

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 90/2025/DS-PT
Ngày: 22-01-2025
“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc và
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Tuyền

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Kim Nga

Ông Nguyễn Thiện Tâm

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Hồng Nhật Châu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15, 22 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 701/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 249/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 742/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1968; Địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim G, sinh năm 1994; Địa chỉ: Số B Khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. (Theo Giấy ủy quyền ngày 22/1/2024)

- **Bị đơn:** Bà Trần Kim D, sinh năm 1964; Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Võ Văn Đ, Luật sư Văn phòng luật sư Võ Văn Đ thuộc Đoàn luật sư tỉnh L.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng C (Kế thừa quyền và nghĩa vụ của Văn phòng C1); Địa chỉ: Đường T, ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện: Bà Nguyễn Mộng T - Trưởng văn phòng.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trần Kim D.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 19/9/2023, đơn kiện bổ sung ngày 29/5/2024 của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn có lời trình bày:

Ngày 24/10/2022, ông L có ký hợp đồng đặt cọc với bà D để nhận chuyển nhượng diện tích đất có chiều ngang 07m và chiều dài hết thửa đất số 558, 559, thuộc tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An với số tiền là 7.000.000.000 đồng; ông L đã đặt cọc số tiền 6.000.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận khi hoàn thành việc chuyển mục đích sử dụng đất lên thổ cư và cấp đổi được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà D làm thủ tục ký chuyển nhượng đất cho ông L.

Sau đó, bà D có thực hiện được việc lên thổ cư và cấp đổi đối với diện tích 137m² thuộc thửa đất số 559 (thửa mới số 83), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 767913 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà D ngày 09/01/2023. Sau đó, bà D đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa số 83 cho ông L tại Văn phòng C2, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/01/2023. Ông L đã được chỉnh lý trang 3 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 83. Riêng thửa số 558, loại đất Lúa do ông L chỉ nhận chuyển nhượng theo mét ngang nên một phần diện tích của thửa 558 là 309m² (309m²/550m²), loại đất Lúa nên ông L có yêu cầu bà D giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông L làm thủ tục cấp đổi lên thổ cư trọn thửa 558 nhưng thời điểm đó bà D không đồng ý và sau đó bà D cũng không tự làm được thủ tục cấp đổi nên để sự việc kéo dài, gây thiệt hại cho ông L.

Mục đích ông L nhận chuyển nhượng thửa đất số 558, 559 là để có đủ diện tích xây dựng cửa hàng cho thuê. Tuy nhiên, hiện tại phần đất do ông L nhận chuyển nhượng của bà D chỉ đứng tên được thửa đất số 83 (thửa cũ 559) với chiều ngang 07m, chiều dài 20,2m với diện tích 137m² là không đúng mục đích thỏa thuận ban đầu, một phần diện tích còn lại của thửa 558 là 309m² là loại đất Lúa, không đủ điều kiện tách thửa nên Nhà nước không cho chuyển mục đích sử dụng đất, nên thỏa thuận chuyển nhượng tại giấy đặt cọc ngày 24/10/2022 không thực hiện được là do vi phạm quy định về điều kiện tách thửa của Nhà nước, cả ông L và bà D khi ký hợp đồng đặt cọc đều không biết những quy định này.

Ông Nguyễn Văn L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Vô hiệu hợp đồng nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất ngày 24/10/2022 giữa ông L với bà D.

2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với bà D đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 38, diện tích 137m², loại đất ONT, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng C2, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/01/2023.

3. Hủy chính lý phân cấp nhật biên động tại trang 3 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 767913 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Trần Kim D ngày 09/01/2023, đã sang tên cho ông L ngày 07/02/2023.

4. Buộc bà D phải trả lại cho ông L số tiền đã nhận cọc 6.000.000.000 đồng.

5. Buộc bà D phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông L chi phí đổ cát san lấp đất và chi phí xây dựng tường rào bao quanh phần đất ông L đã nhận chuyển nhượng với số tiền 357.945.000 đồng; (theo Chứng thư thẩm định giá số: 191/17/05/2024/TĐG LA – BĐS ngày 17/5/2024 của Công ty cổ phần T3).

6. Ông L rút yêu cầu buộc bà D trả lãi theo mức lãi suất Ngân hàng trên số tiền 6.000.000.000 đồng tính từ ngày 08/02/2023 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ việc.

