

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 212 /2024/DS-PT
Ngày: 22/8/2024
V/v Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc
Đòi lại tài sản
(tiền môi giới bất động sản)

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Tăng Thị Thúy Nga.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thành

Ông Phan Lê Vũ Huy Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trung An – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Bà Huỳnh Thị Mỹ Liên– Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 89/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2024, về V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc đòi lại tài sản (Tiền môi giới bất động sản)”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2024/DS-ST, ngày 27 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 142/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Bùi Thanh V, sinh năm: 1979. (vắng mặt).

Địa chỉ: số A, khóm A, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Bùi Thanh V: Ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1968. (có mặt).

Địa chỉ: số A, đường L, khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn:

Ông Huỳnh Tấn Đ, sinh năm: 1956. (vắng mặt).

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1957. (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp G, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Huỳnh Công T, sinh năm: 1982. (vắng mặt).

Địa chỉ theo đơn khởi kiện: ấp G, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ hiện nay: số H, đường số E, khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

3. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn E là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Huỳnh Tân Đ và bà Nguyễn Thị H là bị đơn, ông Huỳnh Công T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/4/2023, các lời khai có trong hồ sơ vụ án, đại diện ủy quyền nguyên đơn Bùi Thanh V là ông Nguyễn Văn E trình bày:

Nguyên vào ngày 27 tháng 06 năm 2022 qua người giới thiệu ông Bùi Thanh V đến gặp ông Huỳnh Tiến Đ1, bà Nguyễn Thị H và ông Huỳnh Công T để nhận chuyển nhượng thửa đất số 431, 430, tờ bản đồ số: 6, diện tích ước tính khoảng 42.350m², giá hai bên thỏa thuận 150.000.000 đồng/1000m² (một trăm năm mươi triệu đồng trên một ngàn mét vuông). Tổng giá trị hợp đồng ước tính khoảng: 6.352.500.000 đồng.

Sau khi bàn bạc, thương lượng hai bên đã thống nhất và ký tên vào “Bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 27/06/2022 thay cho hợp đồng đặt cọc. Theo nội dung của Bản thỏa thuận này ông Bùi Thanh V đã thực hiện việc đặt cọc cho ông Huỳnh Tiến Đ1, bà Nguyễn Thị H và ông Huỳnh Công T số tiền: 1.500.000.000 đồng (chia làm 02 lần, lần 1: 1.200.000.000 đồng, lần 2: 300.000.000 đồng) bằng hình thức chuyển khoản tại Ngân hàng V1 theo số tài khoản mà ông Huỳnh Tiến Đ1, bà Nguyễn Thị H và ông Huỳnh Công T chỉ định số: 1071237888 người thụ hưởng là ông Huỳnh Công T.

Tại thời điểm giao dịch chuyển nhượng theo ông Huỳnh Tiến Đ1, bà Nguyễn Thị H và ông Huỳnh Công T cung cấp thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ1, bà H đang bị cơ quan thi hành án kê biên để thực hiện bản án khác của Tòa án: Cụ thể là theo Quyết định thi hành án dân sự số: 1038/QĐ - CCTHADS ngày 29/04/2021 của Chi cục trưởng Chi cục THADS huyện K, nên ông Đ1, bà H, ông T có đề nghị ông Bùi Thanh V chuyển trước số tiền: 1.500.000.000 đồng nộp cho Cơ quan thi hành án để xin rút 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 72, 74, 89, tờ bản đồ số 64, 35 đất tọa lạc tại ấp G, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng và thực hiện giải chấp, đồng thời họ cam kết với ông Bùi Thanh V rằng: “Trong 60 ngày sẽ ký Hợp đồng chuyển nhượng phần đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Bùi Thanh V và sẽ thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng sang cây lâu năm và tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng cho anh Bùi Thanh V và di dời vật kiến trúc trên đất trong thời hạn 36 tháng và được quyền thuê lại thửa đất canh tác nếu có yêu cầu”.

