

Bản án số: 53/2024/DS-PT

Ngày 04 – 3 – 2024

V/v tranh chấp Quyền sử dụng đất; Hợp đồng đặt cọc;

Bồi thường thiệt hại về tài sản.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Phan Công Trí.

Các Thẩm phán:

1. Bà Giang Thị Cẩm Thuý.

2. Ông Lê Thanh Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kiều Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Quyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 02 và ngày 04 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 204/2023/TLPT-DS, ngày 24/11/2023 về việc “*Tranh chấp Quyền sử dụng đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản và Hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 140/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 16/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Lê Thanh T**, sinh năm 1968 (có mặt).

1.2. Bà **Ngô Thị Như M**, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: Số E, Lô D, Khóm G, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.
Chỗ ở hiện nay: Số G, Đoàn Thị Đ, Khóm F, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Ngô Thị Như M: Ông **Lê Thanh T**, sinh năm 1968. Địa chỉ: Số E, Lô D, Khóm G, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Chỗ ở hiện nay: Số G, Đoàn Thị Đ, Khóm F, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Thanh T và bà Ngô Thị Như M: Ông Huỳnh Chí T1 - Luật sư của Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố C (có mặt).

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Hồng Q**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số G, đường T, Khóm G, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Hồng Q: Ông Lê Hoàng N, sinh năm 1970. Địa chỉ: Khóm A, Phường A, Tp ., tỉnh Bạc Liêu (văn bản uỷ quyền ngày 21/12/2023)(có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Lê Thị Kim Á**, sinh năm 1966. Địa chỉ: Số G, L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Hồng Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo ông Lê Thanh T, đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bà Ngô Thị Như M là nguyên đơn trình bày: Vợ chồng ông và bà Lê Thị Kim Á (bà Á uỷ quyền cho ông) chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Hồng Q, thoả thuận cụ thể: Chuyển nhượng diện tích đất 71,05m², thửa đất số 109 (nay là thửa 172), tờ bản đồ số 15 (nay là tờ bản đồ số 49); diện tích đất 71,05m², thửa đất số 110 (nay là thửa 173), tờ bản đồ số 15 (nay là tờ bản đồ số 49) và diện tích đất 71m², thửa đất số 108 (nay là một phần thửa 15), tờ bản đồ số 15-3 (nay là tờ bản đồ số 49), cùng toạ lạc tại đường quy hoạch số 01 (nay là đường T), Khóm G, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu; giá 03 thửa đất là 1.440.000.000 đồng (480.000.000 đồng/01 thửa đất), có làm hợp đồng đặt cọc ngày 23/7/2020. Các thửa đất thoả thuận chuyển nhượng, vợ chồng ông và bà Á đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng đặt cọc các bên thoả thuận, ngày 23/7/2020 ông Q đã đặt cọc cho ông 100.000.000 đồng/03 thửa đất, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 23/7/2020 đến ngày 23/8/2020 hai bên sẽ ra văn phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông Q sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại; nếu quá thời hạn 30 ngày bên ông Q vi phạm sẽ mất tiền cọc; bên vợ chồng ông và bà Á vi phạm thì trả lại cho ông Q tiền đặt cọc, không có thoả thuận phạt cọc. Tuy nhiên, ngày 28/10/2020, hơn 03 tháng kể từ ngày hết thời hạn 30 ngày, ông Q vẫn không ra văn phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng đất, mà hẹn ông ra quán cà phê nói chưa có tiền chuyển nhượng đất, yêu cầu trả hơn 03 tháng tiền lãi của số tiền còn lại, ông không đồng ý. Như vậy, ông Q đã vi phạm thoả thuận hợp đồng đặt cọc và phải mất tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Vợ chồng ông và bà Á không tiếp tục chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên cho ông Q nữa. Ông Q làm hàng rào bao chiếm đất của vợ chồng ông và của bà Á từ ngày 30/10/2020 đến nay.

