

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 168/2023/DS-PT
Ngày: 04/8/2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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: Bà Nguyễn Thị Nhiên;

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thu Hương
Bà Trần Thị Chon

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

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:**
Ông Cao Phương Bình - Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 85/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2023, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 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 123/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Trịnh Quang H**, sinh năm 1960 (Vắng mặt)

Địa chỉ: **Phố D, phường Đ, thành phố N, tỉnh Ninh Bình.**

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là: Bà **Bùi Thị Thùy L**, sinh năm 1981 (Có mặt).

Địa chỉ thường trú: **Thôn A, xã C, huyện V, thành phố Hải Phòng.**

Địa chỉ liên hệ: 3-17-6 **Chung cư P, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.**

- **Bị đơn:** Bà **Nguyễn Thị H1**, sinh năm 1967 (Vắng mặt)

Ông **Nguyễn Văn H2**, sinh năm 1965 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: **Ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.**

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông **H2** và bà **H1**: Ông **Lê Duy K**, sinh năm 1983 (Theo các văn bản ủy quyền cùng ngày 10/02/2023, có mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị H1: Luật sư Nguyễn Khánh T - Văn phòng Luật sư Nguyễn Khánh T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh S (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Xuân Á, sinh năm 1957 (Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ ĐKTT: Số A B, Phường F, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên hệ: Thôn N, xã H, huyện V, tỉnh Thái Bình.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trịnh Quang H và bị đơn ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trịnh Quang H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Bùi Thị Thùy L trình bày:

Vào tháng 4 năm 2018 ông Trịnh Quang H có thỏa thuận với gia đình ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị H1 về việc nhận chuyển nhượng nhà đất của gia đình ông H2, bà H1 diện tích đất 1.835,7m² thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp R, xã B, huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang. Sau nhiều lần thanh toán và đặt cọc nhà đất thì ngày 03/5/2018 hai bên cùng ký hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 05 tỷ (năm tỷ) đồng, ông H đã thanh toán đủ số tiền 04 tỷ (bốn tỷ) đồng cho gia đình ông H2, còn nợ lại 01 tỷ (một tỷ) đồng sẽ thanh toán sau, do chờ cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2, ông H2 đã bàn giao giấy tờ về đất hiện có tại thời điểm chuyển nhượng cho ông H giữ, còn nhà đất thì chưa bàn giao mà do gia đình ông H2, bà H1 quản lý sử dụng. Theo như cam kết của gia đình ông H2 thì toàn bộ diện tích đất gia đình ông H2 chuyển nhượng cho ông H thuộc quyền sử dụng hợp pháp được phép chuyển nhượng, không bị thế chấp, bảo lãnh, thi hành án...và đặc biệt là không bị ràng buộc bởi quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào.

Vì hoàn cảnh ông H ở xa nên cuối năm 2019 Nhà nước tiến hành thu hồi toàn bộ diện tích đất 1.835,7m² thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp R, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang, ông H hoàn toàn không hay biết, gia đình ông H2, bà H1 cũng không liên lạc hoặc thông báo cho ông H biết. Đến giữa năm 2020 ông H mới biết được toàn bộ diện tích đất ông H nhận chuyển nhượng của gia đình ông H2 đã bị thu hồi và ông H2 đã nhận số tiền bồi thường là 2.353.032.200 đồng (Hai tỷ ba trăm năm mươi ba triệu không trăm ba mươi hai nghìn hai trăm đồng).

Khi biết được diện tích đất ông H2, bà H1 chuyển nhượng cho ông đã bị Nhà nước thu hồi, ông H2 đã nhận xong tiền bồi thường và đang chờ nhận 02 suất tái định cư, nên ông H có làm hợp đồng ủy quyền cho ông Phạm Xuân Á được thay mặt ông để làm đơn tố cáo, khiếu nại, khởi kiện...ông H2, bà H1 tại

các cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền để giải quyết liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 03/5/2018 giữa ông H với ông H2, bà H1. Sau đó, ông A có làm đơn tố cáo ông H2 tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện P và sau nhiều lần cơ quan Công an mời ông H2 đến làm việc, ông H2 đã tự cam kết và thanh toán cho ông được số tiền 890.000.000 đồng (tám trăm chín mươi triệu đồng) do ông A nhận thay và giao lại cho ông. Sau khi ông A bàn giao lại số tiền 890.000.000 đồng nói trên cho ông thì ông và ông A đã chấm dứt việc ủy quyền do ông A ở xa và bận công việc gia đình. Do đó, ông tiếp tục ủy quyền cho chị L được thay mặt ông để tiếp tục việc khiếu nại, tố cáo, khởi kiện ...ông H2, bà H1 để đòi tiếp số tiền ông H2 chưa thanh toán cho ông là 3.110.000.000 đồng (ba tỷ một trăm mười triệu đồng) Trong thời gian ông H ủy quyền cho ông A thay mặt ông đòi tiền ông H2, hoàn toàn không có việc ông H ủy quyền cho ông A được thỏa thuận thanh lý hợp đồng chuyển nhượng với ông H2, bà H1 với số tiền ông H2 phải trả là 1.100.000.000 đồng, do tiền ông H2, bà H1 có nghĩa vụ phải trả cho ông là 04 tỷ đồng, do từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng với ông H2, bà H1 ông đã đưa cho ông H2, bà H1 là 04 tỷ đồng tiền gốc.

Hiện nay, đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất đã không còn, ông Nguyễn Văn H2 đã nhận xong tiền bồi thường và đã bóc thăm được 02 nền tái định cư là nền tái định cư 6.8.1 và nền tái định cư 6.8.2 Khu tái định cư dự án Khu D tại xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, vào ngày 19/8/2022. Do đó, các bên không thể nào tiếp tục thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do bản chất hợp đồng đã bị vô hiệu, nên nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án: Hủy hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất ký ngày 03/5/2018 giữa ông Trịnh Quang H và ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị H1. Buộc ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị H1 phải hoàn trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại cho ông Trịnh Quang H số tiền là 3.110.000.000 đồng (Ba tỷ một trăm mười triệu đồng) và bồi thường thiệt hại là tiền lãi phát sinh trên số tiền 3.110.000.000 đồng với mức lãi suất 10%/năm từ ngày 03/5/2018 (ngày ký hợp đồng chuyển nhượng) đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên lời trình bày và yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn H2 trình bày:

Đối với diện tích đất 1.835,7m² thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp R, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, có nguồn gốc là của mẹ ruột ông H2 tên Tăng Thị K1, sinh năm 1939 (chết năm 2021) khai khẩn vào năm 1994, ông và mẹ ruột ông cùng sinh sống tại ấp R, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang từ năm 1994, lúc này mẹ ông đã già yếu nên ông là người trực tiếp chăm sóc lo cho mẹ ông và ông là người trực tiếp canh tác sử dụng diện tích đất này cũng từ năm 1994, nên toàn bộ diện tích đất 1.835,7m² là đất của riêng ông.

Nguồn gốc đất mặc dù là của một mình ông H2 nhưng khi ký hợp đồng mua bán đất với ông Trịnh Quang H ngày 03/5/2018, ông H yêu cầu phải có chữ ký của vợ ông là bà Nguyễn Thị H1, con trai tên Nguyễn Tuấn T1 và con dâu tên

Võ Thị N cùng ký tên vào hợp đồng mua bán. Việc mua bán hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng có quyền sử dụng đất 1.835,7m² chứ không thỏa thuận chuyển nhượng nhà cửa, cây trồng hoặc công trình xây dựng gì trên đất. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 05 tỷ đồng, đến ngày ký hợp đồng ngày 03/5/2018 thì ông H đã thanh toán cho ông được số tiền 04 tỷ đồng, còn lại 01 tỷ đồng ông H có nói trong vòng 01 tháng kể từ ngày 03/5/2018 đến ngày 03/6/2018 trả đủ cho ông 01 tỷ đồng để ông mua đất chỗ khác ở nhưng trong 01 tháng này ông H không trả đủ cho ông số tiền 01 tỷ đồng, thì đất bị Nhà nước thu hồi, trong 02 năm ông không liên lạc được với ông Trịnh Quang H.

