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

Bản án số: **211**/2024/DS-PT
Ngày: 02-5-2024
V/v "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc".

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 Ngô Tấn Lợi

Các Thẩm phán: Ông Lê Hồng Nước

Bà Kiều Kim Xuân

- Thư ký phiên toà: Ông Lê Vũ Đình Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Ngày 02/5/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 136/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 02 năm 2024, về việc *"Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2023/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 251/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Lâm Minh N, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Số A, ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Lâm Minh N: Chị Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1985 (có mặt); Địa chỉ: Số A, Lê Thị R, Tổ C, Khóm C, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 07/3/2024).

2. Bị đơn: Nguyễn Văn H, sinh năm 1978 (có mặt);

Địa chỉ: Số B, ấp T, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3. Người kháng cáo: Anh Nguyễn Văn H là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn anh Lâm Minh N ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Tuyết M đại diện trình bày: Ngày 04/5/2022, anh Lâm Minh N có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất của anh Nguyễn Văn H đối với một phần của hai thửa đất số 1297, tờ bản đồ số 90 và thửa đất số 45 tờ bản đồ 96, cả hai thửa đất do anh Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, đất tọa lạc tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Diện tích cả hai thửa đất là 8.626m^2, đất trồng lúa nước. Hai bên thỏa thuận diện tích đất chuyển nhượng là 4.000m^2 (ngang 40m giáp lộ ĐH 65, dài 100m). Giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Giữa hai bên thỏa thuận giao kết hợp đồng đặt cọc được Văn phòng C, ngày 04/5/2022 (viết tắt là Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022), số tiền đặt cọc là 850.000.000 đồng, anh N đã giao đủ tiền và anh H trực tiếp nhận tiền. Việc đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã nêu trên. Ngoài hợp đồng đặt cọc hai bên chưa giao kết hợp đồng nào khác. Các bên thỏa thuận sau khi tách thửa xong đối với diện tích đất sẽ chuyển nhượng thì mới giao kết hợp đồng chuyển nhượng và thực hiện việc chuyển nhượng. Theo nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022, cũng như theo thỏa thuận thì anh H hẹn 30 ngày sau ngày nhận cọc sẽ thực hiện thủ tục hợp hai thửa đất số 1297, tờ bản đồ số 90 và thửa đất số 45 tờ bản đồ 96 thành một thửa và thực hiện tách thửa đất vừa nhập thành thửa đất có diện tích như thỏa thuận để chuyển nhượng đất cho anh N, khi đó anh N sẽ giao đủ tiền còn lại cho anh H. Nhưng đến nay, anh H vẫn không thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho anh N, trong khi anh H đã thực hiện xong thủ tục hợp hai thửa đất trên thành thửa đất số 48, tờ bản đồ 96, diện tích 8.626m^2, loại đất lúa. Trong thời gian này, anh H còn có động thái mang phần đất thỏa thuận sẽ tách thửa chuyển nhượng cho anh N thế chấp để vay tiền của Ngân hàng Thương mại cổ phần C1 - Chi nhánh tỉnh Đ - Phòng Giao dịch xã T, huyện L.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Lâm Minh N yêu cầu bị đơn anh Nguyễn Văn H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho anh N diện tích 4.000m^2 (ngang 40m mặt tiếp giáp đường x dài 100m) thuộc một phần của thửa đất số 48, tờ bản đồ 96, diện tích 8.626m^2, loại đất lúa, đất tọa lạc tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/5/2022. Theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ký duyệt ngày 18/01/2023, diện tích mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là 3.999,8m^2 từ các mốc M1-M2-M3-M4-M1 (viết tắt là đất tranh chấp). Trường hợp nếu phía bị đơn không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận thì yêu cầu bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường theo Điều 2 Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn anh Lâm Minh N thừa nhận chưa giao kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tranh chấp, nên thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bị đơn anh Nguyễn Văn H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất mà xác định hợp đồng chuyển nhượng QSD đất không có hiệu lực. Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022 mà yêu cầu xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022 có hiệu lực và buộc anh H phải thực hiện đúng nội dung hợp đồng đặt cọc đã giao kết, cụ thể anh H đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc nên phải trả lại cho anh N số tiền đặt cọc 850.000.000 đồng và trả thêm số tiền phạt cọc là 850.000.000 đồng, tổng cộng số tiền yêu cầu anh H phải trả cho anh N là 1.700.000.000 đồng. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm. Anh N thống nhất với nội dung Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/9/2022, Biên bản định giá tài sản ngày 09/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò và Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ký duyệt ngày 18/01/2023.