Do đó, vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu: Buộc ông Q tháo dỡ hàng rào trái phép trước mặt tiền 02 phần đất của vợ chồng ông, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/5/2023, trả lại nguyên hiện trạng đất ban đầu cho vợ chồng

ông. Buộc ông Q trả lại 02 thửa đất đã chiếm giữ, quản lý của vợ chồng ông theo đo đạc thực tế là 71.05m², thửa đất số 110, tờ bản đồ số 15 (nay là thửa 173, tờ bản đồ số 49) và diện tích đất 71.05m², thửa đất số 109, tờ bản đồ số 15 (nay là thửa 172, tờ bản đồ số 49), đất tọa lạc tại Khóm G, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 23/7/2020 giữa ông với ông Q hết hiệu lực pháp luật, ông Q phải mất số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Vợ chồng ông rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu buộc ông Q bồi thường thiệt hại do hành vi trái pháp luật của ông Q (rào trái phép trước mặt tiền trước nhà của vợ chồng ông) 120.000.000 đồng. Ngoài ra, vợ chồng ông không còn yêu cầu gì khác.

** Bị đơn ông Nguyễn Hồng Q trình bày:* Giữa ông và vợ chồng ông Lê Thanh T, bà Ngô Thị Như M và bà Lê Thị Kim Á (do ông T đại diện) có thỏa thuận chuyển nhượng 03 thửa đất và có làm hợp đồng đặt cọc 23/7/2023 như ông T trình bày. 05 ngày sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc thì ông, ông T, Công ty cổ phần X cùng đến 03 thửa đất nêu trên để cắm ranh đất, khi thực hiện cắm ranh đất thì ông Trịnh Công A (là chủ đất cũ) ngăn cản không cho cắm ranh đất để chuyển nhượng, vì ông Trịnh Công A cho rằng 03 thửa đất nêu trên là của ông bị Công ty cổ phần X thu hồi nhưng chưa được bố trí nên tái định cư. Do đó, không thực hiện cắm ranh đất được. Sau đó, ông T đi làm văn bản ủy quyền của bà Á ủy quyền cho ông T được quyền đứng tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như làm thủ tục sang tên bản đồ địa chính chính quy đối với thửa đất của bà Á. Cùng với đó, ông T đồng ý cho ông đứng ra thương lượng với ông Trịnh Công A và ông đã thương lượng hỗ trợ cho ông T2 Công An tiền cây trồng trên đất cũng như không cản trở, khiếu nại, khiếu kiện với số tiền 200.000.000 đồng (có làm văn bản thỏa thuận ngày 25/9/2020). Sau khi thương lượng với ông Trịnh Công A xong, ông T đồng ý để ông san lấp mặt bằng đối với 02 thửa đất nêu trên (01 thửa đất của ông T, bà M và 01 thửa đất của bà Á) và ông đã san lấp mặt bằng, đổ bê tông tráng nền như hiện trạng hiện nay với tổng số tiền 90.000.000 đồng. Do ông T không thực hiện thủ tục đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất của bà Á sang bản đồ chính quy, trong khi đó 2 thửa đất của ông T thì ông T đã làm thủ tục đổi sang bản đồ địa chính chính quy và đất đang tranh chấp; nên trong thời hạn 30 ngày hai bên không thể ra văn phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được, ông không vi phạm hợp đồng đặt cọc, mà bên vi phạm là ông T. Ông lập hàng rào bao giữ đất của vợ chồng ông T, bà M và bà Á nhằm ngăn ông T, bà M và bà Á chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên cho nhiều người khác.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà M thì ông không đồng ý. Ông yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất nêu trên; nếu ông T, bà M và bà Á đồng ý thì ông hỗ trợ thêm mỗi 01 thửa đất là 50.000.000 đồng. Trường hợp ông T, bà M và bà Á không tiếp tục chuyển nhượng đất thì ông yêu cầu ông T, bà M và bà Á trả cho ông số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Các yêu cầu khác ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này gồm: Phạt cọc 100.000.000 đồng; 200.000.000 đồng tiền thương lượng với chủ đất cũ, chi phí san lấp và cải tạo đô bê tông, tráng

