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

Bản án số: 85/2024/DS-PT
Ngày: 09 - 4 - 2024
V/v: *Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Bá Kha**
Các Thẩm phán: Ông **Võ Văn Lịnh**
Bà **Nguyễn Thị Nhiên**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Mai** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông **Mai Thuỳ Dung** - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 275/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2023, về việc *"Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 85/2023/DS-ST ngày 27/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 13/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2024; Quyết định hoãn phiên toà số 13/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 01 năm 2024 và Thông báo mở lại phiên toà số 110/2024/TB-TDS ngày 28 tháng 3 năm 2024. Giữa các đương sự:

****Nguyên đơn:***
1. Bà **Nguyễn Kim A**, sinh năm 1967
Địa chỉ: Số H T, Q, quận Đ, Thành phố Hà Nội.
2. Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1965;
Địa chỉ: Tổ A, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo ủy quyền của ***ông Nguyễn Văn S*** *là*: Bà **Nguyễn Kim A**, sinh năm 1967
Địa chỉ: Số H T, Q, quận Đ, Thành phố Hà Nội. (Theo văn bản uỷ quyền ngày 19/10/2023).

Người đại diện theo ủy quyền của bà ***Nguyễn Kim A*** ***và ông Nguyễn Văn S*** *là*: Ông **Ngô Văn H**, sinh năm 1994
Địa chỉ thường trú: Khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.
Địa chỉ liên hệ: Số G, đường L, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. (Theo văn bản uỷ quyền ngày 18/01/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Kim A1 và ông S: Luật sư **Đào Quốc V** - Công ty L3, Chi nhánh P, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. Địa chỉ: Số B lầu A, đường N, khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn:

1. Bà **Lê Phương M**, sinh năm 1974

2. Ông **Trần Bá T**, sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: 6, C, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bà M và ông T: Ông **Bùi Hồng Đ**, sinh năm 1960; Địa chỉ: G T, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Nơi ở hiện nay: Ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. (Theo các văn bản uỷ quyền ngày 25/9/2019 và ngày 16/10/2019.)

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

1. Ông **Nguyễn Lương T1**, sinh năm 1958 (Chồng của bà Nguyễn Kim A).

Địa chỉ: A T, Q, Quận Đ, Thành phố Hà Nội

2. Bà **Nguyễn Thị S1**, sinh năm 1967 (Vợ ông Nguyễn Văn S)

Địa chỉ: Tổ B, phường T, Quận H, thành phố Hà Nội.

**** Người làm chứng :***

1. Ông **Đỗ Ngọc L**, sinh năm 1965

Địa chỉ: Số B, T, Phường N, quận H, thành phố Hà Nội.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà **Nguyễn Kim A.** Đồng thời bà Nguyễn Kim A là người đại diện là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S.

(Bà Nguyễn Kim A, ông Nguyễn Văn S vắng mặt tại phiên toà nhưng có người đại diện theo uỷ quyền là ông Ngô Văn H có mặt tại phiên toà; ông Trần Bá T, bà Lê phương M1 vắng mặt tại phiên toà nhưng có người đại diện theo uỷ quyền là ông Bùi Hồng Đ có mặt tại phiên toà, ông Nguyễn Lương T1, bà Nguyễn Thị S1 vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****Trong quá trình giải quyết vụ án, theo đơn khởi kiện ngày 19/06/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/5/2021, ý kiến tại phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm các đồng nguyên đơn trình bày:*** Vào ngày 28/3/2018 bà Nguyễn Kim A và ông Nguyễn Văn S có thỏa thuận với với ông Trần Bá T và bà Lê Phương M nhận chuyển nhượng 03 thửa đất theo hợp đồng đặt cọc công chứng số 5823 quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD gồm các thửa đất:

- Thửa đất số 08-d, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.742,4m^2 được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK246460 ngày 26/11/2007.

- Thửa đất số 275, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.410,2m^2 được Ủy ban nhândân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK278102 ngày 05/3/2008.

- Thửa đất số 08-d, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.862,6m^2 được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB389152 ngày 21/4/2005.

Ngoài ra hai bên thỏa thuận nhận chuyển nhượng thêm 1.296m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T và bà M cam kết khi ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì bà M và ông T sẽ cung cấp giấy tờ như sau: Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất; đơn xin cấp lại, cấp đổi do Ủy ban

nhân dân xã C xác nhận; Biên bản kiểm tra hiện trạng vị trí đất do UBND xã C xác nhận.

Tổng giá trị chuyển nhượng 41.000.000.000 đồng (Bốn mươi mốt tỷ đồng). Sau này hai bên thống nhất nâng giá trị chuyển nhượng lên thành 41.500.000.000 đồng. Phía bà A và ông S đã đặt cọc số tiền 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng).

Ngoài ra, ông T và bà M có vay của ông S và bà A số tiền là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Tuy nhiên đến ngày thực hiện hợp đồng công chứng thì phía ông T và bà M không cung cấp được giấy tờ theo cam kết của phần đất nhận chuyển nhượng thêm chưa có giấy. Ngày 18/4/2018 hai bên không đến phòng công chứng theo thỏa thuận nhưng có hẹn gặp nhau tại khách sạn T4 đường T, khu phố G, thị trấn D để thỏa thuận nhưng không thống nhất được ý kiến và phía ông T và bà M bỏ về.

Do phía bà M và ông T đã vi phạm cam kết đối với phần đất nhận chuyển nhượng thêm nên yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc số công chứng 5823, lập tại Phòng C – tỉnh Kiên Giang ngày 28/3/2018 do bà Nguyễn Kim A và ông Nguyễn Văn S ký kết với ông Trần Bá T và bà Lê Phương M. Buộc ông T và bà M trả cho ông S và bà A số tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng), tiền phạt cọc là 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng) và số tiền mượn là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng); tổng số tiền là 12.050.000.000 đồng; buộc ông T, bà M phải trả lãi trên số tiền 4.050.000.000đồng với lãi suất quá hạn tạm tính từ ngày 04/5/2021 của khoản tiền đặt cọc là 1.911.937.500đồng.

Nay tại phiên tòa phía nguyên đơn xin rút lại yêu cầu buộc ông T, bà M phải trả lãi trên số tiền 4.050.000.000đồng với lãi suất quá hạn tạm tính từ ngày 04/5/2021 là 1.911.937.500đồng, các yêu cầu khác giữ nguyên theo đơn.

Bị đơn theo ủy quyền ông Bùi Hồng Đ trình bày: Ngày 28/3/2018 hai bên có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 03 thửa đất và có nhận tiền cọc 4.000.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày là đúng.

