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

Bản án số: 154/2020/DS-PT
Ngày 01/10/2020
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tiền đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Lâm Sơn

Các Thẩm phán: Ông Trần Bá Kha

Ông Lê Quang Tấn

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Trương Thanh Triều - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 9 và ngày 01 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 123/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 8 năm 2020 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tiền đặt cọc*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2020/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 116/2020/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đoàn Thị Th, sinh năm 1954; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 33 đường Đoàn Thị Đ, phường Q, quận Đ, Tp. H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trương Công A, sinh năm 1994; (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

(Theo văn bản ủy quyền số 8127 quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 18/11/2019 của Văn phòng công chứng tỉnh Kiên Giang).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Th: Luật sư Trần Văn A – Công ty luật TNHH MTV, thuộc đoàn luật sư tỉnh B – V (Có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1959; (Vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố 1, thị trấn D, huyện P, Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1/ Ông Phan Thông A, sinh 1960; (Có mặt)

Địa chỉ: Số 341/8 Nguyễn Tr, phường Nguyễn Cư Tr, Quận 1, Tp. H.

2/ Bà Huỳnh Thị Chúc Đ**,** sinh năm 1987; (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ 4, Ấp S, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Huỳnh Thu H, sinh năm 1971. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp S, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Bà Đoàn Thị Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn bà Đoàn Thị Th trình bày:**

Ông Nguyễn Văn T là người đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BO 422389 cấp ngày 15/10/2014, diện tích 2.033,4m^2 tại thửa số 35 tờ bản đồ số 85, đất tọa lạc tại đường 30/4, khu phố 01, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Ngày 25/11/2014 Bà Đoàn Thị Th có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn T. Theo hợp đồng chuyển nhượng bà Th nhận 1.452,3m^2 đất tọa lạc tại vị trí trên. Cũng theo bà Th thì ông T đang làm thủ tục tách thửa diện tích trên thành 02 thửa. Trong đó, có 01 thửa diện tích 1.452,3m^2 mà bà Th nhận chuyển nhượng.

Trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/11/2014 nêu rõ:

Diện tích đất bà Th nhận chuyển nhượng diện tích 1.452,3m^2 có giá 14.500.000.000 đồng được trả như sau:

- Giai đoạn 1: đặt cọc 1.000.000.000 đồng.

- Giai đoạn 2: Ra công chứng chuyển nhượng hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng sẽ thanh toán số tiền 12.500.000.000 đồng.

- Giai đoạn 3: Khi có sổ đỏ thanh toán hết số tiền còn lại 1.000.000.0000 đồng.

Những cam kết chung trong hợp đồng ghi:

1 - Bên chuyển nhượng (bên bán) có trách nhiệm cung cấp các giấy tờ về thửa đất và cùng ra phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng (bên mua).

2 - Bên chuyển nhượng cam kết có nguồn gốc hợp pháp, không có tranh chấp, được quyền chuyển nhượng, nếu có gì bên bán chịu trách nhiệm trước pháp luật và chịu bồi thường thiệt hại cho bên mua.

3 - Bên bán cam kết hoàn tất các thủ tục để có thể chuyển nhượng cho bên mua. Nếu vì lý do gì mà bên bán tự ý thay đổi không bán thì phải trả lại tiền cọc cho bên mua và bồi thường gấp 05 lần.

4 - Bên mua tự ý thay đổi không mua thì bên mua mất tiền cọc.

5 - Khi bên bán có sổ hồng, thông báo cho bên mua để ra công chứng trong thời hạn 20 ngày, nếu trong 20 ngày mà bên mua cần gia hạn mà không được bên bán đồng ý thì bên mua mất tiền cọc.

Tại bản tường trình ngày 29/5/2019 bà Th gửi Tòa án sơ thẩm với nội dung: Khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Th được xem giấy CNQSD đất (bản photo) vì giấy CNQSD đất bản chính đang tách thửa và