xi măng là 90.000.000 đồng, tiền lãi 03%/tháng của số tiền 390.000.000 đồng từ ngày 15/12/2020 đến khi xét xử sơ thẩm. Ông có làm đơn phản tố, nhưng ông không nộp tạm ứng án phí theo quy định và ông xác định ông không có bất cứ yêu cầu gì trong vụ án này, nếu có yêu cầu thì ông sẽ yêu cầu bằng một vụ án khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim Á trình bày:* Bà đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T và bà M yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 23/7/2020 hết hiệu lực pháp luật, ông Q phải mất số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc ngày 23/7/2020 đặt cọc thửa đất của bà là diện tích đất 71m², thửa số 108, tờ bản đồ số 15-3, đất tọa lạc tại Khóm G, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Do ông T là em ruột của bà, nên bà có làm Hợp đồng uỷ quyền lập ngày 07/8/2020 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh, nên ông T được quyền thay mặt bà thoả thuận ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền đặt cọc đối với thửa đất của bà với ông Q. Sau khi ông T nhận tiền đặt cọc của ông Q 100.000.000 đồng, do là chị em ruột, nên bà đồng ý cho ông T nhận luôn số tiền đặt cọc đối với thửa đất của bà, bà không yêu cầu ông T trả lại trong trường hợp Toà án giải quyết tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 23/7/2020 hết hiệu lực và ông Q phải mất số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Trường hợp Toà án giải quyết phải trả lại tiền cọc cho ông Q, ông T phải có trách nhiệm trả lại vì số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng ông T nhận và quản lý. Thửa đất nêu trên của bà hiện nay do ông Q lập hàng rào bao chiếm và quản lý, nên bà đã khởi kiện ra Toà án nhân dân thành phố Bạc Liêu giải quyết buộc ông Q tháo dỡ hàng rào và trả lại đất cho bà trong vụ án khác, bà không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng thửa đất của bà cho ông Q.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 140/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh T và bà Ngô Thị Như M đối với ông Nguyễn Hồng Q.

1.1. Buộc ông Nguyễn Hồng Q tháo dỡ hàng rào phía trước thửa đất số 110, tờ bản đồ số 15 (nay là thửa 173, tờ bản đồ số 49), diện tích 71,05m² và thửa đất số 109, tờ bản đồ số 15 (nay là thửa 172, tờ bản đồ số 49), diện tích đất 71,05m², mặt tiền đường T (số 1 cũ), Khóm G, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu trả lại nguyên hiện trạng đất ban đầu cho ông Lê Thanh T và bà Ngô Thị Như M.

1.2. Buộc ông Nguyễn Hồng Q trả lại cho ông Lê Thanh T và bà Ngô Thị Như M diện tích đất 71,05m², thửa đất số 109, tờ bản đồ số 15 (nay là thửa 172, tờ bản đồ số 49); diện tích đất 71,05m², thửa đất số 110, tờ bản đồ số 15 (nay là thửa 173, tờ bản đồ số 49), đất tọa lạc tại đường T (số A cũ), Khóm G, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu và các tài sản gắn liền trên diện tích đất 71,05m², thửa đất số 110, tờ bản đồ số 15 (nay là thửa 173, tờ bản đồ số 49).

1.3. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 23/7/2020 giữa ông Lê Thanh T với ông Nguyễn Hồng Q vô hiệu; ông Nguyễn Hồng Q phải mất số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh T và bà Ngô Thị Như M về việc yêu cầu buộc ông Nguyễn Hồng Q bồi thường thiệt hại 120.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/10/2023, bị đơn ông Nguyễn Hồng Q kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 140/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu theo hướng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hoặc nếu có căn cứ chấm dứt hợp đồng đặt cọc, ông T, bà M hoàn trả lại cho ông tiền cọc 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Hồng Q giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Theo ông Huỳnh Chí T1 là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Bản án dân sự sơ thẩm đã nhận định và quyết định là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định, nên yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa:

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử; Thư ký và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 140/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. Huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc, buộc ông T, bà M trả tiền cọc 100.000.000 đồng cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hồng Quang hợp l. Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm theo quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 276 và Điều 285 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Lê Thanh T, bà Ngô Thị Như M yêu cầu ông Q tháo dỡ hàng rào trái phép trước mặt tiền 02 phần đất của vợ chồng ông, trả lại nguyên hiện trạng đất ban đầu cho vợ chồng ông. Buộc ông Q trả lại 02 thửa đất đã chiếm giữ, quản lý của vợ chồng ông theo đo đạc thực tế là 71.05m², thửa đất số 110, tờ bản đồ số 15 (nay là thửa 173, tờ bản đồ số 49) và diện tích đất 71.05m²,

thửa đất số 109, tờ bản đồ số 15 (nay là thửa 172, tờ bản đồ số 49). Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 23/7/2020 giữa ông với ông Q về việc chuyển nhượng 03 thửa đất theo hợp đồng đặt cọc hết hiệu lực pháp luật, ông Q phải mất số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng do đã vi phạm thời hạn của hợp đồng.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hồng Q: Ông Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, bà M; nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì ông Q đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 23/7/2020, yêu cầu ông T, bà M trả lại ông tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng, vì đất tranh chấp nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng trong thời gian đã thoả thuận.

