TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 220/2023/DS-PT
Ngày: 07 - 12 -2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Sơn Nữ Phà Ca

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Ngọc Dung

Ông Nguyễn Văn Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Yến – Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà Đoàn Thị Kim Tuyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 274/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 107/2023/DSST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 272/2023/QĐPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Anh Dương Thanh H; Nơi cư trú: Ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

- *Bị đơn*: Anh Nguyễn Tấn Đ; Nơi cư trú: Ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Chị Phạm Thị V; Nơi cư trú: Ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

2. Anh Lê Chí T; Nơi cư trú: Ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn anh Dương Thanh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 29/11/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Dương Thanh H và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 08/6/2022, anh và anh Nguyễn Tấn Đ thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất chuyển nhượng là 317m^2 với giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng và sẽ tách thành hai thửa (2 nền) mỗi thửa ngang 5m x dài 31.7m = 158.8m^2 (có 50m^2 đất ở), giá chuyển nhượng 4.200.000 đồng/m^2, vị trí đất chuyển nhượng 5m x 31,7m được tính từ mốc trong lộ giới đường tỉnh 909. Việc thỏa thuận đặt cọc được lập hợp đồng đề ngày 08/6/2022, không có công chứng chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, mục đích đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất chiết thửa 462, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.393,1m^2, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, do anh được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/7/2022. Cùng ngày 27/8/2022 anh và anh Đ có lập hợp đồng đặt cọc viết tay theo mẫu có sẵn như hợp đồng trước đó, không có công chứng, chứng thực có nội dung anh nhận của anh Đ số tiền cọc là 67.600.000 đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích 5m x 31m.

Do không hiểu biết nhiều về việc làm thủ tục tách thửa, nộp thuế và các hồ sơ có liên quan nên anh uỷ quyền cho anh Đ thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên và nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đã có chỉnh lý trích lục thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L cung cấp phần đất chuyển nhượng thuộc thửa 462, tờ bản đồ số 17, diện tích 181,9m^2, anh Đ liên hệ phòng công chứng lập hợp đồng và yêu cầu anh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 27/8/2022 cho anh Đ tại Phòng công chứng Nguyễn Thị Ngọc D. Anh đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng của thửa đất này là 710.000.000 đồng. Sau đó, anh phát hiện phần đất chuyển nhượng cho bị đơn không đúng với diện tích thoả thuận ban đầu, dư 23,1m^2 do bị đơn không trừ phần lộ giới ra theo thoả thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 08/6/2022. Khi anh liên hệ với anh Đ để thoả thuận về phần diện tích đất dư thì anh Đ không đồng ý.

Do hợp đồng thứ nhất anh Đ thực hiện không đúng thoả thuận nên anh không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thứ hai. Lỗi hoàn toàn

do phía anh Đ, anh không có lỗi nên anh không đồng ý trả tiền phạt cọc theo yêu cầu của anh Đ. Anh chỉ đồng ý trả lại cho anh Đ số tiền cọc đã nhận 67.600.000 đồng. Mặt khác, phần đất còn lại sau khi chuyển nhượng (thửa mới 735, tờ bản đồ 17, diện tích 2.211,2m^2) anh đã chuyển sang cho vợ anh là chị Phạm Thị V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay anh yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/8/2022 giữa anh với anh Nguyễn Tấn Đ thuộc tách thửa 462, tờ bản đồ số 17, diện tích 181,9m^2; buộc anh Đ trả lại cho anh và công nhận cho anh phần đất diện tích 23,1m^2 thuộc thửa 462; yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 27/8/2022 giữa anh với Nguyễn Tấn Đ đối với phần đất ngang 5mx31m thuộc chiết thửa 462 và anh đồng ý trả cho anh Đ số tiền đặt cọc là 67.600.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh H xin rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/8/2022 giữa anh H với anh Đ thuộc tách thửa 462 (thửa mới 734), tờ bản đồ số 17, diện tích 181,9m^2 tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long lập ngày 27/8/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Ngọc D và yêu cầu buộc anh Nguyễn Tấn Đ trả lại và công nhận cho anh đứng tên phần đất chênh lệch theo thỏa thuận ban đầu là 23,1m^2 thuộc thửa 734, tờ bản đồ số 17, diện tích 181,9m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long do anh Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Anh yêu cầu anh Đ trả lại cho anh giá trị phần đất chênh lệch tăng so với thỏa thuận ban đầu theo giá chuyển nhượng thực tế là 4.200.000 đồng/m^2 x 23,1m^2 = 97.020.000 đồng; Yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc đề ngày 27/8/2022 giữa anh với anh Đ phần đất ngang 5m x dài 31m (50m^2 đất ở) thuộc chiết thửa 462 (thửa mới 735), tờ bản đồ số 17, diện tích 2.211,2m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm tọa lạc tại xã P, huyện L và đồng ý trả lại tiền cọc cho anh Đ số tiền 67.600.000 đồng.