thừa nhận mới chỉ thực hiện việc đặt cọc cho ông T 1.000.000.000 đồng, thuộc giai đoạn 1. Bà Th và ông T chưa thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên chưa giao tiền theo giai đoạn 2, 3. Sau khi đặt cọc, bà Th yêu cầu ông T đi xác định quy hoạch nhưng ông T không làm nên bà Th tự đi xin thông tin quy hoạch diện tích đất trong giấy CNQSDĐ nêu trên thì được phòng Quản lý đô thị huyện P xác định tại công văn số 625/QLĐT-KTQH ngày 09/12/2014 như sau: diện tích đất trên có 686,61m^2 mật độ xây dựng 40-60% tầng cao xây dựng từ 01-05 tầng, diện tích khoảng 1.346,79m^2 là đất giao thông đường 30/4 nên bà Th đã yêu cầu ông T hủy HĐCNQSDĐ và đòi lại tiền cọc nhưng ông T không chấp nhận mà yêu cầu bà Th phải tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bà Th từ chối. Lúc này thửa đất đã được tách làm 02 thửa, bà Th thỏa thuận với ông T chỉ nhận chuyển nhượng phần đất ngoài quy hoạch, phần đất trong quy hoạch bà Th không nhận chuyển nhượng thì ông T không chấp nhận. Đến khi bà Th đồng ý nhận chuyển nhượng cả 02 thửa thì ông T tăng giá đất từ 14.500.000.000 đồng lên 20.000.000.000 đồng nên bà Th không mua và tiếp tục đòi lại tiền cọc. Lúc này ông M là người nhà ông T nói khi nào chuyển nhượng được thửa đất này sẽ trả lại tiền đặt cọc cho bà Th nên bà Th tin tưởng. Tuy nhiên, ông T đã chuyển nhượng thửa đất này cho người khác nhưng vẫn không trả tiền cọc cho bà Th nên bà Th khởi kiện ông T.

Bà Th yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ lập ngày 25/11/2014 và buộc ông T trả lại cho bà Th số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng, bà Th không yêu cầu định giá tài sản là QSDĐ và không yêu cầu bồi thường hợp đồng. Bà Th rút lại một phần đơn khởi kiện về việc không yêu cầu tính lãi suất.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông thừa nhận ngày 25/11/2014 có cùng bà Đoàn Thị Th ký HĐCNQSDĐ diện tích 1.452,3m^2 trong tổng diện tích 2.033,4m^2 đất tọa lạc tại đường 30/4, khu phố 01, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Đất ông T được cấp GCNQSDĐ số BO 422389 cấp ngày 15/10/2014, diện tích 2.033,4m^2 tại thửa số 35 tờ bản đồ số 85. Ông T có nhận tiền đặt cọc của bà Th là 1.000.000.000 đồng. Tại thời điểm này đất ông T đang làm thủ tục tách thửa. Ông T thừa nhận nội dung HĐCN như bà Th đã nêu.

Ông T không đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho bà Th với các lý do sau:

Theo hợp đồng thì bên chuyển nhượng nếu không bán thì phải trả lại tiền cọc và bồi thường gấp 05 lần, phía ông T không vi phạm điều khoản này mà luôn yêu cầu bà Th thực hiện hợp đồng nhưng bà Th không chấp nhận.

Nếu bên nhận chuyển nhượng không mua thì mất tiền cọc. Ngày 09/12/2014 bà Th nhận được thông tin quy hoạch thửa đất nêu trên thì bà Th tự ý không mua và yêu cầu ông T trả tiền cọc. Do bà Th vi phạm điều 4 trong hợp đồng nên bà Th bị mất cọc.

Sau khi ký HĐCN được 01 tháng thì ngày 24/12/2014 đất ông T tách làm 02 thửa, bà Th biết nhưng không đồng ý nhận chuyển nhượng hết mà chỉ đồng ý

nhận chuyển nhượng thửa đất ngoài quy hoạch. Điều này cũng vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng.

Việc xác định quy hoạch của địa phương không làm ảnh hưởng đến việc chuyển nhượng, bà Th căn cứ vào công văn trả lời của phòng Đô thị là đất quy hoạch làm đường và đòi lại tiền cọc, điều này trong hợp đồng không ghi và cũng không có thỏa thuận khác, mà chỉ là ý kiến nại ra của bà Th. Bên ông T hoàn toàn không vi phạm nên không phải trả lại tiền đặt cọc cho bà Th.

Ông T không yêu cầu thẩm định tại chỗ và định giá quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Huỳnh Thị H (vợ ông T) thống nhất các ý kiến của ông T.

**** Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2020/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:***

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi tiền đặt cọc của bà Đoàn Thị Th đối với ông Nguyễn Văn T.

Đình chỉ yêu cầu rút đơn khởi kiện về yêu cầu tính tiền lãi của bà Đoàn Thị Th đối với ông Nguyễn Văn T.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 25/11/2014 giữa bà Đoàn Thị Th đối với ông Nguyễn Văn T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất chậm trả và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

* Ngày 02 tháng 6 năm 2020, bị đơn bà Đoàn Thị Th kháng cáo với nội dung: Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2020/DS-ST ngày 20/5/2020 của TAND huyện P theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hủy HĐCNQSDĐ ngày 25/11/2014 giữa nguyên đơn với ông Nguyễn Văn T, buộc ông T trả lại cho nguyên đơn 1.000.000.000 đồng.