Bị đơn bà Trần Kim D có phản tố, do ông Ngô Ngọc T1 đại diện trình bày: Bà D thống nhất ngày 24/10/2022 có ký hợp đồng đặt cọc với ông L để chuyển nhượng cho ông L diện tích đất có chiều ngang 07m và chiều dài hết hai thửa đất số 558, 559, tờ bản đồ số 22, đất tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An với số tiền là 7.000.000.000 đồng. Bà D đã nhận cọc của ông L số tiền 6.000.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận sau khi hoàn thành việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lên thổ cư thửa đất số 558, 559 thì bà D sẽ ký thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L. Sau đó, thửa đất số 559, diện tích 137m² đã tiến hành làm được thủ tục cấp đổi lên thổ cư, hiện nay là thửa số 83. Bà D đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông L và ông L đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với thửa đất số 558, ban đầu ông L và bà D thỏa thuận bà D sẽ ủy quyền cho ông L để ông L thay bà D đi làm các thủ tục xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lên thổ cư. Nhưng khi đến Phòng Công chứng để công chứng hợp đồng ủy quyền thì bà D thấy thời hạn ủy quyền là 10 năm nên không đồng ý ký tên cho ông L. Bà D do không hiểu biết về các thủ tục để xin cấp đổi Giấy chứng nhận nên cho đến nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 558 vẫn chưa được cấp đổi và chưa lên thổ cư. Sau đó, ông L có yêu cầu bà D đưa cho ông L thêm phần đất còn thừa lại tại thửa 558 (là 241m²) nằm ngoài hàng rào ông L đã xây dựng, nhưng ông L không đề cập gì đến việc trả thêm cho bà D bao nhiêu tiền nên bà D không đồng ý. Từ đó sự việc tranh chấp kéo dài cho đến nay. Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông L, bà D không đồng ý.

Đồng thời, bà D có yêu cầu phản tố đối với ông L yêu cầu giải quyết:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L về việc vô hiệu hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất ngày 24/10/2022 và buộc bà buộc D phải trả lại tiền nhận cọc cho ông L 6.000.000.000 đồng.

2. Yêu cầu ông L phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất ngày 24/10/2022. Bà D đồng ý chuyển nhượng trọn thửa 558, diện tích 550m² tờ bản đồ số 22, loại đất lúa cho ông L. Buộc ông L phải trả tiền phần đất chênh lệch cho bà D theo giá của Chứng thư thẩm định giá số: 191/17/05/2024/TĐG LA - BĐS ngày 17/5/2024 của Công ty cổ phần T3 đối với diện tích nằm ngoài Hợp đồng nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất ngày 24/10/2022 của thửa 558 là 241m².

3. Yêu cầu giữ nguyên phần cập nhật chỉnh lý biến động sang tên ông L ngày 07/02/2023 trên Giấy chứng nhận quyền dụng đất số DK767913 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà D ngày 09/01/2023.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C (kế thừa Văn phòng công Trần Hữu T2) có ý kiến trình bày tại Văn bản số 79/CV-VPCC ngày 24/7/2024 như sau: Ngày 11/01/2023, Văn phòng C1 có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng số 186, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/01/2023 giữa ông L với bà D đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 38, diện tích 137m², loại đất ONT, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Hồ sơ chứng thực thể hiện việc ký chuyển nhượng là đúng ý chí của các bên và đầy đủ thủ tục theo Luật Công chứng (có gửi kèm theo hồ sơ). Nay Văn Phòng công chứng Nguyễn Mộng T xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng của vụ án.

Tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về tính tiền lãi.

Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 249/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 244, Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123, Điều 131, Điều 328 Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1, Điều 12, điểm a khoản 5 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L đối với bà D về việc “Tranh chấp Hợp đồng nhận tiền đặt cọc ngày 24/10/2022 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 186, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/01/2023”.

Vô hiệu Hợp đồng nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất ngày 24/10/2022 giữa ông L với bà D.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với bà D được ký tại Văn phòng C1 số 186, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày

11/01/2023 đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 38, diện tích 137m², loại đất ONT, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Hủy chỉnh lý phần cập nhật biến động tại trang 3 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 767913 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà D ngày 09/01/2023, đã sang tên cho ông L ngày 07/02/2023.

Bà D được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin đăng ký lại đối với quyền sử dụng đất thửa số 83, tờ bản đồ số 38, tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ông L có trách nhiệm giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 767913 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Trần Kim D ngày 09/01/2023 để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

Buộc bà D phải trả lại cho ông L số tiền đã nhận cọc 6.000.000.000 đồng.

