

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 173 /2025/DS-PT
Ngày: 20-03-2025
V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Rên

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Phận

Bà Lê Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thuỳ Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Phấn - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 03 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 570/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 317/2024/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 386/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Anh Nguyễn Khánh T, sinh năm 1984.

Địa chỉ: ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T:

Chị Nguyễn Thị Như T1, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: 6, ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Theo Văn bản ủy quyền ngày 16/3/2022.

2. Bị đơn:

Ông Lê Anh D, sinh năm 1961.

Địa chỉ: khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D:

Chị Lê Thị Hồng H, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: A, đường N, ấp B, xã P, huyện N, TP Hồ Chí Minh.

Theo Văn bản ủy quyền ngày 06/8/2024.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D: Ông Võ Thanh D1 – Công ty L.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Nguyễn Thị Như T1, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: 6, ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.2. Bà Nguyễn Thị Kim T2, sinh năm 1974.

Địa chỉ: 84/18, ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2:

Ông Trần Nhật Long H1, sinh năm 1978 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: G, khu phố C, thị trấn T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Theo Văn bản ủy quyền ngày 03/10/2024.

3.3. Ông Nguyễn Văn N (N1), sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: 2, ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn anh Nguyễn Khánh T, bị đơn ông Lê Anh D

5. *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cùng có lời trình bày:

Do có nhu cầu mua đất nên anh T có nhờ chị ruột là Nguyễn Thị Như T1 phụ tìm đất để mua. Sau một thời gian thì biết được ông Lê Anh D và bà Nguyễn Thị Kim T2 có kêu bán đất. Sau khi thỏa thuận anh T và ông D, bà T2 thống nhất việc mua bán đất như sau:

Phần đất mua bán thuộc một phần thửa 104, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại Khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông Lê Anh D và bà Nguyễn Thị Kim T2 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất này có diện tích chung là 254,6m², loại đất trồng cây lâu năm. Các bên thống nhất diện tích mua bán là rộng 7m, dài hết thửa đất, phần đất này có căn nhà diện tích khoảng 170m². Giá trị mua bán là 2.000.000.000 đồng, 02 bên thống nhất phần đất chuyển nhượng phải là đất thổ cư và trên đất có căn nhà mà ông D, bà T2 xây trước đó.

Để thực hiện hợp đồng thì ngày 24/10/2022, anh T có nhờ chị Nguyễn Thị Như T1 đặt cọc với ông D, bà T2 1.200.000.000 đồng. Số tiền còn lại sẽ được giao khi nhận đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau này do nhu cầu của ông D, bà T2 thì chị T1 có giao thêm 100.000.000 đồng nữa. Tổng số tiền anh T đã giao là 1.300.000.000 đồng. Số tiền 700.000.000 đồng còn lại là để làm chi phí cho việc lên thổ cư của phần đất này, sau khi lên thổ cư còn dư bao nhiêu anh T sẽ giao lại cho ông D, bà T2.

Khi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì không lên thổ cư được với lý do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C trả lời là hết nguồn (hết tỷ lệ phân bổ theo địa phương). Do anh T đã giao được cho ông D, bà T2 1.300.000.000 đồng nên ông bà thống nhất sang tên toàn bộ thửa 104 nói trên cho anh T đứng tên. Khi nào có "nguồn thổ cư" thì anh T sẽ làm thủ tục tách thửa và sang tên lại cho ông D, bà T2 phần đất còn lại của ông bà. Ngày 10/11/2022, anh T đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 104.

Do ông D, bà T2 không cho anh T vào quản lý, sử dụng phần đất và căn nhà mà ông D, bà T2 đã bán nên anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Lê Anh D và bà Nguyễn Thị Kim T2 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đối với phần đất có căn nhà) có diện tích khoảng 170m² thuộc một phần thửa 104 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại Khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre do anh Nguyễn Khánh T đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao cho anh T sử dụng phần đất có căn nhà có diện tích khoảng 170m² thuộc một phần thửa 104 nói trên.

