

Bản án số: 218/2020/DS-PT

Ngày: 28-7-2020

"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 ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Giao.

Các Thẩm phán: Ông Đinh Chí Tâm.

Bà Nguyễn Thị Vĩnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Nhật – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Nguyễn Văn Tón – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 478/2019/TLPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2019, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2019/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 291/2020/QĐ-PT ngày 05 tháng 6 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 280/2020/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Hoàng V, sinh năm: 1975;

Địa chỉ: Số A, đường N.S.S, ấp P.L, xã T.P.Đ, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ H V là bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1971 và ông Trần Văn Đ, sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ: R, đường N.V.C, Tổ B, KV6, phường A.B, quận N.K, thành phố C (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/11/2019).

2. Bị đơn: Ông Cao Minh T, sinh năm: 1970;

Địa chỉ: Số D, khóm S.N, phường T.Q.Đ, TP. S, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Hồng P, sinh năm: 1975;

2. Bà Lê Thị Hồng T1, sinh năm: 1979;

Cùng địa chỉ: Số E, ấp T.L, xã T.Q.T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của Lê Hồng P, bà Lê Thị Hồng T1 là ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Khóm G, Phường H, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 13/4/2019).

3. Ông Nguyễn Hoàng H1, sinh năm 1975;

Địa chỉ: N đường Đ.T.H, Khóm N, Phường H, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

4. Bà Phùng Thị Thanh T2, sinh năm: 1979;

Địa chỉ: O, Quốc lộ P, Khóm Q, Phường H, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Ông Võ Hoàng V (Là nguyên đơn trong vụ án).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Võ Hoàng V trình bày:

Phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 675,3m² thể hiện tại các mốc 1-2A-3A-1 thuộc một phần thửa đất số 59 (thửa mới là 179), tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp T.T, xã T.Q.T, thành phố S hiện ông Cao Minh T đứng tên và quản lý sử dụng. Phần đất này có nguồn gốc của ông Lê Hồng P và vợ là bà Lê Thị Hồng T1. Trước đây, ông P, bà T1 có nợ tiền của ông V là 1.917.032.000 đồng không trả nên ông V đã khởi kiện ông P, bà T1 và được Tòa án thành phố S thụ lý vào ngày 09/11/2016. Trong quá trình Tòa án giải quyết, ngày 17/11/2016 ông P, bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Cao Minh T nên ông V làm đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa phần đất này.

Ngày 13/02/2017, ông V và ông T lập bản giao kèo mua bán tài sản, theo đó ông V làm đơn yêu cầu hủy bỏ áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, ông T sẽ chuyển nhượng lại cho ông V 700m² đất của ông P đang chuyển nhượng cho ông T, trị giá 500.000.000 đồng, để cân trừ vào khoản nợ 1.917.032.000 đồng ông V đang kiện ông P, bà T1. Việc thỏa thuận này không có ông P, bà T1 tham gia, bản giao kèo không có công chứng, chứng thực. Sau đó cùng ngày, ông T có trả tiền mặt cho ông V nhận 300.000.000 đồng, sau khi cân trừ ông P, bà T1 chỉ còn nợ ông V là 1.617.032.000 đồng thể hiện theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số: 23/2017/QĐST của Tòa án thành phố S.

Đối với phần đất giao kèo, ngày 14/02/2017 ông T được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy CNQSD đất nhưng ông T không thực hiện chuyển nhượng đất cho ông V, mặc dù ông V đã nhiều lần gửi thông báo yêu cầu.

Nay ông Vũ yêu cầu ông Cao Minh T tiến hành thủ tục chuyển nhượng, giao phần đất 700m² theo như bản giao kèo. Do diện tích đo đạc thực tế chỉ có 675,3m², so với diện tích giao kèo thiếu 24,7m² nên yêu cầu ông T trả giá trị theo giá Hội đồng định giá đã định 3.500.000đồng/m² thành tiền là 86.450.000đồng.