Buộc bà D có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông L chi phí mà ông L đã đổ cát san lấp đất và xây dựng tường rào bao quanh phần đất ông L đã nhận chuyển nhượng của bà D với số tiền 357.945.000 đồng.

Tổng số tiền bà D có nghĩa vụ phải trả lại cho ông L là 6.357.945.000 đồng.

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) bên có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Đình chỉ yêu cầu của ông L về việc buộc bà D trả lãi theo mức lãi suất Ngân hàng trên số tiền 6.000.000.000 đồng tính từ ngày 08/02/2023 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ việc”.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà D về việc buộc ông L tiếp tục thực hiện Hợp đồng nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất ngày 24/10/2022; giữ nguyên phần cập nhật chỉnh lý biến động sang tên ông L ngày 07/02/2023; Buộc ông L phải trả tiền giá trị đất chênh lệch cho bà D đối với diện tích nằm ngoài Hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất ngày 24/10/2022 của thửa 558 (241m²).

Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá 32.000.000 đồng, ông L đã nộp và tự nguyện chịu, Tòa án đã chi phí xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà D là người cao tuổi được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông L đã nộp là 66.250.000 đồng theo các biên lai thu số 0005854 ngày 03/10/2023; số 0005853 ngày 03/10/2023 và số 0004744 ngày 03/6/2024.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền và nghĩa vụ của các đương sự ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 15 tháng 8 năm 2024, bị đơn bà D kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn bà D do luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp có lời trình bày:
Căn cứ vào Hợp đồng nhận tiền đặt cọc ngày 24/10/2022 giữa bà D và ông L thì 02 bên đã thỏa thuận mua và chuyển nhượng diện tích đất 446,7m² với giá 7.000.000.000 đồng, bao gồm thửa đất 559, diện tích 37m² và một phần thửa đất số 558 diện tích 309,7m². Hai bên không phân biệt giá trị đất phía trước và sau mà mua trên tổng diện tích của 02 thửa đất với giá 7.000.000.000 đồng và bên mua đã đặt cọc 6.000.000.000 đồng cho bên bán, đồng thời bên bán giao giấy tờ để bên mua đi làm thủ tục cấp đổi, tách thửa, chuyển mục đích... như vậy cho thấy đơn giá của mỗi mét vuông trong giao dịch là 15.700.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện giao dịch hai bên đã hoàn thành một phần đó là ông L đã nhận xong thửa đất số 559 (thửa đất số 83) loại đất ONT với diện tích 137m² theo đúng quy định pháp luật. Còn lại 309,7m² diện tích đất lúa thuộc một phần thửa đất số 558 do ông L không làm được thủ tục tách thửa, chuyển mục đích do vi phạm Quyết định số 42/2021 của UBND tỉnh quy định về điều kiện tách thửa nên từ đó xảy ra tranh chấp.

Cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu toàn bộ giao dịch giữa bà D với ông L ngày 24/10/2022 thông qua hợp đồng nhận cọc là chưa thỏa đáng. Vì trong giao dịch này đã được thực hiện một phần theo đúng quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên giao dịch ngày 24/10/2022 chỉ vô hiệu một phần đối với phần diện tích 309,7m² đất lúa thuộc mpt 558. Như vậy, bà D kháng cáo yêu cầu ông L phải nhận thửa đất số 559 (83) là có cơ sở pháp luật vì giao dịch này đã hoàn thành không trái với quy định pháp luật.

Đối với số tiền 357.945.000 đồng tiền san lấp và xây dựng hàng rào bao quanh phần đất chuyển nhượng là do ông L bỏ ra chi phí này buộc bà D chịu toàn bộ là không phù hợp. Lý do: Khi 02 bên giao dịch vào khoảng tháng 9/2022, ông L lúc đó chỉ đặt cọc 2.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên thì sau một ngày đặt cọc ông L tự ý đổ vật tư và tiến hành san lấp và xây dựng không bàn bạc gì với bà D nên khi giao dịch ngày 24/10/2022 bị vô hiệu thì trên nguyên tắc 02 bên phải trả lại những gì đã nhận cho nhau và khôi phục hiện trạng ban đầu nên số tiền này bà D không phải chịu.