Tại đơn phản tố ngày 15/6/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Nguyễn Tấn Đ trình bày:

Anh đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu buộc anh trả lại giá trị phần đất có diện tích chênh lệch tăng so với hợp đồng đặt cọc ban đầu với số tiền là 4.200.000 đồng/m^2 x 23,1m^2 = 97.020.000 đồng.

Đối với Hợp đồng đặt cọc lần thứ 2 ngày 27/8/2022 giữa anh với anh H, do trên đất có căn nhà của chị anh H đang sinh sống nên anh H không thể giao đất theo thỏa thuận được. Hơn nữa, trong quá trình thực hiện hợp đồng, anh H đã sang tên phần đất trên cho chị V là vợ anh H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên lỗi hoàn toàn thuộc về phía anh H. Nay anh đồng ý không tiếp

tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 27/8/2022 giữa anh với anh H. Đồng thời, buộc anh H, chị V có trách nhiệm trả lại cho anh số tiền cọc đã nhận là 67.600.000 đồng và phạt cọc bằng 67.600.000 đồng. Tổng cộng chỉ yêu cầu là 134.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị V trình bày: Chị thống nhất với trình bày của anh H và người đại diện hợp pháp của anh H. Không có ý kiến gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Chí T trình bày: Anh là người giới thiệu cho anh Nguyễn Tấn Đ nhận chuyển nhượng đất của anh Dương Thanh H. Việc hợp đồng không thực hiện là do lỗi của hai bên chứ không phải của riêng bên nào. Ngoài ra, anh không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 107/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 36, khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, các Điều 147, 157, 165, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013; các Điều 117, 119, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 26, khoản 3, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu nguyên đơn đã rút.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Dương Thanh H.

Buộc anh Nguyễn Tấn Đ có trách nhiệm trả cho anh Dương Thanh H, chị Phạm Thị V giá trị phần diện tích đất chênh lệch với số tiền là 97.020.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Tấn Đ.

Buộc anh Dương Thanh H và chị Phạm Thị V có trách nhiệm liên đới trả lại cho anh Nguyễn Tấn Đ tiền cọc và phạt cọc tổng cộng là 134.000.000 đồng.

4. Không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Dương Thanh H đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 27/8/2022 giữa Dương Thanh H với Nguyễn Tấn Đ đối với phần đất ngang 5m x dài 31m (có 50m^2 đất ở) thuộc chiết thửa 462, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.393,1m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 04 tháng 10 năm 2023, nguyên đơn anh Dương Thanh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị V có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng anh chị chỉ đồng ý trả cho bị đơn số tiền đặt cọc là 67.600.000 đồng và không đồng ý trả tiền phạt cọc 67.600.000 đồng. Trường hợp bị đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc lần hai thì anh chị đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, anh Đ tiếp tục trả số tiền còn lại là 590.000.000 đồng, anh chị đồng ý giao đất và làm thủ tục sang tên cho anh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thay đổi một phần yêu cầu phản tố. Anh Đ không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của nguyên đơn và xác định anh không có lỗi, không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do phía nguyên đơn nên anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn anh Dương Thanh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị V. Tuy nhiên, do muốn giữ tình làng nghĩa xóm anh đồng ý nhận lại tiền cọc 67.600.000 đồng và phạt cọc bằng số tiền 29.420.000 đồng. Tổng cộng yêu cầu anh H, chị V trả tiền cọc, phạt cọc bằng số tiền 97.020.000 đồng.

