

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 116 /2023/DS-PT

Ngày: 08 / 3 /2023

V/v tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Nhân

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Hồng Tâm

Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Dũ, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 466/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp “ Hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 193/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 45/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Duy K, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Số F, ấp B, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của anh K: Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1974. Theo Giấy ủy quyền ngày 21/3/2022 (có mặt).

Địa chỉ : Ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho anh K: Luật sư Trần Thanh H thuộc Đoàn luật sư tỉnh T (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963. (có mặt)

Địa chỉ: Tổ A, ấp P, xã P, TP M, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1 Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1965. (vắng mặt)

3.2 Chị Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1990. (vắng mặt)

3.3 Anh Nguyễn Trung Q, sinh năm 1999. (vắng mặt)

3.4 Nguyễn Ngọc Thiên T2, sinh ngày 17/10/2015.

Người giám hộ của Thiên T2 là: Chị Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp P, xã P, TP M, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Vào ngày 16/11/2021 anh K và ông Nguyễn Văn T có ký hợp đồng đặt cọc. Nội dung hợp đồng thỏa thuận: Ngày 16/11/2021 anh K đặt cọc cho ông T 50.000.000 đồng. Mục đích để đảm bảo việc ông Nguyễn Văn Trung chuyển n cho anh Nguyễn Duy K một phần đất thuộc thửa đất 448, tờ bản đồ số 2, ngang 5m, dài 38m, diện tích 190m² tại ấp P, xã P, giá chuyển nhượng là 850.000.000 đồng.

Sau đó, anh K có giao tiếp cho ông T hai lần tiền:

+ Ngày 22/11/2021 đưa tiếp 20.000.000 đồng.

+ Ngày 14/12/2021 đưa tiếp 30.000.000 đồng.

Tổng cộng anh K đã giao cho ông T là 100.000.000 đồng tiền đặt cọc, số tiền chuyển nhượng đất còn lại 750.000.000 đồng sẽ đưa tiếp khi ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh K đứng tên.

Tuy nhiên, sau khi đo đạc ông T đổi ý không bán đất, không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Phía anh K vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên, nhưng ông T không đồng ý nên anh K yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả lại cho anh K 100.000.000 đồng đặt cọc và 100.000.000 đồng phạt cọc, tổng cộng 200.000.000 đồng. Ngoài ra ông T có ký tên vào tờ cam kết ngày 12/01/2022 nếu không thực hiện thì phải trả tiền trụ xi măng 12.000.000 đồng (gồm 22 cây trụ xi măng anh K đã cắm trên đất), tiền 15.000.000 đồng mướn dịch vụ làm giấy tờ đất. Khoảng 07 sau là ngày 19/01/2022 anh K kêu ông T ra công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông T không đến phòng công chứng, đất hiện do ông T quản lý, chưa giao cho anh K.

Anh K khởi kiện yêu cầu ông T trả 100.000.000 đồng tiền cọc, phạt cọc 100.000.000 đồng và 12.000.000 đồng tiền anh K cắm cọc xi măng, 15.000.000 đồng chi phí để làm giấy tờ đất, tổng cộng là 227.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của anh K xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc đòi ông T trả 15.000.000 đồng tiền làm giấy tờ đất. Yêu cầu hủy giấy giao kèo đặt cọc tiền mua đất ngày 16/11/2021, yêu cầu

ông T trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc, 100.000.000 đồng tiền phạt cọc và 12.000.000 đồng tiền anh K cầm 22 trụ xi măng. Tổng cộng là 212.000.000 đồng, yêu cầu trả khi án có hiệu lực pháp luật.

*** Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và đại diện theo ủy quyền bị đơn trình bày:**

Ngày 16/11/2021 ông T và anh K cùng thống nhất và ký kết “Giấy giao kèo đặt cọc tiền mua đất”, mục đích để đảm bảo ông Nguyễn Văn T ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho anh Nguyễn Duy K một phần đất thuộc thửa đất 448, tờ bản đồ số 2, ngang 5m x dài 38m, diện tích 190m² với nội dung sau: Giá chuyển nhượng là 850.000.000 đồng, ngày 16/11/2021 anh K đặt cọc 50.000.000 đồng; Phần còn lại sau khi có biên bản và ra công chứng đưa tiếp một phần; Còn lại khi có sổ hồng thanh toán hết. Nếu ông Nguyễn Văn T không bán thì đền lại tiền cọc gấp đôi; Nếu anh Nguyễn Duy K không mua thì mất tiền đặt cọc; Đất không có tranh chấp, nếu có tranh chấp thì ông Nguyễn Văn T đền tiền cọc gấp đôi.

Ngày 22/11/2021 ông T có nhận tiếp 20.000.000 đồng; Ngày 14/12/2021 ông T có nhận tiếp 30.000.000 đồng. Tổng cộng ông T đã nhận của anh K 100.000.000 đồng.

Do ký hợp đồng đặt cọc thì thỏa thuận diện tích ngang 5m x dài 38m, nhưng khi đo đạc thì diện tích còn ngang 5m x dài 37m, mất đi 1m chiều dài. Anh K không đồng ý, gây khó khăn không chịu trả tiền nên lý do không tiếp tục thực hiện hợp đồng lỗi do anh K. Ông T có ý kiến yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2021, ông T trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng cho anh K; đồng ý trả 12.000.000 đồng tiền cầm trụ xi măng; không đồng ý phạt cọc 100.000.000 đồng.

*** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thành viên trong hộ ông T gồm bà T1, chị C, anh Q đều trình bày:** Thống nhất với lời trình bày của ông T, đồng ý trả lại cho anh K 100.000.000 đồng tiền đặt cọc, 12.000.000 đồng tiền làm trụ xi măng và yêu cầu hủy giấy đặt cọc tiền mua đất ngày 16/11/2021; không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh K về việc yêu cầu ông T trả lại 100.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Bản án sơ thẩm số 193/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 147, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 166, Điều 131, Điều 328, Điều 423, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự;

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. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Duy K về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả 15.000.000 đồng giấy tờ đất.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Duy K.

- Hủy Giấy đặt cọc tiền mua đất ngày 16/11/2021 giữa anh Nguyễn Duy K và ông Nguyễn Văn T (để chuyển nhượng diện tích đất 190m² nằm trên thửa đất số 448, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.600m², đất tại ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang 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 GCN: 31257QSDĐ/311/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/3/2001 cho hộ ông Nguyễn Văn T đứng tên).

- Buộc ông Nguyễn Văn T phải có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Duy K số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc là 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng).

- Ghi nhận ông Nguyễn Văn T trả cho anh Nguyễn Duy K số tiền giá trị 22 triệu xi măng và tiền công cấm các trụ xi măng là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng). Ông Nguyễn Văn T được quyền sử dụng 22 trụ xi măng trên đất hiện do hộ ông T đứng tên.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo các đương sự.

- Ngày 04/10/2022, ông Nguyễn Văn T nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án DSST: không chấp nhận yêu cầu buộc ông T trả lại cho ông Nguyễn Duy K số tiền phạt cọc 70.000.000 đồng.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có nhiều lập luận cho rằng: Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông T cố tình che giấu không cho anh K biết đất đang thế chấp tại Ngân hàng, giao cho anh K bản phô tô giấy chứng nhận QSDĐ không có nội dung thế chấp, đến thời điểm ký kết hợp đồng ông T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ để xóa thế mà cố tình né tránh không ký kết hợp đồng với anh K. Do vậy ông T là người vi phạm thỏa thuận hợp đồng đặt cọc, lỗi hoàn toàn thuộc về ông T. Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của anh K, buộc bị đơn trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc, 70.000.000 đồng tiền phạt cọc cho anh K. Ghi nhận bị đơn trả 12.000.000 đồng tiền cấm 22 trụ xi măng cho anh K.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tại phiên tòa phát biểu ý kiến:**

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án, sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến tranh luận tại phiên tòa (có bài phát biểu), Kiểm sát viên có ý

kiến như sau: Bản án sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Văn T phải trả cho anh Nguyễn Duy K số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc là 70.000.000 đồng tiền cọc là không phù hợp quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Xét những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt mà không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đương sự theo quy định pháp luật.