Ông T và bà M đã thực hiện đúng cam kết, trong thời gian từ ngày 28/3/2018 đến ngày 18/4/2018 hai bên chuẩn bị điều kiện để ký hợp đồng, ông T và bà M thường xuyên liên hệ với ông S và bà A để ký hợp đồng công chứng. Đến ngày cuối cùng 18/4/2018, ông T và bà M đến phòng C, tỉnh Kiên Giang để chờ và đã soạn sẵn hợp đồng chuyển nhượng (Hợp đồng do phòng C1 soạn sẵn nhưng địa điểm ký hợp đồng tại Phòng C, tỉnh Kiên Giang), tuy nhiên chờ từ sáng đến gần 12 giờ ông S và bà Kim A1 không đến, đến khoảng 12 giờ ông S nhắn tin đã đến P và mời bà M cùng ông T đến quán cơm để ăn cơm nhưng đã không đồng ý. Các bên hẹn gặp tại khánh sạn Thiên Hải S2, phía ông S2 và bà Kim A1 đưa ra nhiều lý do đối với phần đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm ngoài thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc nên hai bên không thống nhất được sau đó ông T và bà M yêu cầu ông S2 và bà Kim A1 đến Phòng C để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng chờ đến hết giờ làm việc của ngày 18/4/2018 ông S2 và bà Kim A1 không đến phòng C, tỉnh Kiên Giang để ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng đất theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc nêu trên.

Nay phía ông S2 và bà Kim A1 đã vi phạm cam kết của hợp đồng đặt cọc, phía ông T, bà M có đơn yêu cầu phản tố đề nghị: hủy hợp đồng đặt cọc số công chứng 5823, lập tại Phòng C – tỉnh Kiên Giang ngày 28/3/2018 do bà Nguyễn Kim A và ông Nguyễn Văn S ký kết với ông Trần Bá T và bà Lê Phương M. Tuyên bố ông S và bà Kim A1 bị mất số tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng). Ông T và bà M đồng ý trả lại cho ông S và bà A1 số tiền đã mượn là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

**** Theo tự khai ngày 07/01/2024 của người người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lương T1 trình bày như sau:***

Ngày 28/3/2018, ông S và vợ tôi là bà Nguyễn Kim A có ký kết hợp đồng đặt cọc công chứng tại Phòng công chứng số B tỉnh Kiên Giang với vợ chồng ông T để đảm bảo nhận chuyển nhượng 03 thửa đất cùng toạ lạc tại ấp B, xã C, huyện P (N là thành phố P) của vợ chồng ông T, với giá nhận chuyển nhượng 03 thửa đất trên là 41.000.000.000 đồng (Bốn mươi mốt tỷ đồng), thoả thuận đặt cọc trước là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng). Cụ thể 03 thửa đất chuyển nhượng có đặc điểm như sau:

- Thửa đất số 275, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.410,2m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 278102 do Ủy ban nhân dân huyện P (Nay là thành phố P) cấp ngày 05/3/2008;
- Thửa đất số 08-d, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.742,4m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 246260 do Ủy ban nhân dân huyện P (Nay là thành phố P) cấp ngày 26/11/2007;
- Thửa đất số 08-d, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.862,6m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 246260 do Ủy ban nhân dân huyện P (Nay là thành phố P) cấp ngày 21/4/2005.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông S và bà A đã thanh toán đủ số tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng cho vợ chồng ông T vào ngày 30/3/2018. Vợ chồng Ông T còn mượn của ông S, bà A số tiền là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Toàn bộ số tiền vợ tôi là bà Nguyễn Kim A đặt cọc và giao cho bị đơn bà Lê Phương M, ông Trần Bá T trong vụ án này là tài sản riêng của vợ nên vợ tôi có toàn quyền định đoạt trong vụ án này,

Tôi cam đoan bản tự khai này hoàn toàn đúng sự thật, nếu có gì gian đối tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

****Theo bản tự khai ngày 17/01/2024 của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S1 trình bày như sau:***

Ngày 28/3/2018, bà Nguyễn Kim A và chồng tôi là ông Nguyễn Văn S có ký kết hợp đồng đặt cọc công chứng tại Phòng công chứng số B tỉnh Kiên Giang với vợ chồng ông T để đảm bảo nhận chuyển nhượng 03 thửa đất cùng toạ lạc tại ấp B, xã C, huyện P (N là thành phố P) của vợ chồng ông T, với giá nhận chuyển nhượng 03 thửa đất trên là 41.000.000.000 đồng (Bốn mươi mốt tỷ đồng), thoả thuận đặt cọc trước là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng).

Cụ thể 03 thửa đất chuyển nhượng có đặc điểm như sau:

- Thửa đất số 275, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.410,2m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 278102 do Ủy ban nhân dân huyện P (Nay là thành phố P) cấp ngày 05/3/2008;

- Thửa đất số 08-d, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.742,4m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 246260 do Ủy ban nhân dân huyện P (Nay là thành phố P) cấp ngày 26/11/2007;

- Thửa đất số 08-d, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.862,6m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 246260 do Ủy ban nhân dân huyện P (Nay là thành phố P) cấp ngày 21/4/2005,

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông S và bà A đã thanh toán đủ số tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng cho vợ chồng ông T vào ngày 30/3/2018. Vợ chồng ông T còn mượn của ông S, bà A số tiền là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Toàn bộ số tiền chồng tôi là ông Nguyễn Văn S đặt cọc và giao cho bị đơn là bà Lê Phương M, ông Trần Bá T trong vụ án này là tài sản riêng của chồng tôi nên chồng tôi có toàn quyền định đoạt trong vụ án này.

Tôi cam đoan bản tự khai này hoàn toàn đúng sự thật, nếu có gì gian dối tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Người làm chứng ông Đỗ Ngọc L trình bày: Tôi với vợ chồng bà Lê Phương M, ông Trần Bá T và bà Nguyễn Kim A, ông Nguyễn Văn S không có quan hệ bà con hay họ hàng gì, chỉ quen biết trong công việc. Do vào năm 2018 phía bà Nguyễn Kim A và ông Nguyễn Văn S có nhu cầu mua đất ở P và thông qua môi giới nên biết vợ chồng bà M, ông T có đất ở P cần bán. Ông được bà Kim A1 và ông S nhờ đi theo vào P để hỗ trợ các thủ tục giấy tờ liên quan đến các thửa đất cần mua cho phía bà Kim A1, ông S. Việc ông đi theo hỗ trợ là nhằm bảo đảm quyền lợi cho cả bên mua và bên bán, vì số tiền các bên bỏ ra để giao dịch đất tại P là rất lớn và để tránh tình trạng tranh chấp xảy ra sau này nên đòi hỏi bên chủ đất phải cung cấp đầy đủ các giấy tờ pháp lý liên quan đến thửa đất cần bán để cho bên mua kiểm tra trước. Vì vậy, tại thời điểm giao dịch ký kết hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng 03 thửa đất giữa vợ chồng bà Lê Phương M, ông Trần Bá T với bà Kim A1, ông S là ông luôn có mặt và biết nắm rất rõ sự việc thỏa thuận giữa hai bên. Nội dung thỏa thuận đặt cọc đã được các bên nêu trong hợp đồng đặt cọc mà các bên ký kết tại Phòng C tỉnh Kiên Giang (Nay là Văn phòng C2) theo Hợp đồng đặt cọc đã được Công chứng viên chứng nhận có số công chứng 5823 quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2018 của Phòng C tỉnh Kiên Giang. Trước khi phía bên bà Kim A1, ông S thống nhất đặt cọc mua 03 thửa đất của phía vợ chồng bà Lê Phương M, ông Trần Bá T thì bên phía vợ chồng bà M có đưa cho xem 03 bản phô tô Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: (Thửa số: 08-d, Tờ bản đồ số: 03 có diện tích: 3.742,4m^2; Thửa số: 275, Tờ bản đồ số: 14 có diện tích: 1.410,2m^2 và Thửa số: 08-d, Tờ bản đồ số 14, có diện tích: 4.862,6m^2) và có cho người môi giới dẫn đến xem 03 thửa đất này. Tuy nhiên, phía bà Kim A1, ông S chỉ xem được bản phô tô các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không được xem bản chính, khi xem thì thấy các giấy đất được cấp vào thời điểm năm 2005, 2007 và năm 2008 trên số không thể hiện tọa độ và cột ghi chú của giấy chứng nhận không để nội dung: "Thửa đất được trích đo từ bản đồ địa chính", có thửa thì để nội dung "Đất nằm

