

Bản án số: 183/2024/DS-PT

Ngày: 09.5.2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc,
hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán:

Ông Võ Bảo Anh

Bà Nguyễn Thị Trang Thu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Khương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Bùi Trung Nam - Kiểm sát viên.

Vào ngày 09 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 558/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 83/2024/QĐPT-DS ngày 15 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Túy N, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số A, T, phường H, quận N, Tp Cần Thơ (vắng mặt).

Đại diện hợp pháp: bà Nguyễn Ngọc N1, sinh năm 1992. Địa chỉ: ấp B, Thị trấn B, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Theo giấy ủy quyền ngày 01/4/2024 (có mặt)

- Bị đơn: Bà Hà Thị H, sinh năm 1959. Địa chỉ: Số A, N, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đỗ Thị Thu G – Đoàn Luật sư T3 (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1985. Địa chỉ: Đ, xóm H, thôn M, xã

T, huyện T, thành phố Hà Nội. (yêu cầu xét xử vắng mặt).

2. Văn phòng công chứng Nguyễn Hoài T1. Địa chỉ: Số I, đường L, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ (yêu cầu xét xử vắng mặt).

3. Bà Đỗ Thị Kim H1, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số A, L, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ; Địa chỉ liên lạc: Số A, N, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ (yêu cầu xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:*

1. Bà Lê Túy N là nguyên đơn.

2. Bà Hà Thị H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn bà Lê Túy N trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: Vào ngày 01/5/2019 bà có ký hợp đồng đặt cọc với bị đơn bà H để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm: Thửa đất 137, tờ bản đồ số 46 và nhà ở cấp 2 trên thửa đất, tọa lạc tại đường N, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở tài sản gắn liền với đất số CĐ 685770, số vào sổ CS 07149 do Sở T4 cấp ngày 21/9/2016; Thửa đất 103, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại đường N, khu V, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở tài sản gắn liền với đất số CL 532206, số vào sổ CH08891 do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/10/2019. Theo hợp đồng đặt cọc thì giá mua bán nhà và đất là 5.500.000.000 đồng (Năm tỷ, năm trăm triệu đồng), bà có trách nhiệm giao tiền cho bà H 4 đợt như sau: Đợt 1: Ngày 01/5/2019 đặt cọc số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng); Đợt 2: Ngày 02/5/2019 đặt cọc thêm 390.000.000 đồng (Ba trăm chín mươi triệu đồng); Đợt 3: Ngày 15/5/2019 đặt cọc thêm 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng). Đợt 4: Sau 05 tháng kể từ ngày thanh toán đợt 3, tức là ngày 15/10/2019 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng và bà phải giao số tiền còn lại cho bà H là 3.480.000.000 đồng (Ba tỷ bốn trăm tám mươi triệu đồng). Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà đã giao cho bị đơn tổng cộng số tiền 2.020.000.000 đồng (Hai tỉ không trăm hai mươi triệu đồng). Ngày 14/10/2019 bà và bà H đến Văn phòng công chứng Trần Văn T2 để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận. Tại văn phòng công chứng, phía bà Hà Thị H xuất trình các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có liên quan đến căn nhà số A, đường N, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ nhưng công chứng viên Văn phòng công chứng Trần Văn T2 từ chối việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và bà H với lý do trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có ghi nhận bà H vẫn còn nợ số tiền sử dụng đất là 186.225.000 đồng, dẫn đến không ký hợp đồng chuyển nhượng được. Như vậy, nguyên nhân không ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 14/10/2019 là do lỗi của bà H. Vào ngày 31/7/2020, bà có đến nhà bà H để gửi trực tiếp thông báo với nội dung thông báo cho bà H có