Thế nhưng, hết thời hạn 60 ngày ông Bùi Thanh V liên hệ thì ông Huỳnh Tiến Đ1, bà Nguyễn Thị H và ông Huỳnh Công T có thái độ cố tình lẩn tránh và cố tình không thực hiện như đã cam kết, mặc dù đã nhận đủ số tiền của ông Bùi Thanh V là 1.500.000.000 đồng. Khi ông Bùi Thanh V đến tận nhà ông Huỳnh Tiến Đ1, bà Nguyễn Thị H thì ông bà có thái độ thách đố và nói ngan không có thiện chí hợp tác, đổ lỗi cho con trai là ông Huỳnh Công T.

Khi đến UBND xã B tìm hiểu thì ông Bùi Thanh V phát hiện trước đó (cách thời điểm ký hợp đồng với tôi là 2 năm 8 tháng) tức vào ngày 15/10/2019 ông Huỳnh Tiến Đ1, bà Nguyễn Thị H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 431, diện tích: 10.000m² với ông Huỳnh Công T và bà Huỳnh Thị Huyền T1, cùng địa chỉ: H, khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ, giá chuyển nhượng 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng), việc xác lập Hợp đồng mua bán đất có xác nhận của UBND xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, trước đó ông Huỳnh Tiến Đ1, bà Nguyễn Thị H đã thông đồng với ông Huỳnh Công T đã ký chuyển nhượng phần đất nêu trên nhưng lại cố tình ký văn bản thỏa thuận để chiếm đoạt của ông Bùi Thanh V số tiền 1.500.000.000 đồng và cố tình không thực hiện các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận

Hành vi của ông Huỳnh Tấn Đ, bà Nguyễn Thị H và ông Huỳnh Công T có sự bàn bạc trước cố tình không thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận đặt cọc nên ông Bùi Thanh V làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng giải quyết:

Chấm dứt giao dịch đặt cọc ngày 27/04/2022 giữa ông Bùi Thanh V với ông Huỳnh Tấn Đ, bà Nguyễn Thị H và ông Huỳnh Công T. Đồng thời buộc xác định ông Huỳnh Tấn Đ, bà Nguyễn Thị H; ông Huỳnh Công T có lỗi và cùng có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Bùi Thanh V số tiền nhận cọc là: 1.500.000.000 đồng và tiền phạt cọc: 1.500.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông Bùi Thanh V yêu cầu là: 3.000.000.000 đồng.

Ông Bùi Thanh V không đồng ý theo yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Công T về số tiền 120.000.000 đồng.

Theo Bản tự khai ngày 21/6/2023 và các lời khai có trong hồ sơ vụ án, bị đơn là ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 27/04/2022, ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H có nhận tiền đặt cọc mua đất từ ông Bùi Thanh V là 1,2 tỷ đồng (thửa đất số 431- 430 tờ bản đồ số 6 tại ấp G, B, K, Sóc Trăng) theo văn bản thỏa thuận đã ký giữa 2 bên vào ngày 27/4/2022 tại Cần Thơ.

Sau đó vì hoàn cảnh của gia đình chúng tôi khó khăn nên có nhờ cháu Huỳnh Công T xin được ứng thêm từ ông Bùi Thanh V số tiền: 300 triệu đồng.

Sau hai lần ông Bùi Thanh V chuyển tiền nhờ qua tài khoản ngân hàng V1 của cháu Huỳnh Công T thì đã bàn giao đủ số tiền mặt 1,5 tỷ đồng cho ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H vào ngày 03/6/2022 tại nhà chúng tôi.

Theo văn bản thỏa thuận đã ký giữa 2 bên vào ngày 27/4/2022 thì quá trình thực hiện việc mua bán giữa 2 bên nếu có khó khăn vướng mắc, 2 bên phải thương lượng cùng nhau tháo gỡ và bên ông Bùi Thanh V có hứa sẽ hỗ trợ cho ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H để tháo gỡ khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ cho ông V. Tuy nhiên sau khi nhận được số tiền trên thì ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H nhiều lần liên hệ ông Bùi Thanh V qua số điện thoại ông Bùi Thanh V sử dụng trong quá trình giao dịch với chúng tôi là 0918357500 thì tất cả các cuộc gọi đến số máy này: một là ông V không nghe máy, hai là thuê bao không liên lạc được.