trong vùng đệm Vườn Quốc gia P.... Mặt khác, khi đến xem 03 thửa đất trên thì thấy cây cối mọc um tùm, không có ranh giới rõ ràng và bên chủ đất còn cho biết giữa 02 thửa đất đã được cấp giấy có phần đất chưa được cấp giấy bên chủ đất ông Bá T, bà Phương M cũng bán cho bên bà Kim A1, ông S. Từ đó, dẫn đến việc phía bà Kim A1, ông S phân vân và nghi ngờ giấy được cấp vào các năm 2005, 2007, 2008 không đúng và đủ với diện tích đất thực tế đang sử dụng và sợ có tranh chấp với chủ đất giáp ranh liền kề sau này và bên mua cũng muốn cần kiểm tra lại mốc ranh giới đất cho rõ ràng để dễ bàn giao đất khi ký chuyển nhượng, nên trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan công chứng bên mua là bà Kim A1, ông S yêu cầu vợ chồng ông Bá T, bà Phương M bổ sung thêm các giấy tờ như: Bản Mô tả ranh giới- Mốc giới (Bản trích đo thửa đất), đơn xin cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Biên bản kiểm tra hiện trạng vị trí đất, xác nhận đất không tranh chấp. Khi bà Kim A1 và ông S thực hiện yêu cầu trên vào đầu giờ buổi chiều ngày 18/4/2018, tại khách sạn T4 và phía vợ chồng ông T, bà Phương M khi đã có đầy đủ giấy tờ trên thì hẹn một ngày khác ra ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng, bên mua sẽ trả đủ tiền và bên bán bàn giao đất thì dẫn đến sự việc vợ chồng bà M, ông T không đồng ý và bỏ đi ra ngoài khách sạn không chịu bàn bạc tiếp với bà Kim A1 và ông S.

Theo tôi thì các thửa đất mà bên phía vợ chồng bà M, ông T đang đứng tên và hứa bán cho phía bên bà Kim A1, ông S đã được UBND Phú Quốc cấp giấy đỏ. Tuy nhiên các thửa đất này qua xem xét giấy đỏ thì có diện tích đất nằm trong vùng đệm Vườn quốc gia Phú Quốc và đã được UBND huyện P cấp giấy đỏ vào các năm 2005, 2007, 2008 và đến thời điểm này trên giấy đất chưa thể hiện toạ độ và thường khi đến cơ quan công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng, cơ quan công chứng sẽ yêu cầu chủ đất phải làm tờ trích đo bản vẽ đo đạc thửa đất để tránh tình trạng diện tích đất trong giấy được cấp không đúng với diện tích đất thực tế đang sử dụng, đồng thời để tiện cho việc bàn giao đất sau này. Vì vậy, theo ông thì yêu cầu trên của phía bên mua đất là để đảm bào quyền lợi cho họ, tránh tình trạng tranh chấp sau này. Vì công việc của ông thường xuyên phải đi lại đây đó nhiều nên ông yêu cầu Tòa án cho ông được vắng mặt trong tất cả các phiên tòa xét xử vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 85/2023/DS-ST ngày 27/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

1. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Kim A và ông Nguyễn Văn S với bà Lê Phương M, ông Trần Bá T về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc công chứng số 5823 quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2018 đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất:

- Thửa đất số 08-d, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.742,4m^2 được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK246460 ngày 26/11/2007.

- Thửa đất số 275, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.410,2m^2 được Ủy ban nhândân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK278102 ngày 05/3/2008.

- Thửa đất số 08-d, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.862,6m^2 được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB389152 ngày 21/4/2005.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của bà Nguyễn Kim A và ông Nguyễn Văn S buộc ông T, bà M phải trả lãi trên số tiền 4.050.000.000đ (Bốn tỷ không trăm năm mươi triệu đồng) tạm tính từ ngày 04/5/2021.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim A và ông Nguyễn Văn S về việc buộc bà Lê Phương M, ông Trần Bá T trả số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

4. Buộc bà Lê Phương M, ông Trần Bá T trả cho bà Nguyễn Kim A và ông Nguyễn Văn S số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án bên phải thi hành án không trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim A và ông Nguyễn Văn S buộc bà Lê Phương M, ông Trần Bá T trả số tiền đặt cọc 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng) và tiền phạt cọc 8.000.000.000đ (Tám tỷ đồng).

- Bà Nguyễn Kim A và ông Nguyễn Văn S mất toàn bộ số tiền đặt cọc 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng).

6. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Phương M, ông Trần Bá T đối với bà Nguyễn Kim A và ông Nguyễn Văn S về việc mất số tiền đặt cọc 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng).

Số tiền đặt cọc 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng) thuộc về bà Lê Phương M, ông Trần Bá T.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và báo quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 03/01/2023 nguyên đơn bà Nguyễn Kim A là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S có đơn kháng cáo. Ngày 06/11/2023 nguyên đơn bà Nguyễn Kim A có đơn kháng cáo.

Kháng cáo cùng với nội dung: Kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 85/2023/DS-ST ngày 27/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Yêu cầu sửa một phần của bản án dân sự sơ thẩm số 85/2023/DS-ST, ngày 27/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo hướng buộc bị đơn phải trả lại tiền cọc và tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng cho nguyên đơn số tiền là 12.000.000.000 đồng (Mười hai tỷ đồng).