[3.1] Xét thấy, các bên đương sự đều thừa nhận có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 23/7/2020, ông T đã nhận tiền cọc là 100.000.000 đồng của ông Q để các bên tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2] Ông T cho rằng ông Q đã không thực hiện đúng thảo thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 23/7/2020 là đến văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại cho ông T, nên cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, ông Q phải mất tiền cọc. Tuy nhiên, ông Q đã cung cấp chứng cứ là biên nhận thoả thuận với chủ đất cũ là ông Trịnh Công A (bút lục 146). Tại biên bản lấy lời khai ông T2 Công An ngày 18/01/2024, ông A khẳng định: Ông có ký và nhận tiền 200.000.000 đồng để không ngăn cản việc sử dụng đất đối với diện tích đất hiện ông T và ông Q đang tranh chấp, vì trước khi ký biên bản thoả thuận này thì ông Q và ông K là nhân viên của Công ty cổ phần X có xuống chỉ ranh và ông đã đứng ra trình bày là ông chưa nhận đủ diện tích tái định cư và đang yêu cầu Nhà nước xem xét lại (bút lục 265-267). Tại Biên bản lấy lời khai ông Trương Văn K1 ngày 18/01/2024, ông K1 cho biết: Ông là Phó Phòng quản lý dự án và kinh doanh tại Công ty Cổ phần X, ông có cùng với ông Q phối hợp để xác định vị trí thửa đất ông Q nhận chuyển nhượng của ông T, lúc này ông Trịnh Công A cho rằng ông chưa được bồi thường thoả đáng và đang xin thêm nền tái định cư, nên không đồng ý cho đo đất và giao đất cho ông Q (bút lục 263-264). Cũng tại Biên bản hoà giải tranh chấp ngày 15/12/2020 của U, Tp.Bạc Liêu: Ông Lê Thanh T trình bày tiền san lấp mặt bằng, tiền thoả thuận (với chủ đất cũ) không biết giá bao nhiêu (bút lục 64). Từ lời trình bày của những người làm chứng và của đương sự có thể xác định diện tích đất các bên dự định ký kết hợp đồng chuyển nhượng đang tranh chấp, nên ông Q và ông T không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng trong thời gian đã thoả thuận. Căn cứ vào nội dung hợp đồng đặt cọc (đoạn 2 từ dưới lên của hợp đồng tại bút lục 59), việc không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng không phải lỗi của ông Q, ông Q yêu cầu ông T, bà M trả lại tiền cọc là có cơ sở.

[3.3] Do ông Q và ông T chỉ có ký kết hợp đồng đặt cọc, chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông T, bà M cũng không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q, nên không có cơ sở chấp nhận

yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Q.

[3.4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hồng Q, sửa một phần bản án sơ thẩm, theo quy định tại khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.532.951 đồng. Ông Lê Thanh T và bà Ngô Thị Như M phải chịu $\frac{1}{2}$ của số tiền 3.532.951 đồng, ông Nguyễn Hồng Q phải chịu $\frac{1}{2}$ của số tiền 3.532.951 đồng. Ông T và bà M đã nộp và chi xong 3.532.951 đồng, buộc ông Q phải hoàn lại cho ông T, bà M 1.766.475 đồng, theo quy định tại khoản 1 Điều 157, Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Các phần khác của Bản án sơ thẩm, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[6] Về án phí dân sự:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Thanh T, bà Ngô Thị Như M không được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đối với hợp đồng đặt cọc, nên phải chịu 300.000 đồng, theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 4 Điều 26 của 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. Đối trừ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số tiền 3.300.000 đồng theo Biên lai thu số 0008597 ngày 11/04/2023, số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0008740 ngày 31/05/2023 và số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0008784 ngày 13/06/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, ông T và bà M được nhận lại 3.600.000 đồng.

Ông Nguyễn Hồng Q phải chịu 300.000 đồng, theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 4 Điều 26 của 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.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Hồng Q không phải chịu, theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Ông Q đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0001949 ngày 10/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu được hoàn lại toàn bộ.

[7] Các quan điểm đề xuất của Kiểm sát viên tại phiên tòa có căn cứ, nên được chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, Điều 157, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 202 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 166, 328 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hồng Q.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 140/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh T và bà Ngô Thị Như M đối với ông Nguyễn Hồng Q.