Thời điểm ký hợp đồng mua bán đất thì đất của ông chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông có nói cho ông H biết là đất của ông có dính quy hoạch nhưng ông H vẫn đồng ý mua và còn nói: “Lời ăn lỗ chịu”. Vì mục đích ông H nhận chuyển nhượng đất của ông H2 để ông H mở rộng việc kinh doanh khu Resort của ông H do ông H có đất liền kề với đất của ông H2.

Từ thời điểm ông H2 chuyển nhượng đất cho ông H, ông H2 chưa bàn giao toàn bộ diện tích đất 1.835,7m² thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp R, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang cho ông H quản lý sử dụng với lý do, thời điểm chuyển nhượng ông H có chở ông H2 qua xã B để làm thủ tục sang tên nhưng ở xã thông báo đất dính quy hoạch nên không sang tên được, nên ông chưa giao đất cho ông H quản lý mà chỉ do ông H2 đứng tên và quản lý sử dụng.

Đến khi đất bị Nhà nước thu hồi và có quyết định thu hồi vào cuối năm 2019, ông H2 là người được đứng tên trên phương án bồi thường và đã nhận đủ số tiền được bồi thường 2.353.032.200 đồng (Hai tỷ ba trăm năm mươi ba triệu không trăm ba mươi hai nghìn hai trăm đồng) vào ngày 13/01/2020 theo Phiếu chi tiền lập ngày 13/01/2020 của Ban Bồi thường, hỗ trợ và T2 định cư thành phố P, và ông đã được bố trí để bốc thăm 02 suất tái định cư (gia đình ông H2 được 01 suất và con trai lớn ông H2 tên Nguyễn Hoàng G, sinh năm 1997 được 01 suất). Hiện nay, ông đã bốc thăm được 02 nền tái định cư kí hiệu 6.8.1 và nền tái định cư 6.8.2 Khu tái định cư dự án Khu D tại xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, vào ngày 19/8/2022, hiện đang chờ hoàn tất thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 nền tái định cư này.

Ông H2 cho rằng, sau khi có quyết định thu hồi đất, thì giữa ông và ông H đã thỏa thuận và tính toán lại số tiền ông H2 còn phải thanh toán cho ông H chỉ còn 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng), do ông H còn nợ lại ông H2 01 tỷ đồng khi mua đất vào năm 2018 và sau ông H2 nhận được tiền bồi thường về đất thì chỉ còn nợ lại ông H 1.100.000.000 đồng và ông H2 đã giao trả cho ông Phạm Xuân Á đại diện theo ủy quyền của ông H nhận đủ số tiền 880.000.000 đồng, nên chỉ còn nợ lại ông H số tiền chưa thanh toán từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 220.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi triệu đồng) mà không phải 3.110.000.000 đồng như ông H khởi kiện. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông đồng ý hủy hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất với ông H ký ngày 03/5/2018 và chỉ đồng ý trả lại ông H số tiền là 220.000.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn H2 nên bà thống nhất với mọi ý kiến trình bày và quyết định của chồng bà là ông Nguyễn Văn H2, ý kiến của ông H2 như thế nào cũng là ý kiến của bà. Do điều kiện ở xa, đi lại khó khăn và bà còn phải ở nhà chăm lo công việc gia đình, nên bà đã có đơn xin giải quyết vắng mặt bà đến khi giải quyết xong vụ án.

Tại đơn trình bày ngày 15/02/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Xuân A trình bày:

Trước đây ông có giúp người bạn tên Trịnh Quang H để làm việc với Cơ quan công an, UBND xã B, UBND huyện P (nay là thành phố P) và các cơ quan cơ nhà nước có thẩm quyền, các cơ quan tổ chức, cá nhân, Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc (nay là thành phố P) và các cơ quan chức năng có thẩm quyền để trực tiếp làm việc, trình bày ý kiến, tố cáo, khiếu nại, khởi kiện... và tham gia quá trình giải quyết tố cáo, khiếu nại, khởi kiện...(căn cứ theo Hợp đồng ủy quyền ngày 05/6/2020 giữa ông và ông H) để yêu cầu giải quyết vụ việc với ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị H1 liên quan đến Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất ngày 03/5/2018 giữa ông H với vợ chồng ông H2, bà H1.