- Các đồng bị đơn bà Lê Phương M, ông Trần Bá T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía đồng nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 85/2023/DS-ST, ngày 27/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm Luật sư Đào Quốc V trình bày tranh luận:

Căn cứ điểm a, e khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc đã được công chứng số 5823 quyển số: 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2018 của Phòng C, tỉnh Kiên Giang (Nay là Văn phòng C2) có nội dung: Bên A là bên chủ đất ông Trần Bá T *"Có trách nhiệm cam kết đất không có tranh chấp và có trách nhiệm giao đất có ranh giới và diện tích đúng như theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản cây cối có trên đất"*. Do đó, trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng thì việc bên B là bên đặt cọc bà Nguyễn Kim A, ông Nguyễn Văn S yêu cầu phía bên A là ông Bá T bổ sung nội dung Bản mô tả ranh giới, mốc giới các thửa đất và Biên bản kiểm tra hiện trạng đất của UBND xã phường nơi có đất để chuẩn bị cho việc các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng công chứng là hoàn toàn hợp lý và hợp pháp và còn bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng đất. Bởi lẽ: Theo điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, quy định điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất (Trong đó có quyền chuyển nhượng), điều kiện bắt buộc là "Đất không có tranh chấp", để xác định đất không có tranh chấp thì chính quyền địa phương nơi có đất là cơ quan có thẩm quyền xác nhận tình trạng, hiện trạng các thửa đất đó như thế nào, có tranh chấp hay không, vì khi phát sinh tranh chấp các bên có liên quan sẽ gửi đơn đến xã phường nơi có đất để tiến hành hòa giải cơ sở. Do đó, chính quyền xã, phường nơi có đất là cơ quan xác nhận tình trạng, hiện trạng bất động sản chính xác nhất, nên phía bên đặt cọc yêu cầu bên chủ đất thực hiện thêm bước xác minh này là cần thiết và hợp lý. Ngoài ra, các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bên A là ông Bá T đang đứng tên là được cấp theo phôi, mẫu giấy cũ từ năm 2005, 2007, trên sổ không thể hiện có tọa độ và trước đây không được đo bằng máy nên số liệu đo đạc không chính xác, đất này lại có hiện trạng nằm trong ranh rừng Vườn Quốc gia P nên cũng cần làm lại trích đo bản vẽ của cơ quan chuyên môn là Văn phòng Đăng ký đất đai thì mới đảm bảo diện tích chính xác và đây cũng là điều kiện để các bên thanh toán tiền và giao nhận đất với nhau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Vì khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan công chứng trong hợp đồng chuyển nhượng sẽ có điều khoản ràng buộc giữa các bên là thanh toán tiền và giao nhận đất. Nếu khu đất không có ranh giới, mốc giới và tọa độ rõ ràng thì việc bàn giao nhận đất cũng không thực hiện được. Cho nên bên B là bên đặt cọc bà Kim A1, ông S yêu cầu bên ông Bá T bổ sung Biên bản kiểm tra mô tả ranh giới, mốc giới các thửa đất trước khi ký công chứng cũng là phù hợp, vì không ai mạo hiểm thanh toán tiền trước với số tiền trên 40 tỷ đồng rồi mới đi kiểm tra ranh giới, mốc giới thửa đất được. Do chưa thỏa thuận được việc bàn giao đất và thanh toán tiền thì cơ quan công chứng cũng không chứng nhận được hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên. Từ đó, có thể khẳng định rằng phía bên B là bên đặt cọc đất bà Kim A1, ông S đặt ra các yêu cầu bổ sung như trên đối với bên A chủ đất ông Bá T trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng công chứng là hoàn toàn chính đáng, hợp lý và hợp pháp.

Mặt khác, theo khoản 2 Điều 328 Bộ Luật Dân sự năm 2015, quy định *"...nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc"* ở đây trong việc thực hiện giao dịch này phía bên B là bên bà Kim A1, ông S hoàn toàn không có ý định từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng với bên A là ông Bá T. Khi bên bà Kim A1, ông S yêu cầu phía bên ông Bá T bổ sung thêm các giấy tờ, tài liệu cần thiết trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, thì tại khách sạn T4 vào ngày 18/4/2018, bên ông Bá T đứng dậy bỏ đi ra ngoài và không hợp tác với phía bà Kim A1, ông S. Do đó, lỗi chính là thuộc về bên ông Bá T chứ bên bà Kim A1, ông S không có lỗi. Lẽ ra, bên ông Bá T, bà M phải chịu phạt cọc theo quy định, nhưng xét thấy việc các bên không thống nhất làm thêm các yêu cầu bổ sung trên và

dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không thể tiếp tục thực hiện được nên phía bên bà Kim A1, ông S chỉ yêu cầu nhận lại toàn bộ số tiền cọc 4.000.000.000đ là hoàn toàn có cơ sở và nghĩ nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét và chấp nhận yêu cầu này của phía nguyên đơn.

Tuy nhiên tại phiên toà hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã xin rút một phần kháng cáo đối với số tiền yêu cầu bồi thường phạt cọc là 8.000.000.000đồng; còn lại chỉ yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc là 4.000.000.000đồng và số tiền 50.000.000 đồng đã mượn không có kháng cáo. Căn cứ Điều 289 BLTTDS đình chỉ một phần kháng cáo của nguyên đơn đối với yêu cầu bồi thường phạt cọc số tiền 8.000.000.000 đồng.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc vợ chồng ông Trần Bá T và bà Lê Phương M phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng). Đồng thời, vợ chồng ông T phải trả số tiền 50.000.000 đồng đã mượn cho ông S, bà A1. Tổng cộng số tiền ông S, bà A1 yêu cầu vợ chồng ông T, bà M phải trả là 4.050.000.000 đồng (Bốn tỷ không trăm năm mươi triệu đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Bùi Hồng Đ là người đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Phương M, ông Trần Bá T trình bày tranh luận:

Ông Đ cho rằng số tiền 500.000.000 đồng các bên thoả thuận tăng thêm là do thoả thuận để trả tiền cho người môi giới chứ không phải là tiền thoả thuận tăng thêm để mua bán đất. Về vấn đề đặt cọc không có bà M ký tên nhưng bà M có nhận tiền thì thể hiện ý chí bà M đã đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng với ông T. Trong việc đặt cọc để chuyển nhượng đất thì 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều đủ điều kiện chuyển nhượng nếu có hợp đồng được các bên ký công chứng, chứng thực. Nên việc không ký được hợp đồng chuyển nhượng không phải lỗi của bà M và ông T. Do ngày 18/4/2018 ông S mới đưa ra yêu cầu chuyển nhượng thêm trên 1.000m^2 đất nữa thì ông T, bà M không có thoả thuận bán đất thêm, nên lời trình bày của nguyên đơn là không có cơ sở. Do đó yêu cầu giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm tiền nhận cọc là 4.000.000.000 đồng là thuộc về ông T, bà M. Đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của phía nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự, từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần kháng cáo đối với số tiền yêu cầu bồi thường là 8 tỷ, chỉ yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc là 4 tỷ. Căn cứ Điều 289 BLTTDS đình chỉ một phần kháng cáo của nguyên đơn đối với yêu cầu bồi thường số tiền 8 tỷ.

*Xét kháng cáo của bà Nguyễn Kim A, ông Nguyễn Văn S nhận thấy: Các đương sự đều thống nhất thừa nhận, vào ngày 28/3/2018 bà Nguyễn Kim A, ông Nguyễn Văn S và ông Trần Bá T, bà Lê Phương M cùng ký hợp đồng đặt cọc công chứng số 5823 quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD thống nhất thỏa thuận ông T, bà M chuyển nhượng cho bà Kim A1, ông S 03 thửa đất tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện P (N là thành phố P) do ông Trần Bá T đứng tên trên giấy chứng nhận

QSD đất với giá 41.500.000.000đ, gồm 3 thửa đất ông T, bà M đã nhận tiền cọc của bà Kim A1, ông S là 4.000.000.000đ. Thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đến ngày 18/4/2018, bên bà Kim A1, ông S thanh toán dứt điểm số tiền còn lại cho ông T và bà M. Về chứng cứ: Nguyên đơn bà M, ông S khởi kiện, bị đơn ông T, bà M phản tố đều cung cấp bản chính hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2018.

