

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH B - VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 208/2023/DS-PT

Ngày: 13/12/2023

V/v Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc và Đòi lại tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH B - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Châu

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm

Bà Nguyễn Thị Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Quyên - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh B - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh B - Vũng Tàu: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 06, 13 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh B - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 152/2023/TLPT-DS ngày 18 tháng 7 năm 2023 về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi lại tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 221/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Quốc V, sinh năm 1965; Địa chỉ: phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông V: Ông Hoàng Hữu Đ, sinh năm 1960; Địa chỉ: Phường C, thành phố V, tỉnh B – Vũng Tàu. (có mặt)

1.2. Ông Võ Minh Q, sinh năm 1975; Địa chỉ: phường R, thành phố V, tỉnh B – Vũng Tàu. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: Bà Lê Thị Thanh T, sinh năm 1972; Địa chỉ: phường R, thành phố V, tỉnh B - Vũng Tàu. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Đào Ngọc M, sinh năm 1945 và bà Dương Thị H, sinh năm 1950 (Bà H chết ngày 21/5/2023); Cùng địa chỉ: Tổ 6, Khu phố 7, phường L, thành phố B, tỉnh B – Vũng Tàu. (Ông M có mặt)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H:

- Ông Đào Thanh H1, sinh năm 1973; Địa chỉ: khu K, thành phố V, tỉnh B – Vũng Tàu. (có mặt)

- Ông Đào Thanh S, sinh năm 1975; Địa chỉ: khu đô thị C, Phường M, thành phố V, tỉnh B – Vũng Tàu. (có mặt)

- Bà Đào Thị Thanh T1, sinh năm 1981; Địa chỉ: khu đô thị C, Phường M, thành phố V, tỉnh B – Vũng Tàu. (có mặt)

- Ông Đào Phú C, sinh năm 1996; Địa chỉ: Phường C, thành phố V, tỉnh B – Vũng Tàu. (vắng mặt)

- Ông Đào Phú T2, sinh năm 2002, Địa chỉ: Phường C, thành phố V, tỉnh B – Vũng Tàu. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông C, ông T2: Ông Đào Thanh S, sinh năm 1975; Địa chỉ: khu đô thị C, Phường M, thành phố V, tỉnh B – Vũng Tàu. (có mặt)

3. Người làm chứng:

3.1. Ông Nguyễn Tiên T3, sinh năm 1957; Địa chỉ: phường T, thành phố V, tỉnh B – Vũng Tàu. (có mặt)

3.2. Bà Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 1967; Địa chỉ: Phường N, thành phố V, tỉnh B – Vũng Tàu. (vắng mặt)

3.3. Ông Hoàng Hữu Đ, sinh năm 1960; Địa chỉ: Phường C, thành phố V, tỉnh B – Vũng Tàu. (có mặt)

3.4. Ông Nhữ Văn T4, sinh năm 1964; Địa chỉ: phường T, thành phố V, tỉnh B – Vũng Tàu. (vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Ông Đào Ngọc M là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông Nguyễn Quốc V là nguyên đơn và ông Hoàng Hữu Đ là người đại diện theo ủy quyền của ông V trình bày:

Ngày 23/3/2011, ông Hoàng Hữu Đ là đại diện cho Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng Thương mại H2 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên chuyển nhượng là ông Đào Ngọc M, bà Dương Thị H. Ngày hôm sau, Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng H2 không có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất nên chuyển sang cho ông Nguyễn Quốc V là người nhận chuyển nhượng đất nhưng các điều khoản trong hợp đồng không thay đổi. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 24/3/2011 giữa ông Nguyễn Quốc V với ông Đào Ngọc M và bà Dương Thị H thì ông M, bà H chuyển nhượng cho ông V các thửa đất 168,174, 189, 190, 191, Tờ bản đồ số 35 phường L, thành phố B. Đất này đã được UBND thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất V051172 ngày 23/5/2002 với diện tích 16.411,9m². Giá chuyển nhượng là 4.923.570.000 đồng.

Về phương thức thanh toán: Đợt 1: Ngay sau khi ký hợp đồng, bên mua đặt cọc cho bên bán 1.000.000.000 đồng; Đợt 2: Sau 01 tháng bên mua thanh toán tiếp theo 1.400.000.000 đồng. Sau khi thanh toán khoản tiền này thì bên bán giao phần mặt nước từ hàng rào của nhà máy muối đến mép bờ đường tự tạo hiện tại ở giữa thửa đất trên cho bên mua quản lý. Đợt 3: Bất kỳ ngày nào bên B thanh toán khoản tiền còn lại.

Về khoản tiền đặt cọc, theo thỏa thuận là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), tuy nhiên phía ông V có thỏa thuận lại là đặt cọc 500.000.000 đồng và được ông M, bà H đồng ý nên ngay sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng thì ông V đã giao khoản tiền 500.000.000 đồng đặt cọc cho ông M, bà H.