Theo anh T được biết thì chi phí lên thổ cư toàn bộ thửa đất 104 khoảng 500.000.000 đồng, anh T đồng ý giao tiếp cho ông D, bà T2 số tiền chênh lệch sau khi trừ đi chi phí lên thổ cư là khoảng 200.000.000 đồng. Đối với phần đất còn lại của thửa 104 là khoảng 84,6m² thì anh T đồng ý làm thủ tục sang tên lại

cho ông D, bà T2 theo quy định (vì ông bà còn 1 phần đất phía sau, phần đất còn lại này để ông bà làm lối đi vào thửa đất phía sau - thửa 97). Trường hợp nếu Hội đồng xét xử hủy hợp đồng (hoặc tuyên vô hiệu hợp đồng) thì phía anh T yêu cầu xem xét thiệt hại cho anh T như giá đất hiện nay tăng so với tháng 11/2022, tiền lãi đối với số tiền anh T đã bỏ ra trả cho ông D, bà T2. Anh T không yêu cầu giải quyết tiền cọc theo hợp đồng đặt cọc đã giao kết.

Theo đơn phản tố, văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cùng có lời trình bày:

Ông Lê Anh D và bà Nguyễn Thị Kim T2 là người quản lý, sử dụng thửa đất số 104, tờ bản đồ số 34 có diện tích 254,6m² tọa lạc tại Khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre. Nguồn gốc thửa đất là do ông nhận chuyển nhượng vào năm 2016, do thời điểm này ông vừa kết hôn với bà T2 nên ông D đã đồng ý cho bà T2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ông. Tại thời điểm anh T khởi kiện ông và bà T2 cũng đã ly hôn nên ông thực hiện quyền phản tố của cá nhân ông, quyền và lợi ích hợp pháp của bà T2 do bà T2 tự quyết định.

Vào năm 2022, do ông D có nhu cầu bán một phần thửa đất 104, tờ bản đồ số 34 nêu trên để giải quyết chuyện giữa ông và bà T2. Thông qua sự giới thiệu của chị Nguyễn Thị Như T1 là môi giới bất động sản và làm giấy tờ liên quan đến việc mua bán đất, đảo hạn ngân hàng, chị T1 có giới thiệu và dẫn anh Nguyễn Khánh T (em trai của chị T1, khi có đơn kiện ra Tòa ông D mới biết là em trai) đến xem phần đất mà ông và bà T2 rao bán là một phần của thửa đất 104, tờ bản đồ số 34 nêu trên (không bao gồm vị trí có căn nhà ông và bà T2 đang sinh sống). Sau khi xem đất, hai bên thỏa thuận:

1. Ông D bán theo hiện trạng chiều ngang 7m, chiều dài hết thửa đất diện tích khoảng 170m² (theo kết quả đo đạc thực tế) giá chuyển nhượng là 2.600.000.000 đồng (Hai tỷ, sáu trăm triệu đồng), phần còn lại của thửa 104 diện tích khoảng 86.4m² là phần đường đi vào nhà ông D và một phần đất trống phía sau căn nhà của ông thuộc thửa 105 cùng tờ bản đồ số 34, phần diện tích này không chuyển nhượng.

2. Do diện tích nhận chuyển nhượng chỉ một phần thửa đất 104 nên phải thực hiện việc đo đạc, tách sổ và phải lên thổ cư mới được tách thửa, ước tính chi phí lên thổ cư phần diện tích chuyển nhượng khoảng hơn 500.000.000 đồng, phía anh T đại diện là chị T1 sẽ trích số tiền là 600.000.000 đồng trong giá bán 2.600.000.000 đồng để thực hiện. Các chi phí trên là do chị T1 đại diện anh T liệt kê nhận làm dịch vụ nên hai bên thống nhất ký kết hợp đồng đặt cọc là 2.000.000.000 đồng, phần còn lại 600.000.000 đồng được trích ra sử dụng làm chi

phí như lời chị T1 liệt kê, sau khi anh T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lên thổ cư diện tích 170m², số tiền thừa sẽ hoàn trả lại cho ông D. Toàn bộ thủ tục do bên mua (anh T) thực hiện bao gồm tất cả các khoản thuế, lệ phí và các chi phí khác có liên quan đến việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đến ngày 24/10/2022, chị T1 đại diện phía anh T tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc với ông D và bà T2. Theo đó, chị T1 (đại diện anh T) đặt cọc trước cho ông D và bà T2 số tiền 1.200.000.000 đồng, ông D và bà T2 cam kết tiến hành chuyển nhượng cho anh T một phần thửa đất 104, tờ bản đồ số 34, diện tích 256,4m² tọa lạc tại Khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre. Sau đó, do ông D và bà T2 cần thêm tiền nên anh T có giao thêm cho ông D và bà T2 số tiền 100.000.000 đồng. Số tiền nhận chuyển nhượng còn lại là 700.000.000 đồng và số tiền giữ lại 600.000.000 đồng lên thổ cư phía anh T sẽ thanh toán khi anh T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng.