Năm 2022 thời điểm bất động sản trên thị trường đang sôi động và đất rất có giá trị trên toàn tỉnh Long An nói chung và huyện Đ nói riêng. Giao dịch 02 bên không phân biệt và đánh giá giá trị của từng thửa đất mà chỉ gộp chung mua 446,7m² đất với giá 7.000.000.000 đồng nên đơn giá là 15.700.000 đồng/m². Do thửa đất số 559 (vị trí A) là thửa đất ONT nằm phía trước tiếp giáp với mặt đường TL 823 nên giá trị của thửa đất này rất có giá trị cao hơn.

Giao dịch mua bán theo Hợp đồng đặt cọc ngày 24/10/2022 là giao dịch thực tế đối với diện tích 446,7m² (bao gồm khu A, B, C) là 7.000.000.000 đồng nên đơn giá tương đương 15.700.000 đồng/m².

Căn cứ vào chứng thư thẩm định thì đơn giá đất 01m²: Khu A: 13.800.000 đồng; Khu B: 6.700.000 đồng; Khu C: 3.800.000 đồng. Mỗi mét vuông đất khu A gấp đôi đất khu B và gần gấp 4 lần đất khu C. Tỷ lệ $13.800.000 : 6.700.000 : 3.800.000 = 3,5 : 1,8 : 1$ (chia 03 đơn giá cho 3.800.000). Lấy trung bình cộng của: $(3,5 + 1,8 + 1) : 3 = 2,1$ (Hệ số).

Như vậy, lấy hệ số là 2 để tính đơn giá đất cho khu A (vì đó là đất mặt tiền đặc địa và là đất ONT khi phía sau là đất Lúa). Như vậy đơn giá đất Khu A: 15.700.000 đồng x 2 = 31.400.000 đồng, nên giá trị trong giao dịch đất Khu A: 137 x 31.400.000 đồng = 4.300.000.000 đồng.

Bà D đồng ý trả lại cho ông L số tiền 1.700.000.000 đồng (6.000.000.000 - 4.300.000.000 = 1.700.000.000 đồng).

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà D không có hành vi tẩu tán tài sản nhưng Tòa án ban hành quyết định cấm chuyển nhượng thửa đất 1009, không liên quan đến tài sản tranh chấp và phong tỏa số tiền hợp pháp của bà D gửi tại Ngân hàng là không phù hợp quy định pháp luật, gây thiệt hại lớn đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà D. Do đó, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét để hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp số 17/2023/QĐ-BPKCTT ngày 19/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

Nguyên đơn ông L do bà G đại diện theo ủy quyền có lời trình bày: Không đồng ý toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà D. Xác định hai bên có ký hợp đồng đặt cọc, bà D đã nhận số tiền 6.000.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất có diện tích chiều ngang 07m x chiều dài hết thửa 558 và 559. Xác định số tiền 6.000.000.000 đồng là số tiền cọc giao 02 lần. Sau đó 02 ngày ông L đã san lấp đổ cát và xây tường rào hết phần diện tích đất đã thỏa thuận, bà D đồng ý không phản đối. Ông L đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 559 loại đất ONT (thửa mới là 83). Do thửa số 558 là đất lúa diện tích 550m², thỏa thuận chuyển nhượng mpt 309m² nên không đảm bảo điều kiện tách thửa và theo tỷ lệ bản đồ mới cập nhật thì diện tích thỏa thuận dính mpt 60 nên điều kiện để tách thửa theo Quyết định 42 nay là 49 không thể thực hiện. Hợp đồng đặt cọc có đối tượng không thực hiện được nên đề nghị giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu quan điểm:

Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình. Bị đơn bà D kháng cáo đúng quy định tại các Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về yêu cầu kháng cáo: Bị đơn bà D kháng cáo không đồng ý Bản án sơ thẩm cho rằng. Căn cứ vào giấy đặt cọc ngày 24/10/2022 thể hiện ý chí các bên muốn chuyển nhượng phần đất diện tích chiều ngang 7 mét x chiều dài hết 02 thửa đất 558, 559 với giá chuyển nhượng là 7.000.000.000 đồng và tiền đặt cọc là 7.000.000.000 đồng. Bên bán cam kết hoàn thành thủ tục cấp đổi giấy quyền sử dụng đất sẽ chuyển nhượng cho ông L. Thửa 559 các bên đã chuyển nhượng xong và phía ông L đã đứng giấy. Tuy nhiên, thửa 558 thì giữa ông L và bà D đã không tiến tới ký hợp đồng chuyển nhượng được do bà D cam kết hoàn thành thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng khi đến Phòng Công chứng bà D không đồng ý ký ủy quyền cho ông L để ông L đi làm thủ tục mà bà bỏ về, sự việc kéo dài một thời gian nhưng bà D vẫn không tiến hành các thủ tục cần thiết để cấp đổi giấy. Phần đất các bên thỏa thuận tại giấy đặt cọc thực tế là đất lúa và căn cứ vào Quyết định 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về điều kiện tách thửa đối với đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Long An thì phần tách thửa và phần còn lại đều không đảm bảo đúng quy định.