* ***Tại phiên tòa phúc thẩm***:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Luật sư Văn A nêu quan điểm tranh luận cho rằng:

Về tố tụng, giữa bà Th với ông T thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán theo từng giai đoạn, số tiền 1.000.000.000 đồng là số tiền trả trước, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định hai quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp tiền đặt cọc là không phù hợp pháp luật.

Về nội dung vụ án, phải xem xét, đánh giá hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th với ông T là hợp đồng vô hiệu hay có hiệu lực pháp luật, vì hai bên ký hợp đồng nhưng không ra Phòng công chứng chứng thực, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã nhận định hợp đồng vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc ông T hoàn trả lại bà Th số tiền 1.000.000.000 đồng, mà lại xác định trách nhiệm vi phạm hợp đồng để buộc bà Th mất tiền cọc

là vi phạm pháp luật. tại thời điểm chuyển nhượng, phía ông T chuyển nhượng cho bà Th diện tích đất 1.452,3m^2, trong khi diện tích đất ông T chỉ được chia theo thỏa thuận là 876,1m^2 và tại thời điểm này phía ông T cũng chưa được Uỷ ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó, ông T đã vi phạm pháp luật đất đai. Trong giao dịch chuyển nhượng này cả hai bên cùng có lỗi, nhưng phía bà Th không yêu cầu bồi thường thiệt hại mà chỉ yêu cầu nhận lại số tiền 1.000.000.000 đồng đã giao ông T. Do dó, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Th.

- ***Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:*** yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm, không đồng ý nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

- Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Đoàn Thị Th và sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ; ý kiến của người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về trình tự thủ tục tố tụng: Phía nguyên đơn và bị đơn vắng mặt nhưng có ủy quyền người khác tham gia tố tụng có mặt. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Th, Hội đồng xét xử xét Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các bên đương sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 25/11/2014 giữa bà Đoàn Thị Th đối với ông Nguyễn Văn T là hoàn toàn phù hợp pháp luật, còn số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng là một phần trong nội dung các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Xét về hình thức hợp đồng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng vô hiệu là phù hợp vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được chứng thực theo quy định của pháp luật.

[3] Trong thời gian nghị án, đại diện theo ủy quyền của ông T cung cấp Bản giải trình ngày 28/9/2020 với 4 quan điểm tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

3.1 Trong văn bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/11/2014 giữa các bên đã thể hiện thông tin bên nguyên đơn chờ bị đơn có sổ

hồng, Hội đồng xét xử xét tại thời điểm ông T và bà Th giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần diện tích đất ông T đại diện đứng tên đã bị Uỷ ban nhân dân huyện P thu hồi (Bút lục 70), cho đến ngày 24/12/2014 phần diện tích đất các anh chị em ông T thỏa thuận phân chia mới được Uỷ ban nhân dân huyện P tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bút lục 72), như vậy, các bên khi ký kết hợp đồng đều biết phần đất chuyển nhượng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai quy định về thời điểm thực hiện quyền của người sử dụng đất là khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên việc ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th đã vi phạm pháp luật và lỗi hoàn toàn thuộc về hai bên.

3.2 Về việc nguyên đơn biết rõ bị đơn đứng tên đại diện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại phiên tòa sơ và phúc thẩm phía đại diện theo ủy quyền của bà Th không thừa nhận việc này, mà bà Th chỉ nghĩ là ông T đứng tên đại diện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là được quyền chuyển nhượng vì chỉ xem bản photo. Xét về quyền của chủ thể khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía đại diện theo ủy quyền của ông T cũng thừa nhận ông T chỉ đại diện đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 2.033,4m^2 tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 85 tọa lạc tại khu phố 1, thị trấn D, huyện P. Việc ông T tự mình giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 25/11/2014 với bà Đoàn Thị Th đối với phần diện tích đất 1.452,3m^2 trong tổng diện tích 2.033,4m^2 đất tọa lạc tại đường 30/4, khu phố 01, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang là vi phạm Điều 223 Bộ luật dân sự 2005 quy định về định đoạt tài sản chung.