Đến khoảng tháng 01/2023 ông Bùi Thanh V gọi điện và có lần cử người liên hệ với ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H nói rằng do ông Bùi Thanh V không thuộc trường hợp mua được đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật hiện hành nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với chúng tôi và ông Bùi Thanh V xin nhận lại số tiền đã chuyển cọc cho ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H là 1,5 tỷ đồng. Ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H có nói với ông Bùi Thanh V nội dung là: theo luật mua bán giữa 02 bên nếu ông Bùi Thanh V không tiếp tục thực hiện theo văn bản thỏa thuận ngày 27/04/2022 đã ký giữa 02 bên thì ông Bùi Thanh V sẽ mất số tiền đã đặt cọc cho ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H.

Đến nay thì ông Bùi Thanh V lại khởi kiện ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H ra Tòa án huyện K để đòi tiền đặt cọc và lãi phạt tiền đặt cọc tổng số tiền là 03 tỷ đồng. Đây là việc hết sức phi lý đối với chúng tôi vì theo nguyên tắc đặt cọc ông V đã không thực hiện đúng nhiệm vụ của mình theo thỏa thuận tại bản đặt cọc ngày 27/4/2022 và trong suốt thời gian qua ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H liên hệ với ông Bùi Thanh V nhưng không nghe máy chứng tỏ ông Bùi Thanh V cố tình lẩn tránh trách nhiệm và không còn muốn mua đất của ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H nữa. Như vậy theo quy định của pháp luật thì đã xác định ông Bùi Thanh V tự ý bỏ tiền cọc đã chuyển, đồng thời ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H hoàn toàn không có lỗi với ông V.

Việc ông Bùi Thanh V đã đặt cọc nhưng không tiến hành thực hiện hết nội dung đặt cọc đã làm cho ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H chờ đợi ông Bùi Thanh V trong thời gian dài gây tổn hại đến sức khỏe cho ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H trong thời gian đó vì chờ ông Bùi Thanh V thực hiện hợp đồng nên ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H không thể triển khai các công việc liên quan tới thửa đất làm thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi của ông bà.

Từ các vấn đề trên ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H đề nghị quý Tòa án Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng xử lý: bác đơn khởi kiện của ông Bùi Thanh V đối với ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H.

Đối với yêu cầu của ông Huỳnh Công T yêu cầu ông Bùi Thanh V cùng ông Huỳnh Tấn Đ, bà Nguyễn Thị H thực hiện chi trả phí môi giới cho tôi là 2% trên tổng giá trị chuyển nhượng 40 công đất trên (giá chuyển nhượng: 150 triệu/công $\times$ 40 công = 6 tỷ vnd) Vậy số tiền phí môi giới phải trả cho ông Huỳnh Công T là: 2% $\times$ 6 tỷ đồng = 120 triệu đồng thì ông Huỳnh Tấn Đ và vợ là bà

Nguyễn Thị H đồng ý trả chi phí môi giới cho ông Huỳnh Công T theo yêu cầu mà ông T đã nộp cho Tòa án.

Tại bản tự khai ngày 19/3/2024, ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H có ý kiến lại như sau:

Ông Huỳnh Tấn Đ xác định nếu Hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu và không thực hiện được thì phần trách nhiệm của ông Đ và bà H đối với số tiền 1.500.000.000 đồng mà ông Đ và bà H nhận từ ông Huỳnh Công T chỉ tương ứng với phần thanh toán trước cho ông Đ và bà H đối với diện tích đất còn lại của thửa 430 và 431 sau khi trừ 10.000m² mà tôi và bà H đã sang nhượng trước cho ông T trước đây. Phần trách nhiệm 10.000m² đất còn lại là của ông T.

Ông Huỳnh Tấn Đ đề nghị Tòa án xác định trách nhiệm theo phần đối với số tiền 1.500.000.000 đồng thanh toán trước khi thực hiện hợp đồng sang nhượng thửa đất 430 và 431.

