

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 93/2023/DS-PT

Ngày 13/3/2023

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
QSD đất và yêu cầu di dời tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Thông

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tạng

Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Tiến Dũng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Bạch Nga - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 28/02/2023 và 13/3/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 320/2022/TLPT-DS
ngày 08 tháng 11 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và yêu cầu di dời tài sản trên đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm
2022 của Tòa án nhân dân thành phố H bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 03/2023/QĐ-PT
ngày 06 tháng 01 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 36/2023/QĐ-PT
ngày 01/02/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Dương Văn L, sinh năm 1978;

Địa chỉ cư trú: Khóm An Thạnh A, phường An Lộc, thành phố H, tỉnh
Đồng Tháp.

Chỗ ở hiện nay: Cống xả lũ, khóm Sở Thượng, phường An Lạc, thành phố
H, tỉnh Đồng Tháp, có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của ông Dương Văn L: Bà Phan Thị Bé T, sinh
năm 1985. Địa chỉ: Khóm Hòa K, Phường 2, TP. S, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L: Luật sư Lê Thị Vân
L1, thành viên của Văn phòng luật sư Lê L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh
Đồng Tháp.

Địa chỉ cư trú: Số 102, đường Võ Văn Kiệt, phường AT, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Tiêu Phúc L2, sinh năm 1962;

2.2. Bà Lưu Thị Minh T1, sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm Long C1, phường Vĩnh M, thành phố C, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông Tiêu Phúc L2: Bà Lưu Thị Minh T1; cư trú tại khóm Long C1, phường Vĩnh M, thành phố C, tỉnh An Giang là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 22/4/2022).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Đỗ Văn T2, sinh năm 1966;

Địa chỉ cư trú: Khóm 2, phường AT, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, vắng mặt có đơn.

3.2. Nguyễn Thị Thúy O, sinh năm 1988;

Địa chỉ cư trú: Khóm An Thạnh A, phường An Lộc, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thúy O: Bà Phan Thị Bé T, sinh năm 1985. Địa chỉ: Khóm Hòa K, Phường 2, TP. S, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Oanh: Luật sư Lê Thị Vân L1, thành viên của Văn phòng luật sư Lê L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo:* Ông Dương Văn L và bà Nguyễn Thị Thúy O.

(Bà Bé T, Luật sư L1 và bà T1 có mặt; ông T1 có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Nguyên đơn ông Dương Văn L có người đại diện bà Phan Thị Bé T (cũng là người đại diện của bà Nguyễn Thị Thúy O) trình bày:** Ngày 06/3/2019, ông L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Tiêu Phúc L2, bà Lưu Thị Minh T1, diện tích 166,4m², thửa đất số: 961, tờ bản đồ số: 04, mục đích sử dụng đất: Trồng cây lâu năm, tọa lạc tại phường An Lạc, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, với giá chuyển nhượng 640.000.000đồng (sáu trăm bốn mươi triệu đồng), do bà Lưu Thị Minh T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng được thỏa thuận bằng Hợp đồng mua bán nền nhà ngày 06/3/2019 được ký kết giữa ông L với vợ chồng ông L2.

Ngày 06/3/2019, ngay sau ký hợp đồng chuyển nhượng, ông L đã đặt cọc đợt 1 cho ông L2, bà T1 số tiền 90.000.000đồng, trong tháng 6/2019, ông L tiếp tục đặt cọc thêm số tiền 60.000.000đồng, tổng cộng 150.000.000đồng. Ông L2, bà T1 đã giao nền nhà cho ông L quản lý, sử dụng khi hai bên ký hợp

đồng, ông L đã nhận đất cát kho chứa hàng và trồng cây (cây hiện nay đã có trái).

Ông L và vợ chồng ông L2, bà T1 thống nhất thời điểm để hai bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là khi bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới theo Bản án có hiệu lực của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, ông L có nghĩa vụ trả cho ông L2, bà T1 số tiền còn lại là 490.000.000đồng khi hai bên làm thủ tục sang tên xong.

Tuy nhiên, đến năm 2022, bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới, ông L đã liên hệ bà T1 để thực hiện hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng như thỏa thuận, nhưng bà T1 không thực hiện.