- Xét Đơn kháng cáo do ông Nguyễn Văn T nộp trong thời hạn và hợp lệ, đúng với quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp yêu cầu giải quyết: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp: “hợp đồng đặt cọc” là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án DSST không chấp nhận yêu cầu buộc ông T trả lại cho ông Nguyễn Duy K số tiền phạt cọc 70.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Xét nguyên đơn và bị đơn trình bày thống nhất ngày 16/11/2021, anh Nguyễn Duy K và ông Nguyễn Văn T có thỏa thuận giao dịch đặt cọc. Nội dung ông T đã nhận tiền đặt cọc 50.000.000 đồng của anh K, mục đích để đảm bảo ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa 448, tờ bản đồ số 2, ngang 5m, dài 38m, diện tích 190m², giá chuyển nhượng 190m² QSDĐ là 850.000.000 đồng. Theo thỏa thuận hợp đồng đặt cọc, bên bán không ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên cho bên mua phải bồi thường 02 lần tiền đặt cọc, nếu bên mua không thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc thì bị mất tiền cọc. Sau đó anh K có giao thêm cho anh T 50.000.000 đồng (giao hai lần vào ngày 22/11/2021 và 14/12/2021). Do vậy căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX xác định tình tiết nêu trên là sự thật, không phải chứng minh.

- Xét hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2021 giữa anh K và ông T các bên tham gia giao dịch đặt cọc có đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 117 và Điều 328 Bộ luật dân sự, xác định Hợp đồng đặt cọc nêu trên có hiệu lực pháp luật từ thời điểm giao kết.

- Xét số tiền đặt cọc theo giấy đặt cọc tiền mua đất ngày 16/11/2021, hai bên chỉ thỏa thuận đặt cọc 50.000.000 đồng và anh K đã giao cho ông T đủ

50.000.000đồng vào ngày 16/11/2021. Sau đó, anh K giao thêm 50.000.000đồng (giao hai lần vào ngày 22/11/2021 và 14/12/2021) ghi là đưa thêm tiền đặt cọc nhưng nội dung thỏa thuận đặt cọc chỉ ghi đặt cọc 50.000.000đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L người đại diện theo ủy quyền của anh K cũng thừa nhận, khi giao kết hợp đồng đặt cọc anh K chỉ giao cho ông T 50.000.000đồng tiền đặt cọc, sau đó ông T kêu đưa thêm 50.000.000đồng (đưa 02 lần). Do vậy căn cứ nội dung hợp đồng đặt cọc, HĐXX xác định số tiền đặt cọc là 50.000.000đồng, số tiền 50.000.000đồng đưa thêm là tiền chuyển nhượng QSDĐ. Cấp sơ thẩm xác định số tiền đặt cọc 100.000.000 là không phù hợp.

- Xét sau khi nhận tiền cọc, hai bên có tiến hành đo đạc diện tích thửa đất chuyển nhượng (có sơ đồ đo đạc ngày 30/11/2021). Anh K cho rằng hai bên không thể tiến hành ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được là do ông T không chịu đến Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng; Ông T cho rằng việc không ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được là do anh K không trả số tiền còn lại cho ông T. Xét thấy, theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì số tiền còn lại khi nào ra ký hợp đồng công chứng anh K sẽ trả cho ông T một phần và khi anh K được cấp giấy chứng nhận QSDĐ sẽ trả đủ. Do vậy lý do của ông T đưa ra để từ chối ký hợp đồng là không có căn cứ.