Theo thỏa thuận thì đợt 2 là sau 01 tháng ông V thanh toán tiếp 1.400.000.000 đồng cho ông M, bà H. Tuy nhiên, chưa đến thời hạn 01 tháng, cụ thể là 15 ngày sau khi đặt cọc thì phía ông V yêu cầu ông M, bà H ra công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và giao hết số tiền còn lại cho ông M, bà H. Tại phòng công chứng, giữa ông M, ông Nguyễn Tiến T3, ông Nhữ Văn T4 xảy ra tranh chấp nên việc chuyển nhượng không thành.

Đến năm 2021, ông V mới biết việc ông Đào Ngọc M, bà Dương Thị H kiện ông Nguyễn Tiến T3, ông Nhữ Văn T4 để tranh chấp quyền sử dụng các thửa đất mà ông M, bà H thỏa thuận chuyển nhượng cho ông V. Ngày 16/4/2021, ông V làm Đơn yêu cầu độc lập đối với ông M, bà H với những yêu cầu cụ thể như sau:

- Yêu cầu ông M, bà H tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký ngày 24/3/2011, giữa ông Nguyễn Quốc V với ông Đào Ngọc M, bà Dương Thị H;
- Trường hợp không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu ông Đào Ngọc M, bà Dương Thị H trả lại cho ông Nguyễn Quốc V số tiền 1.000.000.000 đồng (Trong đó 500.000.000 đồng là số tiền đặt cọc và 500.000.000 đồng là số tiền phạt cọc);
- Trong trường hợp Tòa không chấp nhận yêu cầu phạt cọc thì ông Nguyễn Quốc V yêu cầu ông M, bà H phải trả tiền lãi trên khoản tiền đã nhận mức lãi suất 1%/tháng từ ngày 23/3/2011 cho đến ngày 03/8/2022.

Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm ông V rút yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký ngày 24/3/2011 giữa ông Nguyễn Quốc V với ông Đào Ngọc M, bà Dương Thị H.

Ông V yêu cầu ông Đào Ngọc M, bà Dương Thị H phải trả cho ông V số tiền đặt cọc đã nhận là 500.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng. Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu phạt cọc thì ông V yêu cầu ông M, bà H phải trả tiền lãi trên khoản tiền đã nhận mức lãi suất 10%/năm, từ ngày 23/3/2011 cho đến ngày 23/3/2023, thành tiền là 600.000.000 đồng

2. Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm ông Võ Minh Q là nguyên đơn và bà Lê Thị Thanh T là người đại diện theo ủy quyền của ông Q trình bày như sau:

Ngày 28/8/2009, ông Q và ông M, bà H có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng này thì ông M, bà H chuyển nhượng cho ông Q diện tích đất 8.334m² gồm một phần các thửa đất số 168,174,189, 190,191, Tờ bản đồ số 35, phường L, thành phố B, tỉnh B - Vũng Tàu. Giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông M không nói cho ông Q biết đất chuyển nhượng đứng tên chung với ông Nhữ Văn T4. Sau khi thỏa thuận và giao tiền đợt 1 thì ông Q mới biết đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng chung của ông M và ông T4. Ngày 29/9/2009, ông Q yêu cầu ông M, bà H thỏa thuận lại diện tích đất nhận chuyển nhượng là 4.334m² với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng thì ông M, bà H đồng ý. Ông Q đã giao cho ông M tổng cộng số tiền 600.000.000 đồng, với các đợt như sau: Ngày 28/8/2009, ông Q giao cho ông M, bà H số tiền 200.000.000 đồng; Ngày 29/9/2009, ông Q giao cho ông M, bà H số tiền 300.000.000 đồng; Ngày 14/11/2009, ông Q giao cho ông M, bà H số tiền 45.000.000 đồng; Ngày 01/01/2010, ông Q giao cho ông M, bà H số tiền 55.000.000 đồng. Khoản tiền 400.000.000 đồng còn lại sẽ được giao khi hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Sau khi giao cho ông M, bà H số tiền 600.000.000 đồng, ông Q yêu cầu ông M, bà H giao đất cho ông Q sử dụng nhưng ông M, bà H không thực hiện, cố tình trốn tránh. Nay ông Q yêu cầu ông M, bà H trả lại cho ông Q số tiền 600.000.000 đồng đã nhận và tiền lãi của số tiền này tính từ ngày 01/01/2010 (là ngày nhận đợt tiền cuối cùng) đến ngày 21/4/2023 (là ngày Tòa án xét xử sơ thẩm), với lãi suất 10%/năm, thành tiền 798.333.000 đồng.

3. Trong quá trình tham gia tố tụng ông Đào Ngọc M, bà Dương Thị H trình bày:

3.1. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc V: Ông M, bà H chưa ký Hợp đồng nào với ông Nguyễn Quốc V, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông V cung cấp cho Tòa không đúng là Nguyễn Quốc V mà là Nguyễn Đức V. Ông M chỉ ký hợp đồng với cá nhân ông V chứ không liên quan gì đến Công ty Muối như ông Đ trình bày. Khi ông M chưa biết ông V hay ông Đ thì ông có biết bà Nguyễn Thị Bích N. Ông M với bà N thỏa thuận là chuyển nhượng toàn bộ số thửa đất trên khoảng gần 5.000.000.000 đồng. Ông M xác nhận là ông M có nhận 500.000.000 đồng để chuyển nhượng toàn bộ đất nói trên. Theo thỏa thuận thì giá chuyển nhượng là 4.923.570.000 đồng. Đợt 1 trả 1.000.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng; đợt 2 là sau 01 tháng trả 1.400.000.000 đồng; đợt 3 thanh toán toàn bộ số tiền còn lại sau 04 tháng kể từ ngày ký hợp đồng nhưng phải đúng thời hạn. Tuy nhiên, đợt 1 phía bên mua chỉ thanh toán cho ông M được 500.000.000 đồng.

Khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông M có nói là đất này ông M mua chung với ông Nhữ Văn T4. Tuy nhiên, ông M chỉ nói bằng miệng chứ không có ghi tên ông T4 vào trong hợp đồng. Còn việc ông V cho rằng ông M đã che dấu tên ông T4 là không đúng sự thật. Ông M giao dịch với ông Phạm Thái H1, nhận tiền từ ông H1 nhưng ông H1 đề nghị ghi tên ông V trong Hợp đồng. Sau khi nhận số tiền 500.000.000 đồng của ông V thì ông M, ông H1, bà N, ông Đ đến nhà ông T3 đặt cọc cho ông T3 350.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng phần đất mà ông T4 đã

chuyển nhượng cho ông T3 và có trao đổi với ông T3 là đến ngày ra công chứng ông T3 phải yêu cầu ông Nhữ Văn T4 ra ký để chuyển nhượng cho ông V theo quy định của pháp luật. Nhưng phía ông V chưa bao giờ yêu cầu ông M ra công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Ông M chưa gặp mặt ông V. Tiền ông M nhận từ ông H1 nhưng ông H1 nói là ghi tên ông V vào hợp đồng.

Ông M không đồng ý trả lại cho ông V số tiền 500.000.000 đồng vì số tiền 500.000.000 đồng là ông M, bà H nhận từ ông H1 nên ông M chỉ trả cho ông H1 nhưng nay ông H1 đã chết. Ông M không đồng ý với yêu cầu của ông V về việc ông M, bà H phải trả tiền lãi trên khoản tiền đã nhận mức lãi suất 1%/tháng từ ngày 23/3/2011 cho đến nay. Ông M yêu cầu Tòa án đình chỉ vụ án vì hết thời hiệu khởi kiện.

3.2. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh Q: Ông Đào Ngọc M, bà Dương Thị H xác nhận có nhận của ông Võ Minh Q số tiền 600.000.000 đồng để chuyển nhượng cho ông Q diện tích đất 4.334m², với giá tiền là 1.000.000.000 đồng. Các lần giao tiền đúng như lời ông Q trình bày. Khi chuyển nhượng thì hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2009. Theo Hợp đồng thì các bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích là 8.334m², giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng. Sau đó, do ông Q không đủ tiền nên các bên đã thỏa thuận là diện tích đất chuyển nhượng là 4.334m² với giá tiền 1.000.000.000 đồng. Do ông Q không giao đủ tiền cho ông M, bà H nên ông M, bà H chưa giao đất cho ông Q.

Nay ông M, bà H cho rằng vụ án này đã được Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm giải quyết nên vợ chồng ông M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh Q. Đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án và trả lại các tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện cho ông Q.

4. Những người làm chứng trình bày:

4.1. Ông Hoàng Hữu Đ trình bày: Ông Đ là người biết tường tận việc chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Quốc V với ông Đào Ngọc M, bà Dương Thị H. Ban đầu ông Đ là người đại diện cho Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng Thương mại H2 để nhận chuyển nhượng đất từ ông M, bà H. Sau đó, vì Công ty không có nhu cầu nên chuyển cho ông Nguyễn Quốc V là người nhận chuyển nhượng đất từ ông M, bà H. Ông V đã giao cho ông M, bà H số tiền 500.000.000 đồng để đặt cọc và sau 15 ngày kể từ ngày đặt cọc, các bên ra công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng. Tại phòng công chứng thì phát sinh tranh chấp giữa ông M với ông T4, ông T3 nên việc chuyển nhượng giữa ông M và ông V không thành.

4.2. Bà Nguyễn Thị Bích N trình bày: Ban đầu, ông M giao dịch chuyển nhượng đất với Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng và Thương mại H2, lúc đó bà N là Tổng giám đốc. Sau đó, vì công ty không giao dịch được nên ông Nguyễn Quốc V đứng ra giao dịch với tư cách cá nhân. Ngày mà ông V hẹn ông M ra công chứng thì bà N cũng có mặt. Do giữa ông M với ông T3, ông T4 xảy ra tranh chấp nên việc chuyển nhượng đất giữa ông V và ông M, bà H không thành.

4.3. Ông Nguyễn Tiến T3 trình bày: Ông T3 xác nhận việc ông M có yêu cầu ông T3 ra công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông V. Vì phần đất

này ông T4 nhận chuyển nhượng chung với ông M thì ông T4 đã chuyển nhượng cho ông T3 bằng giấy tay. Tại phòng công chứng, vì ông M không thỏa thuận được với ông T3 về việc giao tiền nên ông T3 không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng.