Bà D kháng cáo yêu cầu giữ nguyên phần cập nhật chỉnh lý biến động sang tên ông L ngày 07/02/2023 đối với thửa đất số 83 (thửa cũ 559), tờ bản đồ số 38, diện tích 137m², loại đất ONT, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An và yêu cầu vô hiệu giao dịch cọc đối với một phần thửa 558. Như đã phân tích, nội dung thỏa thuận đã bị vô hiệu ngay từ khi xác lập do vi phạm điều cấm của pháp luật. Ông L yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất ngày 24/10/2022 được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là chưa chính xác mà chỉ có cơ sở chấp nhận một phần đối với thửa đất lúa 558. Đối với việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 559 hiện các bên đã hoàn tất việc chuyển nhượng, ông L đã nhận đất và xây hàng rào nên cần chấp nhận một phần phản tố của bà D giữ nguyên phần cập nhật chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Văn L ngày 07/02/2023 đối với thửa đất số 83 (thửa cũ 559), tờ bản đồ số 38, diện tích 137m², loại đất ONT, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Vô hiệu một phần Hợp đồng nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất ngày 24/10/2022 giữa ông L với bà D đối với một phần thửa đất 558, diện tích 309,7 m².

Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Xét thấy phần đất các bên chuyển nhượng theo bản vẽ các bên thống nhất là Khu A, B, C và đã có định giá theo các vị trí Khu A, B, C tương ứng Khu A có giá 1.895.395.000 đồng; Khu B có giá 1.385.987.400; Khu C có giá 386.106.000 đồng. Tổng giá trị phần đất các bên chuyển nhượng theo giá hiện nay là 3.667.488.000 đồng.

Xác định các bên đã chuyển nhượng hoàn thành Khu A và thửa đất khi thỏa thuận chuyển nhượng có giá là 7.000.000.000 đồng. Tính theo tỷ lệ thuận thì khu A tại thời điểm chuyển nhượng sẽ là 3.617.671.000 đồng (1.895.395.000 : 3.667.488.000 x 7.000.000.000). Do ông L đã đưa 6.000.000.000 đồng nên xác định số tiền chuyển nhượng hoàn thành là 3.617.671.000 đồng còn lại là tiền đặt cọc cho Khu B và C là (6.000.000.000 – 3.617.671.000) = 2.382.329.000 đồng.

Căn cứ khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự bà D phải hoàn trả cho ông L 2.382.329.000 đồng.

Quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” và ‘Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” đối với thửa đất 1009, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An và và số tiền 850.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tài khoản tiết kiệm số 6612683378779 mang tên D”. Tại cấp phúc thẩm phía bị đơn bà D có yêu cầu hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời này. Thấy rằng đối với thửa đất 1009, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An không liên quan đến phần đất tranh chấp nên cần chấp nhận hủy bỏ việc áp dụng khẩn cấp đối với thửa đất 1009. Riêng số tiền tiết kiệm 850.000.000 đồng do bà D còn nghĩa vụ thi hành án 2.382.329.000 đồng cho ông L khi án có hiệu lực pháp luật nên cần giữ nguyên việc phong tỏa tài khoản tiết kiệm số 6612683378779 mang tên D.

Đối với kháng cáo chi phí mà ông L đã đổ cát san lấp đất và xây dựng tường rào bao quanh phần đất ông L đã nhận chuyển nhượng của bà D với số tiền 357.945.000 đồng. Căn cứ vào đơn phản tố của bà D đã thừa nhận đồng ý cho ông L nhận đất và sử dụng phần đất các bên đang hướng tới việc chuyển nhượng, nay việc giao dịch không thành phần đất bà D nhận lại thì có nghĩa vụ hoàn lại chi phí mà ông L đã đổ cát san lấp đất và xây dựng tường rào bao quanh phần đất.