Đối với tài sản trên đất do trong quá trình Tòa án giải quyết, ông T tự ý san lấp cát, làm giàn bông thể hiện theo biên bản thẩm định, định giá của Tòa án, yêu cầu ông T tự tháo dỡ di dời, ông V không bồi thường phần san lấp cát hay bất cứ khoản nào.

Trong trường hợp hủy bản giao kèo mua bán tài sản, yêu cầu ông T bồi thường thiệt hại hợp đồng gồm các khoản:

- Trả 500.000.000 đồng trị giá 700m² đất đã thỏa thuận mặc dù ông V chưa cân trừ nợ số tiền này cho ông P, bà T1.

- Bồi thường chênh lệch giá đất 1.950.000.000đồng, vì theo thời điểm hiện nay diện tích 700m² trị giá 2.450.000.000 đồng, cân trừ 500.000.000 đồng giá thời điểm thỏa thuận, chênh lệch còn lại 1.950.000.000 đồng là thiệt hại.

- Yêu cầu ông T trả tiền thuê người làm đê bao là 5.000.000 đồng.

- Bồi thường thiệt hại thêm số tiền 1,2 tỷ đồng là tiền ông V phải bồi thường hợp đồng cho bà Phùng Thị Thanh T2, vì ông V có thỏa thuận chuyển nhượng lại phần đất này cho bà T2.

Tại phiên tòa, đại diện ông V trình bày ông T phải là người chịu án phí phần yêu cầu độc lập của bà T2 đối với ông V nếu yêu cầu bà T2 được chấp nhận.

Ông V không có yêu cầu gì đối với ông P và bà T1, không yêu cầu ai cùng ông T liên đới thực hiện nghĩa vụ. Ngoài ra, không còn yêu cầu gì khác.

- *Đối với yêu cầu độc lập của bà Phùng Thị Thanh T2:* Ông V thống nhất và đồng ý toàn bộ yêu cầu độc lập của bà T2 đối với ông V.

- *Đối với ý kiến của ông Nguyễn H H1:* Ông V xác định việc giao kèo thỏa thuận giữa ông V và ông T đối với phần đất tranh chấp không có liên quan đến ông H1. Do đó, ông V không đồng ý theo ý kiến, yêu cầu của ông H1 và cũng không có tranh chấp gì với ông H1 trong vụ kiện này nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- *Bị đơn ông Cao Minh T trình bày:*

Ông T thống nhất theo lời trình bày của bên nguyên đơn về nguồn gốc đất, về việc có thỏa thuận giao kèo mua bán tài sản chuyển nhượng đất như ông V trình bày và thống nhất diện tích đo đạc thực tế hiện nay là 675,3m² thể hiện tại các mốc 1-2A-3A-1 theo sơ đồ đo đạc.

Tuy nhiên, sau khi lập Bản giao kèo mua bán tài sản, nhận thấy bản giao kèo không hợp pháp vì tại thời điểm ký giao kèo chuyển nhượng thì phần đất vẫn còn tên ông P, hình thức hợp đồng chưa đúng quy định pháp luật, việc chuyển

giao nghĩa vụ trả nợ từ ông P sang cho ông T đối với khoản nợ của ông V cũng chưa có sự đồng ý của ông P, bà T1 nên ông T cùng với ông V, ông H1 thỏa thuận lại là ông T trả tiền mặt cho ông V 300.000.000 đồng, trả cho ông H1 250.000.000 đồng thay cho ông P, bà T1 để căn trừ vào khoản nợ mà ông V và ông H1 đang kiện, đồng thời ông V và ông H1 phải làm đơn yêu cầu Tòa án hủy bỏ biện pháp ngăn chặn, thể hiện theo biên nhận nhận tiền của V và ông H1 ngày 13/02/2017. Do đó, sau khi nhận tiền ông V và ông H1 đã làm đơn yêu cầu Tòa án hủy bỏ áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên ngày 14/02/2017 ông T đã được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy CNQSD đất.