mặt tại Văn phòng C tọa lạc tại số A, N, quận N, thành phố Cần Thơ trong khoảng thời gian 9 giờ 10 giờ ngày 06/8/2020 để ký hợp đồng chuyển nhượng và bà sẽ thanh toán số tiền còn lại. Tuy nhiên, bà H đã không có mặt để ký hợp đồng chuyển nhượng theo thời gian và địa điểm đã nêu trong thông báo Hiện nay bà H đã tặng cho 02 thửa đất trên cho con là Nguyễn Thị Thanh T, cụ thể: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/8/2020, số công chứng 2922 và 2923, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1. Nay bà khởi kiện yêu cầu bị đơn bà H phải trả lại cọc và bồi thường tổng số tiền 6.060.000.000 đồng (Trong đó tiền đặt cọc 2.020.000.000 đồng, tiền bồi thường do bà H vi phạm hợp đồng đặt cọc với số tiền gấp đôi 02 lần là 4.040.000.000 đồng); yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hà Thị Hữu t cho bà Nguyễn Thị Thanh T cùng ngày 17/8/2020, tuy nhiên, quá trình xét xử cấp sơ thẩm, đại diện nguyên đơn xin rút lại yêu cầu này.

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N, bị đơn bà Hà Thị H có ý kiến như sau: Bà H thừa nhận có việc thỏa thuận cọc với nguyên đơn bà N để chuyển nhượng nhà, đất. Bà N2 đã cọc cho bà số tiền 2.020.000.000 đồng, số tiền còn lại khi ra công chứng sẽ trả hết. Đến ngày 15/10/2019 bà và bà N2 ra công chứng nhưng không công chứng được vì bà còn thiếu nợ tiền đất thổ cư. Số tiền này lúc thỏa thuận chuyển nhượng sẽ giao bà N2 đóng, nhưng bà N2 không đóng nên bà đã đóng ngày 15/10/2019. Sau khi đóng ngày 18/10/2019 lấy giấy bà có gặp bà N2, bà có hẹn với bà N2 ngày 19/10/2019 để ký hợp đồng nhưng bà điện thoại cho bà N2, bà N2 không bắt máy, ngày sau bà cũng tiếp tục điện nhưng bà N2 vẫn không bắt máy. Ngày 30/10/2019 bà N2 đã cho người lên nhà sửa nhà nhưng tiền còn lại không không trả nên bà phản đối, bà N2 hẹn thứ 6 là ngày 04/11/2019 trả nhưng tới ngày 31/7/2020 mới có tiền trả cho bà. Như vậy, bà N2 tự bỏ cọc thời gian kéo dài gần 10 tháng. Do đó, bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày: Bà T thống nhất với trình bày của bà H.

- Văn phòng công chứng Nguyễn Hoài T1 trình bày như sau:

Vào ngày 17/08/2020 Văn phòng công chứng Nguyễn Hoài T1 có tiếp nhận hồ sơ Hợp đồng tặng cho đất và sản gắn liền với đất của bên tặng cho là bà Hà Thị H, bên nhận tặng cho là bà Nguyễn Thị Thanh T. Sau khi kiểm tra hồ sơ pháp lý hai bên thì VPCC tiến hành soạn thảo hợp đồng theo yêu cầu của hai bên với nội dung như trong hợp đồng, sau đó hai bên tiến hành tự đọc lại nội dung hợp đồng và công nhận đã hiểu rõ quyền và nghĩa vụ, hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng và đã tự nguyện ký tên vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên. Tại thời điểm công chứng công chứng viên đã giải thích toàn bộ nội dung hợp đồng cho cả hai bên cùng nghe, cùng hiểu và cam kết không có khiếu nại tranh chấp. Ngoài ra, các bên tham gia hợp đồng còn cam kết thừa đất tại thời điểm tặng cho không có tranh chấp, không bị kê biên để