4.4. Ông Nhữ Văn T4 trình bày: Ông T4 xác nhận việc ông M có yêu cầu ông T4 ra công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông V. Mặc dù phần đất này ông T4 đã chuyển nhượng cho ông T3 nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho ông T3 theo quy định nên khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T4 phải trực tiếp ký nhưng người giao dịch nhận tiền là ông T3. Tại phòng công chứng, do ông M và ông T3 không thỏa thuận được cách thức giao tiền nên xảy ra tranh chấp nên các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

5. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố B quyết định:

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” của ông Nguyễn Quốc V đối với ông Đào Ngọc M, bà Dương Thị H.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc V về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” đối với ông Đào Ngọc M, bà Dương Thị H.

Buộc ông Đào Ngọc M và bà Dương Thị H phải trả cho ông Nguyễn Quốc V số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh Q đối với ông Đào Ngọc M, bà Dương Thị H về “*Tranh chấp Đòi lại tài sản*”.

Buộc ông Đào Ngọc M và bà Dương Thị H phải trả cho ông Võ Minh Q số tiền 1.398.333.000 đồng (một tỷ, ba trăm chín mươi tám triệu, ba trăm ba mươi ba ngàn đồng); trong đó khoản tiền gốc là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) và khoản tiền lãi là 798.333.000 đồng (bảy trăm chín mươi tám triệu, ba trăm ba mươi ba ngàn đồng).

Tính từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo.

6. Ngày 05/5/2023, Tòa án nhân dân thành phố B nhận được Đơn kháng cáo của ông Đào Ngọc M kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố B, còn nội dung kháng cáo cụ thể thì ông M sẽ bổ sung sau. Tại Đơn bổ sung kháng cáo của ông M đề ngày 19/9/2023 thì ông M yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh Q và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc V.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ mới, không thỏa thuận được với nhau về vấn đề tranh chấp trong vụ án. Ông V và ông Q vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ông M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

7. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B – Vũng Tàu:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp yêu cầu kháng cáo của ông Đào Ngọc M. Sau khi xét xử sơ thẩm thì bà H chết nên Tòa án cấp phúc thẩm bổ sung những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H vào tham gia tố tụng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố B theo hướng buộc ông Đào Ngọc M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H là ông Đào Thanh H1, ông Đào Thanh S, bà Đào Thị Thanh T1, ông Đào Phú C, ông Đào Phú T2 phải trả cho ông Nguyễn Quốc V số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng); phải trả cho ông Võ Minh Q số tiền 1.398.333.000 đồng (một tỷ, ba trăm chín mươi tám triệu, ba trăm ba mươi ba ngàn đồng); trong đó khoản tiền gốc là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) và khoản tiền lãi là 798.333.000 đồng (bảy trăm chín mươi tám triệu, ba trăm ba mươi ba ngàn đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Đào Ngọc M nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông M trên 60 tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên được Tòa án cấp sơ thẩm miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đối với ông M. Như vậy, đơn kháng cáo của ông M hợp lệ.

[2]. Ông Nguyễn Quốc V khởi kiện ông Đào Ngọc M, bà Dương Thị H để yêu cầu ông M, bà H trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc hoặc tiền lãi suất. Ông Võ Minh Q khởi kiện ông M, bà H để đòi ông M, bà H trả lại tài sản cho ông Q. Quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án này được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Đòi lại tài sản”. Đối tượng của hợp đồng đặt cọc là quyền sử dụng đất tọa lạc tại thành phố B; ông M, bà H là bị đơn cư trú tại thành phố B. Vì vậy, Tòa án nhân dân thành phố B thụ lý vụ án để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Ông Nguyễn Quốc V vắng mặt nhưng ông V đã ủy quyền cho ông Hoàng Hữu Đ và ông Đ có mặt. Ông Đào Phú C, ông Đào Phú T2 vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho ông Đào Thanh S và ông S có mặt. Bà Nguyễn Thị Bích N, ông Nhữ Văn T4 là người làm chứng vắng mặt nhưng bà N, ông T4 đã có lời trình bày trong hồ sơ vụ án. Vì vậy, phiên tòa xét xử vắng mặt ông V, ông C, ông T2, bà N, ông T4 là phù hợp với các quy định tại các Điều 228, 229 và 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[4]. Tháng 5/2002, ông Đào Ngọc M cùng ông Nhữ Văn T4 nhận chuyển nhượng chung diện tích đất 16.411,9m² thuộc các thửa 168, 174, 189, 190, 191, Tờ bản đồ 35, phường L, thị xã B (nay là thành phố B) của ông Nguyễn Văn B. Đất này đã được UBND thị xã B (nay là thành phố B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) số V051172 ngày 23/5/2002 cho ông Đào Ngọc M và ông Nhữ Văn T4 đứng tên. Ngoài ra, ông M và ông T4 còn nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của ông Nguyễn Hữu P 500m² đất tiếp giáp với các thửa đất mà ông M, ông T4 nhận chuyển nhượng của ông B. Tổng diện tích mà ông M, ông T4 nhận chuyển nhượng từ ông B và ông P là 16.911,9m². Ngày 10/8/2008, ông T4 chuyển nhượng phần đất của ông T4 trong tổng diện tích nhận chuyển nhượng chung với ông M cho ông Nguyễn Tiến T3 là 8.455,95m². Việc chuyển nhượng đất giữa ông T4 với ông T3 có lập Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của ông T4, ông T3, ông M. Theo Biên bản này thì phần đất chia cho ông T4 và ông T4 chuyển nhượng cho ông T3 nằm ở giáp đền và nhà máy muối phường L, thị xã B. Việc chuyển nhượng chưa tách thửa, sang tên và chưa xác định ranh giới cụ thể nên ông T4 vẫn đứng tên chung trong sổ đỏ với ông M đối với diện tích đất 16.411,9m², còn diện tích đất 500m² mà ông T4, ông M nhận chuyển nhượng chung từ ông P thì chưa được cấp sổ đỏ.