Nay ông T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông V, vì tờ thỏa thuận giao kèo ngày 13/02/2017 với ông V đã chấm dứt và thay thế bằng thỏa thuận mới như đã trình bày trên. Mặt khác, tờ giao kèo ngày 13/02/2017 chỉ làm thỏa thuận giao kèo sẽ thực hiện việc chuyển nhượng đất chứ không phải là hợp đồng chuyển nhượng đất để ông T phải bồi thường khi hợp đồng chuyển nhượng không được thực hiện.

Trên phần đất này, ông T có đầu tư bơm cát và làm giàn trồng hoa kiểng nhưng không yêu cầu Tòa án giải quyết. Trong trường hợp Tòa án xét xử buộc phải giao đất cho ông V thì ông T tự nguyện di dời tài sản trên đất, phần san lấp cát không yêu cầu bồi thường để cho ông V sử dụng. Ông T không yêu cầu ai liên đới thực hiện nghĩa vụ vì đất tranh chấp là tài sản riêng của ông T và do ông T tự thỏa thuận giao kèo với ông V.

Đối với khoản nợ ông T trả cho ông V 300.000.000 đồng và ông H1 250.000.000 đồng thay cho ông P, bà T1 thì ông T không có yêu cầu gì đối với ông P, bà T1 và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với việc ông V thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà T2 hay ông H1, thì ông T không có liên quan nên không đồng ý theo ý kiến, yêu cầu của bà T2 và ông H1.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hồng T1 và ông Lê Hồng P trình bày:

Việc ngày 13/02/2017, ông V và ông T lập bản giao kèo nêu trên ông P, bà T1 không biết, không có tham dự. Tại thời điểm giao kèo đất vẫn còn ông P đứng tên, do đó bản giao kèo không có giá trị pháp lý.

Đối với khoản nợ ông V kiện ông P, bà T1 thì từ trước đến nay ông V không có căn trừ khoản nào 500.000.000 đồng như bản giao kèo.

Trong vụ kiện này ông P, bà T1 không có ý kiến hay yêu cầu gì vì ông P, bà T1 đã chuyển nhượng và giao đất cho ông T xong, nên không còn liên quan gì đến phần đất này nữa. Ngoài ra, không còn yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị Thanh T2 trình bày:

Trên cơ sở tờ giao kèo ngày 13/02/2017 giữa ông T và ông V, ngày 22/06/2017 ông V có ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T2 toàn bộ 700m² phần đất này. Giá chuyển nhượng 800.000.000 đồng. Bà T2 đã đặt cọc cho ông V nhận số tiền 400.000.000 đồng, còn lại 400.000.000 đồng khi nào hợp đồng chuyển nhượng được công chứng bà T2 giao đủ. Hai bên thỏa thuận, nếu ông V không chuyển nhượng thì ngoài trả lại tiền cọc 400.000.000 đồng đã nhận, còn phải chịu phạt cọc 1.200.000.000 đồng cho bà T2. Còn nếu bà T2 không chuyển nhượng thì bị mất cọc. Hạn chót đến ngày 22/12/2017 phải giao đất. Hợp đồng được lập bằng văn bản, không có công chứng chứng thực.

Do đó, nay bà T2 yêu cầu ông V tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao phần đất chuyển nhượng cũng chính là phần đất ông V tranh chấp với ông T cho bà T2. Do diện tích đo đạc thực tế chỉ có 675,3m², so với diện tích giao kèo 700m², thiếu 24,7m² nên phần thiếu 24,7m² yêu cầu ông V trả giá trị theo giá Hội đồng định giá đã định là 3.500.000 đồng/m² thành tiền 86.450.000 đồng.