bảo đảm thi hành án. Sau đó các bên đã tự nguyện ký tên vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định pháp luật, nội dung mục đích thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, đồng thời các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Đồng thời, công chứng viên đã tra cứu thông tin trên cơ sở dữ liệu hệ thống công chứng thành phố Cần Thơ thì không phát hiện bất cứ hợp đồng đặt cọc nào mang tên bà Hà Thị Hữu. Căn cứ vào các cơ sở nêu trên, Công chứng viên của Văn phòng C1 đã chứng nhận hợp đồng theo quy định pháp luật. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 2922 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 2923, cùng được công chứng ngày 17/8/2020 tại Văn phòng C1 đã được hủy bỏ bởi Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 2735 và Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 2734, cùng được công chứng ngày 12/9/2023. Tính đến ngày 13/9/2023, Văn phòng công chứng Nguyễn Hoài T1 chưa nhận được hồ sơ yêu cầu công chứng nào khác liên quan đến bà Hà Thị Hữu. Việc bà Lê Túy N yêu cầu tòa tuyên bố vô hiệu hợp đồng nêu trên thì Văn phòng công chứng kính yêu cầu Tòa án xem xét các cơ sở nêu trên để giải quyết theo quy định pháp luật.

- Bà Đỗ Thị Kim H1 trình bày: Bà H1 có Hợp đồng thuê nhà của bà H, thuê tháng 12/2022 giá thuê 2.000.000 đồng, thời hạn thuê hai năm, hợp đồng viết tay. Đối với vụ kiện này bà không có ý kiến. Đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử công khai. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Túy N về việc buộc bị đơn Hà Thị H phải có trách nhiệm trả bà Lê Túy N số tiền cọc 2.020.000.000 đồng (hai tỉ không trăm hai mươi triệu đồng) và chấp nhận một phần yêu cầu phạt cọc số tiền 2.020.000.000 đồng (hai tỉ không trăm hai mươi triệu đồng).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Túy N về việc yêu cầu phạt cọc 2.020.000.000 đồng (hai tỉ không trăm hai mươi triệu đồng).

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Túy N về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (bà Hà Thị Hữu t cho bà Nguyễn Thị Thanh T) cùng ngày 17/8/2020, số công chứng 2922 và 2923, cùng quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 18/2022/QĐ-BPKCTT ngày 11/10/2022 về việc “phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ ban hành.

5. Đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 46, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 532206 do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ, cấp ngày 19/01/2018, cấp cho bà Hà Thị H qua đo đạc thực tế ít hơn so với giấy được cấp là 1 (một) m², đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất kích thước các cạnh phần đất có diện tích đất theo Bản trích đo địa chính số 311/TTKTTNMT của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên Môi trường thành phố C, lập ngày 12/4/2023 (Đính kèm).

6. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 26/9/2023, nguyên đơn bà N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

* Ngày 22/9/2023, bị đơn bà H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện cũng như kháng cáo.

- Bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày quan điểm: Phía nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền 08 lần nên không thực hiện được chuyển nhượng là lỗi của nguyên đơn nên nguyên đơn phải mất cọc. Ngày 30/10/2019, nguyên đơn đã biết việc bị đơn đóng tiền đất nên mới cho người vào sửa nhà nhưng tiền lại không trả. Ngày 02/11/2019, bị đơn đã cho các vật dụng sinh hoạt để giao nhà cho nguyên đơn vì nguyên đơn hẹn 04/11/2019 trả tiền nhưng vẫn không thực hiện. Đối với việc nguyên đơn cho rằng bị đơn cho nguyên đơn gia hạn tiền và đồng ý thanh toán lãi là không có vì nguyên đơn tự viết thêm vào biên nhận cọc. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy, việc thỏa thuận cọc của các bên không xem kỹ về việc nợ thuế đất là lỗi của các bên, nên buộc bị đơn trả cọc cho nguyên đơn là có căn cứ. Cả hai có lỗi nên không chấp nhận phạt cọc theo yêu cầu của nguyên đơn là đúng quy định. Đề nghị sửa án theo hướng buộc bị đơn trả cọc cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn vắng mặt nhưng có người đại diện, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xin vắng mặt nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa cũng như đối chiếu với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định:

[2.1] Ngày 01/5/2019, giữa nguyên đơn và bị đơn thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc để nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất của bị đơn tại các thửa đất 103, 137, bị đơn thừa nhận có nhận cọc của nguyên đơn nhiều lần tổng cộng 2.020.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận ngày 15/10/2019 sẽ đến Văn phòng Công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng, nhưng do phía bị đơn còn nợ tiền đất 186.255.000 đồng nên Văn phòng Công chứng không thể công chứng. Phía nguyên đơn cho rằng nghĩa vụ bị đơn không thông báo cho nguyên đơn, còn phía bị đơn cho rằng đã thỏa thuận với nguyên đơn là nguyên đơn phải đóng nhưng không có thể hiện bằng văn bản, nguyên đơn không thừa nhận nên không có căn cứ chứng minh. Phía nguyên đơn thừa nhận khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất có chụp giấy và xem giấy nhưng không rõ nội dung là cũng có lỗi, đáng lẽ ra nguyên đơn phải xác định lại với bị đơn việc bị đơn nợ tiền đất như thế nào nhưng các bên không thỏa thuận, vậy cả hai đều có lỗi trong việc tìm hiểu thông tin về thửa đất bị hạn chế chuyển nhượng nên trong trường hợp này không có căn cứ xác định phía bị đơn từ chối giao kết mà do các bên không thỏa thuận rõ ràng dẫn đến không ký được, thực tế các bên có đến ký công chứng như thỏa thuận. Do đó, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đòi phạt cọc là không có căn cứ theo quy định tại Khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn yêu cầu nhận tiền cọc của nguyên đơn: Như trên nhận định, các bên có đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng, do đó, có căn cứ xác định nguyên đơn không từ chối giao kết hợp đồng. Tiếp theo, ngày 18/10/2019 thì bị đơn đã đóng tiền đất. Bị đơn rằng có báo với nguyên đơn hẹn ngày ra công chứng tiếp tục nhưng bằng miệng, nguyên đơn không thừa nhận. Đáng lẽ ra, sau khi bị đơn đóng tiền thì các bên phải thỏa thuận lại, nhưng các bên không thực hiện bằng văn bản mà chỉ thỏa thuận qua lời nói, qua người khác không rõ ràng đến nay không thực hiện được việc chuyển nhượng nên lỗi cũng do hai bên. Phía nguyên đơn cho rằng có thông báo cho bị đơn để ký chuyển nhượng ngày 31/7/2020 nhưng bị đơn không ký là có lỗi là không phù hợp với diễn biến thực tế bởi ngày 30/10/2019 phía nguyên đơn thừa nhận có nhờ thợ sửa lại nhà nhưng bị đơn phản đối, nghĩa là đã có sự thỏa thuận lại nhưng không có văn bản chứng minh, không thể hiện có thỏa thuận giữa hai bên rằng ngày 31/7/2020 là sẽ ký chuyển nhượng, mà chỉ là ý chí đơn phương của nguyên đơn. Việc phía bị đơn thì cho rằng ngày 04/11/2019 nguyên đơn hứa trả đủ tiền, nhưng nguyên đơn lại cho rằng bị đơn cho nguyên đơn nợ tiền không có thỏa thuận ngày trả chính vì vậy nguyên đơn sẽ chịu lãi có thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc nhưng bị đơn không thừa nhận có thỏa thuận trả lãi, việc viết bổ sung không có ký xác nhận giữa hai bên nên không công nhận việc thỏa thuận này. Do đó, cả hai đều không thỏa thuận lại rõ ràng sau khi đã đóng tiền thuê đất thì ký chuyển nhượng khi nào. Vì vậy, buộc bị đơn trả cọc cho nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bị đơn và ý kiến của luật sư buộc nguyên đơn mất cọc là không có căn cứ.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là đúng quy định. Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ xác định trả cọc là đúng quy định pháp luật nên giữ nguyên. Tuy nhiên, về phạt cọc lại áp dụng Điều 363 Bộ luật Dân sự là không phù hợp bởi lẽ, Điều 363 là áp dụng cho trường hợp vi phạm và có thiệt hại, trong vụ án này giữa các bên chỉ thỏa thuận về việc phạt cọc nên áp dụng Khoản 2 Điều 328 mới phù hợp. Tại khoản 2 Điều 328 xác định bên nhận cọc từ chối giao kết thì mất cọc, như trên nhận định cả hai bên không từ chối giao kết, các bên vẫn đến công chứng nhưng do lỗi các đương sự là không xác định kỹ thông tin hạn chế quyền chuyển nhượng, do đó, nguyên đơn không mất cọc. Còn bên đặt cọc muốn yêu cầu phạt cọc thì phải xác định được bên nhận cọc từ chối giao kết mới phạt được, nhưng như trên đã xác định các bên không ai từ chối nên bị đơn không bị phạt.