- Theo ông Q, ông M xác nhận thì: Ngày 28/8/2009, ông Võ Minh Q, ông Đào Ngọc M, bà Dương Thị H có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng này thì ông M, bà H chuyển nhượng cho ông Q diện tích đất 8.334m² là một phần các thửa đất số 168, 174, 189, 190, 191, Tờ bản đồ số 35, phường L, thị xã B; giá chuyển nhượng 1.700.000.000 đồng. Sau đó, ông M và ông Q thỏa thuận lại là ông M, bà H chuyển nhượng cho ông Q diện tích đất là 4.334m², giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng. Ông M viết vào phần đầu trang 1 của hợp đồng với nội dung: “Tôi sửa diện tích 4.334m² (Bốn ngàn ba trăm ba tư), tiền 1 tỷ (Một tỷ chẵn) mọi vấn đề khác không thay đổi. Ông Q đã thanh toán tiền cho ông M 4 đợt với tổng số tiền là 600.000.000 đồng.

- Theo ông M thì do ông Q không trả đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông M, bà H nên ông M, bà H chưa giao đất chuyển nhượng và các giấy tờ liên quan đến đất chuyển nhượng cho ông Q.

- Theo ông Q thì khi ông Q trả cho ông M, bà H 600.000.000 đồng thì ông Q yêu cầu ông M, bà H giao đất theo thỏa thuận nhưng ông M, bà H không giao đất cho ông Q. Theo hợp đồng thì khi ông Q giao cho ông M, bà H 50% số tiền chuyển nhượng đất thì ông M, bà H giao đất cho ông Q. Hơn nữa, khi giao tiền cho ông M, bà H 600.000.000 đồng thì ông Q phát hiện là đất mà ông M, bà H chuyển nhượng cho ông Q là đất thuộc quyền sử dụng chung của ông M và ông T4 chứ không phải đứng tên riêng của ông M nên ông Q chưa trả số tiền còn lại cho ông M.

Xét thấy, theo thỏa thuận của các bên tại Điều 4 của hợp đồng về Bàn giao tài sản ghi: “Ngay sau khi bên B thanh toán đủ 50% giá trị hợp đồng, nếu bên B có nhu cầu thì bên A sẽ bàn giao phần đất sang nhượng cho bên B quản lý...”. Như vậy, khi ông Q thanh toán cho ông M, bà H 600.000.000 đồng là vượt quá 50% giá trị của hợp đồng nhưng ông M, bà H không giao đất cho ông Q theo yêu cầu của ông Q nên

ông M, bà H vi phạm hợp đồng. Đất mà ông M, bà H chuyển nhượng cho ông Q đang còn thuộc quyền sử dụng chung của ông M, ông T4 là tài sản chung chưa chia (chưa xác định phần của mỗi người cụ thể, chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép tách thửa và xác định phần diện tích đất mà ông M, ông T4 mỗi người được sử dụng) nhưng ông M chuyển nhượng cho ông Q mà chưa được sự đồng ý của ông T4 là vi phạm các Điều 223, 224 Bộ luật Dân sự năm 2005 về “Định đoạt tài sản chung”.

Tại khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự 2005 quy định: *Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.*

Tại khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003 quy định: Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 110; khoản 2 và khoản 3 Điều 112; các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113; khoản 2 Điều 115; điểm b khoản 1, các điểm b, c, d, đ và e khoản 3 Điều 119; điểm b khoản 1, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 120 của Luật này khi có các điều kiện sau đây:

- a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;*
- b) Đất không có tranh chấp;*
- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án;*
- d) Trong thời hạn sử dụng đất.*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà H với ông Q lập ngày 28/8/2009 không công chứng, chứng thực. Đất mà ông M, bà H chuyển nhượng cho ông Q chưa xác định phần thuộc quyền sử dụng của ông M với ông T4 trong tổng diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung và chưa được sự đồng ý của ông T4. Cho đến nay thì việc tranh chấp quyền sử dụng đất chung giữa ông M với ông T4, ông T3 mới chỉ có bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố B số 26/2022/DS-ST ngày 12/8/2022 và ông M kháng cáo nên đang trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm. Vì vậy, ông M, bà H chuyển nhượng cho ông Q 4.334m² thuộc một phần các thửa đất số 168, 174, 189, 190, 191, Tờ bản đồ số 35, phường L, thị xã B là vi phạm các quy định tại các Điều 223, 224, khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự 2005 và khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003.