Đối với phần san lấp: Chứng thư Thảm định xác định số mét khối đã san lấp là 536m^3 trên $446,7\text{m}^2$ đất, vậy 01m^2 đất đã đổ $1,199\text{m}^3$. Khu A có diện tích 137m^2 , do đó cát san lấp Khu A là $164,38\text{m}^3$. Khu B, C là $536\text{m}^3 - 164,38\text{m}^3 = 371,62\text{m}^3$. Như vậy số tiền ông L san lấp Khu B, C theo Thảm định đã tính là $371,62\text{m}^3 \times 315.000 \text{ đồng} = 117.060.300 \text{ đồng}$.

Đối với tường rào: Căn cứ bản vẽ thể hiện tường rào khu B, C là $29,6\text{m} + 15,2\text{m} + 7,1\text{m} = 51,9\text{m}$. Theo định giá là 1.090.743 đồng/m tường rào. Thành tiền $1.090.743 \text{ đồng} \times 51,9\text{m} = 56.609.561 \text{ đồng}$.

Số tiền san lấp cát và xây tường Khu B, C là 173.669.862 đồng. Tổng số tiền bà D phải trả lại cho ông L số tiền là 2.555.999.000 đồng.

Đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà D. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 249/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Bị đơn bà D kháng cáo hợp lệ nên vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Bà D kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố

tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có liên quan đến kháng cáo.

[3] Xét kháng cáo thấy rằng: Ngày 24/10/2022 giữa bà D và ông L thỏa thuận cọc để chuyển nhượng phần đất có diện tích chiều ngang 7 mét x chiều dài hết thửa đất 558, 559 với giá chuyển nhượng là 7.000.000.000 đồng và tiền đặt cọc là 6.000.000.000 đồng. Bên bán cam kết hoàn thành thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ chuyển nhượng cho ông L. Thửa 559 các bên đã chuyển nhượng xong và phía ông L đã đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Riêng một phần thửa 558 thì giữa ông L và bà D đã không tiến tới ký hợp đồng chuyển nhượng được do các bên thỏa thuận tại giấy đặt cọc 24/10/2022 giao diện tích là một phần thửa đất lúa diện tích 309,7m², một phần thửa còn lại diện tích 191,3m² là vi phạm Quyết định số 42/2021/QĐ -UBND ngày 18/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về điều kiện tách thửa đối với đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Long An.

[3.1] Các bên thống nhất giao tiền cho bà D làm 02 lần 6.000.000.000 đồng là số tiền đặt cọc, trong đó có một phần thỏa thuận cọc sang chuyển nhượng thửa 559 đã thực hiện xong, ông L cập nhật đứng tên thửa mới là 83 (thửa cũ 559), tờ bản đồ số 38, diện tích 137m², loại đất ONT, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Sau khi thỏa thuận cọc 02 ngày thì bà D đã giao cho ông L phần diện tích đất trên, ông L đã quản lý sử dụng san lấp đổ cát và xây tường rào.

[3.2] Mặc dù giao dịch cọc ngày 24/10/2022 đối với một phần thửa 558 và thửa 559 nội dung thỏa thuận đã bị vô hiệu đối với một phần thửa 558 ngay từ khi xác lập do vi phạm điều cấm của pháp luật do không đảm bảo về điều kiện tách thửa. Tuy nhiên, căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định “*Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng*”. Như phân tích trên [3.1], ông L yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất ngày 24/10/2022 được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là chưa chính xác mà chỉ có cơ sở chấp nhận một phần đối với một phần thửa thửa đất lúa 558 diện tích 309,7m². Đối với việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 559 hiện các bên đã hoàn tất việc chuyển nhượng, ông L đã nhận đất và xây hàng rào nên cần chấp nhận một phần phần tố của bà D giữ nguyên phần cập nhật chỉnh lý biến động sang tên ông L ngày 07/02/2023 đối với thửa đất số 83 (thửa cũ 559), tờ bản đồ số 38, diện tích 137m², loại đất ONT, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Vô hiệu một phần Hợp đồng nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất ngày 24/10/2022 giữa ông L với bà D đối với một phần thửa đất 558, diện tích 309,7m².

[4] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Các bên chuyển nhượng phần diện tích đất theo trích đo tại Khu A, B, C. Căn cứ theo chứng thư thẩm định giá số 191/17/02/2024/TĐGLA-BDS ngày 17/5/2024 của Công ty cổ phần T3 thể hiện vị trí Khu A có giá 1.895.395.000 đồng; Khu B có giá 1.385.987.400 đồng;

Khu C có giá 386.106.000 đồng. Tổng giá trị phần đất các bên chuyển nhượng theo giá hiện nay là 3.667.488.000 đồng.