Xét hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 28/3/2018 được ký kết giữa bà Lê Phương M, ông Trần Bá T (Bên nhận cọc) với bà Nguyễn Kim A, ông Nguyễn Văn S (Bên đặt cọc). Tại hợp đồng đặt cọc có tên bà M và ông T, nhưng bà M không có mặt khi công chứng hợp đồng, chỉ có một mình ông T ký tên trong hợp đồng, là vi phạm Điều 117 BLDS quy định điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Đồng thời, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã lấy lời khai của công chứng viên Phí Quang L1 là người được Trưởng văn phòng C2 ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 06/01/2020, xác định: Hợp đồng đặt cọc có tên bà M, ông T, nhưng trong hợp đồng chỉ có chữ ký của ông T không có chữ ký của bà M là chưa đảm bảo về hình thức cũng như nội dung, vi phạm khoản 1 Điều 48 Luật Công chứng. Do đó, hợp đồng đặt cọc vô hiệu ngay từ khi hai bên ký kết.

Về nội dung của hợp đồng: Là phía ông T bà M chuyển nhượng cho bà Kim A1 và ông S 03 thửa đất nêu trên ông T đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận QSD đất. Tuy nhiên, có hai thửa đất của ông T được cấp giấy chứng nhận nhưng không thể hiện tọa độ, không có tờ trích đo địa chính nên khi ra công chứng hợp đồng cũng không thực hiện được. Do đó, ngày 18/4/2018 bà Kim A1 và ông S yêu cầu ông T, bà M phải cung cấp thêm bản mô tả ranh giới, mốc giới để xác định vị trí đất khi hai bên ra công chứng hợp đồng, nhưng ông T, bà M không cung cấp được. Theo công chứng viên Phí Quang L1 xác định: Đối với 03 giấy chứng nhận QSD đất ông T đứng tên thì chỉ có một giấy chứng nhận QSD đất số AK 278102 do UBND huyện P cấp ngày 05/3/2008 thửa đất số 275, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.410,2m^2 là ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng được và không phải bổ sung trích đo địa chính, còn 02 giấy chứng nhận số AB 389152 do UBND huyện P cấp ngày 21/4/2005, thửa đất số 08-d, tờ bản đồ 14, diện tích 4.862,6m^2 và số AK 246460 do UBND huyện P cấp ngày 26/11/2007, thửa đất số 08-d, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.742,4m^2 là phải bổ sung bản trích đo bản vẽ thửa đất thì mới ký hợp đồng chuyển nhượng được.

Do đó, từ những căn cứ trên xét thấy hợp đồng đặt cọc ngày 18/4/2018 giữa bà M, ông T với bà Kim A1, ông S là vô hiệu theo quy định Điều 117 BLDS, hai bên cùng có lỗi khi giao kết hợp đồng đặt cọc nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Nên ông T, bà M phải trả lại tiền cọc cho bà Kim A1 và ông S là 4.000.000.000đ là đúng quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTS, chấp nhận kháng cáo của bà Kim A1, ông S, sửa bản án số 85/2023/DS-ST ngày 27/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc theo hướng buộc ông T, bà M trả lại cho bà Kim A1 và ông S số tiền cọc là 4.000.000.000đ, sửa về án phí theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của các đương sự về nội dung, quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo đã đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm ông Ngô Văn H là người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Kim A và ông Nguyễn Văn S cho rằng bà Nguyễn Kim A và ông Nguyễn Văn S không yêu cầu và từ chối các luật sư Trần Đình T2, Phan Danh T3, Nguyễn Thị Khánh L2 không còn là người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Kim A và ông Nguyễn Văn S.

[2] Về nội dung kháng cáo của bản án sơ thẩm:

[2.1] Xét nội dung đơn kháng cáo của các đương sự: Đồng nguyên đơn Kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 85/2023/DS-ST ngày 27/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa một phần của bản án dân sự sơ thẩm số 85/2023/DS-ST, ngày 27/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo hướng buộc bị đơn phải trả lại tiền cọc và tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng cho nguyên đơn số tiền là 12.000.000.000 đồng (Mười hai tỷ đồng).

Tuy nhiên tại phiên toà đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã xin rút một phần kháng cáo đối với số tiền yêu cầu bồi thường phạt cọc là 8.000.000.000đồng; còn lại chỉ yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc là 4.000.000.000 đồng và đối với số tiền là 50.000.000 đồng là tiền mượn, bản án sơ thẩm đã tuyên buộc trả các bên không có kháng cáo. Yêu cầu hội đồng xét xử căn cứ Điều 289 BLTTDS đình chỉ một phần kháng cáo của nguyên đơn đối với yêu cầu bồi thường phạt cọc số tiền 8.000.000.000 đồng. Do đó hội đồng xét xử xét thấy cần đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo đối với yêu cầu bồi thường phạt cọc số tiền 8.000.000.000 đồng là phù hợp với pháp luật.

[2.2] Từ các yêu cầu của đương sự; Hội đồng xét xử xét thấy về nội dung tranh chấp: Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất thừa nhận, vào ngày 28/3/2018 bà Nguyễn Kim A và ông Nguyễn Văn S có ký hợp đồng đặt cọc đảm bảo thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tại bút lục số 71-74) (Có công chứng số 5823 quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD do phòng công chứng số B tỉnh Kiên Giang ký) với ông Trần Bá T và bà Lê Phương M đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất:

- Thửa đất số 08-d, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.742,4m^2 được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK246460 ngày 26/11/2007. Mang tên ông Trần Bá T .

- Thửa đất số 275, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.410,2m^2 được Ủy ban nhândân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK278102 ngày

05/3/2008. Mang tên ông Trần Bá T ngày 07/03/2008 tại mục VI những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền dử dụng đất. (BL 63).

- Thửa đất số 08-d, tờ bản đồ số 14 (Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực tế là thửa đất số 8-a, tờ bản đồ số 3), diện tích 4.862,6m^2 được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB389152 ngày 21/4/2005. Mang tên ông Trần Bá T

Toàn bộ số đất trên đều tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện P (N là thành phố P), tỉnh Kiên Giang. Giá chuyển nhượng là 41.000.000.000đ (Bốn mươi một tỷ đồng). Sau khi ký kết hợp đồng thì ông Trần Bá T và ông Nguyễn Văn S có thoả thuận thay đổi nội dung hợp đồng về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể chuyển số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng là 41.000.000.000đ lên thành 41.500.000.000đ và chỉ có ông Nguyễn Văn S và ông Trần Bá T ký tại mặt sau của Hợp đồng đặt cọc (Tại bút lục số 71-74) mà không có chữ ký của bà Nguyễn Kim A và bà Lê Phương Mai

Bà Anh và ông S đã đặt cọc và giao xong cho ông cho ông T, bà M đã nhận số tiền là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng) và cho mượn thêm số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Tại Điều 2 trong hợp đồng đặt cọc có ghi: Về thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức trong thời gian đến ngày 18/4/2018 kể từ ngày hợp đồng đặt cọc có công chứng (Tức là ngày 28/3/2018 đến ngày 18/4/2018 hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức).