Do chưa xác định được vị trí, diện tích đất thuộc quyền sử dụng riêng của ông M, bà H trong tổng diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung của ông T4 và ông M nên ông M, bà H không thể chuyển nhượng đất cho ông Q theo thỏa thuận nên ông Q chờ để thực hiện việc chuyển nhượng. Ngày 03/01/2014, ông Q khởi kiện ông M, bà H tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân thành phố B. Ngày 30/9/2015, Tòa án nhân dân thành phố B ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 31/2015/QĐST-DS với lý do thời hiệu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với ông M, bà H đã hết. Phía ông Q kháng cáo quyết định đình chỉ này. Ngày 07/01/2016, Tòa án nhân dân tỉnh B - Vũng Tàu ban hành Quyết định giải quyết việc kháng cáo quyết định đình

chỉ số 01/2016/QĐPT-DS có nội dung: Không chấp nhận kháng cáo của ông Q, giữ nguyên Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 31/2015/QĐST-DS ngày 30/9/2015 của Tòa án nhân dân thành phố B.

Ngày 28/4/2022, Tòa án nhân dân thành phố B thụ lý yêu cầu khởi kiện của ông Q về việc: Ông Q yêu cầu ông M, bà H phải trả lại tài sản là số tiền mà ông M, bà H đã nhận của ông Q 600.000.000 đồng và ông Q yêu cầu ông M, bà H phải trả tiền lãi suất trong thời gian mà ông M, bà H chiếm giữ số tiền này. Xét thấy, ông M thừa nhận đã nhận số tiền 600.000.000 đồng của ông Q. Số tiền này thuộc quyền sở hữu của ông Q chuyển giao cho ông M, bà H. Như đã phân tích ở trên thì ông M, bà H không đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q và việc ông M, bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q vào ngày 28/8/2009 là vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu từ thời điểm ký kết. Vì vậy, việc ông M, bà H nhận tiền của ông Q là không có căn cứ pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông M, bà H trả lại cho ông Q 600.000.000 đồng là có căn cứ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q về việc buộc ông M, bà H phải trả cho ông Q tiền lãi của số tiền 600.000.000 đồng tính từ ngày 01/01/2010 đến ngày 21/4/2023 là 13 năm 03 tháng 20 ngày x (10%/năm x 600.000.000 đồng) = 798.333.000 đồng thì thấy: Yêu cầu khởi kiện của ông Q đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với ông M, bà H lập ngày 28/8/2009 đã bị đình chỉ do hết thời hiệu. Quyết định đình chỉ đang có hiệu lực pháp luật. Nay ông Q khởi kiện ông M, bà H để đòi lại tài sản (tiền) là phù hợp. Ông M, bà H chỉ có nghĩa vụ trả lại cho ông Q tài sản chiếm giữ bất hợp pháp và hoa lợi, lợi tức thu được từ tài sản (nếu có). Ông Q không chứng minh được ông M, bà H sử dụng tài sản (tiền) của ông Q có sinh lời nên việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Q là không phù hợp với quy định tại các Điều 600, 601 của Bộ luật Dân sự 2005.

[5]. Vào ngày 23/3/2011, ông M, bà H và ông Hoàng Hữu Đ là Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng và Thương mại H2 (Công ty H2) ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng này thì ông M, bà H chuyển nhượng cho Công ty H2 diện tích đất 16.411,9m² thuộc các thửa 168, 174, 189, 190, 191, Tờ bản đồ số 35, phường L, thị xã B. Sau đó, Công ty H2 không nhận chuyển nhượng đất này nữa. Đến ngày 24/3/2011, ông M, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất này cho ông Nguyễn Quốc V. Theo hợp đồng này thì giá chuyển nhượng là 4.924.000.000 đồng. Thời hạn thanh toán được 4 đợt cụ thể như sau: Đợt 1 là ngay sau khi ký hợp đồng này, bên B đặt cọc cho bên A 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng); đợt 2 là sau 01 tháng bên B thanh toán tiếp 1.400.000.000 đồng thì hai bên ra Văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định chung của Nhà nước và bên A bàn giao toàn bộ các thửa đất kể trên cho bên B và toàn bộ giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất; đợt 3 là sau 04 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này mà không phải tính lãi nhưng phải đúng thời hạn đối với số tiền còn lại. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất về tên mình và tự chịu mọi chi phí trong quá trình đăng ký cũng như các khoản thuế, phí liên quan cho việc chuyển nhượng được hoàn tất.

- Theo ông V thì tiền đặt cọc đợt 1 là 1.000.000.000 đồng nhưng ngày 24/3/2011 ông V đặt cọc 500.000.000 đồng và phía ông V với ông M thỏa thuận là 15 ngày sau khi đặt cọc, hai bên sẽ ra công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng thì ông V sẽ trả tiếp số tiền còn lại cho ông M, bà H. Ông M đồng ý nhận cọc và không có ý kiến gì. Đúng hẹn, các bên có ra công chứng để làm thủ tục theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, tại phòng công chứng thì xảy ra tranh chấp giữa ông Đào Ngọc M, ông Nhữ Văn T4, ông Nguyễn Tiến T3 đối với diện tích đất chuyển nhượng nên không thực hiện được việc chuyển nhượng. Khi ông V với ông M, bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông M có đưa cho ông V tờ phô tô sổ đỏ số V051172 ngày 23/5/2002 do UBND thị xã B cấp đứng tên ông Đào Ngọc M. Khi đến Văn phòng công chứng thì ông V mới biết sổ đỏ này đứng tên chung của ông Đào Ngọc M và ông Nhữ Văn T4. Như vậy, sổ đỏ phô tô mà ông M đưa cho ông V là che mất tên của ông Nhữ Văn T4.