Theo đơn yêu cầu giải quyết ngày 22/6/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Công T trình bày:

Vào ngày 27/4/2022 ông Bùi Thanh V có đặt cọc mua thửa đất số 431-430 tờ bản đồ số 6 tại ấp G, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng của ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H, với số tiền đặt cọc là: 1,2 tỷ đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) theo văn bản thỏa thuận đã ký vào ngày 27/4/2022. Số tiền này được ông Bùi Thanh V, ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H thống nhất nhờ số tài khoản của ông Huỳnh Công T tại ngân hàng V1 để ông V chuyển nhờ số tiền đặt cọc nói trên cho ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H. Tiếp đó vì ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H báo có nhiều khó khăn trong giải quyết công việc gia đình nên có nhờ ông Huỳnh Công T nói với ông V xin cho ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H được ứng thêm số tiền là 300 triệu đồng. Sau đó đến ngày 27/5/2022 ông Bùi Thanh V có chuyển tiếp số tiền 300 triệu đồng cho ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H thông qua tài khoản ngân hàng của ông Huỳnh Công T để ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H giải quyết khó khăn trong gia đình.

Số tiền hai lần ông Bùi Thanh V chuyển nhờ vào tài khoản của anh Huỳnh Công T cho ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H là 1,5 tỷ đồng.

Số tiền 1,5 tỷ đồng này đã được ông Huỳnh Công T giao lại cho ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H theo biên nhận giao tiền đã được ký giao nhận tiền giữa hai bên vào ngày 03/6/2022.

Như vậy đến thời điểm hiện tại ông Huỳnh Công T không còn liên quan gì nữa đến số tiền 1,5 tỷ đồng mà ông Bùi Thanh V đã chuyển cọc mua đất của ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H vì ông Huỳnh Công T đã giao đủ số tiền ông Bùi Thanh V chuyển khoản hai lần trên cho ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H.

Việc ông Bùi Thanh V yêu cầu ông Huỳnh Công T cùng liên đới chịu trách nhiệm cùng với ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H trả lại tiền cọc 1,5 tỷ đồng và tiền phạt cọc 1,5 tỷ đồng là vô cùng phi lý đối với ông Huỳnh Công T

vì anh chỉ là người kí tên trên bảng thỏa thuận với danh nghĩa là người làm chứng và là người môi giới cho việc mua bán giữa hai bên. Việc chuyển tiền nhờ qua tài khoản ông Huỳnh Công T xét về tình lý thì anh là người giúp đỡ cho đôi bên và đều có sự thống nhất của ông Bùi Thanh V với ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H. Đến thời điểm hiện tại ông Huỳnh Công T không hưởng được một đồng nào từ việc đặt cọc chuyển nhượng giữa ông Bùi Thanh V với ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H nên yêu cầu của ông V đối với anh Huỳnh Công T là vô căn cứ.

Việc ông Bùi Thanh V nói ông Huỳnh Công T là con rể trong nhà của ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H là hoàn toàn không chính xác vì đến thời điểm ông Bùi Thanh V giao dịch dân sự đặt cọc với ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H thì anh Huỳnh Công T đã không còn liên quan do đã li hôn với con ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H vào ngày 16/11/2021 theo quyết định của TAND quận Cái Răng.

Việc ông Bùi Thanh V nói ông Huỳnh Công T chiếm đoạt tài sản là tiền đặt cọc vụ không vì ông là người ngay tình trong vụ việc đặt cọc này.