Sau khi nhận ủy quyền thì ông cũng đã gửi đơn tố giác tội phạm tới Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện P để yêu cầu cơ quan chức năng bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H. Đồng thời, ông cũng gửi đơn lên Ban đền bù huyện P để ngăn chặn việc ông H2 nhận đất tái định cư do nhà nước bố trí khi thu hồi diện tích đất ở ấp R, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang mà vợ chồng ông H2, bà H1 đã bán cho ông H và đã bị nhà nước thu hồi.

Vì có đơn tố cáo nên ông H2 bị Cơ quan cảnh sát điều tra công an huyện P mời về làm việc. Tại đó, ông không biết ông H2 trình bày như thế nào với Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện P nhưng sau này ông được biết ngày 09/6/2020 ông H2 đã tự làm cam kết với Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện P sẽ thanh toán cho ông H số tiền 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng), thanh toán làm 02 lần, lần 1 thanh toán vào ngày 02/7/2020 số tiền 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng), lần 2 thanh toán vào ngày 02/10/2020 số tiền 350.000.000 đồng. Do vậy, ngày 24/6/2020 ông đã thay mặt ông H nhận số tiền mà ông H2 thanh toán là 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng), đồng thời ông có cam kết sẽ hủy bỏ đơn ngăn chặn đã gửi Ban Đ về việc ngăn chặn 02 suất tái định cư. Sau đó, nhiều lần ông H2 chuyển khoản thêm cho ông số tiền là 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng). Tổng cộng số tiền ông H2 đã chuyển trả cho ông H do ông nhận thay là 890.000.000 đồng (T3 trăm chín mươi triệu đồng). Sau khi nhận tiền từ ông H2 thì ông đã liên hệ với ông H và thanh toán xong số tiền ông đã nhận từ ông H2 trả cho ông H và chấm dứt việc đại diện theo ủy quyền của ông H do công việc của ông bận rộn và ở xa.

Khi ông H ủy quyền cho ông đi làm việc với các cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để giải quyết công việc liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/5/2018 như tố cáo, khiếu nại, khởi kiện. Ông cũng đã thực hiện đúng như công việc mà ông H đã ủy quyền cho ông. Ông hoàn toàn không được

ủy quyền đi thanh lý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/5/2018 giữa ông H và vợ chồng ông H2, bà H1. Do vậy, ông cũng chưa bao giờ thỏa thuận với ông H2 về việc thanh lý hợp đồng này. Khi ông nhận tiền từ ông H2 cam kết giao trả cho ông H thì ông chỉ cam kết với ông H2 là sẽ rút đơn ngăn chặn đã gửi Ban đền bù huyện P về việc ngăn chặn giải quyết 02 suất tái định cư. Việc ông H2 tự cam kết trả cho ông H như thế nào là do ông H2 tự đề xuất và tự cam kết. Hoàn toàn không có việc ông H với ông H2 tự đề xuất và tự cam kết với nhau là ông nhận 1.100.000.000 đồng là chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/5/2018 giữa ông H với ông H2, bà H1. Do đó, ông H có quyền tiếp tục đòi hoặc yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, giải quyết để đòi lại toàn bộ số tiền còn lại đã thanh toán cho ông H2, bà H1 liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/5/2018 cũng như yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 25/2023/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

- Chấp nhận một yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Trịnh Quang H** đối với bị đơn ông **Nguyễn Văn H2** và bà **Nguyễn Thị H1** về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất) ngày 03/5/2018 giữa ông **Trịnh Quang H** và ông **Nguyễn Văn H2**, bà **Nguyễn Thị H1**.

Buộc bị đơn ông **Nguyễn Văn H2** và bà **Nguyễn Thị H1** phải thanh toán cho nguyên đơn ông **Trịnh Quang H** tổng cộng số tiền là: 4.140.207.000 đồng (*Bốn tỷ một trăm bốn mươi triệu hai trăm lẻ bảy nghìn đồng*), trong đó số tiền gốc chưa trả từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 3.110.000.000 đồng (*Ba tỷ một trăm mười triệu đồng*) và tiền lãi đối với số tiền chậm trả là 1.030.207.000 đồng (*Một tỷ không trăm ba mươi triệu hai trăm lẻ bảy nghìn đồng*).