[3] Xét về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng đặt cọc vào ngày 28/3/2018 bà Nguyễn Kim A và ông Nguyễn Văn S có ký hợp đồng đặt cọc đảm bảo thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tại bút lục số 71-74) (Có công chứng số 5823 quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD do phòng công chứng số B tỉnh Kiên Giang ký) với ông Trần Bá T và bà Lê Phương M đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất như đã nói ở trên. Tuy nhiên, loại hợp đồng này không thuộc trường hợp bắt buộc phải công chứng, chứng thực và tại thời điểm ký kết hợp đồng 02 bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc, mục đích của hợp đồng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tuy nhiên sau khi ký kết hợp đồng thì ông Trần Bá T và ông Nguyễn Văn S có thoả thuận thay đổi nội dung hợp đồng về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể chuyển số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng là 41.000.000.000đ lên thành 41.500.000.000đ và chỉ có ông Nguyễn Văn S và ông Trần Bá T ký tại mặt sau của Hợp đồng đặt cọc (Tại bút lục số 71-74) mà không có chữ ký của bà Nguyễn Kim A và bà Lê Phương M xác nhận việc thoả thuận điều chỉnh lại này. Tại Toà án hai bên đều xác nhận có ký thêm là sự thật.

[4] Xét về nội dung của hợp đồng: Hợp đồng đặt cọc vào ngày 28/3/2018 bà Nguyễn Kim A và ông Nguyễn Văn S có ký hợp đồng đặt cọc (Tại bút lục số 71-74) có công chứng số 5823 quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD do phòng C tỉnh Kiên Giang ký với ông Trần Bá T và bà Lê Phương M đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất như đã nói ở trên nhưng bà Lê Phương M không có ký tên vào hợp đồng. Về nội dung của hợp đồng Xét thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích chuyển

nhượng quyền sử dụng đất thì tại Điều 2 trong hợp đồng đặt cọc có ghi: Về thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức trong thời gian đến ngày 18/4/2018 kể từ ngày hợp đồng đặt cọc có công chứng (Tức là ngày 28/3/2018 đến ngày 18/4/2018 hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức). Điều 5 Điều khoản chung trong hợp đồng đặt cọc có ghi: "Các bên đồng ý rằng giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất được đề cập tại Điều 1 hợp đồng là giá thoả thuận giữa các bên và giá này sẽ không thay đổi theo giá thị trường. Các bên cam kết thực hiện đúng, đầy đủ các khoản trong hợp đồng. Mọi trách nhiệm phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng trước tiên phải được giải quyết thông qua thương lượng. Trường hợp các bên không tự giải quyết được, vụ việc sẽ được giải quyết tại Toà án Nhân dân".

Tại cấp phúc thẩm bà Nguyễn Kim A cung cấp thêm chứng cứ là bản gốc đồng đặt cọc, thể hiện cụ thể hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Phòng C theo số 5823 quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2018 thể hiện Bên nhận đặt cọc (Sau đây gọi là bên A) có ghi tên bà Lê Phương M, sinh năm 1974, chứng minh nhân dân số: 023687048 cấp tại công an T5. Chồng là ông Trần Bá T, sinh năm 1966, chứng minh nhân dân số: 021624315 cấp tại công an T5, thường trú 641/2, cách mạng Tháng 8, phường A, Quận A, TP H. Bên đặt cọc (Sau đây gọi tắt là bên B) Bà Nguyễn Kim A, sinh năm 1967, ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1965. Nhưng qua xem xét bản gốc của hợp đồng đặt cọc trên. Hội đồng xét xử thấy rằng mặc dù hợp đồng đặt cọc có ghi bên nhận cọc là bà Lê Phương M là vợ của ông Trần Bá T nhưng thực tế bà Lê Phương M không có ký tên vào hợp đồng đặt cọc nhưng vẫn được ký công chứng là không đúng pháp luật, tuy nhiên việc công chứng không phải là pháp lý bắt buộc. Nhưng từ đây cho thấy sự thoả thuận giao dịch dân sự là hợp đồng đặt cọc các bên chưa thống nhất để cùng nhau ký kết thông qua việc bà Lê Phương M không ký tên tức là giao dịch dân sự chưa ghi nhận được ý chí của bà Lê Phương Mai một c cụ thể là có đồng ý với giao dịch đặt cọc hay không khi mà bà M và ông T là vợ chồng hợp pháp và tài sản là tài sản trong thời kỳ hôn nhân của ông T với bà M, hay nói cách khác là từ chứng cứ này cho thấy việc bà M không ký vào hợp đồng đặt cọc tức là không tham gia vào giao dịch dân sự theo hợp đồng đặt cọc đã ghi tên của bà M, từ đó cho thấy chưa thống nhất được ý chí giữa bà M, ông T, bà A, ông S thể hiện qua việc bà M chưa ký. Như vậy bà M là vợ vủa ông T không có ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Trong khi bà M đã được ghi tên trong hợp đồng đặt cọc và là một bên chủ thể trong giao dịch dân sự nhưng không ký tên thì mặc dù hợp đồng đã được công chứng thì cũng không có hiệu lực pháp luật và vô hiệu ngay khi ký kết thiếu bà M tức là hợp đồng vô hiệu ngay từ đầu. Trong quá trình giải quyết vụ án các bên thoả thuận thống nhất huỷ hợp đồng là chưa phù hợp với pháp luật, bởi lẽ hợp đồng đặt cọc chỉ bị huỷ khi và chỉ khi hợp đồng đặt cọc đã có hiệu lực pháp luật. Nhưng ở đây, như đã phân tích ở trên hợp đồng các bên đã ký kết là vô hiệu ngay từ khi được công chứng thiếu chữ ký của bà M, chưa có hiệu lực pháp luật do thiếu chủ thể tham gia ký là bà Lê Phương M. Như vậy hội đồng xét xử xét thấy vào thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không có sự bảo đảm của bà M, đây

là một trong những cơ sở pháp lý làm cho hợp đồng đặt cọc vô hiệu ngay từ khi được công chứng vào ngày 28/3/2018 và cũng là nguyên nhân làm cho các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do không có sự bảo đảm của chủ thể là bà M trong hợp đồng đặt cọc.