[4] Về Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 18/2022/QĐ-BPKCTT ngày 11/10/2022 về việc “phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ ban hành được thực hiện theo quy định tại Điều 138 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên cho đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất kích thước các cạnh phần đất có diện tích đất theo Bản trích đo địa chính số 311/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường thành phố C, lập ngày 12/4/2023 đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 46, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 532206 do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ, cấp ngày 19/01/2018, cấp cho bà Hà Thị H do qua đo đạc thực tế ít hơn so với giấy được cấp là 1m². Thấy rằng, do không giải quyết yêu cầu tuyên vô hiệu và đình chỉ yêu cầu này nên cấp sơ thẩm không cần phải tuyên vì đương sự không có yêu cầu. Đương sự sẽ tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện theo thủ tục hành chính.

[6] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

[6.1] Án phí sơ thẩm:

- Do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận một phần nên phải chịu án phí cho yêu cầu không được chấp nhận, đó là tiền phạt cọc 4.040.000.000 đồng.

- Bị đơn có nghĩa vụ chịu án phí trên số tiền trả cho nguyên đơn. Tuy nhiên là người cao tuổi nên được miễn.

[6.2] Án phí phúc thẩm:

- Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận phải chịu theo quy định.

- Bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu. Tuy nhiên là người cao tuổi nên được miễn.

[7] Về chi phí thẩm định, định giá: 9.834.000 đồng, nguyên đơn có yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng và yêu cầu thẩm định, sau đó rút yêu cầu nên phải chịu. Nguyên đơn tạm ứng, đã thực hiện xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 2 Điều 308, Điều 138 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự;

- Nghị quyết 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:

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Túy N về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (bà Hà Thị Hữu t cho bà Nguyễn Thị Thanh T) cùng ngày 17/8/2020, số công chứng 2922 và 2923, cùng quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Túy N. Buộc bị đơn Hà Thị H phải có trách nhiệm trả bà Lê Túy N số tiền cọc 2.020.000.000 đồng (hai tỷ không trăm hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 18/2022/QĐ-BPKCTT ngày 11/10/2022 về việc “phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ ban hành được thực hiện theo quy định tại Điều 138 Bộ luật tố tụng dân sự.

4. Về các chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản: Nguyên đơn đã thực hiện xong.

5. Về án phí dân sự

5.1 Sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu 112.040.000 đồng (Một trăm mười hai triệu không trăm bốn chục nghìn đồng), được vào tiền tạm ứng án phí đã đóng 57.630.000 đồng (năm mươi bảy triệu sáu trăm ba mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002752 ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự sơ thẩm quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Còn phải nộp 54.410.000 đồng.

5.2 Phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã đóng 300.000 đồng biên lai thu số 0002419 ngày 28/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự sơ thẩm quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND. TPCT;
- TAND quận Bình Thủy;
- CCTHADS quận Bình Thủy;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh