủ, thì ông Nhã lập thủ tục sang tên cho ông Khoa. Lời trình bày của hai bên phù hợp với Hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2021 giữa ông Khoa với ông Nhã. Như vậy, có căn cứ xác định giữa ông Khoa với ông Nhã có thỏa thuận chuyển nhượng đất với nhau và ông Nhã có nhận của ông Khoa số tiền đặt cọc là 325.000.000 đồng. Qua xem xét nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2021 giữa ông Khoa với ông Nhã có đoạn: "*Khi nào ông Khoa đưa đủ số tiền còn lại thì hai bên sẽ tới tổ chức công chứng để lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Theo thỏa thuận trên, thì hai bên không có thỏa thuận thời gian cuối cùng để hai bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng trên, nên chưa có căn cứ xác định bên ông Khoa vi phạm hợp đồng. Hơn nữa, tại biên bản lấy lời khai ngày 06/5/2022 ông Nhã trình bày: "*thừa nhận có chuyển nhượng cho ông Khoa diện tích 5.000m^2 với giá là 525.000.000đ và ông đã nhận của ông Khoa số tiền cọc là 325.000.000đ, hiện phần đất này ông đã chuyển nhượng cho ông Dương, nên ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với ông Khoa, số tiền chuyển nhượng đất giải quyết theo pháp luật"*. Như vậy, từ khi giữa ông Khoa và ông Nhã ký kết hợp đồng đặt cọc trên cho đến nay, không có văn bản hay phụ lục hợp đồng nào thể hiện hai bên đã hủy hợp đồng đặt cọc trên và ông Khoa chịu mất tiền cọc. Trong quá trình khởi kiện, ông Khoa yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng giữa ông với ông Nhã.

Tuy nhiên, ông Khoa cũng thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc trên theo ý kiến của ông Nhã. Do đó, nghĩ nên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2021 giữa ông Khoa với ông Nhã là phù hợp và có căn cứ chấp nhận. Do trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nhã có nhận của ông Khoa số tiền 325.000.000 đồng đến nay chưa trả lại, nên buộc ông Nhã trả lại cho ông Khoa số tiền đặt cọc đã nhận là 325.000.000 đồng là phù hợp và có căn cứ chấp nhận.

Bà Dung trình bày: Trong quá trình ông Nhã và ông Khoa thực hiện việc chuyển nhượng đất thì ông Khoa và ông Nhã thống nhất hủy hợp đồng và đồng ý chịu mất số tiền đặt cọc trên, nên ông Khoa đã trả lại biên nhận tiền cho ông Nhã. Xét thấy lời trình bày của bà Dung là không có căn cứ chấp nhận. Bởi vì bà Dung không có chứng cứ gì để chứng minh giữa ông Khoa với ông Nhã có thỏa

thuận về việc ông Khoa đồng ý chịu mất số tiền đặt cọc trên và ông Khoa cũng không thừa nhận có thỏa thuận chịu mất số tiền cọc trên nên không có căn cứ để chấp nhận lời trình bày của bà Dung.

[2.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng yêu cầu bên ông Nhã trả lại số tiền 1.870.000.000 đồng, tương diện tích 17.000m^2 đất.

Căn cứ xác định trong phần diện tích 35.859m^2 mà ông Nhã đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có phần diện tích của ông Khoa hùn mua là 17.000m^2, phần ông Linh là 13.859m^2, phần ông Nhã là 5.000m^2, cụ thể:

- Tại biên bản lấy lời khai ông Sơn ngày 17/5/2022 ông Sơn trình bày: *Ngày 21/8/2019, ông có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Khoa diện tích 35.859m^2, với giá là 100.000đ/1.000m^2 (có giấy tay sang nhượng ngày 21/8/2019 giữa ông với ông Khoa). Sau khi ông Khoa trả cho ông số tiền chuyển nhượng 1.500.000.000đ thì giữa ông với ông Khoa đến UBND xã Phú Cường để làm thủ tục sang tên. Khi đến xã thì không làm thủ tục sang tên được, do ông Khoa không đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông Khoa và ông Linh yêu cầu ông sang tên cho ông Nhã, chứ từ trước đến giờ ông không có giao dịch với ông Nhã và cũng không biết ông Nhã. Số tiền chuyển nhượng đất ông nhận của ông Khoa 1.500.000.000đ (trong đó đưa tiền mặt 50.000.000đ, chuyển khoản 1.450.000.000đ), nhận của ông Nhã 1.500.000.000đ (chuyển khoản của Ngân hàng BIDV 500.000.000đ và chuyển khoản của Ngân hàng Sacombank 1.000.000.000đ sau khi ông sang tên xong)* và nhận tiền mặt của ông Linh khoảng 400.000.000 đồng.

- Tại biên bản lấy lời khai ông Linh ngày 15/7/2022 ông Linh trình bày: *Lúc đầu thỏa thuận chuyển nhượng phần đất trên là do ông với ông Khoa trực tiếp thỏa thuận, bàn bạc với chủ đất (ông Sơn). Sau đó, do ông Khoa không đứng tên được nên mới bàn bạc kêu ông Nhã hùn mua 1 phần và nhờ ông Nhã đứng tên phần đất trên dùm. Phần diện tích chuyển nhượng của ông Sơn trong đó phần ông Khoa 17.000m^2, phần ông Linh là 13.859m^2 và phần ông Nhã là 5.000m^2. Số tiền nhận chuyển nhượng đất đã trả cho ông Sơn, cụ thể: Phần ông Khoa đưa cọc 50.000.000đ, chuyển khoản cho ông Sơn 1.450.000.000đ và ông Khoa đưa cho ông 200.000.000đ để ông trả cho ông Sơn*.

Phần ông Linh 13.859m^2, ông Linh trả tiền cho ông Sơn bằng cách là sau khi ông Sơn làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nhã, thì ông Nhã thế chấp diện tích 21.000m^2 đã đứng tên vay dùm cho ông Linh 1.000.000.000 đồng, tại Ngân hàng Sacombank để chuyển khoản trả cho ông Sơn (có tờ thỏa thuận giữa ông Nhã với ông Linh), số tiền chuyển nhượng đất còn lại ông Linh trả tiền mặt cho ông Sơn (tại biên bản lấy lời khai ông Sơn thừa nhận). Phần ông Nhã 5.000m^2, ông Nhã vay tiền tại Ngân hàng BIDV huyện Thanh Bình chuyển khoản trả cho ông Sơn số tiền 500.000.000 đồng (có giấy chuyển khoản của ngân hàng và phù hợp với lời khai của ông Sơn).

Lời trình bày của ông Linh phù hợp với tờ Hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/8/2019 giữa ông Khoa với ông Sơn và Giấy chuyển khoản tiền của ông Khoa cho ông Sơn ngày 23/8/2019, phù hợp với lời khai của ông Sơn và phù hợp với Tờ thỏa thuận phân chia tiền sau khi sang nhượng đất cho ông Dương, cụ thể:

Trong tờ phân chia do ông Linh, ông Khoa và ông Nhã cung cấp thể hiện: Từ dòng đầu tiên của tờ phân chia tiền cho đến dòng cuối cùng đều thể hiện: Tổng số diện tích đất đã chuyển nhượng là 35.859m^2 x 110.000.000 đồng/1.000m^2 = 3.944.490.000 đồng. Trong đó phần ông Khoa 17.000m^2 x 110.000.000 đồng = 1.870.000.000 đồng, phần ông Linh là 13.859m^2 x 110.000.000 đồng = 1.524.490.000 đồng, ông Linh đã nhận trước là 1.100.000.000 đồng (ông Linh nhận lần đặt cọc đầu tiên là 200.000.000 đồng, nhận làn sau 900.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng), số tiền còn lại là 424.490.000 đồng, phần ông Nhã 5.000m^2 x 110.000.000 đồng = 550.000.000 đồng. Sau khi các bên tính toán xong, thống nhất cùng ký tên vào Tờ thỏa thuận trên.

Mặt khác, sau khi các bên thực hiện việc chuyển nhượng đất xong, ông Nhã đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Sơn (chủ đất) chỉ đưa cho ông Nhã 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích khoảng 21.000m^2 để ông Nhã vay tiền tại Ngân hàng Sacombank trả tiền chuyển nhượng đất còn lại cho ông. Phần 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại có diện tích khoảng 14.500m^2 thì do ông Khoa quản lý, cho đến khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Dương thì ông Nhã mới yêu cầu ông Khoa giao lại để ông làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Dương, khi ông Nhã nhận lại 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Khoa, ông Nhã có ghi lại biên nhận cho ông Khoa giữ. Bà Dung thừa nhận chử viết trong tờ giấy trên (bút lục số 22) là của ông Nhã.

Như vậy, có căn cứ xác định trong phần diện tích 35.859m^2 ông Nhã nhận chuyển nhượng từ ông Sơn và đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có diện tích 17.000m^2 là của ông Khoa nên buộc bên ông Nhã có trách nhiệm giao trả phần đất trên lại cho ông Khoa là phù hợp và có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, ông Khoa không phải là đối tượng trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp nên không được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp. Trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa sơ thẩm ông Khoa không yêu cầu nhận lại phần diện tích đất trên mà yêu cầu bên ông Nhã trả lại giá trị phần đất trên cho ông, theo giá mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Dương là phù hợp. Do phần đất này các bên thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Dương với giá là 110.000.000 đồng/1.000m^2, với số tiền là 1.870.000.000 đồng, ông Nhã đã nhận đủ tiền của ông Dương nhưng chưa trả lại cho ông Khoa. Do đó, buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nhã có trách nhiệm trả lại số tiền trên cho ông Khoa là có căn cứ chấp nhận.