Bên cạnh đó, ông Huỳnh Công T yêu cầu ông Bùi Thanh V cùng với vợ chồng ông Huỳnh Tấn Đ, bà Nguyễn Thị H thực hiện chi trả phí môi giới cho tôi là 2% trên tổng giá trị chuyển nhượng 40 công đất trên (giá chuyển nhượng: 150 triệu/công $\times$ 40 công = 6 tỷ đồng). Vậy số tiền phí môi giới phải trả cho ông Huỳnh Công T là: 2% $\times$ 6 tỷ đồng = 120 triệu đồng

Tại bản tự khai ngày 19/3/2024, ông Huỳnh Công T có ý kiến lại như sau:

Ông Huỳnh Công T xác định nếu Hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu và không thực hiện được thì phần trách nhiệm của ông T đối với số tiền 1.500.000.000 đồng mà ông Bùi Thanh V chuyển khoản cho ông T cũng chỉ tương ứng với phần diện tích 10.000m² đất mà anh T đã chuyển nhượng của ông Đ và bà H trước đất. Phần trách nhiệm tiền còn lại là của ông Đ và bà H tương ứng với phần diện tích còn lại của thửa đất 430 và 431 sau khi trừ phần 10.000m² mà tôi đã sang nhượng.

Ông Huỳnh Công T đề nghị Tòa án xác định trách nhiệm theo phần đối với số tiền 1.500.000.000 đồng thanh toán trước khi thực hiện hợp đồng sang nhượng thửa đất 430 và 431 Sự việc được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2024/DS-ST, ngày 27 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 2, Điều 227 và khoản 3, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 116, Điều 287, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 60, Điều 61, Điều 62, Điều 63, Điều 64, Điều 65, Điều 66, Điều 67 và Điều 68 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014;

Căn cứ Điều 26 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.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của anh Bùi Thanh V.

Chấm dứt giao dịch theo Bảng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại ấp G, B, K, Sóc Trăng được ký kết giữa anh Bùi Thanh V, ông Huỳnh Tấn Đ, bà Nguyễn Thị H và anh Huỳnh Công T vào ngày 27/4/2022.

Buộc ông Huỳnh Tấn Đ, bà Nguyễn Thị H phải cùng chịu trách nhiệm trả cho anh Bùi Thanh V số tiền chuyển nhượng đất thanh toán trước là 1.140.000.000 đồng. (một tỉ một trăm bốn mươi triệu đồng).

Buộc anh Huỳnh Công T chịu trách nhiệm trả cho anh Bùi Thanh V số tiền chuyển nhượng đất thanh toán trước là 360.000.000 đồng (ba trăm sáu mươi triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu yêu cầu của anh Bùi Thanh V về việc đòi ông Huỳnh Tấn Đ, bà Nguyễn Thị H và anh Huỳnh Công T cùng chịu trách nhiệm thanh toán tiền phạt cọc với số tiền là 1.500.000.000 đồng (một tỉ năm trăm triệu đồng).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của anh Huỳnh Công T.

Buộc ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H phải cùng chịu trách nhiệm trả cho anh Huỳnh Công T số tiền 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của anh Huỳnh Công T về việc yêu cầu anh Bùi Thanh V phải cùng phải chịu trách nhiệm thanh toán số tiền 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) với ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 29 tháng 3 năm 2024 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Thanh V kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Huỳnh Tấn Đ, bà Nguyễn Thị H, ông Huỳnh Công T cùng liên đới có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự tiền phạt cọc 1.500.000.000 đồng, tổng cộng 3.000.000.000đ.

Ngày 05 tháng 4 năm 2024 các bị đơn ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn thị H1 kháng cáo yêu cầu Tòa án sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 04 tháng 4 năm 2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Công T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không buộc ông thanh toán số tiền 360.000.000 đồng cho ông Bùi Thanh V vì ông chưa nhận được số tiền ông V đã chuyển để thanh toán tiền mua đất.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 93/QĐ-VKS-DS ngày 10 tháng 4 năm 2014 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định: Kháng nghị một phần bản án Dân sự sơ thẩm số 45/2024/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng theo hướng áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự hủy một phần bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung,

Tại phiên Tòa phúc thẩm vì Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng thay đổi một phần nội dung kháng nghị.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Vì Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, việc tuân theo và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về nội dung kháng nghị, kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và đình chia xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của các bị đơn ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Công T do những người này đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai mà vẫn vắng mặt.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về chủ thể, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên kháng cáo hợp lệ. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng là đúng quy định tại các Điều 278, 279, 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về tố tụng: Tại phiên tòa vắng mặt ông Huỳnh Tấn Đ, bà Nguyễn Thị H, ông Huỳnh Công T, những người này có kháng cáo và đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt thì coi như từ bỏ việc kháng cáo và Tòa