- Bị đơn anh Nguyễn Văn H trình bày: Anh H thống nhất với lời trình bày của phía nguyên đơn về việc hai bên có thỏa thuận, giao kết, hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022 được công chứng tại Văn phòng C, với nội dung đặt cọc để đảm bảo việc giao kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo nội dung được thể hiện trong hợp đồng đặt cọc và cũng thống nhất về thông tin của các thửa đất sẽ nhập thửa, tách thửa để chuyển nhượng, diện tích và giá tiền chuyển nhượng mà hai bên thỏa thuận, thống nhất có nhận số tiền đặt cọc từ anh N là 850.000.000 đồng. Nhưng sau khi thỏa thuận, giao kết hợp đồng đặt cọc thì anh H không thể thực hiện đúng nghĩa vụ được ghi nhận trong hợp đồng đặt cọc, cụ thể là không thể tách thửa sau khi hợp các thửa đất mình đứng tên thành thửa đất số 48, tờ bản đồ 96, diện tích 8.626m^2 để giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Vì khi anh H nộp hồ sơ yêu cầu tách thửa theo vị trí đất mà anh N đã xác định để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L có mời anh H và anh N đến làm việc và trả lời là không thực hiện tách thửa được do thuộc trường hợp không đủ diện tích tối thiểu đối với phần đất còn lại sau khi tách thửa. Do đó, anh H cho rằng việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng không phải là lỗi của anh H.

Anh H không thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của anh N và có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022, với lý do đối tượng hợp đồng không thể thực hiện được. Anh H đồng ý trả cho anh N số tiền 850.000.000 đồng nhưng không đồng ý với yêu cầu của anh N về việc trả thêm số tiền phạt cọc là 850.000.000 đồng, vì anh H không có lỗi. Thửa đất số 48, tờ bản đồ 96, diện tích 8.626m^2 anh H đang canh tác không cho ai thuê. Anh H thống nhất với nội dung Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/9/2022, Biên bản định giá ngày 09/3/2023 của Tòa án huyện Lấp Vò và Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp

của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ký duyệt ngày 18/01/2023.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2023/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò (viết tắt bản án sơ thẩm) đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được các bên thỏa thuận và ghi nhận trong nội dung Hợp đồng đặt cọc được Văn phòng C, ngày 04/5/2022, giữa anh Nguyễn Văn H là bên chuyển nhượng và anh Lâm Minh N là bên nhận chuyển nhượng là không có hiệu lực.

- Hợp đồng đặt cọc được Văn phòng C, ngày 04/5/2022 có hiệu lực.

Buộc anh Nguyễn Văn H có nghĩa vụ trả lại cho anh Lâm Minh N số tiền đã nhận cọc và trả số tiền phạt cọc tổng cộng là 1.700.000.000đ *(Một tỷ, bảy trăm triệu đồng)*.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Văn H về việc hủy Hợp đồng đặt cọc được Văn phòng C, ngày 04/5/2022.

3. Về chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Văn H có nghĩa vụ phải trả cho anh Lâm Minh N tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá với số tiền 5.848.000đ *(Năm triệu, tám trăm, bốn mươi tám nghìn đồng).*

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Văn H phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 37.800.000đ *(Bốn mươi bảy triệu, tám trăm nghìn đồng)* được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013886, ngày 31/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò. Anh H còn phải nộp thêm 37.500.000đ *(Bốn mươi bảy triệu, năm trăm nghìn đồng).* Anh H chưa nộp xong.