[3] Bà Dung thừa nhận trước đây ông Nhã và ông Linh có thỏa thuận hùn mua phần đất trên như lời ông Linh trình bày, trong đó phần ông Nhã 5.000m^2, phần ông Linh 30.859m^2 (theo Tờ thỏa thuận giữa ông Linh với ông Nhã) và sau khi sang tên, ông Nhã có làm thủ tục vay dùm cho ông Linh 1.000.000.000 đồng để trả tiền sang nhượng đất cho ông Sơn, nhưng sau khi vay tiền ông Linh chỉ trả lãi cho Ngân hàng được 2-3 tháng thì không trả nữa nên ông Nhã trả thay. Sau đó, giữa ông Nhã và ông Linh thỏa thuận lại phần đất trên, cụ thể: phần ông Linh 15.859m^2, phần còn lại là của ông Nhã. Việc bà Dung cho rằng giữa ông Nhã với ông Linh thỏa thuận lại việc chuyển nhượng đất giữa các bên được thể

hiện tại biên nhận tiền ngày 14/02/2022 giữa ông Nhã và ông Linh. Qua xem xét nội dung biên nhận ngày 14/02/2022 thể hiện: "*Tôi: Lâm Vĩnh Linh SN 1978 có nhận số tiền 884.000.000đ của ông Nguyễn Ngọc Nhã lý do tiền bán đất và tiền mượn đã thanh lý tiền đất xã Phú Cường xong"*. Như vậy, theo nội dung trong biên nhận trên thì giữa ông Nhã với ông Linh ngoài việc giao nhận tiền bán đất, hai bên còn thanh toán tiền mượn với nhau.

Bà Dung cũng thừa nhận số tiền ông Linh nhận theo biên nhận nêu trên có tiền bán đất và tiền mượn qua lại giữa ông Nhã với ông Linh, nhưng bà Dung không chứng minh được trong đó số tiền bán đất ông Nhã giao cho ông Linh là bao nhiêu và số tiền mượn qua lại giữa hai bên là bao nhiêu. Ngoài biên nhận tiền ngày 14/02/2022 ra, bà Dung không có gì để chứng minh việc ông Nhã và ông Linh thỏa thuận lại trong việc sang nhượng phần đất trên.

Trong quá trình thu thập chứng cứ, ông Linh đều xác định trong phần diện tích 35.859m^2 nhận chuyển nhượng của ông Sơn thì ông Nhã chỉ có 5.000m^2 theo tờ thỏa thuận giao cho ông Nguyễn Ngọc Nhã đứng tên quyền sử dụng đất tại xã Phú Cường mà ông Linh với ông Nhã đã ký kết, ông Linh không thừa nhận giữa ông với ông Nhã có thỏa thuận lại việc sang nhượng phần đất trên như lời bà Dung trình bày. Mặt khác, ông Nhã cho rằng toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng đất của ông Sơn là do ông trả nhưng ông chỉ chứng minh được là có chuyển khoản cho ông Sơn số tiền 500.000.000 đồng từ ngân hàng BIDV và 1.000.000.000 đồng (chuyển khoản dùm cho ông Linh từ Ngân hàng Sacombank) số tiền còn lại ông không chứng minh được. Trong quá trình thu thập chứng cứ ông Sơn (chủ đất) xác định chỉ nhận của ông Nhã số tiền 1.500.000.000 đồng từ hai lần chuyển khoản trên, ngoài ra không có nhận thêm bất cứ khoản tiền nào khác.

[4] Bà Dung cũng thừa nhận tờ phân chia tiền sau khi bán đất cho ông Dương là do ông Linh ghi, nhưng bà Dung cho rằng lúc đầu ông Linh chỉ ghi tính tiền hùn làm ăn với ông Khoa, không liên quan gì đến ông Nhã, sau đó ông Linh và ông Khoa nhờ ông Nhã ký tên chứng kiến việc trên. Sau khi ông Nhã đi ra ngoài, thì ông Linh ghi thêm việc phân chia tiền bán đất cho ông Dương, khi ông Nhã trở vô thì thấy ông Linh và ông Khoa lấy máy điện thoại ra chụp lại, sau đó ông Nhã không đồng ý nên có gạch bỏ chổ phân chia tiền nêu trên.