1.1. Buộc ông Nguyễn Hồng Q tháo dỡ hàng rào xây dựng trên thửa đất số 110, tờ bản đồ số 15 (nay là thửa 173, tờ bản đồ số 49), diện tích 71,05m² và thửa đất số 109, tờ bản đồ số 15 (nay là thửa 172, tờ bản đồ số 49), diện tích đất 71,05m², mặt tiền đường T (số 1 cũ), Khóm G, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu trả lại hiện trạng đất cho ông Lê Thanh T và bà Ngô Thị Như M, hàng rào có kết cấu: Cột sắt hộp tiền chế, đóng vách thiếc, tổng chiều dài là 9,8m (mỗi thửa đất 4,9m).

1.2. Buộc ông Nguyễn Hồng Q trả lại cho ông Lê Thanh T và bà Ngô Thị Như M diện tích đất 71,05m², thửa đất số 109, tờ bản đồ số 15 (nay là thửa 172, tờ bản đồ số 49); diện tích đất 71,05m², thửa đất số 110, tờ bản đồ số 15 (nay là thửa 173, tờ bản đồ số 49), đất tọa lạc tại đường T (Số A cũ), Khóm G, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu và các tài sản gắn liền trên diện tích đất 71,05m², thửa đất số 110, tờ bản đồ số 15 (nay là thửa 173, tờ bản đồ số 49), cụ thể như sau:

* Diện tích đất 71,05m², thửa đất số 109, tờ bản đồ số 15 (nay là thửa 172, tờ bản đồ số 49), có vị trí tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp đất bà Lê Thị Kim Á, có số đo là 14,5m.
- Hướng Tây giáp đất ông Lê Thanh T, có số đo là 14,5m.
- Hướng Nam giáp đường T, có số đo là 4,9m.
- Hướng Bắc giáp mương công cộng, có số đo là 4,9m.

* Diện tích đất 71,05m², thửa đất số 110, tờ bản đồ số 15 (nay là thửa 173, tờ bản đồ số 49), có vị trí tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Lê Thanh T, bà Ngô Thị Như M, có số đo là 14,5m.
- Hướng Tây giáp đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (3,9m²), có số đo là 14,5m.
- Hướng Nam giáp đường T, có số đo là 3,93m + 0,97m.
- Hướng Bắc giáp đường công cộng, có số đo là 3,63m + 1,27m.

Các tài sản gắn liền trên đất gồm: Nhà kho (ông Lê Thanh T xác định là 4 phòng trọ) có kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, nền gạch bông, mái tole xi măng (đòn tay gỗ dầu). Nhà vệ sinh ngoài có kết cấu: Xây tường gạch bao quanh, nền xi măng, mái lợp tole xi măng (đòn tay gỗ dầu). Mái che có kết cấu: Đòn tay bê tông + gỗ dầu, mái lợp thiếc.

(Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/5/2023, ngày 23/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu và Mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 10/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B).

1.3. Huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 23/7/2020 giữa ông Lê Thanh T với ông Nguyễn Hồng Q; Buộc ông Lê Thanh T và bà Ngô Thị Như M có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Hồng Q số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh T và bà Ngô Thị Như M về việc yêu cầu buộc ông Nguyễn Hồng Q bồi thường thiệt hại do hành vi trái pháp luật của ông Nguyễn Hồng Q (rào trái phép trước mặt tiền trước nhà của ông Lê Thanh T và bà Ngô Thị Như M) làm cho ông Lê Thanh T và bà Ngô Thị Như M không cho người khác thuê nhà trọ trong thời gian 30 tháng với số tiền: 04 phòng trọ x 1.000.000 đồng/tháng = 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng).

3. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh T và bà Ngô Thị Như M về việc ông Nguyễn Hồng Q mất tiền cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

5. Về án phí dân sự:

Ông Lê Thanh T và bà Ngô Thị Như M phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Đối trừ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số tiền 3.300.000 đồng (Ba triệu ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0008597 ngày 11/04/2023, số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0008740 ngày 31/05/2023 và số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0008784 ngày 13/06/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc

Liêu, tỉnh Bạc Liêu, ông T và bà M được nhận lại 3.600.000 đồng (Ba triệu sáu trăm ngàn đồng).

Ông Nguyễn Hồng Q phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Hồng Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Q đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0001949 ngày 10/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu được hoàn trả toàn bộ.

6. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu;
- CCTHADS thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu;
- Đường sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Lê Phan Công Trí