Đồng thời, qua tìm hiểu, ông L được biết quyền sử dụng đất này hiện nay bà T1, ông L2 đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn T2, địa chỉ tại khóm 2, phường AT, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp và ông T1 đã được đứng tên giấy chứng nhận.

Ông L thông nhất theo Sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố H và Biên bản thỏa thuận giá ngày 08/7/2022 tại Tòa án nhân dân thành phố H.

***Bị đơn là bà Lưu Thị Minh T1 cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông Tiêu Phúc L2 trình bày:** Nguồn gốc đất tranh chấp là của gia đình bà T1. Bà T1 và chồng bà là Tiêu Phúc L2 với ông Dương Văn L có ký kết Hợp đồng mua bán nền nhà vào ngày 06/3/2019. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng, quyền sử dụng đất của bà T1 do ông Nguyễn Đạo Ánh đứng tên và hiện đang tranh chấp với cô Phước, đã có Bản án của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp và đang được giải quyết bằng thủ tục giám đốc thẩm tại Tòa án nhân dân cấp cao, nên hai bên thống nhất thỏa thuận khi có Thông báo của Tòa án cấp cao về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L sẽ đặt cọc thêm 200.000.000đồng để nộp tiền lên Thi hành án tỉnh và bà T1 làm thủ tục đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T1 có nhận trước của ông L số tiền đặt cọc 150.000.000đồng. Hai bên thống nhất thỏa thuận nếu ai thực hiện sai hợp đồng sẽ mất tiền cọc và bồi thường 1,5 lần.

Ngày 13/01/2021, Tòa án nhân dân cấp cao xét xử bà T1 phải trả tiền cho bên tranh chấp và được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận. Bà T1 điện thoại báo cho ông L biết (có cuộc ghi âm). Ngày 02/02/2021, bà T1 nhận được Bản án, trao đổi với ông L thì ông L hẹn chiều ngày 03/02/2021 bà T1 đến nhận số tiền 200.000.000đồng như thỏa thuận, tuy nhiên, ông L hẹn bà T1 đến ngày 03/02/2021 đến nhận tiền. 14 giờ ngày 03/02/2021, khi bà T1 đang trên đường chạy qua nhà ông L thì ông L điện thoại cho bà T1 (có cuộc ghi âm) và báo chỉ có số tiền 100.000.000đồng, nhận thấy ông L không có thiện chí thực hiện hợp đồng nên bà T1 quay về và mượn tiền lãi để thực hiện thủ tục thi hành án. Ngày 05/4/2021, bà T1 điện thoại cho ông L để báo hợp đồng mua bán đã không thành và yêu cầu ông L không làm gì trên đất của bà T1 (có cuộc ghi âm), ông

L không nói gì và đến ngày 10/01/2022, bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới.

Hợp đồng được chính tay ông L viết và ký tên, để đảm bảo cho thời gian và việc thực hiện hợp đồng.

Bà T1 thừa nhận có việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Dương Văn L, tuy nhiên, bà T1 chưa giao phần đất nào cho ông L cả, nhưng do ông L thực hiện không đúng theo thỏa thuận đã nêu trong hợp đồng nên ông L đã bị mất cọc. Quyền sử dụng đất hiện nay bà T1 đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn T2, địa chỉ: Khóm 2, phường AT, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, giá chuyển nhượng là 800.000.000đồng, hai bên thỏa thuận miệng, sau đó ra Phòng công chứng số 3 thực hiện hợp đồng và ông T1 đã được đứng tên giấy chứng nhận.

Bà Lưu Thị Minh T1 không thống nhất yêu cầu của ông Dương Văn L, vì ông L đã không thực hiện đúng theo hợp đồng nên ông L phải mất tiền cọc.

Nếu hợp đồng mua bán nền nhà ngày 06/3/2019 giữa ông Dương Văn L với ông Tiêu Phúc L2 và bà Lưu Thị Minh T1 là vô hiệu, bà T1 không thống nhất bồi thường hậu quả hợp đồng.

Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn T2 với ông Tiêu Phúc L2 và bà Lưu Thị Minh T1 là vô hiệu, bà T1 không thống nhất bồi thường hậu quả hợp đồng là 2.000.000.000đồng theo yêu cầu của ông T1 mà bà T1 đồng ý bồi thường hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Bà T1 thống nhất theo Sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố H và Biên bản thỏa thuận giá ngày 08/7/2022 tại Tòa án nhân dân thành phố H.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn T2 trình bày:**
Ngày 26/01/2022, ông T1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lưu Thị Minh T1, diện tích 166m², thửa đất số: 961, tờ bản đồ số: 04, mục đích sử dụng đất: Trồng cây lâu năm, tọa lạc tại phường An Lạc, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, giá chuyển nhượng là 800.000.000đồng (tám trăm triệu đồng), do bà Lưu Thị Minh T1 đứng tên giấy chứng nhận. Ông T1 và bà T1 đã thỏa thuận miệng, sau đó ra Phòng công chứng số 3 thực hiện hợp đồng hoàn tất các thủ tục và ông T1 đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật và ông T1 hiện đang trực tiếp quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không cầm cố, thế chấp, vay vốn... cho cơ quan, tổ chức, cá nhân nào khác.

Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông T1 đến phần đất thì phát hiện ông Dương Văn L vô cớ làm hàng rào chắn ngang đất, ông T1 yêu cầu ông L tháo dỡ nhưng ông L không thống nhất và cho rằng đất này ông L đã nhận chuyển nhượng từ bà T1.

Theo đơn yêu cầu độc lập, ông Đỗ Văn T2 yêu cầu độc lập, yêu cầu ông Dương Văn L di dời toàn bộ tài sản, vật, kiến trúc ra khỏi quyền sử dụng đất nêu trên để giao đất cho ông T1 theo quy định của pháp luật.

Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn T2 với ông Tiêu Phúc L2 và bà Lưu Thị Minh T1 là vô hiệu, yêu cầu buộc ông Tiêu Phúc L2 và bà Lưu Thị Minh T1 trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường hậu quả hợp đồng vô hiệu là 2.000.000.000đồng (hai tỷ đồng).

Ông T1 thống nhất theo Sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố H và Biên bản thỏa thuận giá ngày 08/7/2022 tại Tòa án nhân dân thành phố H.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố H đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hợp đồng mua bán nền nhà (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) đề ngày 06/3/2019, giữa bên bán là ông Tiêu Phúc L2 và bà Lưu Thị Minh T1 với bên mua là ông Dương Văn L là vô hiệu.

Tiền đặt cọc 150.000.000đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) thuộc về ông Tiêu Phúc L2 và bà Lưu Thị Minh T1.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Văn T2.

Ông Dương Văn L và bà Nguyễn Thị Thúy O thống nhất liên đới tháo dỡ, di dời tài sản, vật, kiến trúc, cây trồng ra khỏi quyền sử dụng đất nêu trên để giao đất cho ông Đỗ Văn T2 theo đúng quy định của pháp luật.

Kèm theo sơ đồ đo đạc số: 31 – 2022 ngày 07 tháng 6 năm 2022 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố H đo vẽ và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố H.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Dương Văn L và bà Nguyễn Thị Thúy O phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000đồng (Sáu trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí là 300.000đồng theo biên lai thu số: 0006518 ngày 04 tháng 4 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Đồng Tháp; ông Dương Văn L và bà Nguyễn Thị Thúy O phải liên đới nộp thêm 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Tiêu Phúc L2, bà Lưu Thị Minh T1 đều không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đỗ Văn T2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho ông Đỗ Văn T2 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0006540 ngày 05/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Đồng Tháp;

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Dương Văn L và bà Nguyễn Thị Thúy O phải liên đới chịu chi phí thẩm định là 3.223.500đồng (Ba triệu hai trăm hai mươi ba nghìn năm trăm đồng) đã nộp và chi xong.

Ông Tiêu Phúc L2, bà Lưu Thị Minh T1, ông Đỗ Văn T2 đều không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

- Ngày 29/9/2022 ông Ông Dương Văn L và bà Nguyễn Thị Thúy O kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố H.