Anh Lâm Minh N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho anh N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008967, ngày 23/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

5. 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.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm. Ngày 07/11/2023 bị đơn anh Nguyễn Văn H không thống nhất bản án sơ thẩm, nên đã kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại toàn bộ vụ án, theo hướng sửa bản án sơ thẩm, tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022 giữa anh Nguyễn Văn H với anh Lâm Minh N đã được Văn phòng C ngày 04/5/2022 là vô hiệu, đồng thời giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu theo Điều 131 Bộ luật Dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn anh Nguyễn Văn H trình bày: Anh H xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu giữ nguyên hiệu lực của Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022 để anh H tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất cho anh N và xin thay đổi yêu cầu kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022, theo đó anh H sẽ tiếp tục giao đất ngang 40m giáp lộ ĐH 65, dài 100m thuộc một phần thửa 48, tờ bản đồ 96, diện tích 8.626m^2, như thỏa thuận ban đầu là bỏ khu đất mồ mã diện tích khoảng 640m^2 ra, thẳng chiếu từ mốc M8 về mốc M7 và về hướng đường ĐH 65, từ vị trí mới được xác định giáp đường ĐH 65 đo về hướng đất ông T ngang 40m x dài 100m, diện tích 4.000m^2. Anh H yêu cầu Tòa án chấp nhận việc thay đổi yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của anh H như nêu trên, không chấp nhận khởi kiện của anh N buộc anh H trả cho anh N số tiền đặt cọc là 850.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 850.000.000 đồng.

- Chị Nguyễn Thị Tuyết M là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Lâm Minh N trình bày: Đối với việc thay đổi yêu cầu khởi kiện và thay đổi yêu cầu kháng cáo của anh H tại phiên tòa phúc thẩm thì chị M không có ý kiến, yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật. Anh N không thống nhất tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022 để anh H tiếp tục chuyển nhượng đất tranh chấp cho anh N. Anh N không thống nhất với yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo của anh H như nêu trên, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Văn H thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Văn H; tuyên xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2023/DS-ST ngày 25 tháng 10

năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò (Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm số: 246/PB-VKS-DS ngày 02/5/2024).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án *"Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc"* là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Việc bị đơn anh Nguyễn Văn H nộp đơn kháng cáo ngày 07/11/2023 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Ngày 04/5/2022, giữa anh Lâm Minh N và anh Nguyễn Văn H (viết tắt là các bên hoặc hai bên) thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất diện tích 4.000m^2 (ngang 40m giáp lộ ĐH 65, dài 100m) thuộc một phần thửa 1297, tờ bản đồ số 90 và một phần thửa 45 tờ bản đồ 96 (tổng diện tích đất của hai thửa 1297 và 45 là 8.626m^2) do anh Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận QSD đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/5/2022, đất tọa lạc tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (viết tắt là đất tranh chấp) với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Để bảo đảm thực hiện hợp đồng hai bên thỏa thuận giao kết Hợp đồng đặt cọc được Văn phòng C, ngày 04/5/2022 (viết tắt là Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022), số tiền đặt cọc là 850.000.000 đồng, anh N đã giao đủ số tiền này cho anh H. Các bên thỏa thuận sau khi tách thửa và hợp thửa xong đối với đất tranh chấp thì mới giao kết hợp đồng chuyển nhượng, khi đó anh N sẽ giao đủ số tiền chuyển nhượng còn lại cho anh H. Sau khi hợp thửa hai thửa đất 1297 và 45 thành thửa 48, diện tích 8.626m^2 (đất chuyên trồng lúa nước), tờ bản đồ 96 thì anh H không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất tranh chấp. Nguyên đơn anh Lâm Minh N yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022 có hiệu lực, buộc bị đơn anh Nguyễn Văn H có nghĩa vụ trả lại cho anh Lâm Minh N số tiền đã nhận cọc và trả số tiền phạt cọc tổng cộng là 1.700.000.000 đồng. Còn bị đơn không thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022, với lý do đối tượng hợp đồng không thể thực hiện được, anh H đồng ý trả cho anh N số tiền đã nhận cọc là 850.000.000 đồng nhưng không đồng ý với yêu cầu của anh N về việc trả thêm số tiền phạt cọc là 850.000.000 đồng, vì anh H không có lỗi. Điều này làm phát sinh tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và hợp đồng đặt cọc giữa các đương sự.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lâm Minh N và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh Nguyễn Văn H là có cơ sở. Bởi lẽ: Việc anh N và anh H giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022 là trên cơ sở tự nguyện, các bên đều có năng lực chủ thể, hợp đồng được lập thành văn bản được công chứng bởi Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị Kim L là đảm bảo về hình thức theo quy định của pháp luật, về mục đích, nội dung của giao dịch dân sự nêu trên không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, nên Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022 đã đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên được công nhận và pháp luật bảo vệ. Các bên thừa nhận việc giao kết, thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022 để bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất tranh chấp, số tiền đặt cọc là 850.000.000 đồng anh N đã giao đủ cho anh H đã hết thời hạn thỏa thuận được ghi nhận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022 nhưng anh H chưa thực hiện việc tách thửa đất để tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng cho anh N là vi phạm Điều 2 của Hợp đồng. Việc anh H cho rằng không thực hiện được Hợp đồng đặt cọc là vì lý lo khách quan, không có lỗi của anh H, bởi khi anh H nộp hồ sơ yêu cầu tách thửa theo vị trí đất mà anh N đã xác định để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L có mời anh H và anh N đến làm việc và trả lời là không thực hiện tách thửa được do thuộc trường hợp không đủ diện tích tối thiểu đối với phần đất còn lại sau khi tách thửa, nhưng anh H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình là có cơ sở, việc này cũng không được anh N thừa nhận, mặt khác theo Công văn số: 3933/CNVPĐKĐĐHLV-ĐKCG, ngày 12/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L có nội dung thể hiện vào ngày 11/5/2022 Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả huyện L có tiếp nhận hồ sơ của anh H về yêu cầu tách thửa đất số 48, tờ bản đồ số 96 và đến ngày 19/5/2022 anh H đã làm đơn xin rút lại hồ sơ tách thửa với lý do gia đình bàn bạc chưa thống nhất tách thửa đất. Cho thấy có đủ căn cứ chứng minh việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng đất tranh chấp là do lỗi của anh H, không có yếu tố khách quan dẫn đến việc anh H không thể thực hiện hợp đồng. Do các bên chỉ ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022 còn hợp đồng chuyển nhượng đất tranh chấp chưa được ký kết giữa các bên, nên chưa phát sinh hiệu lực pháp luật là phù hợp. Vì vậy, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn như nêu trên là có căn cứ.

[4] Tại phiên tòa bị đơn anh Nguyễn Văn H thay đổi yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo như nêu trên, việc thay đổi yêu cầu này của anh H không được phía nguyên đơn anh N thống nhất mà yêu cầu giữ nguyên theo quyết định bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy, trình bày của anh H là không có đủ căn cứ, đồng thời anh H cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu

kháng cáo của mình là có cơ sở như đã phân tích trên, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Từ cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Văn H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật, nên được chấp nhận.

[7] Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Văn H không được chấp nhận, nên anh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Văn H;

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2023/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003337, ngày 15/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Trong 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; thời hiệu thi hành án dân sự 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*:**
- VKSND Tỉnh;
- Phòng GĐ-KT TAND Tỉnh;
- TAND huyện Lấp Vò;
- Chi cục THADS huyện Lấp Vò;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Quang).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Ngô Tấn Lợi