án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người đó theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015

[3] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng: Về xác định quan hệ tranh chấp nguyên đơn yêu cầu giải quyết chấm dứt hợp đồng đặt cọc và yêu cầu các bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc với tổng số tiền 3.000.000.000 đồng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, yêu cầu nguyên đơn, bị đơn trả số tiền môi giới mua đất 120.000.000 đồng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là Hợp đồng đặt cọc là thiếu sót, cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi lại tài sản (tiền môi giới bất động sản)”. Kháng nghị của Viện kiểm sát yêu cầu xác định bổ sung quan hệ tranh chấp là có căn cứ chấp nhận. Đối với kháng nghị đề nghị sửa bản án sơ thẩm, xét thấy: Khi giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ các tài liệu chứng cứ và nhận định là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dựa trên các tài liệu chứng cứ đã thu thập, việc cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng là quan điểm chứ không phải giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên việc thay đổi kháng nghị yêu cầu sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[4] Về nội dung: Tại Bảng thỏa thuận v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại ấp G, thị trấn K, Sóc Trăng ngày 27 tháng 4 năm 2022 thể hiện nội dung từ điều 1 đến điều 6 thể hiện là thỏa thuận để bảo đảm giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng tại Điều 7 của Bảng thỏa thuận trên thể hiện nội dung “Hai bên cam kết thực hiện Bảng thỏa thuận này Bên B sai thì mất cọc, Bên A sai thì bồi thường gấp đôi tiền cọc đã nhận”. Tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“Điều 328. Đặt cọc

1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.”

[5] Như vậy, có căn cứ xác định việc ông Bùi Thanh V đưa trước cho ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H, ông Huỳnh Công T số tiền 1.500.000.000 đồng là tiền đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng. Do vậy, kháng nghị của Viện kiểm sát đề nghị xác định số tiền 1.500.000.000 đồng này là tiền đặt cọc là có căn cứ chấp nhận.

[6] Do xác định số tiền ông V đưa trước cho ông Đ và bà H, ông T là tiền đặt cọc nên khi giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc sẽ được thực hiện theo khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015: “2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và

một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

[7] Xét về lỗi dẫn đến các bên không thực hiện được việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng và ông V yêu cầu chấm dứt giao dịch đặt cọc ngày 27/4/2022, thấy rằng: Tại thời điểm ông Bùi Thanh V đặt cọc tiền chuyển nhượng đất thì 02 thửa đất trên đang bị cơ quan Thi hành án kê biên để thi hành bản án khác theo Quyết định Thi hành án dân sự số 1038/QĐ-CCTHADS ngày 29/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng nên ông Đ, bà H có đề nghị ông Vũ c trước số tiền 1.500.000.000 đồng để nộp cho cơ quan Thi hành án thực hiện việc giải chấp. Tại điều 6 của bảng thỏa thuận các bên đã thỏa thuận: “Bên A có trách nhiệm lo đủ hồ sơ hợp pháp để chuyển nhượng QSD đất cho bên B trong thời hạn 60 ngày. Khi bên A lo xong hồ sơ thì báo cho bên B trước 7 ngày để bên B sắp xếp qua ký Hợp đồng chuyển nhượng”.