Xét thấy lời trình bày của bà Dung là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi vì trong quá trình thu thập chứng, tại biên bản đối chất ngày 30/6/2022 (Bút lục số 289) liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nhã với ông Khoa, bà Dung nêu căn cứ để chứng minh giữa ông Khoa với ông Nhã thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng đất là lời làm chứng của ông Linh và trong tờ giấy nháp do các bên (ông Nhã, ông Linh, ông Khoa) cùng ký tên, cụ thể như sau: "*Bà Dung trình bày: Lời trình bày của người làm chứng (ông Linh) và trong tờ giấy nháp do các bên (ông Nhã, ông Linh, ông Khoa) cùng ký tên, trong đó có ghi số tiền mà các bên sẽ nhận. Tờ giấy trên do ông Linh và ông Khoa ghi. Sau khi ghi xong ông Linh và ông Khoa có lấy điện thoại ra chụp lại còn bản gốc là do ông Nhã giữ"* và bà Dung thừa nhận Tờ giấy phân chia tiền nêu trên là do ông Linh ghi, có sự chứng kiến của ông Nhã và ông Khoa.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/5/2022 ông Linh thừa nhận Tờ phân chia tiền trên là do ông cùng với ông Nhã và ông Khoa tính toán phân chia số tiền bán đất cho ông Dương theo tỷ lệ hùn vốn của các bên. Sau khi tính toán xong, các bên thống nhất nên cùng ký tên xác nhận vào tờ giấy trên để làm căn cứ, khi ông Nhã nhận tiền chuyển nhượng từ ông Dương sẽ phân chia lại. Do Tờ phân chia trên chỉ ghi có 01 tờ, nên sau khi các bên thống nhất ký tên xong thì ông Linh và ông Khoa chụp lại để làm căn cứ, còn bản gốc thì ông Nhã giữ (sau này bà Dung cung cấp cho Tòa án). Qua đối chiếu Tờ phân chia tiền do ông Khoa và ông Linh chụp lại giao nộp cho Tòa án có nội dung giống như Tờ phân chia tiền do bà Dung giao nộp cho Tòa án (Bút lục số 110), phù hợp với lời trình bày của ông Linh. Mặt khác, tại phiên tòa, bà Dung thừa nhận tại thời điểm ông Nhã ký tên chuyển quyền các thửa đất nêu trên cho ông Dương và nhận số tiền chuyển nhượng đất còn lại tại Ủy ban nhân dân xã Phú Cường, lúc này cũng có mặt ông Khoa và sau khi ông Nhã nhận tiền chuyển nhượng của ông Dương không giao lại cho ông Khoa, thì giữa ông Khoa với ông Nhã có phát sinh tranh chấp với nhau.

Nếu như Tờ thỏa thuận trên chỉ ghi việc tính toán hùn làm ăn giữa ông Khoa với ông Linh không liên quan gì đến ông Nhã như lời bà Dung trình bày, thì Tờ thỏa thuận này phải do ông Khoa hoặc ông Linh là người quản lý mới đúng (vì không liên quan gì đến ông Nhã), nhưng tờ thỏa thuận này lại do ông Nhã quản lý, trong khi việc làm ăn giữa ông Linh với ông Khoa không liên quan gì đến ông Nhã là chưa phù hợp và trong quá trình thu thập chứng cứ, chính bà Dung cung cấp Tờ thỏa thuận này cho Tòa án để chứng minh việc ông Khoa và ông Nhã đã thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên (hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2021).

Mặt khác, theo bà Dung trình bày thì khi ông Linh và ông Khoa tính toán việc làm ăn với nhau, có nhờ ông Nhã ký tên chứng kiến. Sau khi ký tên chứng kiến xong, ông Nhã đi ra ngoài khi trở vô thì ông Linh ghi thêm việc phân chia tiền bán đất cho ông Dương. Giả sử, nếu có việc ông Linh ghi thêm việc phân chia tiền bán đất cho ông Dương, thì ông Linh phải ghi phía dưới chử ký tên của ông Nhã, ông Linh và ông Khoa (vì ông Nhã ký tên chứng kiến xong đi ra ngoài ông Linh mới ghi thêm vô sau), nhưng qua xem xét tờ phân chia thể hiện các nội dung các bên thống nhất ký tên đều nằm phía trên các chữ ký của các bên.

Việc bà Dung cung cấp Tờ thỏa thuận phân chia có gạch bỏ phần trên cùng và phần dưới cùng (02 phần này thể hiện việc phân chia số tiền chuyển nhượng đất giữa các bên), bà Dung thừa nhận việc gạch bỏ các dòng trên là do ông Nhã tự gạch bỏ. Việc ông Nhã quản lý Tờ thỏa thuận giữa các bên, tự ý gạch bỏ các dòng có liên quan đến quyền lợi của ông Khoa và ông Linh, chưa được sự đồng ý của ông Khoa và ông Linh là chưa đúng theo thỏa thuận giữa các bên. Như vậy, có căn cứ xác định Tờ thỏa thuận phân chia tiền, có chữ ký của ông Khoa, ông Linh và ông Nhã là căn cứ phân chia tiền giữa các bên, nên không có căn cứ để chấp nhận lời trình bày trên của bà Dung.