Đến ngày 31/10/2022, ông D và bà T2 tiến hành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng một phần của thửa đất 104, tờ bản đồ số 34, diện tích 254,6m², đất tọa lạc tại Khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông và bà T2 đứng tên quyền sử dụng, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C.

Sau khi anh T được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh T (đại diện là chị T1) đã không thực hiện việc thanh toán tiền như đã thỏa thuận với ông D. Không tính toán số tiền giữ lại không ghi trên hợp đồng là 600.000.000 đồng, cụ thể các khoản tiền thuế, phí và tiền lên thổ cư là bao nhiêu, phần còn lại phải hoàn cho ông D là bao nhiêu và không tiến hành thủ tục chuyển nhượng trở lại cho ông D phần đất diện tích 86,4m² mà ông D không chuyển nhượng cho anh T.

Do quen biết và có sự tin tưởng lại không rõ các thủ tục giấy tờ liên quan và đang cần tiền để giải quyết chuyện gia đình giữa ông và bà T2 nên ông D và bà T2 đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất 104 cho anh T, các thỏa thuận về diện tích không chuyển nhượng và số tiền làm thủ tục 600.000.000 đồng, không ghi ra thành văn bản.

Ông D khẳng định rằng ông chỉ bán một phần đất chứ không bán hết toàn bộ mảnh đất có nhà hiện hữu. Bên mua đại diện là chị Nguyễn Thị Như T1 đã vi phạm về mặt tài chính là chưa tất toán hết khoản tiền còn lại của hợp đồng mua bán số tiền 700.000.000 đồng mà đã tự ý sang tên cho anh Nguyễn Khánh T đứng sở bộ toàn bộ thửa đất số 104, tờ bản đồ số 34 có diện tích 254,6m² tọa lạc tại Khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre. Chị T1, anh T căn cứ vào hợp đồng đặt cọc mua bán giá 2 tỷ đồng nhằm chiếm đoạt thêm khoản tiền 500.000.000 đồng với lý do thuế chuyển đổi lên thổ cư.

Vì vậy, ông Lê Anh D có yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 34 có diện tích 254,6m² tọa lạc tại Khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre đã ký kết giữa ông Lê Anh D, bà Nguyễn Thị Kim T2 với anh Nguyễn Khánh T vào ngày 31/10/2022.

Yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 34 có diện tích 254,6m² tọa lạc tại Khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre đã cấp cho anh Nguyễn Khánh T sang chủ sử dụng đất là ông Lê Anh D và bà Nguyễn Thị Kim T2.

Số tiền 1.300.000.000 đồng ông D và bà Nguyễn Thị Kim T2 đã nhận của anh T đề nghị giải quyết theo qui định.

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn N1 yêu cầu buộc ông Lê Anh D và bà Nguyễn Thị Kim T2 trả lại số tiền 50.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 20%/năm tính từ ngày 12/8/2022 đến 12/9/2024, làm tròn là 25 tháng, với số tiền lãi 20.750.000 đồng, ông D đồng ý trả tiền gốc nhưng xin không trả lãi do kinh tế khó khăn.

Đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh T ông D không đồng ý.

Theo đơn yêu cầu độc lập văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà T2, người đại diện theo ủy quyền của bà T2 cùng có lời trình bày:

Tại Biên bản ghi nhận kết quả hòa giải ngày 01/7/2022, Hòa giải viên Phòng Xuân D2 lập ghi nhận về tài sản chung bà Nguyễn Thị Kim T2 và ông Lê Anh D không yêu cầu Tòa án giải quyết. Tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 88/2022/QĐCNTTLH ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách ghi nhận về tài sản chung, hai bên khai không có nên không xét đến.

Thực tế, trong thời kỳ hôn nhân, bà T2 và ông D có tài sản chung gồm: thửa đất số 104, tờ bản đồ số 34, diện tích 256,6m² và thửa đất số 105, tờ bản đồ số 34, diện tích 93m² và căn nhà hai tầng cất trên thửa đất này.