3.3 Không có cơ sở cho rằng hợp đồng vô hiệu do bị đơn đã lừa dối nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét về phía ông T không có lừa dối bà Th trong giao kết hợp đồng, mà trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có sự nhầm lẫn, bởi vì, theo văn bản thỏa thuận chia tài sản chung ngày 07/11/2014 tại Văn phòng công chứng, thì ông T cùng với bà N chỉ được chia quyền sử dụng đất diện tích 871,6m^2 trong tổng diện tích đất nêu trên, vấn đề này phía bà Th hoàn toàn không biết và có sự nhầm lẫn toàn bộ phần diện tích đất 2.033,4m^2 tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 85 tọa lạc tại khu phố 1, thị trấn D, huyện P là thuộc quyền sử dụng của cá nhân ông T, cho nên, hợp đồng vô hiệu là do có sự nhầm lẫn của phía bà Th.

3.4 Không có cơ sở để cho rằng hợp đồng vô hiệu do bị đơn không có thẩm quyền giao kết hợp đồng, vì bị đơn đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng có sự đồng ý của bà T và bà N, Hội đồng xét xử xét tại thời điểm ký kết hợp đồng chỉ có một mình ông T ký, không có bất kỳ văn bản ủy quyền hợp pháp nào của bà T, bà N và cũng không có chứng cứ nào khác chứng minh việc bà T, bà N đồng ý cho ông T đại diện giao kết hợp đồng đối với phần đất thuộc quyền sử dụng của mình, chỉ khi vụ việc tranh chấp phát sinh, phía bà T, bà N mới có lời khai ghi nhận sự việc tại Tòa án cấp sơ thẩm ngày 25/02/2020 là có biết việc

ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th .... Chúng tôi xác định bà N và bà T không liên quan đến vụ án này vì trong hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2014 chỉ có một mình ông T ký tên (Bút lục 40).

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/11/2014 giữa bà Đoàn Thị Th đối với ông Nguyễn Văn T đã bị vô hiệu từ khi ký kết và không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/11/2014 vô hiệu, nhưng lại giải quyết theo nội dung các bên thỏa thuận trong hợp đồng là vi phạm khoản 1 Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 quy định:" *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập"*. Và theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 quy định:" *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu; hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nếu không hoàn trả bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền*. ...". Cho nên, cần phải sửa bản án sơ thẩm về việc buộc ông T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Th số tiền đã nhận 1.000.000.000 đồng, do phía bà Th khởi kiện không yêu cầu bồi thường thiệt hại trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét vấn đề lỗi của các bên.

Từ cơ sở nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận quan điểm tranh luận của Luật sư Vân A, ý kiến đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát là chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Th và sửa bản án sơ thẩm.

[5] Do bản án sơ thẩm bị sửa, nên áp dụng khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm như sau: Phía ông T phải chịu án phí giá ngạch của số tiền có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Th 1.000.000.000 đồng là:

36.000.000 đồng + (200.000.000 đồng x 3%) = 42.000.000 đồng.

Ngày 05 tháng 10 năm 2020, ông Nguyễn Văn T có đơn đề nghị xin miễn án phí. Sau khi xem xét, đơn đề nghị của ông Nguyễn Văn T được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc Hội thì ông T thuộc trường hợp là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí. Do đó, ông T được miễn nộp 42.000.000 đồng.

[6] Về án phí phúc thẩm: Phía bà Th không phải chịu, nhưng đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận nội dung kháng cáo của Bà Đoàn Thị Th.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Áp dụng Điều 127, Điều 131, Điều 134, Điều 137, Điều 223, khoản 2 Điều 689, khoản 2 Điều 691 Bộ luật dân sự 2005; Điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai 2013. Áp dụng điểm đ khoản 2 Điều 12 Nghị quyết số 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi hoàn trả tiền của bà Đoàn Thị Th đối với ông Nguyễn Văn T.

2. Đình chỉ yêu cầu rút đơn khởi kiện về yêu cầu tính tiền lãi của bà Đoàn Thị Th đối với ông Nguyễn Văn T.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 25/11/2014 giữa bà Đoàn Thị Th đối với ông Nguyễn Văn T vô hiệu.

4. Buộc ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Đoàn Thị Th số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

5. Về án phí:

5.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T được miễn nộp án phí giá ngạch của số tiền có nghĩa vụ hoàn trả 1.000.000.000 đồng, thành tiền: 42.000.000 đồng (Bốn mươi hai triệu đồng).

5.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Phía bà Th không phải chịu, nhưng đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện P;
-THA dân sự huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Lâm Sơn