[5] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Dương, về việc yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nhã sang tên phần đất mà ông Nhã

đã chuyển nhượng cho ông Dương với tổng diện tích là 35.859m^2 gồm các thửa đất số 284, 661, 662, 176, 178, 585, 177 và 179 cùng tờ bản đồ số 5, do ông Nguyễn Ngọc Nhã đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét thấy, yêu cầu này là không có căn cứ chấp nhận. Bởi vì; Ngày 28/01/2022, giữa ông Dương với ông Nhã có thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất trên với tổng diện tích là 35.859m^2 với số tiền là 3.944.490.000 đồng. Bên ông Dương đưa cọc cho ông Linh 02 lần số tiền 1.100.000.000 đồng (trong đó có 900.000.000 đồng đưa tại Ngân hàng để tất toán hợp đồng vay) và đưa cho ông Nhã 150.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.250.000.000 đồng. Ngày 14/02/2022, giữa ông Dương và ông Nhã đến Ủy ban nhân dân xã Phú Cường lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định và ông Dương đã trả đủ số tiền chuyển nhượng đất còn lại. Tuy nhiên, do ông Nhã sau khi nhận tiền chuyển nhượng đất của ông Dương, không thực hiện nghĩa vụ của mình đối với ông Khoa (không giao tiền cho ông Khoa theo thỏa thuận phân chia giữa các bên) dẫn đến ông Khoa khởi kiện và yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với các thửa đất số 284, 661, 662, 176, 178 và 585 nên chưa làm thủ tục sang tên được. Việc ông Khoa yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với các thửa đất nêu trên là phù hợp và có căn cứ. Do đó, nghĩ nên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nhã với ông Dương đối với các thửa đất nêu trên là phù hợp là có căn cứ chấp nhận.

[6] Đối với hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất số 177 và thửa 179 cùng tờ bản đồ số 5 hiện nay không tranh chấp. Bà Dung cũng đồng ý chuyển nhượng 02 thửa đất trên, nghĩ nên chấp nhận một phần yêu cầu của ông Dương, về việc chuyển nhượng 02 thửa đất trên.

[7] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nhã với ông Dương đối với các thửa đất số 284, 661, 662, 176, 178 và 585 bị hủy là do lỗi của bên ông Nhã, dẫn đến ông Khoa tranh chấp và yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với các thửa đất nêu trên. Do đó, ông Nhã phải có trách nhiệm trả lại số tiền chuyển nhượng đất đã nhận đối với các thửa đất nêu trên lại cho ông Dương và bồi thường thiệt hại cho bên ông Dương nhưng ông Dương không yêu cầu nên không xem xét giải quyết trong vụ án này. Nếu sau này các bên có tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất nêu trên sẽ giải quyết bằng vụ kiện riêng.

[8] Ông Khoa yêu cầu ông Nhã phải trả lại cho ông số tiền lãi do chiếm dụng vốn của ông kể từ ngày ông nộp đơn khởi kiện (05/5/2022) theo mức lãi suất là 10%/năm. Xét thấy yêu cầu này là có căn cứ chấp nhận. Số tiền lãi được tính lãi 0,833%/tháng = 249.333.000 đồng.

[9] Đối với yêu cầu tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2022/QĐ-BPKCTT ngày 03/3/2022 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2022/QĐ-BPKCTT ngày 12/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, để đảm bảo thi hành án cho ông Khoa là phần đất thuộc các thửa đất số 284, 661, 662, 176, 178 và 585 có diện tích là 22.281m^2 do ông Nguyễn Ngọc Nhã đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xét yêu

cầu của ông Khoa là phù hợp với các quy định của pháp luật và ông Khoa cũng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình đối với yêu cầu trên. Do đó, tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với phần tài sản trên, để đảm bảo thi hành án cho ông Khoa.

[10] Đối với yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để bên ông Nhã thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông Dương. Như đã phân tích phần trên, mặt khác các thửa đất nêu trên vẫn do ông Nhã đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này.

[11] Do đó ông Khoa được nhận lại toàn bộ số tiền đảm bảo đã nộp là 200.000.000 đồng, theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm của Tòa án.

[12] Ông Truyền (đại diện hợp pháp của ông Dương) yêu cầu thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời cụ thể: Yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 21; thửa đất số 103, tờ bản đồ số 25 và thửa đất số 07, tờ bản đồ số 25 do ông Nhã đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để đảm bảo thi hành án sau này. Xét thấy, do chấp nhận yêu cầu ông Khoa áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Do đó, chỉ có ông Khoa mới có quyền yêu cầu thay đổi, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với các quyết định trên. Mặt khác, bà Dung (đại diện hợp pháp của bà Hoa) cũng không đồng ý thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời của ông Dương.

Do yêu cầu của ông Dương không được chấp nhận nên ông Dương phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (đã nộp xong).

[13] Sau khi xét xử sơ thẩm thì Bà Hoa, ông Hiếu, ông Thuận; ông Dương kháng cáo; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp kháng nghị yêu cầu sửa bản án sơ thẩm. Các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ gì mới.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét:

- Về xác định quan hệ tranh chấp đối với số tiền chuyển nhượng đất cho ông Nhã yêu cầu vốn và lãi là 2.119.333.000 đồng là quan hệ tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất là chưa phù hợp, bởi ông Khoa đã thống nhất việc chuyển nhượng đất cho ông Dương là hợp pháp chỉ tranh chấp yêu cầu ông Nhã trả tiền chuyển nhượng đất do đó này là quan hệ tranh chấp đòi lại tài sản tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Về nội dung kháng cáo của những người thừa kế ông Nhã trình bày về hợp đồng đặt cọc số tiền 325.000.000 đồng không trả lại ông Khoa là không có căn cứ vì trong hợp đồng đặt cọc không có thỏa thuận về mất tiền cọc. Ông Khoa không thừa nhận đồng ý mất tiền cọc do đó không chấp nhận yêu cầu này.