Theo ông M thì ông M không biết ông Nguyễn Quốc V là ai. Ông M, bà H không chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Quốc V. Khi giao tiền thì ông Phạm Thái H1 giao nhưng đề nghị ông ghi tên ông Nguyễn Quốc V là người giao tiền. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho phía ông V thì ông M có nói là đất này ông M nhận chuyển nhượng chung với ông Nhữ Văn T4. Tuy nhiên, ông M chỉ nói bằng miệng chứ không có ghi tên ông T4 vào trong hợp đồng. Còn việc ông V cho rằng ông M đã che dấu tên ông T4 là không đúng sự thật. Sau khi nhận số tiền 500.000.000 đồng của ông V thì ông M, ông H1, bà N, ông Đ đến nhà ông T3 đặt cọc cho ông T3 350.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng phần đất mà ông T4 đã chuyển nhượng cho ông T3 và có trao đổi với ông T3 là đến ngày ra công chứng thì ông T3 phải yêu cầu ông Nhữ Văn T4 ra ký để chuyển nhượng đất cho ông V theo quy định của pháp luật. Nhưng phía ông V chưa bao giờ yêu cầu ông M ra công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Tiền ông M nhận từ ông H1 nên ông M chỉ trả lại cho ông H1 nhưng nay ông H1 đã chết nên ông M không đồng ý trả lại cho ông V số tiền 500.000.000 đồng. Vì thế, ông M cũng không đồng ý chịu phạt cọc hay trả tiền lãi trên khoản tiền đã nhận với mức lãi suất 1%/tháng từ ngày 23/3/2011 cho đến nay như yêu cầu khởi kiện của ông V.

Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 24/3/2011 thì bên nhận chuyển nhượng đất là ông Nguyễn Quốc V. Trong Giấy nhận tiền đề ngày 24/3/2011, có ghi dòng chữ “Có nhận tiền đặt cọc nhượng lô đất ở phường L; Số tiền là 500.000.000đ. Tôi cam đoan thực hiện đầy đủ các điều khoản ghi trong Hợp đồng này. Số tiền này nhận từ ông Nguyễn Quốc V, đ/c 25 Phường B, Quận N, đường Đ, TP. Hồ Chí Minh”. Ông M xác nhận Giấy nhận tiền này do ông M viết và ký đồng thời có xác nhận của ông Hoàng Hữu Đ và ông Phạm Thái H1. Như vậy, có đủ cơ sở để khẳng định việc ông Đào Ngọc M, bà Dương Thị H có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có nhận của ông Nguyễn Quốc V số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Ông Nhữ Văn T4 và ông Nguyễn Tiến T3 xác nhận: Ông Nhữ Văn T4 đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Tiến T3 phần đất mua chung với ông Đào Ngọc M. Việc này ông M có biết và ông M cũng đã đặt cọc cho ông T3 số tiền 350.000.000

đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) để nhận chuyển nhượng phần đất này. Khi ông M yêu cầu ông T4, ông T3 ra công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T4, ông T3 đều đồng ý. Tuy nhiên, tại phòng công chứng, giữa ông T3 và ông M không thống nhất được về việc giao tiền nên đã xảy ra tranh chấp và các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do đó, có đủ cơ sở để khẳng định, việc ông Nguyễn Quốc V có yêu cầu ông Đào Ngọc M ra Phòng công chứng để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Tại phòng công chứng, do có sự tranh chấp giữa ông Nhữ Văn T4, ông Nguyễn Tiến T3 với ông Đào Ngọc M nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông M, bà H không ký kết được.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà H với ông V lập ngày 24/3/2011 không công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức của hợp đồng và đang tranh chấp thì không được chuyển nhượng. Đất mà ông M, bà H chuyển nhượng cho ông V đang còn thuộc quyền sử dụng chung của ông M, ông T4 là tài sản chung chưa chia nhưng ông M chuyển nhượng cho ông V mà chưa được sự đồng ý của ông T4. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất chung của ông M với ông T4, ông T3 cho đến nay mới chỉ có Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 12/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B và ông M kháng cáo nên đang trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà H với ông V lập ngày 24/3/2011 là vi phạm các Điều 223, 224, khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự và khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003. Vì vậy, hợp đồng này vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 132 của Bộ luật Dân sự quy định: *Đối với giao dịch dân sự quy định tại Điều 123 và Điều 124 của Bộ luật này thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu không bị hạn chế*. Vì vậy, việc ông M yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu khởi kiện của ông V là không có căn cứ để chấp nhận. Lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà H với ông V lập ngày 24/3/2011 vô hiệu là do ông M, bà H như đã phân tích ở trên.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà H với ông V lập ngày 24/3/2011 vô hiệu nhưng thỏa thuận về đặt cọc giữa ông M, bà H với ông V trong hợp đồng này vẫn phát sinh hiệu lực. Ông M, bà H đã nhận 500.000.000 đồng do ông V đặt cọc nhưng ông M, bà H không chuyển nhượng được đất cho ông V là do lỗi của ông M, bà H. Vì vậy, ông M, bà H nay là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H phải trả cho ông Nguyễn Quốc V số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và bồi thường cho ông Nguyễn Quốc V số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) là phù hợp với Điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[6]. Chi phí tố tụng: Tổng chi phí là 3.000.000 đồng thì ông V tự nguyện chịu số tiền 1.500.000 đồng và ông V đã nộp đủ; ông Q tự nguyện chịu 1.500.000 đồng và ông Q đã nộp đủ nhưng quyết định của bản án sơ thẩm bỏ sót việc xử lý khoản chi phí tố tụng mà ông Q đã nộp nên phải bổ sung vào bản án phúc thẩm.