- Tại phiên tòa phúc thẩm ông L và bà Oanh phát biểu: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông L, bà Oanh, sửa bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm Luật sư L1 phát biểu:

+ Án sơ thẩm cho rằng nguyên đơn có lỗi do thực hiện không đúng hợp đồng ngày 06/3/2019 nên bị mất cọc nhưng chỉ dựa vào lời trình bày của bà T1 là chưa có căn cứ.

+ Cuộc ghi âm có thể hiện nội dung là ông L đồng ý trả tiền mặt và chuyển khoản cho bà T1.

+ Ông L rất có thiện chí và hiện mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất. Sau khi ký hợp đồng ông L vào quản lý, sử dụng đất.

+ Theo hợp đồng quy định khi bên bán cung cấp được bản án có hiệu lực pháp luật cho ông L thì mới trả thêm 200.000.000đ. Nên bản án sơ thẩm nhận định là không có căn cứ.

+ Vào lúc chuyển nhượng mặc dù bà T1 chưa đứng tên quyền sử dụng đất nhưng do tin tưởng nên ông L mới nhận chuyển nhượng.

+ Bà T1 có ý định hủy hợp đồng để chuyển nhượng là lỗi của bà T1 nên phải bị phạt cọc 1,5 lần.

+ Yêu cầu bồi thường cây cối, tài sản.

Từ đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông L, bà Oanh, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận khởi kiện của ông L.

- Tại phiên tòa phúc thẩm bà T1 phát biểu: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông L, bà Oanh, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Do bên ông L có lỗi phải bị mất tiền cọc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu: Từ khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án đúng các quy định pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa. Về đường lối xét xử, Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông L, bà Oanh, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của luật sư, phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời tài sản là đúng pháp luật.

Ông T1 có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo luật định.

[2] Xét kháng cáo của ông L, bà Oanh yêu cầu sửa bản án sơ thẩm là chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà Oanh là tiếp tục thực hiện hợp đồng, còn nếu hợp đồng vô hiệu thì bà T1, ông L2 phải trả 150.000.000đ tiền cọc và phạt 1,5 lần, không còn yêu cầu hủy án sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Theo Hợp đồng mua bán nền nhà ghi ngày 06/3/2019, giữa bên bán là ông L2, bà T1 với bên mua là ông L; hai bên mua bán nền nhà có diện tích 166m², thửa đất số: 961, tờ bản đồ số: 04, với giá sang nhượng là 640.000.000đồng, ông L đưa tiền cọc cho bà T1 02 (hai) lần là 150.000.000đồng, số tiền còn lại 490.000.000đồng sẽ trả thành 02 (hai) đợt, đợt 1 sau khi có thông báo mới của Tòa án tối cao thì ông L phải đưa cho bà T1 số tiền 200.000.000đồng để bà T1 đăng ký quyền sử dụng đất; đợt 2 sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông L và bà T1, ông L2 ra phòng công chứng sang tên thì ông L phải trả cho bà T1 số tiền còn lại là 290.000.000đồng là dứt điểm.

Theo bà T1 trình bày, Ngày 03/02/2022, vợ chồng bà T1 chạy xe qua nhà ông L để lấy tiền 200.000.000đồng, đồng thời bà T1 điện thoại cho ông L và có ghi âm lại cuộc nói chuyện, và ông L thừa nhận giọng nói trong đoạn ghi âm là của ông L, ông L cho rằng không có đủ 200.000.000đồng để đưa cho vợ chồng bà T1 mà chỉ có 100.000.000đồng tiền mặt và chuyển khoản 100.000.000đ nhưng bà T1 không đồng ý mà bỏ về nhà.

[2.2] Xét về Hợp đồng mua bán nền nhà đề ngày 06/3/2019, giữa bên bán là ông L2 và bà T1 với bên mua là ông L đều không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật; đồng thời vào thời điểm này bà T1 không có đứng tên quyền sử dụng đất, nên bà T1, ông L2 không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện nay, bà T1 và ông L2 cũng không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L và ông L mới đưa tiền cọc cho bà T1, ông L2 150.000.000đồng là chưa đủ hai phần ba giá trị hợp đồng. Căn cứ vào Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của pháp luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó...”. Trên thực tế bà T1, ông L2 đã chuyển nhượng Thửa đất số 961 cho ông T1 với giá 800.000.000đ và ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy Hợp đồng mua bán nền nhà đề ngày 06/3/2019 bị vô hiệu.

[2.3] Xét về lỗi: Căn cứ vào Hợp đồng mua bán nền nhà đề ngày 06/3/2019, hai bên đương sự đều không đưa ra được chứng cứ bằng văn bản gì khác, các bên thừa nhận nội dung các cuộc ghi âm trên điện thoại. Hội đồng

xét xử xác định rằng hai bên nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi để dẫn đến không thực hiện được hợp đồng ngày 06/3/2019, dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu nên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận theo khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm Bà Bé T rút yêu cầu kháng cáo là không yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Đối với phần yêu cầu bồi thường cây cối, tài sản trên đất nhưng quá trình giải quyết sơ thẩm ông L, bà Oanh không có yêu cầu nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L, bà Oanh, sửa một phần bản án sơ thẩm. Buộc bà T1, ông L2 có trách nhiệm trả lại tiền đặt cọc cho ông L, bà Oanh số tiền 150.000.000đ.

Không đồng ý một phần kháng cáo của ông L, bà Oanh về việc yêu cầu bà T1, ông L2 phạt cọc 1,5 lần.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị không xem xét.

Do chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên ông L, bà Oanh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 298 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần do bà Phan Thị Bé T (đại diện của ông Dương Văn L và bà Nguyễn Thị Thúy O) rút một phần kháng cáo, không yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Dương Văn L, bà Nguyễn Thị Thúy O.

- Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 122, 129, 131, 328, 500, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 147, khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 26 và Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn L.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nền nhà (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) đề ngày 06/3/2019, giữa bên bán ông Tiêu Phúc L2 và bà Lưu Thị Minh T1 với bên mua ông Dương Văn L là vô hiệu.

Buộc ông Tiêu Phúc L2 và bà Lưu Thị Minh T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Dương Văn L số tiền đặt cọc 150.000.000đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Văn T2.

Ông Dương Văn L và bà Nguyễn Thị Thúy O thống nhất liên đới tháo dỡ, di dời tài sản, vật, kiến trúc, cây trồng ra khỏi quyền sử dụng đất nêu trên để giao đất cho ông Đỗ Văn T2 theo đúng quy định của pháp luật.

Kèm theo sơ đồ đo đạc số: 31 – 2022 ngày 07 tháng 6 năm 2022 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố H đo vẽ và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố H.

3. Về án phí:

Ông Dương Văn L và bà Nguyễn Thị Thúy O phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo Biên lai thu số: 0006518 ngày 04 tháng 4 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Dương Văn L và bà Nguyễn Thị Thúy O không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm nên được nhận lại 600.000đ tiền tạm nộp án phí theo 02 Biên lai thu số: 0006701 và số 0006702 ngày 05 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H.

Ông Tiêu Phúc L2, bà Lưu Thị Minh T1 phải chịu 7.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đỗ Văn T2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho ông Đỗ Văn T2 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0006540 ngày 05/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Đồng Tháp;

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 3.223.500đồng.

Ông Dương Văn L và bà Nguyễn Thị Thúy O phải liên đới chịu chi phí thẩm định là 1.612.000đ.

Ông Tiêu Phúc L2 và bà Lưu Thị Minh T1 phải liên đới chịu chi phí thẩm định là 1.611.500đ. Do ông L, bà Oanh đã nộp và chi xong nên ông L2, bà T1 có trách nhiệm trả lại 1.611.500đ cho ông L, bà Oanh.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

- Phòng kiểm tra TAND Tỉnh ĐT;
- VKSND Tỉnh ĐT;
- TAND thành phố H;
- Chi cục THADS TP.Hồng Ngự;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Ngọc Thông