Do trước khi ly hôn, tự bà T2 và ông D làm văn bản phân chia tài sản với nội dung bà T2 giao cho ông D thửa đất số 104, tờ bản đồ số 34, diện tích 256,6m² thì ông D giao cho bà T2 số tiền là 1,8 tỉ đồng và bà T2 cũng đã giao thửa đất số 105, tờ bản đồ số 34, diện tích 93m² và căn nhà hai tầng cất trên thửa đất này cho ông D.

Tuy nhiên, sau đó vì còn nhiều khoản nợ nên bà T2 và ông D bán 170m² thuộc một phần thửa 104 cho anh Nguyễn Khánh T để lấy tiền trả nợ. Hiện ông T còn giữ khoảng 200.000.000 đồng chưa thanh toán.

Bà T2 và ông D tiếp tục thỏa thuận lại việc phân chia tài sản chung, phần còn lại của thửa 104 và toàn bộ nhà, đất thửa 105 bà T2 giao cho ông D, ông D có trách nhiệm giao cho bà số tiền 493.000.000 đồng.

Ngày 24/10/2022, ông D và bà T2 hẹn nhau để kí sang sổ và giao tiền. Ông D kêu bà T2 viết nội dung "*Hôm nay, ngày 24/10/2022 tôi đã nhận đủ số tiền anh D đưa là 493.000.000 đồng*" thì ông D giữ tờ giấy này và nói đi lấy tiền sau đó là bỏ đi luôn nên bà chưa có kí tên vào nội dung này và cũng không có nhận số tiền này do ông D giao.

Theo đơn yêu cầu độc lập, bà T2 có yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách xét xử buộc ông Lê Anh D chia đôi phần tài sản của bà và ông D như sau: Chia đôi số tiền bán đất mà anh Nguyễn Khánh T còn giữ là 200.000.000 đồng, bà xin nhận $\frac{1}{2}$ số tiền là 100.00.000 đồng; Chia đôi giá trị nhà đất thửa 105 và 104 còn lại, tài sản này có giá trị khoảng 2.208.000.000 đồng, bà nhận $\frac{1}{2}$ số tiền là 1.104.000.000 đồng. Tổng số tiền bà yêu cầu nhận là 1.204.000.000 đồng. Tuy nhiên tại phiên tòa ngày 05/10/2024, bà T2 và đại diện theo ủy quyền của bà T2 tự nguyện rút yêu cầu độc lập, sau này sẽ khởi kiện chia tài sản sau khi ly hôn trong vụ án khác.

Bà không đồng ý liên đới trả các khoản tiền liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đất theo yêu cầu của các đương sự trong vụ án vì ông D không có chia tiền bán đất cho bà T2.

Theo văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị T1, người đại diện theo ủy quyền của chị T1 cùng có lời trình bày:

Chị có trực tiếp thay mặt em trai Nguyễn Khánh T đặt cọc cho ông D số tiền 1.200.000.000 đồng, tiền do em trai chị bỏ ra để nhận chuyển nhượng 159,7m² thuộc một phần thửa 104 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại Khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Các bên đương sự đã được biết kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 13/6/2024 và đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 13/6/2024.

Theo đơn yêu cầu độc lập và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N1 và người đại diện theo ủy quyền của ông có lời trình bày:

Nguyên vào ngày 12/8/2022, ông N (bên đặt cọc) có đặt cọc cho ông Lê Anh D và bà Nguyễn Thị Kim T2 số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng để tiến hành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 1 phần thửa đất số 104, tờ bản đồ số 34, diện tích là 256,3m² tọa lạc tại Khu phố A, thị trấn C huyện C tỉnh Bến Tre theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02204 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 4/11/2016. Với giá trị chuyển nhượng 1 phần thửa đất số 104, tờ bản đồ số 34 là 2.700.000.000 đồng với diện tích chiều ngang 7m, dài tính từ lộ vô hết thửa đất. Khi ký hợp đồng đặt cọc thì hai bên có thỏa thuận bên A là bên đặt cọc sẽ giao trước cho bên B là bên nhận đặt cọc số tiền cọc là 50.000.000 đồng vào ngày 12/8/2022Dl. Đến ngày 29/8/2022Dl bên A sẽ giao tiếp tục cho bên B số tiền 1.073.000.000 đồng phần tiền 1.073.000.000 đồng được chia ra như sau:

Số tiền 550.000.000 đồng cho bên B trả ngân hàng để lấy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm thủ tục chuyển nhượng.