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc yêu cầu tính tiền lãi chậm trả trên số tiền gốc 3.110.000.000 đồng, thời gian tính từ ngày 03/5/2018 đến ngày 13/01/2020, với mức lãi suất 10%/năm.

- Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 03/2023/QĐ-BPKCTT, ngày 25/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất chậm trả và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

* Ngày 15/5/2023 Nguyên đơn ông **Trịnh Quang H** có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị H1 phải trả tiền lãi phát sinh trên số tiền 3.110.000.000 đồng với mức lãi suất 10%/năm tính từ ngày 03/5/2018 cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật.

* Ngày 22/5/2023 Bị đơn ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị H1 có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm và xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Quang H. Ông H2, bà H1 không đồng ý trả cho ông H số tiền gốc là 3.110.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả 1.030.207.000 đồng cho ông H.

- Ông H2 bà H1 chỉ thừa nhận còn nợ ông H số tiền là số tiền 220.000.000 đồng.

- Yêu cầu hủy toàn bộ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số:03/2023/QĐ-BPKCTT ngày 25/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự có ý kiến:

- Chị Bùi Thị Thùy L đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trịnh Quang H rút toàn bộ nội dung kháng cáo của ông Trịnh Quang H.

- Anh Lê Duy K đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn H2 rút toàn bộ nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn H2.

- Ông H2 có đơn xin miễn án phí thuộc trường hợp con liệt sĩ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tại phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung : Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 05/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang về đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn; Trả lại tài sản bảo đảm cho ông Trịnh Quang H; Miễn án phí cho bị đơn ông Nguyễn Văn H2.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, nghe lời phát biểu của luật sư , đại diện viện kiểm sát, đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét về tố tụng: Đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt, có người đại diện theo ủy quyền có mặt hoặc có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật TTDS tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm chỉ **Bùi Thị Thùy L** đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **Trịnh Quang H** tự nguyện rút toàn bộ nội dung kháng cáo của ông **Trịnh Quang H**.

Anh **Lê Duy K** đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà **Nguyễn Thị H1**, ông **Nguyễn Văn H2** tự nguyện rút toàn bộ nội dung kháng cáo của bà **Nguyễn Thị H1**, ông **Nguyễn Văn H2**.

Hội đồng xét xử xét thấy việc rút đơn kháng cáo của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là sự tự nguyện, không bị ép buộc, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận việc rút đơn kháng cáo của các đương sự tại phiên tòa và thống nhất đình chỉ nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông **Trịnh Quang H** và bị đơn bà **Nguyễn Thị H1**, ông **Nguyễn Văn H2**.

[3] Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2023/QĐ-BPKCTT, ngày 25/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc sẽ bị huỷ bỏ khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông **Trịnh Quang H** sẽ được nhận lại số tiền 850.000.000đ (**T3** trăm năm mươi triệu đồng) tài sản bảo đảm trong tài khoản phong tỏa số 0701384631123 tại **Ngân hàng Thương mại cổ phần S chi nhánh P** khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[4] Các nội dung khác trong phần Quyết định của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 05/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang về trả lại tài sản bảo đảm cho ông **Trịnh Quang H**; Đình chỉ nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông **Trịnh Quang H** và bị đơn bà **Nguyễn Thị H1**, ông **Nguyễn Văn H2**.

[5] Về án phí: Tại phiên tòa phúc thẩm ông **H2** có yêu cầu xem xét được miễn nộp án phí do thuộc trường hợp “Thân nhân liệt sĩ được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận gia đình liệt sĩ” theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Như vậy, chấp nhận kháng cáo về việc xét miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông **H2** theo quy định. Vì vậy, bản án dân sự sơ thẩm bị sửa về phần án phí nhưng mang tính khách quan.