[8] Như vậy theo thỏa thuận thì trong vòng 60 ngày tính từ ngày 27/4/2022 đến 27/6/2022 thì sẽ đến hạn để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên qua nội dung tin nhắn zalo giữa ông V và ông T (bút lục 115-125) cho thấy ông T dùng tên zalo C (anh T thừa nhận có dùng nick Zalo này) có chụp gửi các quyết định của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách cho ông Vũ x (bút lục 117-118). Qua đối chiếu cho thấy các quyết định mà Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách ban hành gồm: Quyết định số 74/QĐ-CCTHADS về việc giải tỏa kê biên một phần quyền sử dụng đất của thửa số 74, 89 và quyết định số 75/QĐ-CCTHADS về việc chấm dứt tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với 03 thửa 74, 89, 72 cùng ngày 26/5/2022 (bút lục 16, 18 do anh V giao nộp) và biên lai thu tiền thi hành án ngày 25/5/2022 (bút lục: 17). Như vậy qua lịch sử tin nhắn cho thấy trong khoảng thời gian từ ngày 06/5/2022 đến ngày 21/02/2023 bên phía ông V vẫn nhắn tin tác động bên phía ông T, ông Đ bà H để tiếp tục thực hiện hợp đồng mặc dù đã quá thời hạn 60 ngày như các bên đã thỏa thuận.

[9] Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm thu thập tài liệu, chứng cứ cho thấy trước đây vào ngày 15/10/2019 phía ông Đ, bà H đã lập hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất số 431, diện tích 10.000m² cho vợ chồng ông Huỳnh Công T, bà Huỳnh Thị Huyền T1 (ông Huỳnh Công T đã khởi kiện và bản án số 47/2023/DS-ST ngày 28/4/2023 của TAND huyện Kế Sách tuyên: không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng). Đến ngày 11/8/2020 ông Đ, bà H tiếp tục dùng quyền sử dụng đất là 02 thửa đất số 430, 431, diện tích 42.350m², tờ bản đồ số 06 thế chấp cho ông Trần Đức T2 để vay số tiền 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng), đến ngày 31/5/2022 tại bản án dân sự sơ thẩm số 79/2022/DS-ST của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ đã tuyên buộc vợ chồng ông Đ, bà H phải trả số tiền nợ vay và lãi phát sinh cho ông T2, trường hợp ông Đ, bà H không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cho ông T2 thì ông T2 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án bán các tài sản của ông Đ, bà H đã thế chấp để thi hành án, ông T2 được ưu tiên thanh toán nợ bằng chính các tài sản nêu trên. Ngày 03/10/2022 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách đã ra quyết định thi hành án số 08/QĐ-CCTHADS để thi hành bản án số 79 và 02 thửa đất này cũng là đối

tượng phải thi hành cho bản án số 79 nêu trên. Tuy nhiên ông Huỳnh Tấn Đ, bà Nguyễn Thị H và ông Huỳnh Công T không cho ông Bùi Thanh V biết các sự kiện nêu trên. Như vậy, bên phía ông Đ, bà H đã có hành vi gian dối không thông tin cho phía ông V biết diễn biến 02 thửa đất số 430 diện tích 27.300m², tờ bản đồ số 06 (nay đã tách thành thửa chính quy số 89, tờ bản đồ số 35, diện tích 27.309,8m²) và thửa số 431 diện tích 15.050m², tờ bản đồ số 06 (nay tách thành thửa chính quy số 72, 74, 76, cùng tờ bản đồ số 64 tương ứng diện tích 2.111,2m², 11.563,8m², 675,4m²,) trước đây đã chuyển nhượng một phần cho vợ chồng ông T, bà T1 và sau đó tiếp tục được vợ chồng ông Đ bà H thế chấp cho ông Trần Đức T2. Do đó, phía ông Đ, bà H, ông T (Bên A) đã vi phạm thỏa thuận tại Điều 6 và Điều 7 của Bảng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nguyên nhân chính dẫn đến không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nên nguyên đơn yêu cầu chấm dứt giao dịch đặt cọc ngày 27/4/2022 giữa ông Bùi Thanh V và ông Huỳnh Tấn Đ, bà Nguyễn Thị H, ông Huỳnh Công T đồng thời buộc ông Đ, bà H, ông T cùng có trách nhiệm liên đới trả cho ông số tiền nhận cọc là 1.500.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 1.500.000.000 đồng, tổng cộng là 3.000.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận. Kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

[10] Do cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ các chứng cứ và tránh thực hiện thêm một vòng tố tụng do vậy không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm mà cần sửa bản án cũng là phù hợp. Đề nghị của Viện kiểm sát đề nghị sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận

[11] Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc các bị đơn trả tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng và tiền phạt cọc 1.500.000.000 đồng. Tổng cộng 3.000.000.000 đồng. Như đã phân tích từ mục [3] đến mục [9], kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[12] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Công T yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc ông thanh toán số tiền 360.000.000 đồng. Xét thấy, quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm ông T đều vắng mặt nên cấp phúc thẩm sẽ đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông T theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, tuy nhiên do có kháng nghị của Viện kiểm sát về Hợp đồng đặt cọc nên phần nội dung này của bản án sơ thẩm liên quan đến việc xem xét kháng nghị của Viện Kiểm sát và kháng cáo của phía nguyên đơn nên cấp phúc thẩm xem xét lại phần bản án này của cấp sơ thẩm theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Do xác định đây là hợp đồng đặt cọc và ông Đ, bà H, ông T là người đồng đứng tên người chuyển nhượng đất trong Bảng thỏa thuận V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2022, nên phần trách nhiệm ông T sẽ xem xét theo cách xử lý hậu quả của Hợp đồng đặt cọc.

[13] Lời đề nghị của vị Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của các bị

đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sửa bản án dân sự sơ thẩm về số tiền cọc và tiền phạt cọc là có căn cứ chấp nhận. Do bản án sơ thẩm bị sửa nên án phí dân sự sơ thẩm cũng được sửa lại theo quy định của pháp luật.

[14] Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án;

[14.1] Nguyên đơn ông Bùi Thanh V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 46.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0007227 ngày 08 tháng 6 năm 2023 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

[14.2] Bị đơn ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H và ông Huỳnh Công T phải liên đới chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Cụ thể, ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H phải chịu liên đới chịu là $72.000.000đ + 2\% (3.000.000.000đ - 2.000.000.000đ) = 92.000.000đ$. Tuy nhiên, do ông Đ và bà H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí ngày 05/4/2024 nên Hội đồng xét xử chấp nhận miễn án phí cho ông Đ, bà H theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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, lệ phí Tòa án; Ông Huỳnh Công T phải chịu 30.666.666 đồng án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000. 000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí 0010573 ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng. Ông Huỳnh Công T còn phải nộp thêm 27.666.666 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[15] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự

[16] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị được giữ nguyên và đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 309, Điều 312, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

Chấp nhận Kháng nghị số 93/QĐ- VKS-DS ngày 10 tháng 4 năm 2024 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng

Chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn E.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của các bị đơn ông Huỳnh Tấn Đ, bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Công T.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2024/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng. Như sau:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 95; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 271; khoản 1,3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; điểm d khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ các Điều 328, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Thanh V như sau:

1.1 Chấm dứt hợp đồng đặt cọc theo Bảng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại ấp G, B, K, Sóc Trăng được ký kết giữa ông Bùi Thanh V với ông Huỳnh Tấn Đ, bà Nguyễn Thị H và ông Huỳnh Công T vào ngày 27 tháng 4 năm 2022.

1.2 Buộc ông Huỳnh Tấn Đ, bà Nguyễn Thị H và ông Huỳnh Công T phải cùng liên đới chịu trách nhiệm trả cho ông Bùi Thanh V số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Tổng cộng 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng)

1.3 Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí, chi phí tố tụng:

2.1 Ông Bùi Thanh V không phải chịu và được nhận lại tiền án phí dân sự sơ thẩm 46.000.000 đồng (bốn mươi sáu triệu đồng) theo biên lai thu số 0007227 ngày 08/6/2023 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

2.2 Ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

2.3 Ông Huỳnh Công T phải chịu 30.666.666 đồng (Ba mươi triệu, sáu trăm sáu mươi sáu ngàn, sáu trăm sáu mươi sáu đồng) án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000. 000 đồng (Ba triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí 0010573 ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng. Ông Huỳnh Công T còn phải nộp thêm 27.666.666 đồng (Hai mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi sáu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị, không nêu trong quyết định này được giữ nguyên.

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

5. 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện K;
- VKSND huyện K;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Tăng Thị Thúy Nga