Số tiền 523.000.000 đồng bên A giao cho bà Nguyễn Thị Kim T2. Phần tiền còn lại là 1.577.000.000 đồng bên A sẽ giao cho bên B khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bên A được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc thỏa thuận hai có lập thành văn bản ghi nhận theo nội dung trong hợp đồng đặt cọc ngày 12/8/2022 và tự ký và chịu trách nhiệm với nhau. Đồng thời hai bên có mời người làm chứng ký vào hợp đồng đặt cọc tên Mai Thị Thanh H2, thường trú ấp B, xã H huyện C tỉnh Bến Tre. Hợp đồng đặt cọc không có công chứng hoặc chứng thực.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông N giao tiền cho ông D 3 lần với tổng số tiền là 155.000.000 đồng. Mỗi lần nhận tiền ông D có viết biên nhận nhận tiền cho ông N.

Do trong quá trình làm thủ tục tách thửa đất thì phần đất ông D, bà T2 không thể tách thửa để chuyển nhượng được nên ông N và ông D, bà Nguyễn Thị Kim T2 thống nhất không tiếp tục thực hiện theo cam kết nội dung trong hợp đồng đặt cọc ngày 12/8/2022 đã thỏa thuận. Ông D có trả lại cho ông N số tiền 105.000.000 đồng, còn thiếu số tiền 50.000.000 đồng. Nhiều lần ông N đến nhà yêu cầu ông D, bà T2 trả lại số tiền 50.000.000 đồng nhưng ông D, bà T2 không có thiện chí trả.

Nay ông N yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc buộc ông Lê Anh D và bà Nguyễn Thị Kim T2 trả lại số tiền 50.000.000 đồng và trả tiền lãi theo mức lãi suất 20%/năm tính từ ngày 12/8/2022 đến 12/9/2024 làm tròn là 25 tháng, với số tiền lãi 20.750.000 đồng.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách đưa vụ án ra xét xử. Tại quyết định Bản án dân sự sơ thẩm số 317/2024/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2024 (và Quyết định sửa chữa bổ sung Bản án sơ thẩm số 16/2024/QĐ-SCBSBA ngày 23/10/2024) của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Khánh T về việc yêu cầu ông Lê Anh D, bà Nguyễn Thị Kim T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/10/2022.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Anh D đối với anh Nguyễn Khánh T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/10/2022 giữa anh Nguyễn Khánh T với ông Lê Anh D, bà Nguyễn Thị Kim T2 vô hiệu.

Buộc ông Lê Anh D phải có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn Khánh T số tiền 1.300.000.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N.

Buộc ông Lê Anh D có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn N số tiền 50.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Buộc anh Nguyễn Khánh T phải có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục hành chính chuyển quyền sử dụng đất lại cho ông D và bà T2 đối với đất số thửa 104 tờ bản đồ số 34, diện tích 256,3m², đất tọa lạc tại khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS02204 ngày 04/11/2016, chỉnh lý tại trang 4 giấy chứng nhận ngày 10/11/2022 để cấp lại cho ông D, bà T2 cho phù hợp với quyết định của bản án.

Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền, nghĩa vụ Thi hành án của đương sự.

Ngày 04/11/2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre kháng nghị yêu cầu hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 317/2024/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách tại Quyết định kháng nghị số 21/QĐ-VKS-DS ngày 04/11/2024.

Ngày 18/10/2024 nguyên đơn anh Nguyễn Khánh T kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 317/2024/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trường hợp Toà tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì yêu cầu xác định lỗi thuộc về ông D, buộc ông D phải bồi thường thiệt hại cho anh T.

Ngày 15/10/2024, bị đơn ông Lê Anh D kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 317/2024/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc bà Lê Thị Kim T3 phải chịu trách nhiệm liên đới cùng ông D trả số tiền chuyển nhượng 1.300.000.000 đồng cho anh T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Viện kiểm sát thay đổi một phần kháng nghị yêu cầu sửa án theo hướng hướng buộc bà Lê Thị Kim T3 phải chịu trách nhiệm liên đới cùng ông D trả số tiền chuyển nhượng 1.300.000.000 đồng cho anh T.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xác định nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, không đồng ý với kháng Nghị của Viện kiểm sát, đồng thời xác định rằng trường hợp Toà tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì yêu cầu xác định lỗi thuộc về ông D, ngoài buộc ông D, bà T3 trả lại cho anh T tiền chuyển nhượng đã nhận còn buộc ông D, bà T3 phải bồi thường thiệt hại cho anh T dưới hình thức tiền lãi của số tiền chuyển nhượng là 313.000.000 đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn xác định bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đồng ý với kháng nghị của Viện kiểm sát.

Các đương sự không thoả thuận được nội dung giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ đúng quy định pháp luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Toà án áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn anh T, chấp nhận kháng cáo của ông D, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 317/2024/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre, kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Khánh T, bị đơn ông Lê Anh D; Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa, Viện kiểm sát thay đổi nội dung kháng nghị theo hướng sửa bản án sơ thẩm là không vượt quá phạm vi kháng nghị ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét.

[2] Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xác định quan hệ tranh chấp trong vụ kiện này là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng đặt cọc” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do; Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim T2 có yêu cầu xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

Về nội dung:

Nguyên đơn anh Nguyễn Khánh T khởi kiện, yêu cầu ông Lê Anh D và bà Nguyễn Thị Kim T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích qua đo thực tế là 159,7m² (bao gồm căn nhà), thuộc một phần thửa 104, tờ bản đồ số 34, tại Khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre, hiện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T. Buộc ông Lê Anh D và bà Nguyễn Thị Kim T2 bàn giao cho anh T phần đất và căn nhà trên đó. Anh T đồng ý giao 700.000.000 đồng còn lại cho ông D và bà T2, sau khi trừ chi phí chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất cây lâu năm sang loại đất thổ cư. Trường hợp yêu cầu của anh T không được chấp nhận mà Tòa tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng thì anh T yêu cầu ông D, bà T2 liên đới hoàn trả cho anh T số tiền 1.300.000.000 đồng và trả tiền bồi thường thiệt hại, không yêu cầu giải quyết hợp đồng đặt cọc.

Bị đơn ông Lê Anh D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Anh D và bà Nguyễn Thị Kim T2 với anh Nguyễn Khánh T đối với thửa 104, tờ bản đồ số 34, diện tích 254,6m² tại Khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi và điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 34, diện tích 254,6m² đã cấp cho anh T, chuyển sang tên ông Lê Anh D và bà Nguyễn Thị Kim T2. Đối với số tiền 1.300.000.000 đồng ông D và bà T2 đã nhận từ anh T yêu cầu giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa buộc ông D và bà T2 trả số tiền gốc và tiền lãi liên quan đến số tiền đặt cọc chuyển nhượng đất đã nhận của ông N trên cơ sở hợp đồng đặt cọc ngày 12/8/2022 giữa ông N với ông D, bà T2.

Xét trình bày và các yêu cầu của đương sự trong vụ án thấy rằng:

[1] Các bên đương sự thống nhất: Ngày 31/10/2022, giữa ông Lê Anh D và bà Nguyễn Thị Kim T2 với anh Nguyễn Khánh T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số thửa 104 tờ bản đồ số 34, diện tích 256,3m², đất tọa lạc tại Khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre, loại đất cây lâu năm giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng. Diện tích đất thực tế đôi bên chuyển nhượng là rộng 7m, dài hết thửa đất. Để thực hiện hợp đồng thì ngày 24/10/2022, anh T có nhờ chị Nguyễn Thị Như T1 đặt cọc với ông D, bà T2 1.200.000.000 đồng dưới hình thức Hợp đồng đặt cọc ngày 24/10/2022. Sau đó do nhu cầu của ông D, bà T2 thì chị T1 có giao thêm cho ông D, bà T2 100.000.000 đồng nữa. Tổng số tiền ông D, bà T2 đã nhận là 1.300.000.000 đồng. Số tiền chuyển nhượng còn lại sẽ được giao khi anh T nhận đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại Điều 2 nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 24/10/2022 có nêu:

“Bên B cam kết sẽ tiến hành chuyển nhượng cho bên A một phần quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 34, diện tích 256,3m², tọa lạc tại Khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS02204 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/11/2016.

Diện tích chuyển nhượng do hai bên tự thỏa thuận và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật là ngang 7m, dài tính từ ngoài lộ vô hết đất (theo kết quả đo đạc thực tế và loại đất chuyển nhượng là 100% là đất ở đô thị.

Giá chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất theo kết quả đo đạc thực tế 2.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ đồng Việt Nam). Bên A sẽ giao trước cho bên B số tiền đặt cọc là 1.200.000.000 đồng (bằng chữ: Một tỷ hai trăm triệu đồng

Việt Nam) vào ngày 24/10/2022 (dương lịch). Phần tiền còn lại là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng Việt Nam) bên A sẽ giao cho bên B ngay sau khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bên A”.

Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc các bên đều biết rõ diện tích đất chuyển nhượng là đất trồng cây lâu năm và thời gian xin chuyển mục đích sử dụng đất, từ đất trồng cây lâu năm khác sang đất thổ cư là do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định, không phụ thuộc vào ý chí của hai bên. Sau ký Hợp đồng đặt cọc, phía anh T đã nộp hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C và trước đó ngày 25/10/2024, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C đã có văn bản tạm ngừng tiếp nhận hồ sơ xin phép chuyển mục đích sử dụng sang đất ở tại khu vực thị trấn C. Vì vậy, các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận tại văn bản đặt cọc là do nguyên nhân khách quan từ phía cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 34 có diện tích 254,6m² tọa lạc tại Khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre đã ký kết giữa ông Lê Anh D, bà Nguyễn Thị Kim T2 với anh Nguyễn Khánh T vào ngày 31/10/2022:

[3.1] Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 34 có diện tích 254,6m² tọa lạc tại Khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre ngày 31/10/2022 ký giữa ký kết giữa ông Lê Anh D, bà Nguyễn Thị Kim T2 với anh Nguyễn Khánh T tại Văn phòng C được lập thành văn bản, có công chứng phù hợp với quy định tại các Điều 119, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.2] Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 31/10/2022, giữa ông Lê Anh D và bà Nguyễn Thị Kim T2 với anh Nguyễn Khánh T mặt dù được giao kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, các bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Tuy nhiên nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều cấm của pháp luật dân sự, Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành: diện tích đất và loại đất mà đôi bên chuyển nhượng thực tế là không đảm bảo diện tích tối thiểu để được tách thửa, đôi bên thoả thuận ghi giá thấp so với giá chuyển nhượng để giảm thuế, trên đất chuyển nhượng có nhà của ông D, bà T2 nhưng đôi bên không có thoả thuận gì liên quan đến tài sản này khi chuyển nhượng đất.

Vì vậy nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở để được Hội đồng xét xử chấp nhận. Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng của ông D là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên đôi bên có nghĩa vụ khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự:

[4.1] Bên anh T chưa nhận đất chuyển nhượng nên không phải thực hiện nghĩa vụ trả đất. Thừa đất 104 hiện do anh T đang đứng tên giấy chứng nhận nên cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh (thu hồi) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS02204 ngày 04/11/2016, chỉnh lý tại trang 4 giấy chứng nhận ngày 10/11/2022 để cấp lại cho ông D, bà T2 theo quy định khi đương sự có yêu cầu. Cấp sơ thẩm tuyên buộc anh T phải thực hiện thủ tục hành chính chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 104, tờ bản đồ số 34 cho ông D, bà T2 là không có căn cứ, không phù hợp với quy định pháp luật.

[4.2] Bên chuyển nhượng là ông D, bà T2 có nghĩa vụ liên đới trả lại anh T số tiền 1.300.000.000 đồng.

Việc Tòa sơ thẩm chỉ buộc cá nhân ông D trả lại số tiền 1.300.000.000 đồng cho anh T là chưa phù hợp. Bởi lẽ: Theo Điều 275 Bộ luật Dân sự, một trong các căn cứ phát sinh nghĩa vụ là từ “Hợp đồng”, khi hai bên tự nguyện thỏa thuận ký kết hợp đồng, nghĩa vụ pháp lý phát sinh giữa các bên buộc phải được tuân thủ thực hiện. Ông Lê Anh D và bà Nguyễn Thị Kim T2 cùng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc và biên nhận nhận tiền, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể tiếp tục thực hiện nên ông D và bà T2 phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả các khoản tiền nhận từ anh Nguyễn Khánh T (kể cả ông Nguyễn Văn N) mới đúng quy định pháp luật. Việc bà T2 cho rằng bà chỉ ký và viết tên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C ngày 31/10/2022; hợp đồng đặt cọc ngày 12/8/2022, 24/10/2022 và Biên nhận nhận tiền 100.000.000 đồng ngày 16/12/2022 mà không có trực tiếp nhận và sử dụng số tiền nêu trên và bà không đồng ý có nghĩa vụ liên đới cùng ông D hoàn trả cho anh Nguyễn Khánh T và ông Nguyễn Văn N là không phù hợp. Khi bà T2 ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc và biên nhận nhận tiền, điều đó xác lập rằng bà T2 đồng ý với toàn bộ nội dung của các giao dịch này và chịu trách nhiệm pháp lý về số tiền đã nhận, việc bà T2 không trực tiếp nhận hay sử dụng số tiền nói trên không làm thay đổi nghĩa vụ liên đới phát sinh từ hợp đồng. Từ đó, căn cứ Điều 288 Bộ luật Dân sự, buộc bà T2 phải có nghĩa vụ liên đới cùng ông D hoàn trả số tiền 1.300.000.000 đồng cho anh T. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông N không kháng cáo, căn cứ Điều 5 Bộ luật Dân sự cần tôn trọng quyền định đoạt của đương sự.