- Xét quá trình xét xử sơ thẩm anh K luôn có thiện chí ký kết và thực hiện hợp đồng nhưng ông T cũng không đồng ý. Mặt khác, trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc, Ông T đã thế chấp quyền sử dụng đất thửa 448, tờ bản đồ số 2 diện tích 1.600m² theo giấy chứng nhận số 31257QSDĐ/311/QSDĐ ngày 06/3/2001 cho Ngân hàng TMCP Á, nhưng lại ký giấy đặt cọc với mục đích là chuyển nhượng diện tích 190m² thuộc một phần của thửa đất số 448 cho anh K. Ông T cố tình che giấu thông tin đất đang thế chấp ngân hàng, đưa cho anh K xem giấy chứng nhận phô tô không thể hiện nội dung thế chấp. Như vậy, đất đang thế chấp ngân hàng mà ông T muốn chuyển nhượng đất cho anh K, thì ông T phải có trách nhiệm liên hệ với Ngân hàng để làm thủ tục xóa thế chấp nhưng ông T không thực hiện.

Từ những phân tích trên, xác định nguyên nhân không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là do lỗi hoàn toàn của ông T. Cấp sơ thẩm xác định số tiền đặt cọc 100.000.000đồng, lỗi không ký kết hợp đồng là của hai bên và buộc ông T phải bồi thường 70% số tiền đặt cọc là 70.000.000đồng là không phù hợp. Do đó, cần buộc ông T trả cho anh K 50.000.000 đồng tiền đặt cọc, 50.000.000đồng (trả thêm tiền chuyển nhượng đất) và tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng.

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T có căn cứ chấp nhận một phần như đã phân tích trên.

Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần như đã phân tích trên.

Các phần khác của bản án dân sự không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 8.100.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng ông Nguyễn Văn T có đơn xin miễn án phí do thuộc

diện người cao tuổi. Căn cứ Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, HĐXX chấp nhận miễn án phí DSST cho ông Nguyễn Văn T.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Nguyễn Văn T được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần, ông T không phải chịu án phí DSPT theo quy định pháp luật.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định nêu trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận .

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn T .

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 193/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 147, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 166, Điều 131, Điều 328, Điều 423, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự;

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.

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Duy K về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả 15.000.000 đồng giấy tờ đất.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Duy K.

- Hủy Giấy đặt cọc tiền mua đất ngày 16/11/2021 giữa anh Nguyễn Duy K và ông Nguyễn Văn T (để chuyển nhượng diện tích đất 190m² nằm trên thửa đất số 448, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.600m², đất tại ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang 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 GCN: 31257QSDĐ/311/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/3/2001 cho hộ ông Nguyễn Văn T đứng tên).

- Buộc ông Nguyễn Văn T phải có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Duy K số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) tiền trả thêm tiền chuyển nhượng đất và tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng, tổng cộng là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

- Ghi nhận ông Nguyễn Văn T trả cho anh Nguyễn Duy K số tiền giá trị 22 triệu xi măng và tiền công cắm các trụ xi măng là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng). Ông Nguyễn Văn T được quyền sử dụng 22 trụ xi măng trên đất hiện do hộ ông T đứng tên.

Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Duy K tự nguyện chịu chi phí thẩm định.

Buộc ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh Nguyễn Duy K 1.500.000 đồng tiền chi phí định giá.

4. Về án phí dân sự:

- Anh Nguyễn Duy K phải chịu 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, cần trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh K đã nộp 5.000.000 đồng theo biên lai thu số 0004965 ngày 24/3/2022 và 675.000 đồng theo biên lai số 0022520 ngày 27/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang, nên anh K được hoàn lại 3.175.000 đồng.

- Miễn toàn bộ án phí DSST cho ông Nguyễn Văn T.

- Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí DSPT. H1 lại ông Nguyễn Văn T 300.000 đồng tạm ứng án phí DSPT ông T đã nộp theo biên lai số 0022651 ngày 04/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

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

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 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 Tiền Giang;
- TAND TP. Mỹ Tho;
- Chi cục THADS TP. Mỹ Tho;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thanh Nhàn