Mặt khác, sau khi ký kết hợp đồng như trên thì ông Trần Bá T và ông Nguyễn Văn S có thoả thuận thay đổi nội dung hợp đồng về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể chuyển số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng là 41.000.000.000đ lên thành 41.500.000.000đ và chỉ có ông Nguyễn Văn s và ông Trần Bá T ký tại mặt sau của Hợp đồng đặt cọc (Tại bút lục số 71-74) mà cũng không có chữ ký của bà Nguyễn Kim A và bà Lê Phương M. Tại Toà án hai bên đã xác nhận là sự thật như đã nói ở trên. Tuy nhiên có ghi thêm một số nội dung cụ thể trong đó có ghi thêm như sau: Hôm nay ngày 18/4/2018 hai bên thống nhất với nhau như sau: Vì điều kiện các yếu tố thủ tục mà bên A chưa đủ điều kiện cho bên B để đưa ra công chứng chuyển nhượng. Nên thống nhất với nhau khi nào có đầy đủ thủ tục hẹn ngày hai bên làm việc tiếp theo. Nội dung ghi thêm này vào ngày 18/4/2018 có người làm chứng như ông Đỗ Ngọc L cùng chứng kiến và ký tên, từ đó cho thấy ngay trong ngày 18/4/2018 hai bên đã thể hiện là không thống nhất được với nhau để ký kết hợp đồng chuyển nhượng và việc chuyển nhượng thì ông Nguyễn Văn S yêu cầu khi ký kết thì phải có sơ đồ ranh mốc cụ thể và bên ông T không đáp ứng được yêu cầu của ông S do đó hai bên yêu cầu cần thời gian để bổ sung các giấy tờ cần thiết cho thửa đất từ đó các bên không đi đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng do chưa có sự đồng thuận để cùng nhau thống nhất. Mặt khác tại cấp phúc thẩm theo lời trình bày của ông Phí Quang L1 là công Chứng viên – Trưởng phòng công chứng số 2 Kiên Giang (Nay là Văn phòng C2) cho rằng vào thời điểm ngày 18/4/2018 thì theo quy định thì 03 giấy đất có tên ông Trần Bá T kèm theo Hợp đồng đặt cọc nêu trên thì có 01 Giấy chứng nhận số AK278102 do UBND huyện P cấp ngày 05/3/2008 là ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng được và không phải làm lại trích đo; còn lại 02 Giấy chứng nhận số AB389152 do UBND huyện P cấp ngày 21/4/2005 và số AK246460 do UBND huyện P cấp ngày 26/11/2007 là phải bổ sung bản trích đo bản vẽ thửa đất thì mới ký công chứng chuyển nhượng được. Việc này phù hợp với lời trình bày của bà Nguyễn Kim A, ông Nguyễn Văn S, ông Đỗ Ngọc L là các bên có gặp nhau nhưng do phía ông ông T phải làm các tờ trích đo thì mới ký kết hợp đồng chuyểm nhượng quyền sử dụng đất được và vào thời điểm ngày 18/4/2018 thì các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[5] Từ những nhận định trên xét về lỗi của các bên khi không thoả thuận ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hội đồng xét xử xét thấy bà Nguyễn Kim A, ông Nguyễn Văn S cho rằng ngoài các thửa đất ký kết theo hợp đồng đặt cọc thì hai bên thỏa thuận nhận chuyển nhượng thêm 1.296m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T và bà M cam kết khi ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất nêu trên thì bà M và ông T sẽ cung cấp giấy tờ như sau: Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất; đơn xin cấp lại, cấp đổi do Ủy ban nhân dân xã C xác nhận; Biên bản kiểm tra hiện trạng vị trí đất do UBND xã C xác nhận. Nhưng đến ngày 18/4/2018 bà Lê Phương M,

ông Trần Bá T không cung cấp được nên các bên không thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng. Còn đối với bà Lê Phương M, ông Trần Bá T thì cho rằng đã thực hiện đúng cam kết, trong thời gian từ ngày 28/3/2018 đến ngày 18/4/2018 hai bên chuẩn bị điều kiện để ký hợp đồng, ông T và bà M thường xuyên liên hệ với ông S và bà A để ký hợp đồng công chứng. Đến ngày cuối cùng 18/4/2018, ông T và bà M đến phòng C, tỉnh Kiên Giang để chờ và đã soạn sẵn hợp đồng chuyển nhượng (Hợp đồng do phòng C1 soạn sẵn nhưng địa điểm ký tại hợp đồng công chứng số 2, tỉnh Kiên Giang), tuy nhiên chờ từ sáng đến gần 12 giờ ông S và bà Kim A1 không đến, đến khoảng 12 giờ ông S nhắn tin đã đến P và mời bà M cùng ông T đến quán cơm để ăn cơm nhưng đã không đồng ý. Các bên hẹn gặp tại khánh sạn Thiên Hải S2 phía ông S2 và bà Kim A1 đưa ra nhiều lý do đối với phần đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm ngoài thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc nên hai bên không thống nhất được sau đó ông T và bà M yêu cầu ông S2 và bà Kim A1 đến Phòng C để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng chờ đến hết giờ làm việc của ngày 18/4/2018 ông S2 và bà Kim A1 không đến phòng C, tỉnh Kiên Giang để ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng đất theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc nêu trên. Như vậy thấy rằng về thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức trong thời gian đến ngày 18/4/2018 kể từ ngày hợp đồng đặt cọc có công chứng (Tức là ngày 28/3/2018 đến ngày 18/4/2018 hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức) thì đến ngày 18/4/2018 hai bên chưa thống nhất được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Hội đồng xét xử xét thấy từ hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu ngay từ đầu do bà Lê Phương M là một trong những chủ thể của một bên tham gia trong giao dịch dân sự nhưng không ký tên, từ đó cho thấy lỗi không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất nói trên thuộc về cả hai bên bên nhận đặt cọc (Gọi tắt là bên A) gồm bà Lê Phương M, ông Trần Bá T với bên đặt cọc (Gọi là bên B) gồm bà Nguyễn Kim A, ông Nguyễn Văn S dẫn đến việc các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của hai bên. Chính vì lỗi từ hai bên nên áp dụng điểm d mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ- HĐTP ngày 16/4/2023 của hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao; hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình. Khi do cả hai bên cùng có lỗi thì không Phạt cọc. Như vậy; đối với số tiền đã giao nhận, ông Trần Bá T, bà Lê Phương M đã nhận tiền cọc của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Kim A với số tiền 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng). Do đó, ông Trần Bá T, bà Lê Phương M phải có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng) cho ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Kim A đã nhận của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Kim A mà không phải chịu phạt cọc mới đúng quy định của pháp luật. Hai bên chưa giao nhận đất cho nhau nên không phải trả lại đất.

Bản án sơ thẩm xác định việc các bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Kim A để không chấp nhận khởi kiện của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Kim A và chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Trần Bá T, bà Lê Phương M là chưa đánh giá đúng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, chưa phản ánh đúng thực tế

khách quan trong giao dịch dân sự của các bên, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Kim A.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nghĩ nên chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Kim A theo hướng đã nhận định như trên. Bởi vì khi đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đến tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng thì các bên không thoả thuận được việc ký kết hợp đồng, bên mua đã yêu cầu được biết đầy đủ tình trạng pháp lý quyền sử dụng đất trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng và các bên không thoả thuận được ngay trong ngày 18/4/2018 và cũng không giải quyết được thông qua thương lượng.