[5] Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu:

Hai bên cùng thỏa thuận lách luật để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đều có lỗi, quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng không thực hiện được là vì lý do khách quan và cũng không có thiệt hại xảy ra nên ông D, bà T2 không phải chịu trách nhiệm bồi thường. Đối với số tiền 1.300.000.000 đồng mà ông D, bà T2 có nghĩa vụ trả lại cho anh T là số tiền ông D, bà T2 được giữ trên cơ sở giao dịch dân sự liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là chiếm giữ trái phép hoặc vi phạm nghĩa vụ tài chính phải thực hiện từ các giao dịch nên việc anh T yêu cầu ông D, bà T2 bồi thường thiệt hại cho anh T số tiền là 313.000.000 đồng dưới hình thức tính tiền lãi của số tiền chuyển nhượng 1.300.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Đối với yêu cầu độc lập của ông N1 được chấp nhận theo quyết định của bản án sơ thẩm, ông N không kháng cáo, có hiệu lực theo quy định, Hội đồng xét xử không xét lại.

[7] Về chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét thẩm định, chi phí đo đạc, chi phí định giá, chi phí lấy kết quả đo đạc và chi phí trích lục hồ sơ cấp đất là 4.058.000 đồng, nguyên đơn phải có nghĩa vụ chịu và đã nộp xong.

Từ những nhận định trên cho thấy kháng cáo của nguyên đơn nguyên đơn có căn cứ một phần nên được chấp nhận một phần. Kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là có căn cứ nên được chấp nhận. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 317/2024/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Về án phí: Các đương sự chịu án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre;
Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Khánh T;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Anh D.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 317/2024/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách.

Căn cứ vào các Điều 122, 124, 131, 328 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai 2013; các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 165 và khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Khánh T về việc yêu cầu ông Lê Anh D, bà Nguyễn Thị Kim T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày ngày 31/10/2022.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Anh D đối với anh Nguyễn Khánh T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày ngày 31/10/2022 giữa anh Nguyễn Khánh T với ông Lê Anh D, bà Nguyễn Thị Kim T2 vô hiệu.

Buộc ông Lê Anh D, bà Nguyễn Thị Kim T2 phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho anh Nguyễn Khánh T số tiền 1.300.000.000 (Một tỷ ba trăm triệu) đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N (Nổi).

Buộc ông Lê Anh D có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn N số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh (thu hồi) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS02204 ngày 04/11/2016, chỉnh lý tại trang 4 giấy chứng nhận ngày 10/11/2022 để cấp lại cho ông D, bà T2 cho phù hợp với quyết định của bản án khi đương sự có yêu cầu.

4. Về chi phí tố tụng là 4.058.000 (Bốn triệu không trăm năm mươi tám nghìn) đồng, nguyên đơn phải có nghĩa vụ chịu và đã nộp xong.

5. Về án phí sơ thẩm:

Nguyên đơn anh Nguyễn Khánh T phải có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001673 ngày 04/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện

Chợ Lách, tỉnh Bến Tre. Anh T có nghĩa vụ nộp tiếp số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Ông Lê Anh D, bà Nguyễn Thị Kim T2 có nghĩa vụ liên đới nộp số tiền án phí 51.000.000 (Năm mươi một triệu) đồng nhưng do ông D được miễn nộp tiền án phí (ông D thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí) nên bà Nguyễn Thị Kim T2 có nghĩa vụ nộp số tiền án phí 51.000.000 (Năm mươi một triệu) đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho anh Nguyễn Khánh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005654 ngày 21/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND huyện Chợ Lách;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Chợ Lách;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Rên