- Đối với kháng cáo, kháng nghị tranh chấp đòi lại tài sản là số tiền chuyển nhượng đất và tính lãi chấp nhận yêu cầu ông Khoa yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc Nhã gồm bà Lê Thị Hoa, ông Nguyễn Ngọc Hiếu, ông Nguyễn Ngọc Thuận phải trả lại giá trị đất diện tích 17.000m^2 với giá 1.870.000.000 đồng và tính lãi 249.333.000 đồng, tổng

cộng 2.119.333.000 đồng. Xét thấy, bản án sơ thẩm nhận định ông Khoa có hùn chuyển nhượng đất 17.000m^2 do ông Nhã đứng tên dùm để buộc hàng thừa kế của ông Nhã trả lại tiền chuyển nhượng giá 1.870.000.000 đồng trả cho ông Khoa là có đủ căn cứ. Vì thỏa thuận giữa ông Nhã, ông Khoa, ông Linh tại phiên tòa ông Linh, ông Khoa vẫn thống nhất về phần tiền hùn giữa các bên. Như nhận đinh Tòa án cấp sơ thẩm có đủ chứng cứ chứng minh ông Khoa, ông Linh có nhận chuyển nhượng đất từ ông Sơn. Ông Khoa, ông Linh có thỏa thuận để ông Nhã đứng tên quyền sử dụng đất; phần hùn của ông Nhã là 5.000m^2. Ông Nhã thừa nhận hùn mua đất với ông Linh; không có chứng cứ chứng minh nhận chuyển nhượng đất tăng diện tích lên; ông Linh thừa nhận phần hùn của ông Linh là 13.859m^2, ông Nhã diện tích 5.000m^2, ông Khoa là 17.000m^2. Cuối cùng Ông Nhã, ông Khoa, ông Linh có thỏa thuận nhau về phần tiền chuyển nhượng đất từng người được nhận sau khi chuyển nhượng (giấy không đề ngày tháng năm có 03 người ký tên, do ông Nhã giữ; theo hình ảnh Khoa chụp hình lưu lại là ngày 27/12/2021). Ông Nhã thừa nhận giấy này nhưng không thừa nhận là cách tính toán tiền các bên, ông Nhã ký tên vào tờ giấy chỉ là người làm chứng nhưng ông lại là người giữ giấy và tự gạch bỏ nội dung trong tờ giấy mà ông Linh, ông Khoa không biết, không đồng ý nên lời trình bày ông Nhã không có phần ông Khoa là không có cơ sơ chấp nhận.

- Ông Nhã ngoài trả tiền diện tích 5.000m^2 không có chứng cứ trả thêm tiền chuyển nhượng đất tranh chấp với ông Khoa. Ông Linh thừa nhận đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất, các đương sự thống nhất phần tiền chuyển nhượng đất vay thiếu ngân hàng do ông Dương đưa trả ngân hàng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được tính vào phần hùn của ông Linh, ông Linh hưởng chênh lệch giá trị tiền đất chuyển nhượng của ông Dương; ông Linh không có tranh chấp phần tiền ông Khoa đang khởi kiện ông Nhã. Ông Nhã thừa nhận đã nhận tiền chuyển nhượng đất của ông Dương đủ. Do đó nên yêu cầu ông Khoa có căn cứ chấp nhận số tiền là 1.870.000.000 đồng.

- Tuy nhiên đối với số tiền lãi là 249.333.000 đồng buộc ông Nhã phải trả cho ông Khoa là chưa đúng quy định vì đây là hợp đồng chuyển nhượng đất, ông Khoa kiện đòi lại ông Nhã số tiền nhận từ ông Dương nhưng không đưa lại ông Khoa; các bên không có thỏa thuận về thời hạn đưa tiền, nghĩa vụ phải chiu tiền lãi do chậm thực hiện do đó không chấp nhận yêu cầu này của ông Khoa.

Đối với ông Sơn theo Giấy sang nhượng ngày 21/8/2019, ông Khoa với ông Linh có thỏa thuận hùn sang nhượng của ông Sơn phần đất ruộng với diện tích là 35.850m^2 gồm 08 thửa với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng/1.000m^2. Sau khi 02 bên thỏa thuận mua bán xong, ông Khoa có đưa cho ông Sơn 50.000.000 đồng tiền đặt cọc, ngày 23/8/2019 ông chuyển tiếp tiền sang nhượng đất cho ông Sơn là 1.450.000.000 đồng để 2 bên ký hợp đồng sang tên. Ông Sơn đã được Tòa án cấp sơ thẩm đối chất ghi lời khai ông Sơn thừa nhận nội dung này; ông Sơn không có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Khoa. Do đó vẫn giữ nguyên về hợp đồng chuyển nhượng đất này.