Nguyên đơn anh Dương Thanh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị V đồng ý với việc thay đổi đổi yêu cầu phản tố của anh Đ. Anh H, chị V đồng ý trả cho anh Đ số tiền cọc 67.600.000 đồng và phạt cọc bằng số tiền 29.420.000 đồng. Tổng cộng anh H, chị V trả tiền cọc, phạt cọc cho anh Đ bằng số tiền 97.020.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến xét xử phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức, thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 27/8/2022 giữa Dương Thanh H với Nguyễn Tấn Đ đối với phần đất thuộc chiết thửa 462, tờ bản đồ số 17 diện tích 2.393,1m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh Nguyễn Tấn Đ. Buộc anh Dương Thanh T1 và chị Phạm Thị V có trách nhiệm liên đới trả lại cho anh Đ số

tiền cọc 67.600.000 đồng và phạt cọc 29.420.000 đồng. Tổng cộng bằng số tiền 97.020.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm: Anh H, chị V phải chịu số tiền 4.851.000 đồng và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Anh Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 4.851.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 27/8/2022 giữa anh Dương Thanh H là bên bán (bên A) và anh Nguyễn Tấn Đ là bên mua (bên B) thể hiện tài sản đặt cọc "Bên A đồng ý bán cho bên B nhà – đất tại thửa đất số 462, tờ bản đồ số 17, địa chỉ thửa đất ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (diện tích 5m x 31m = 157m^2) kèm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 260321", bên B đặt cọc trước số tiền 67.600.000 đồng, số tiền còn lại 591.800.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 60 ngày, kể từ ngày 28/8/2022 đến hết ngày 28/10/2022. Bên A phải chịu thuế thu nhập cá nhân, tách thửa, bên B chịu thuế trước bạ. Quá trình thực hiện hợp đồng và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, anh H không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Anh H, chị V kháng cáo chỉ đồng ý trả cho anh Đ số tiền đặt cọc là 67.600.000 đồng và không đồng trả tiền phạt cọc là 67.600.000 đồng, trường hợp anh Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng thì anh chị đồng ý giao đất cho anh Đ và làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên, tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ thể hiện trên phần đất chiết thửa số 462, tờ bản đồ số 19, diện tích 2393,1m^2 nay là thửa 736, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.211,2m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long theo hợp đồng đặt cọc ngày 27/8/2022 giữa anh Dương Thanh H với anh Nguyễn Tấn Đ hiện trạng có một phần căn nhà do bà Dương Thị H1 (chị ruột anh Dương Thanh H) quản lý, sử dụng và tại biên bản lấy lời khai ngày 23/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ đối với bà Dương Thị H1 thể hiện bà H1 thừa nhận đang quản lý sử dụng căn nhà trên phần đất thửa 735, tờ bản đồ số 17 theo hợp đồng đặt cọc ngày 27/8/2022 giữa anh Đ và anh H, căn nhà trên do vợ chồng anh H xây dựng từ năm 2008 và bà cũng có góp tiền vào để xây dựng nhà. Hiện nay, anh H, chị V đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng anh Đ không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, lý do trên phần đất chuyển nhượng có một phần căn nhà của bà Dương Thị H1 đang quản lý, sử dụng chưa di dời nên không thể thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng.

Ngoài ra, anh H, chị V cho rằng do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thứ nhất anh Đ thực hiện không đúng thoả thuận nên anh, chị không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thứ hai. Lỗi hoàn toàn do

phía anh Đ, anh, chị không có lỗi nên anh, chị không đồng ý trả tiền phạt cọc theo yêu cầu của anh Đ. Anh H, chị V chỉ đồng ý trả lại cho anh Đ số tiền cọc đã nhận 67.600.000 đồng. Tuy nhiên, xét theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thứ nhất lập ngày 27/8/2022, giữa anh H với Đ tại thửa 462, diện tích thỏa thuận chuyển nhượng là 181,9m^2. Sau khi chuyển nhượng anh Đ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 734, diện tích 181,9m^2. Do đó, việc anh H cho rằng anh Đ khi lập thủ tục chuyển nhượng phía bị đơn lập thủ tục không đúng với diện tích thoả thuận ban đầu, dư 23,1m^2 do bị đơn không trừ phần lộ giới ra theo thoả thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 08/6/2022 nên anh cho rằng đó là lỗi của bị đơn. Xét theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thể hiện diện tích bị đơn được cấp giấy chứng nhận đúng với diện tích đất thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng, việc bị đơn tự nguyện trả tiền thêm cho anh H diện tích đất 23,1m^2 là có lợi cho nguyên đơn.