[7]. Về án phí:

[7.1]. Án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc V đối với ông Đào Ngọc M, bà Dương Thị H được Tòa án chấp nhận toàn bộ nên ông M, bà H phải chịu toàn bộ án phí. Án phí được tính là 36.000.000 đồng + (200.000.000 đồng x 3%) = 42.000.000 đồng.

Yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh Q được chấp nhận một phần nên ông M, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện của ông Q được chấp nhận là 20.000.000 đồng + (200.000.000 đồng x 4%) = 28.000.000 đồng. Đối với phần yêu cầu khởi kiện của ông Q về việc tính lãi với số tiền 798.333.000 đồng không được chấp nhận thì ông Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Án phí được tính là 20.000.000 đồng + (398.333.000 đồng x 4%) = 35.933.320 đồng.

Ông M, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 42.000.000 đồng + 28.000.000 đồng = 70.000.000 đồng; vào thời điểm xét xử sơ thẩm thì ông M, bà H đã trên 60 tuổi và có Đơn xin miễn án phí nên Tòa án cấp sơ thẩm miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông M, bà H là phù hợp với các Điều 12, 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tại quyết định của bản án sơ thẩm chưa xử lý đối với số tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Quốc V đã nộp là có thiếu sót.

[7.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của ông Đào Ngọc M được chấp nhận một phần nên ông M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông M trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 12 và Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tòa án cấp sơ thẩm đã miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho ông M.

Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa và chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Đào Ngọc M. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố B. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Q về việc buộc ông M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H phải trả lại cho ông Q 600.000.000 đồng. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của ông Q về việc buộc ông M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H phải trả lại cho ông Q khoản tiền lãi là 798.333.000 đồng. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông V. Buộc ông M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H phải trả cho ông V 1.000.000.000 đồng; đồng thời sửa phần án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148; các Điều 26, 35, 39, 228, 271, 272, 273, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 223, 224, 358, 689 của Bộ luật

Dân sự năm 2005; các Điều 123, 124, 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; các Điều 12, 14, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Đào Ngọc M. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố B.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của ông Nguyễn Quốc V đối với ông Đào Ngọc M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Dương Thị H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc V về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với ông Đào Ngọc M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Dương Thị H.

Buộc ông Đào Ngọc M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H gồm: Ông Đào Thanh H1, ông Đào Thanh S, bà Đào Thị Thanh T1, ông Đào Phú C, ông Đào Phú T2 phải trả cho ông Nguyễn Quốc V số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh Q về việc “Đòi lại tài sản” đối với ông Đào Ngọc M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Dương Thị H.

Buộc ông Đào Ngọc M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Dương Thị H gồm: Ông Đào Thanh H1, ông Đào Thanh S, bà Đào Thị Thanh T1, ông Đào Phú C, ông Đào Phú T2 phải trả cho ông Võ Minh Q số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về chi phí tố tụng:

- Ông Võ Minh Q tự nguyện chịu 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm ngàn đồng) và ông Q đã nộp đủ.

- Ông Nguyễn Quốc V tự nguyện chịu 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm ngàn đồng) và ông V đã nộp đủ.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đào Ngọc M và bà Dương Thị H được miễn toàn bộ án phí.

- Ông Võ Minh Q phải chịu 35.933.320 đồng (Ba mươi lăm triệu, chín trăm ba mươi ba ngàn, ba trăm hai mươi đồng); nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Q đã nộp 25.274.985 đồng theo Biên lai thu số 0003720 ngày 27 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B. Ông Võ Minh Q phải nộp tiếp số tiền 10.658.335 đồng (Mười triệu, sáu trăm năm mươi tám ngàn, ba trăm ba mươi lăm đồng).

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc V số tiền tạm ứng án phí mà ông V đã nộp 12.800.000 đồng (Mười hai triệu, tám trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003660 ngày 28 tháng 4 năm 2021 và Biên lai thu số 0003659 ngày 28 tháng 4 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đào Ngọc M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (13/12/2023).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh B – Vũng Tàu;
- VKS nhân dân thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- TAND thành phố B;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ

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

Nguyễn Minh Châu