Đối với kháng cáo, kháng nghị 02 Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02, 05 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông. Xét hợp đồng

chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Nhã và ông Dương thì bên ông Dương đã trả đủ tiền, ông Nhã đã giao đất, Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Phú Cường chứng thực ngày 14/2/2022 theo quy định pháp luật và phần đất này theo ông Dương trình bày (kèm theo tài liệu là Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp) phần đất này sẽ đưa được góp vốn vào Công ty Thủy sản Tam Nông để thực hiện dự án mà được Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Ông Khoa, ông Linh, bà Dung thì xác định phần đất kê biên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Dương, thống nhất hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nhã và ông Dương, việc ông Dương giao tiền cho ông Nhã là phù hợp. Ông Dương không biết, không có thỏa thuận nào với ông Khoa. Như vậy, người có nghĩa vụ trả tiền cho ông Khoa theo khởi kiện của ông Khoa là ông Nhã không phải ông Dương nhưng Tòa án huyện Tam Nông lại áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để kê biên tài sản của ông Dương là không đúng theo Điều 126 Bộ luật tố tụng dân sự quy định về việc Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ. Do đó chấp nhận kháng cáo, quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đối với nội dung này.

[14] Về chi phí tố tụng: Theo bản án sơ thẩm ông Dương chịu toàn bộ số tiền 19.836.000 đồng là chưa phù hợp. Do sửa bản án sơ thẩm nên ông Dương, ông Khoa, ông Nhã là người phải chịu chi phí tố tụng nếu bên nào không được chấp nhận yêu cầu theo quy định pháp luật. Nhưng xét do ông Khoa, ông Dương được chấp nhận yêu cầu nên không phải chịu chi phí tố tụng. Ông Nhã (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm bà Lê Thị Hoa, ông Nguyễn Ngọc Hiếu và ông Nguyễn Ngọc Thuận) buộc phải thực hiện nghĩa vụ theo yêu cầu khởi kiện nên là người phải chịu chi phí tố tụng.

[15] Do đó Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận kháng cáo, chấp nhận kháng nghị; sửa bản án sơ thẩm là có một phần phù hợp, đúng quy định pháp luật nên chấp nhận một phần. Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa bản án sơ thẩm. Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[16] Về chi phí, án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo bà Lê Thị Hoa, ông Nguyễn Ngọc Hiếu, ông Nguyễn Ngọc Thuận phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; ông Nguyễn Tấn Dương không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- *Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Thị Hoa, ông Nguyễn Ngọc Hiếu, ông Nguyễn Ngọc Thuận.*

- Chấp nhận kháng cáo ông Nguyễn Tấn Dương.

- Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Đăng Khoa đối với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc Nhã gồm: bà Lê Thị Hoa, ông Nguyễn Ngọc Hiếu và ông Nguyễn Ngọc Thuận về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2021 giữa ông Hà Đăng Khoa với ông Nguyễn Ngọc Nhã.

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc Nhã gồm: bà Lê Thị Hoa, ông Nguyễn Ngọc Hiếu và ông Nguyễn Ngọc Thuận có trách nhiệm trả lại cho ông Hà Đăng Khoa số tiền đặt cọc chuyển nhượng đất đã nhận là 325.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Đăng Khoa đối với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc Nhã gồm: bà Lê Thị Hoa, ông Nguyễn Ngọc Hiếu và ông Nguyễn Ngọc Thuận về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc Nhã trả lại số tiền chuyển nhượng đất đã nhận.

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc Nhã gồm: bà Lê Thị Hoa, ông Nguyễn Ngọc Hiếu và ông Nguyễn Ngọc Thuận có trách nhiệm trả lại cho ông Hà Đăng Khoa giá trị đất số tiền là 1.870.000.000 đồng.

- Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2022/QĐ-BPKCTT ngày 03/3/2022 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2022/QĐ-BPKCTT ngày 12/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông.

4. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Hà Đăng Khoa được nhận lại toàn bộ số tiền bảo đảm đã nộp là 200.000.000 đồng, tại ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thông Việt Nam, chi nhánh huyện Tam Nông, theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2022/QĐ-BPBĐ ngày 02/3/2022 và Quyết định số 03/2022/QĐ-BPBĐ ngày 11/8/2022 của Tòa án.

5. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Tấn Dương đối với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc Nhã gồm: bà Lê Thị Hoa, ông Nguyễn Ngọc Hiếu và ông Nguyễn Ngọc Thuận.

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc Nhã gồm: bà Lê Thị Hoa, ông Nguyễn Ngọc Hiếu và ông Nguyễn Ngọc

Thuận có trách nhiệm sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn Dương các thửa đất:

- Thửa đất số 177, tờ bản đồ số 5, diện tích 10.959m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07369, cấp ngày 14/11/2019.