[4.1] Xác định các bên đã chuyển nhượng hoàn thành Khu A và thửa đất khi thỏa thuận chuyển nhượng có giá là 7.000.000.000 đồng. Vậy tính theo tỷ lệ thuận thì Khu A tại thời điểm chuyển nhượng sẽ là 3.617.671.000 đồng ($1.895.395.000 \text{ đồng} : 3.667.488.000 \text{ đồng} \times 7.000.000.000 \text{ đồng}$). Do ông L đã đưa cho bà D số tiền 6.000.000.000 đồng nên xác định số tiền chuyển nhượng hoàn thành là 3.617.671.000 đồng, còn lại là tiền đặt cọc cho Khu B và C là 2.382.329.000 đồng ($6.000.000.000 \text{ đồng} - 3.617.671.000 \text{ đồng}$). Căn cứ khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự, bà D phải hoàn trả cho ông L số tiền tại vị trí Khu B và Khu C là 2.382.329.000 đồng.

[4.2] Đối với chi phí đã đổ cát san lấp đất: Đối với vị trí đất tại Khu B, Khu C bị tuyên vô hiệu thì phần diện tích san lấp mặc dù ông L chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã quản lý và sử dụng, được bà D đồng ý nên bà D có nghĩa vụ hoàn trả lại phần chi phí san lấp tại vị trí trên. Căn cứ theo chứng thư Thẩm định giá 191/17/02/2024/TĐGLA-BDS ngày 17/5/2024 của Công ty cổ phần T3, xác định số mét khối đã san lấp là 536m^3 trên $446,7\text{m}^2$ đất. Vậy 1m^2 đất đã đổ cát $1,199\text{m}^3$. Khu A có diện tích 137m^2 , do đó cát san lấp Khu A là $164,38\text{m}^3$. Khu B, C là $536\text{m}^3 - 164,38\text{m}^3 = 371,62\text{m}^3$. Như vậy, số tiền ông L san lấp Khu B, C là $371,62\text{m}^3 \times 315.000 \text{ đồng} = 117.060.300 \text{ đồng}$.

[4.3] Đối với chi phí tường rào: Căn cứ theo chứng thư 191/17/02/2024/TĐGLA-BDS ngày 17/5/2024 của Công ty cổ phần T3 thể hiện tường rào tại vị trí khu B và C là $29,6\text{m} + 15,2\text{m} + 7,1\text{m} = 51,9\text{m}$. Theo định giá là 1.090.743 đồng/m tường rào. Thành tiền $1.090.743 \text{ đồng} \times 51,9\text{m} = 56.609.561 \text{ đồng}$. Tổng cộng số tiền san lấp cát và xây tường Khu B, C bà D phải hoàn lại cho ông L là 173.669.862 đồng.

Tổng số tiền tại vị trí khu B và C bà D phải hoàn trả lại cho ông L số tiền là 2.555.999.000 đồng (hai tỷ năm trăm năm mươi lăm triệu chín trăm chín mươi chín nghìn đồng).

[5] Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 17/2023/QĐ-BPKCTT ngày 19/10/2023 về việc “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” và “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ”, cụ thể cấm chuyển nhượng thửa đất số 1009, diện tích 495m^2 , tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An và phong tỏa số tiền 850.000.000 đồng của bà D và tiền lãi phát sinh tại tài tiết kiệm số 6612683378779 tại Ngân hàng N – Chi nhánh huyện Đ. Nhận thấy, tài sản tranh chấp theo hợp đồng đặt cọc là một phần thửa số 558 và thửa 559, hiện nay bà D vẫn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 558, ông L đứng tên thửa 559 (thửa mới 83); thửa đất 1009 không phải là tài sản đang tranh chấp. Các bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 559 và một phần thửa 558 giá 7.000.000.000 đồng, theo chứng thư 191/17/02/2024/TĐGLA-BDS ngày 17/5/2024 của Công ty cổ phần

T3 xác định giá trị tại vị trí Khu B và Khu C (thuộc một phần thửa 558) có giá trị 1.772.093.400 đồng. Tuy nhiên, giá trị trên chỉ một phần thửa 558 (thửa 558 diện tích 501m²) nên việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất 1009 không phải là tài sản tranh chấp và số tiền trong tài khoản tại Ngân hàng của bà D là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà D. Do đó, xét thấy cần hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 17/2023/QĐ-BPKCTT ngày 19/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa là có căn cứ theo quy định tại Điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Từ nhận định mục [3], chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà D. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 249/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Lời đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An có căn cứ được chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm 32.000.000 đồng. Ông L phải chịu 16.000.000 đồng, bà D phải chịu 16.000.000 đồng. Do ông L đã nộp chi phí xong nên bà D có nghĩa vụ trả lại cho ông L số tiền 16.000.000 đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông L phải chịu 300.000 đồng đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc không được chấp nhận. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông L đã nộp.