[6] Xét yêu cầu phản tố của bà Lê Phương M, ông Trần Bá T đối với bà Nguyễn Kim A và ông Nguyễn Văn S về việc mất số tiền đặt cọc 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng). Hội đồng xét xử xét thấy từ những nhận định trên thì ý kiến của bị đơn ông Trần Bá T, bà Lê Phương M phản tố đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc nên hội đồng xét xử cần tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2018 của các bên là vô hiệu để phù hợp với quy định của pháp luật như đã nhận định ở trên; ông T và bà M chỉ đồng ý trả lại cho ông S và bà A số tiền đã mượn là 50.000.000 đồng. Việc ông T và bà M thống nhất trả số tiền mượn này, xét thấy đây là sự tự nguyện của các đương sự, Hội đồng xét xử ghi nhận. Và cấp sơ thẩm đã buộc trả nhưng các bên không có kháng cáo đối với số tiền 50.000.000đ. Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã xét đúng phần các bên giao trả cho nhau 50.000.000 đồng này.

Như vậy từ những nhận định trên Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc ông Trần Bá T, bà Lê Phương M phải trả cho cho ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Kim A số tiền đã nhận tiền cọc của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Kim A với số tiền 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng) và số tiền đã mượn là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) tổng cộng là 4.050.000.000đ (Bốn tỷ không trăm năm mươi nghìn đồng) là phù hợp với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội.

[7] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử xét thấy đã có đủ cơ sở pháp lý và thực tiễn nên thống nhất chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát, chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Kim A, ông Nguyễn Văn S cụ thể là người đại diện là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S có đơn kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm số 85/2023/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[8] Về án phí dân sự:

[8.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[8.1.1] Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

- Án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000đ, nhưng nguyên đơn và bị đơn thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc, nhưng Toà án tuyên vô hiệu nên yêu cầu của các bên không được chấp nhận.

+ Buộc Bà Nguyễn Kim A, ông Nguyễn Văn S phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

+ Buộc ông Trần Bá T, bà Lê Phương M phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

[8.1.2] Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

- Đối với số tiền là 4.050.000.000đ (Bốn tỷ không trăm năm mươi nghìn đồng). Án phí là: [112.000.000đ + (0.1% x 50.000.000đ) = 112.050.000đ (Một trăm mười hai triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

+ Buộc ông Trần Bá T, bà Lê Phương M phải nộp 112.050.000đ (Một trăm mười hai triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

- Đối với số tiền là 8.000.000.000đ (Tám tỷ đồng). Án phí là: [112.000.000đ + (0.1% x 4.000.000.000đ) = 116.000.000đ (Một trăm mười sáu triệu đồng).

+ Buộc bà Nguyễn Kim A, ông Nguyễn Văn S phải nộp 116.000.000đ (Một trăm mười sáu triệu đồng).

Tổng cộng án phí:

- Buộc bà Nguyễn Kim A, ông Nguyễn Văn S phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch và có giá ngạch, cụ thể là 116.300.000đ (Một trăm mười sáu triệu ba trăm nghìn đồng). Nhưng được khấu trừ số tiền 117.300.000đ nộp tạm ứng án phí theo lai thu số 0002841 ngày 16/7/2019 và lai thu số 0004428 ngày 28/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Quốc (N là thành phố P, bà Nguyễn Kim A, ông Nguyễn Văn S còn được nhận lại số tiền là 1.000.000đ (Một triệu đồng).

- Buộc ông Trần Bá T, bà Lê Phương M phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và án phí có giá ngạch, cụ thể là 112.350.000đ (Một trăm mười hai triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng). Nhưng được khấu trừ vào số tiền 56.300.000đ đã nộp tạm ứng án phí theo lai thu số 0007099 ngày 21/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Quốc (N là thành phố P), bà M ông T còn phải nộp thêm số tiền là 56.050.000đ (Năm mươi sáu triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

[8.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên bà Nguyễn Kim A, ông Nguyễn Văn S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Trả lại cho bà Nguyễn Kim A số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng theo biên lai thu số 0009663 ngày 06/11/2023 và số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng theo biên lai thu số 0009664 ngày 06/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố phú quốc tỉnh Kiên Giang. (Do ông Ngô Văn H nộp thay).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 117, Điều 119, Điều 328, 116, 119, 122, 129, 131 và khoản 1 Điều 407, Điều 463 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27, 28, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Kim A, bà Nguyễn Kim A đồng thời là người đại diện là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 85/2023/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim A, ông Nguyễn Văn S.

2. Hợp đồng đặt cọc công chứng số 5823 quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2018 đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với 03 thửa đất: Thửa đất số 08-d, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.742,4m^2 được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK246460 ngày 26/11/2007; thửa đất số 275, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.410,2m^2 được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK278102 ngày 05/3/2008; thửa đất số 08-d, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.862,6m^2 được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB389152 ngày 21/4/2005. Được ký kết giữa bà Nguyễn Kim A và ông Nguyễn Văn S với ông Trần Bá T là vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Phương M, ông Trần Bá T đối với bà Nguyễn Kim A và ông Nguyễn Văn S về việc mất số tiền đặt cọc 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng).

4. Buộc ông Trần Bá T, bà Lê Phương M phải trả cho bà Nguyễn Kim A và ông Nguyễn Văn S số tiền là 4.050.000.000đ (Bốn tỷ không trăm năm mươi nghìn 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). 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Kim A, ông Nguyễn Văn S đối với số tiền yêu cầu ông Trần Bá T, bà Lê Phương M trả tiền phạt cọc là 8.000.000.000đ (Tám tỷ đồng).

6. Đình chỉ xét xử yêu cầu của bà Nguyễn Kim A và ông Nguyễn Văn S buộc ông T, bà M phải trả lãi trên số tiền 4.050.000.000đ (Bốn tỷ không trăm năm mươi triệu đồng) tạm tính từ ngày 04/5/2021.

7. Về án phí dân sự :

7.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Nguyễn Kim A, ông Nguyễn Văn S phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch và có giá ngạch, cụ thể là 116.300.000đ (Một trăm mười sáu triệu ba trăm nghìn đồng). Nhưng được khấu trừ số tiền 117.300.000đ nộp tạm ứng án phí theo lai thu số 0002841 ngày 16/7/2019 và lai thu số 0004428 ngày 28/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Quốc (N là thành phố P), bà Nguyễn Kim A, ông Nguyễn Văn S còn được nhận lại số tiền là 1.000.000đ (Một triệu đồng).

- Buộc ông Trần Bá T, bà Lê Phương M phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và án phí có giá ngạch, cụ thể là 112.350.000đ (Một trăm

mười hai triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng). Nhưng được khấu trừ vào số tiền 56.300.000đ đã nộp tạm ứng án phí theo lai thu số 0007099 ngày 21/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Quốc (N là thành phố P), bà M ông T còn phải nộp thêm số tiền là 56.050.000đ (Năm mươi sáu triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

7.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Kim A số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009663 ngày 06/11/2023 và số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009664 ngày 06/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố phú quốc tỉnh Kiên Giang. (Do ông Ngô Văn H nộp thay).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND Tp. Phú Quốc;
- THA dân sự TP, Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Trần Bá Kha

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán Thẩm phán Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Trần Bá Kha