Trong trường hợp ông V không giao được đất, phải hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thì yêu cầu ông V trả lại tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại 1.200.000.000 đồng, tổng cộng là 1.600.000.000 đồng theo như đã thỏa thuận trong hợp đồng. Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng H1 trình bày:***

Ông H1 xác định trước đây ông H1 có khởi kiện yêu cầu ông P và bà T1 trả khoản nợ vay là 1.200.000.000 đồng. Sau đó, ông V và ông H1 có thỏa thuận miệng với nhau là ông V đại diện đứng ra giao kèo với ông T chuyển nhượng 700m² đất tương đương 500.000.000 đồng để trừ nợ của ông P, bà T1 nợ ông V và ông H1 nên trong hợp đồng giao kèo ngày 13/02/2017 không có ông H1 tham gia. Sau đó, ông T đại diện cho ông P và bà T1 trả tiền mặt cho ông H1 và ông V như ông T trình bày, phần của ông H1 sau khi trừ 250.000.000 đồng ông T trả thay thì ông P, bà T1 chỉ còn nợ 950.000.000 đồng.

Tại biên bản làm việc ngày 28/05/2019 ông H1 yêu cầu ông T giao đất tranh chấp cho ông V. Sau đó, giữa ông V và ông H1 sẽ tự thỏa thuận nếu không thỏa thuận được sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

Tại phiên hòa giải sau cùng ngày 19/07/2019, ông H1 thay đổi ý kiến, xác định phần đất ông V và ông T tranh chấp trong đó tỉ lệ mà ông H1 được hưởng là 37% trên tổng giá trị tài sản tranh chấp, tương đương số tiền 874.513.500 đồng nên yêu cầu ông T chi trả số tiền này cho ông H1, đồng thời nộp đơn khởi kiện sau khi hòa giải và Tòa án tổng đạt Thông báo nộp tạm ứng án phí nhưng ông H1 không nộp tạm ứng án phí theo quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2019/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2019 và Thông báo sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 45A/TB-TA ngày 17/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Đồng Tháp quyết định:

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điều 157, Điều 165, Điều 180, Khoản 2 Điều 201 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 328, 500, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 168, 203 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ khoản 1, 3, 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hoàng V, ủy quyền cho ông Võ Khắc C2, về việc yêu cầu ông Cao Minh T thực hiện hợp đồng giao kèo mua bán tài sản đã được ông Võ Hoàng V và ông Cao Minh T ký kết ngày 13/02/2017 và trong trường hợp hủy giao kèo thỏa thuận chuyển nhượng, yêu cầu ông T bồi thường thiệt hại số tiền tổng cộng 3.655.000.000 đồng, vì bản giao kèo ngày 13/02/2017 giữa ông Võ H V và ông Cao Minh T đã chấm dứt (hiện đất tranh chấp do ông T đứng tên và quản lý sử dụng).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Cao Minh T trả cho ông Võ Hoàng V số tiền thuê đất bao 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

3. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Phùng Thị Thanh T2 và ông Võ Hoàng V:

- Hủy hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng ngày 22/06/2017 giữa ông Võ Hoàng V và bà Phùng Thị Thanh T2.

- Ông Võ Hoàng V trả cho bà Phùng Thị Thanh T2 số tiền 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của bà T2 mà ông V chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng ông V 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 cho đến khi thi hành án xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Võ Hoàng V nộp tổng cộng 165.100.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (trong đó: 105.100.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và 60.000.000 đồng đối với yêu cầu độc lập của bà Phùng Thị Thanh T2 được chấp nhận). Số tiền tạm ứng án phí 12.000.000 đồng ông V đã nộp theo biên lai số 0004888 ngày 04/10/2018 được khấu trừ vào án phí ông V phải nộp. Ông Võ Hoàng V còn phải nộp tiếp 153.100.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố S.

- Bà Phùng Thị Thanh T2 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 18.000.000 đồng theo biên lai số 0009718 ngày 07/06/2019 tại Chi Cục thi hành án dân sự thành phố S.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Võ Hoàng V phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 3.041.000 đồng (ông V đã nộp xong).