- Thửa số 179, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.619m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07371 cấp ngày 14/11/2019.

- Thửa đất số 176, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.393m^2, mục đích sử dụng đất: Đất chuyên trồng lúa nước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS07386, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 14/11/2019.

- Thửa đất số 585, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.500m^2; mục đích sử dụng đất: Đất chuyên trồng lúa nước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS07365, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 14/11/2019.

- Thửa đất số 178, tờ bản đồ số 5, diện tích 13.438m^2, mục đích sử dụng đất: Đất chuyên trồng lúa nước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS07370, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 14/11/2019.

- Thửa đất số 284, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.950m^2, mục đích sử dụng đất: Đất chuyên trồng lúa nước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS07372, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 14/11/2019.

- Thửa đất số 661, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.000m^2, mục đích sử dụng đất: Đất chuyên trồng lúa nước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS07366, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 14/11/2019.

- Thửa đất số 662, tờ bản đồ số 5 diện tích 1.000m^2, mục đích sử dụng đất: Đất chuyên trồng lúa nước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS07367, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 14/11/2019.

Do ông Nguyên Ngọc Nhã đứng tên quyền sử dụng đất.

Vị trí, diện tích theo đo đạc thực tế, cụ thể như sau:

Thửa số 177: diện tích 10.959 m^2, trong phạm vi các mốc số C, B, 16, 9 trở về mốc C.

Thửa số 179: diện tích 2.619 m^2, trong phạm vi các mốc A, 13 , 14, 15, B trở về mốc A.

Thửa số 176, diện tích 2.393m^2, trong phạm vi các mốc A, B, C, 10, 11, 12 trở về mốc A.

- Hiện nay thửa 177, 179, 176, tờ bản đồ số 5 qua đối chiếu sang bản đồ chính quy thành thửa 1351, tờ bản đồ số 9, diện tích 15.971m^2, phạm vi các mốc 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 trở về mốc 9.

Thửa số 284 diện tích 2.950m^2 (đo đạc thực tế 3.463m^2), trong phạm vi các mốc 4, 5, 6, 19, 20, 3 trở về mốc 4.

- Hiện nay thửa 284, tờ bản đồ số 5 qua đối chiếu sang bản đồ chính quy thành thửa 437, tờ bản đồ số 9, diện tích 3.463m^2, phạm vi các mốc 3, 4, 5, 6, 19, 20 trở về mốc 3.

Thửa số 585 diện tích 1.500m^2, trong phạm vi các mốc 16, I, D, 9 trở về mốc 16.

Thửa số 178 diện tích 13.438m^2 (đo đạc thực tế 12.894m^2), trong phạm vi các mốc 14, J, G, 15 trở về mốc 14.

Thửa số 662 diện tích 1.000m^2 (đo đạc thực tế 929,8m^2), trong phạm vi các mốc H, G, F, E trở về mốc H.

Thửa số 661 diện tích 1.000m^2, trong phạm vi các mốc I, H, E, D trở về mốc I.

- Hiện nay thửa 585, 178, 661, 662, tờ bản đồ số 5 qua đối chiếu sang bản đồ chính quy thành thửa 315, tờ bản đồ số 9, diện tích 16.882,2m^2, phạm vi các mốc 8, 17, 14, 15, 16, 9 trở về mốc 8.

Đất tọa lạc xã Phú Cường, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

(Theo sơ đồ đo đạc ngày 18/8/2022 và sơ đồ chỉnh lý ngày 21/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam Nông và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/8/2022 của Tòa án).

Các đương sự được đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

6. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị Hoa, ông Nguyễn Ngọc Hiếu, ông Nguyễn Ngọc Thuận chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 19.836.000 đồng. Do ông Nguyễn Tấn Dương đã nộp tạm ứng nên buộc bà Hoa, ông Hiếu, ông Thuận có trách nhiệm trả lại số tiền 19.836.000 đồng cho ông Dương.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc Nhã gồm: bà Lê Thị Hoa, ông Nguyễn Ngọc Hiếu và ông Nguyễn Ngọc Thuận được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Hà Đăng Khoa được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 31.800.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003553 ngày 23/02/2023 và biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 00003690 ngày 16/5/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Nông.

- Ông Nguyễn Tấn Dương không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, ông Dương được nhận lại số tiền đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0013104 ngày 16/6/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Nông.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Tấn Dương không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Dương được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai

thu tiền tạm ứng án phí số 0001364 ngày 21/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc Nhã gồm: bà Lê Thị Hoa, ông Nguyễn Ngọc Hiếu, ông Nguyễn Ngọc Thuận, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Hoa, ông Hiếu, ông Thuận được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0001363 ngày 19/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

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, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Phòng KTNV và THA TAT;
- Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện Tam Nông;
- Chi cục THADS huyện Tam Nông;
- Lưu VP, HSVA.

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

Đinh Chí Tâm