[8] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà D không phải chịu án phí theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Kim D.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 249/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 138, khoản 2 Điều 244, Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 328, Điều 502 Bộ luật Dân sự;

Áp dụng vào điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 5 Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L đối với bà Trần Kim D về việc tranh chấp “Hợp đồng nhận tiền đặt cọc ngày 24/10/2022 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 186, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/01/2023”.

- Vô hiệu một phần Hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất ngày 24/10/2022 giữa ông Nguyễn Văn L với bà Trần Kim D đối với một phần thửa đất số 558 (khu B, C diện tích 309,7m²), thuộc tờ bản đồ số 22, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L với bà Trần Kim D được ký tại Văn phòng C1 số 186, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/01/2023 đối với thửa đất số 559 (cũ) mới là 83 (khu A), tờ bản đồ số 38, diện tích 137m², loại đất ONT, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Vị trí khu A, B, C theo mảnh trích đo địa chính số 126/2024 do Công ty TNHH Đ1 được Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ tại huyện Đ duyệt ngày 26/03/2024.

2. Buộc bà Trần Kim D phải trả lại cho ông Nguyễn Văn L số tiền đã nhận cọc 2.382.329.000 đồng (hai tỷ ba trăm tám mươi hai triệu ba trăm hai mươi chín nghìn đồng).

3. Buộc bà Trần Kim D có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Nguyễn Văn L chi phí đổ cát san lấp đất và xây dựng tường rào tại vị trí khu B, C với số tiền 173.669.862 đồng (một trăm bảy mươi ba triệu sáu trăm sáu mươi chín nghìn tám trăm sáu mươi hai đồng).

4. Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Văn L về việc buộc bà Trần Kim D trả lãi theo mức lãi suất Ngân hàng trên số tiền 6.000.000.000 đồng tính từ ngày 08/02/2023 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ việc.

5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Kim D về việc buộc ông Nguyễn Văn L tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc và sang nhượng đất ngày 24/10/2022 đối với thửa đất 559 nay là thửa đất số 83, tờ bản đồ số 38, diện tích 137m², loại đất ONT, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An; Giữ nguyên phần cập nhật chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Văn L ngày 07/02/2023; Bác yêu cầu phản tố buộc ông Nguyễn Văn L phải trả tiền giá trị đất chênh lệch cho bà Trần Kim D đối với diện tích nằm ngoài Hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất ngày 24/10/2022 của thửa 558.

6. Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tổng cộng là 32.000.000 (ba mươi hai triệu) đồng. Ông Nguyễn Văn L phải chịu 16.000.000 (mười sáu triệu) đồng. Bà Trần Kim D phải chịu 16.000.000 (mười sáu triệu) đồng. Ông Nguyễn Văn L đã nộp tiền tạm ứng là 32.000.000 đồng, đã chi phí xong. Buộc bà Trần Kim D phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền 16.000.000 (mười sáu triệu) đồng.

7. 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) bên có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng

với số tiền và thời gian chưa thi hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

8. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 17/2023/QĐ-BPKCTT ngày 19/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa về việc “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” và “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” đối với thửa đất số 1009, diện tích 495m², tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An và phong tỏa số tiền 850.000.000 đồng của bà Trần Kim D và tiền lãi phát sinh tại tài khoản tiết kiệm số 6612683378779 tại Ngân hàng N - Chi nhánh huyện Đ.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Trần Kim D là người cao tuổi được miễn nộp án phí.

Buộc ông Nguyễn Văn L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Văn L đã nộp 66.250.000 đồng (sáu mươi sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0005854 ngày 03/10/2023; số 0005853 ngày 03/10/2023 và số 0004744 ngày 03/6/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền 65.950.000 (sáu mươi lăm triệu chín trăm năm mươi nghìn) đồng.

10. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Kim D không phải chịu.

11. Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

Trong trường hợp bản án 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 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Bích Tuyền