6. Chi phí tố tụng khác:

Ông Võ Hoàng V phải chịu toàn bộ chi phí đăng báo, đài trên P tiện đại chúng số tiền 6.900.000 đồng (ông V đã nộp xong).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19 tháng 9 năm 2019, nguyên đơn ông Võ Hoàng V kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm đã xét xử.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn Võ Hoàng V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về vụ án như sau:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Võ Hoàng V; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 36/2019/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. Về án phí và chi phí tố tụng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến phát biểu của vị Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý giải quyết và xét xử vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định.

- Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự: các đương sự có mặt tại phiên tòa. Riêng các đương sự ông Nguyễn Hoàng H1 và bà Phùng Thị Thanh T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để xét xử nhưng vắng mặt không có lý do

nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Theo nội dung kháng cáo thì nguyên đơn ông Võ H V kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông V, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông V, buộc ông T phải giao phần đất đối với diện tích 700m² cho ông V theo thỏa thuận giao kèo ngày 13/02/2017 để trừ khoản nợ 500.000.000 đồng.

[3] Xét qua nội dung kháng cáo cũng như lời trình bày của nguyên đơn Võ Hoàng V tại phiên tòa phúc thẩm là không có căn cứ nên không được chấp nhận kháng cáo, bởi lẽ: Cả nguyên đơn ông V và bị đơn ông T đều thừa nhận là vào ngày 13/02/2017 giữa ông T và ông V có lập bản giao kèo mua bán tài sản là ông T sẽ chuyển nhượng lại diện tích 700m² đất lúa, thuộc một phần thửa 59 (hiện nay là thửa 179) của ông P qua cho ông V, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, mục đích là để cân trừ vào khoản nợ 1.917.032.000 đồng mà ông V đang kiện ông P, bà T1. Trong quá trình thu thập chứng cứ của Tòa án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm phía ông V thừa nhận không có cân trừ số tiền 500.000.000 đồng theo như giao kèo và ông V thừa nhận sau khi lập bản giao kèo ông T có trả nợ thay của ông P, bà T1 cho ông V số tiền 300.000.000 đồng. Như vậy, Hội đồng xét xử xét thấy ông V không có cân trừ nợ theo bản giao kèo ngày 13/02/2017 nhưng lại yêu cầu ông T phải chuyển nhượng đất cho ông V theo bản giao kèo là không có cơ sở chấp nhận. Trong khi đó, ông V lại thừa nhận sau khi lập bản giao kèo ông V có nhận tiền mặt của ông T 300.000.000 đồng để cân trừ trong khoản nợ 1.917.032.000 đồng mà ông V đang kiện ông P, bà T1 và cùng ngày ông V có làm đơn yêu cầu Tòa án hủy bỏ biện pháp ngăn chặn. Đối chiếu với biên nhận nhận số tiền 300.000.000 đồng ngày 13/02/2017 của ông V viết cho ông T thì các bên đã thực hiện đúng với nội dung thỏa thuận thể hiện trong biên nhận. Điều đó, chứng tỏ ông T xác định bản giao kèo ngày 13/02/2017 đã chấm dứt và thay thế bằng thỏa thuận mới theo biên nhận ngày 13/02/2017 là có căn cứ, vì sau khi cân trừ thì ông P, bà T1 còn nợ ông V số tiền là 1.617.032.000 đồng được thể hiện theo biên bản hòa giải thành ngày 28/02/2017 và Quyết định công nhận sự thỏa thuận số: 23/2017/QĐST-DS ngày 08/3/2017 của Tòa án nhân dân thành phố S. Còn ông V ngày 13/02/2017 đã làm đơn yêu cầu Tòa án hủy bỏ biện pháp ngăn chặn, ngày 14/02/2017 ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 179 trên và ông T trực tiếp quản lý sử dụng đến nay. Mặt khác, nếu bản giao kèo ngày 13/02/2017 không chấm dứt thì cũng không phát sinh hiệu lực vì tại thời điểm giao kèo, ông V cũng thừa nhận là biết phần đất chuyển nhượng là của ông P đứng tên và ông T không có quyền chuyển nhượng cho ông V.

Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở xác định bản giao kèo mua bán tài sản ngày 13/02/2017 giữa ông V và ông T đã chấm dứt và được thay thế bằng thỏa thuận mới thể hiện theo nội dung biên nhận ngày 13/02/2017 mà các bên đã thực hiện như đã nhận định trên. Do đó, xét thấy việc ông V yêu cầu ông T thực hiện giao kèo chuyển nhượng đất cho ông V là không có căn cứ chấp nhận nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông V là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp pháp luật.

Đồng thời, theo đơn kháng cáo ông V yêu cầu trong trường hợp Tòa án không công nhận bản giao kèo chuyển nhượng đất ngày 13/02/2017 thì ông V yêu cầu ông T phải bồi thường thiệt hại cho ông V các khoản tổng cộng số tiền là 3.655.000.000 đồng và ông V yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại tiền án phí, lệ phí, chi phí khác đối với ông V nếu yêu cầu của ông V được Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy yêu cầu kháng cáo này của ông T là không có căn cứ như Hội đồng xét xử đã nhận định và phân tích trên, bởi lẽ bản giao kèo chuyển nhượng đất ngày 13/02/2017 giữa ông V và ông T không được công nhận.

[4] Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Hoàng V và giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 36/2019/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố S đã xét xử là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp, đúng pháp luật.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Võ Hoàng V và giữ nguyên bản án sơ thẩm là hoàn toàn có cơ sở và phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[6] Về án phí: Do ông V không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện, không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo và ông V bị buộc thực hiện nghĩa vụ dân sự nên ông V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[7] Về chi phí tố tụng: Do ông V không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện và không được chấp nhận kháng cáo nên ông V phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản và chi phí đăng báo, đài trên phương tiện đại chúng.

[8] Các phần khác tại phần quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 26, Điều 147, Điều 148, khoản 3 Điều 296 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Hoàng V.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2019/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.
3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hoàng V về việc yêu cầu ông Cao Minh T thực hiện hợp đồng giao kèo mua bán tài sản đã được ông Võ Hoàng V và ông Cao Minh T ký kết ngày 13/02/2017 và trong trường hợp hủy hợp đồng giao kèo thỏa thuận chuyển nhượng thì ông V yêu cầu ông T bồi thường thiệt hại số tiền tổng cộng 3.655.000.000 đồng.
4. Công nhận sự tự nguyện của ông Cao Minh T trả cho ông Võ Hoàng V số tiền thuê đất bao 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).
5. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Phùng Thị Thanh T2 với ông Võ Hoàng V:
 - 5.1. Hủy hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 22/06/2017 giữa ông Võ Hoàng V và bà Phùng Thị Thanh T2.
 - 5.2. Ông Võ Hoàng V có nghĩa vụ trả cho bà Phùng Thị Thanh T2 số tiền 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng).
 - 5.3. Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của bà T2 mà ông V chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng ông V 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 cho đến khi thi hành án xong.
4. Về án phí:
 - 4.1. Ông Võ Hoàng V phải nộp 165.100.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 12.000.000 đồng tạm ứng án phí mà ông V đã nộp theo biên lai số 0004888 ngày 04/10/2018. Ông Võ Hoàng V còn phải nộp tiếp 153.100.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.
 - 4.2. Bà Phùng Thị Thanh T2 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 18.000.000 đồng theo biên lai số 0009718 ngày 07/06/2019 tại Chi Cục thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.
5. Về chi phí tố tụng:
 - 5.1. Ông Võ Hoàng V phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.041.000 đồng (ông V đã nộp chi xong).
 - 5.2. Ông Võ Hoàng V phải chịu toàn bộ chi phí đăng báo, đài trên phương tiện đại chúng là 6.900.000 đồng (ông V đã nộp chi xong).

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

7. 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, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND thành phố S;
- CCTHADS thành phố S;
- Phòng KTNV-THA TAND Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Ngọc Giao

/