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm được tính lại như sau:

Nguyên đơn phải chịu án phí đối với một phần yêu cầu tính lãi chậm trả từ ngày 03/5/2018 đến ngày 13/01/2020 trên số tiền gốc 3.110.000.000 đồng do yêu cầu không được Tòa án chấp nhận, với số tiền là: 526.761.000 đồng, án phí được tính như sau: { [526.761.000 đồng = 20.000.000 đồng + (126.761.000 đồng x 4%) phần vượt quá 400.000.000 đồng] = 25.070.440 đồng } nhưng tính tròn 25.070.000 đồng (Hai mươi lăm triệu không trăm bảy mươi nghìn đồng). Tuy

nhiên, ông H đã có đơn xin miễn nộp án phí và thuộc trường hợp không phải nộp án phí theo quy định pháp luật, nên ông H không phải chịu án phí.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được tòa án chấp nhận trên số tiền bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn là 4.140.207.000 đồng, án phí được tính như sau: { [4.140.207.000 đồng = 112.000.000 đồng + (140.207.000 đồng x 0,1%) phần vượt quá 4 tỷ đồng] = 112.140.000 đồng } và 300.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Tổng cộng, bị đơn ông H2, bà H1 phải chịu án phí là 112.440.000 đồng (Một trăm mười hai triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng), vậy mỗi người phải chịu án phí số tiền là 56.220.000 đồng (112.440.000 đồng : 2).

Ông H2 được miễn án phí theo quy định. Bà Nguyễn Thị H1 còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng số tiền là: 56.220.000 đồng.

[5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông H được miễn án phí phúc thẩm theo quy định.
- Bị đơn ông Nguyễn Văn H2 được miễn án phí phúc thẩm theo quy định. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông H2 số tiền là 300.000 đồng.
- Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí phúc thẩm số tiền là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 167, Điều 168 Luật đất đai năm 2013; các Điều 117, Điều 119, 122, 123, 131, 357, 468, 407, 408, 500, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 12, 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 05/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn ông Trịnh Quang H.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn H3.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Quang H đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị H1 về tranh chấp hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất) ngày 03/5/2018 giữa nguyên đơn ông **Trịnh Quang H** và bị đơn ông **Nguyễn Văn H2**, bà **Nguyễn Thị H1** vô hiệu.

Buộc bị đơn ông **Nguyễn Văn H2** và bà **Nguyễn Thị H1** phải trả cho nguyên đơn ông **Trịnh Quang H** tổng cộng số tiền là: 4.140.207.000đ (Bốn tỷ một trăm bốn mươi triệu hai trăm lẻ bảy nghìn đồng), trong đó số tiền gốc chưa trả từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 3.110.000.000đ (Ba tỷ một trăm mười triệu đồng) và tiền lãi đối với số tiền chậm trả là 1.030.207.000đ (Một tỷ không trăm ba mươi triệu hai trăm lẻ bảy 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) 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc yêu cầu tính tiền lãi chậm trả trên số tiền gốc 3.110.000.000 đồng, thời gian tính từ ngày 03/5/2018 đến ngày 13/01/2020, với mức lãi suất 10%/năm.

3. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2023/QĐ-BPKCTT, ngày 25/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc sẽ bị huỷ bỏ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông **Trịnh Quang H** sẽ được nhận lại tài sản bảo đảm có giá trị là 850.000.000 đồng (T3 trăm năm mươi triệu đồng) trong tài khoản phong toả số 0701384631123 tại **Ngân hàng Thương mại cổ phần S chi nhánh P** khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông **Trịnh Quang H** và bị đơn ông **Nguyễn Văn H2** được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Buộc bị đơn bà **Nguyễn Thị H1** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 56.220.000 đồng (*Năm mươi sáu triệu hai trăm hai mươi nghìn đồng*).

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông **Trịnh Quang H** được miễn án phí theo quy định.

Bị đơn ông **Nguyễn Văn H2** được miễn án phí theo quy định. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông **Nguyễn Văn H2** số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0009201 ngày 29/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (**Võ Thị N** nộp thay).

Bị đơn bà **Nguyễn Thị H1** phải chịu án phí phúc thẩm số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009202 ngày 29/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (**Võ Thị N** nộp thay).

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo 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 Điều 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 có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND thành phố Phú Quốc;
- CC THA dân sự thành phố Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thị Nhiên