Do đó lỗi dẫn đến việc không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do anh H, chị V. Vì vậy, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Đ buộc anh H, chị V liên đới trả tiền cọc cho anh Đ số tiền 67.600.000 đồng và phạt cọc số tiền 67.600.000 đồng là có căn cứ và phù hợp với Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuy nhiên, tại phiên tòa anh Đ đồng ý nhận lại tiền cọc 67.600.000 đồng và phạt cọc bằng số tiền 29.420.000 đồng. Tổng cộng yêu cầu anh H, chị V liên đới trả tiền cọc, phạt cọc bằng số tiền 97.020.000 đồng. Anh H, chị V đồng ý với yêu cầu của anh Đ và đồng ý liên đới trả tiền cọc, phạt cọc cho anh Đ bằng số tiền 97.020.000 đồng.

Xét sự thỏa thuận trên của các đương sự tại phiên tòa là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của anh H, chị V, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[2] Án phí dân sự: Anh H, chị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận bằng số tiền 4.851.000 đồng và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Anh Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận bằng số tiền 4.851.000 đồng.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về đình chỉ xét xử đối với yêu cầu nguyên đơn đã rút, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Dương Thanh H, buộc anh Nguyễn Tấn Đ có trách nhiệm trả cho anh Dương Thanh H, chị Phạm Thị V giá trị diện tích đất chênh lệch với số tiền là 97.020.000 đồng, về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản không có kháng cáo,

không kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức, thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn anh Dương Thanh H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng Điều 167, Điều 168 Luật đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuyên xử:

Tuyên xử:

1. Không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Dương Thanh H đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 27/8/2022 giữa Dương Thanh H với Nguyễn Tấn Đ đối với phần đất ngang 5m x dài 31m (có 50m^2 đất ở) thuộc chiết thửa 462, tờ bản đồ số 17 diện tích 2.393,1m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh Nguyễn Tấn Đ.

Buộc anh Dương Thanh H và chị Phạm Thị V có trách nhiệm liên đới trả lại cho anh Nguyễn Tấn Đ tiền cọc 67.600.000 đồng và phạt cọc 29.420.000 đồng. Tổng cộng bằng số tiền 97.020.000 đồng (Chín mươi bảy triệu không trăm hai chục ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án xong, 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 khỏan 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự:

Anh Dương Thanh H và chị Phạm Thị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm bằng số tiền 4.851.000 đồng và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền anh H, chị V đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 2.290.000 đồng theo biên lai thu số 4662, ngày 17/01/2023 và 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số số 23 và 24 ngày 09 tháng 10 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long sẽ được khấu trừ. Sau khi khấu trừ buộc anh H, chị V nộp tiếp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.961.000 đồng.

Anh Nguyễn Tấn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm bằng số tiền 4.851.000 đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 1.675.000 đồng theo biên lai thu số 5138, ngày 23/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. Sau khi khấu trừ buộc anh Đ nộp tiếp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 3.176.000 đồng.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về đình chỉ xét xử đối với yêu cầu nguyên đơn đã rút, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Dương Thanh H, buộc anh Nguyễn Tấn Đ có trách nhiệm trả cho anh Dương Thanh H, chị Phạm Thị V giá trị diện tích đất chênh lệch với số tiền là 97.020.000 đồng, về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản không có kháng cáo, không kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 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:
- CA: 01;
- TACC: 01;
- VKSND TVL: 02;
- TAND H.LH: 01;
- VKSND H.LH: 01;
- Chi Cục THADS H.LH: 01;
- Đương sự: 04;
- Lưu: 04.

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

(đã ký)

Sơn Nữ Phà Ca