

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 56/2023/DS-PT

Ngày: 13-3-2023

Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc; đòi lại tài sản; bồi thường thiệt hại về tài sản*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Chí Keo

Các Thẩm phán:

1. Ông Trương Văn Hai

2. Ông Nguyễn Phước Hưng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 279/2022/TLPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc; đòi lại tài sản; bồi thường thiệt hại về tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 224/2022/DS-ST, ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 266/2022/QĐXX-PT ngày 19 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Trần Thị L, sinh năm 1955 (đã chết ngày 25/12/2022);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng bà L:

1.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1952; nơi cư trú: phường C, thành phố C, tỉnh AG; (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

1.2. Bà Nguyễn Thụy Bảo T, sinh năm 1976; nơi cư trú: Ấp A, thị trấn A, huyện A, tỉnh AG; (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

1.3. Bà Nguyễn Thụy Bảo T1, sinh năm 1978; nơi cư trú: phường C, thành phố C, tỉnh AG; *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

1.4. Ông Nguyễn Duy T1, sinh năm 1983; nơi cư trú: phường C, thành phố C, tỉnh AG; *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1952; nơi cư trú: phường C, thành phố C, tỉnh AG. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

Đại diện ủy quyền nguyên đơn bà Trần Thị L và ông Nguyễn Văn T: Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1980. Địa chỉ: phường C, thành phố C, tỉnh AG. (Có mặt)

- Bị đơn:

1. Bà Ngô Thị Ngọc H, sinh năm 1989; nơi cư trú: Khóm V, thị trấn V, huyện C, tỉnh AG. *(Vắng mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Ngô Thị Ngọc H: Luật sư Phạm Thái B- Văn phòng luật sư TB thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang. Địa chỉ: thị trấn A, huyện C, tỉnh AG. (Có mặt)

2. Ông Lư Tấn P, sinh năm 1982; nơi cư trú: Khóm V, thị trấn V, huyện C, tỉnh AG. *(Vắng mặt)*

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Ngô Thị Ngọc H và ông Lư Tấn P: ông Ngô Thanh S, sinh năm 1973; nơi cư trú: thị trấn V, huyện C, tỉnh AG. (Có mặt)

Người kháng cáo: Bà Ngô Thị Ngọc H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn T, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông bà có căn nhà tọa lạc tại thị trấn V, huyện C trên diện tích đất 1.016m², thuộc thửa số 1160, tờ bản đồ số 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00017QSDĐ/Da do UBND tỉnh An Giang cấp ngày 18/4/2000 đứng tên Trần Thị L. Ngày 07/01/2021, bà Ngô Ngọc H và Trần Thị L thỏa thuận đặt cọc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà nêu trên với giá 1.500.000.000đ. Nhà và đất là tài sản chung của ông bà nhưng bà L chưa được sự đồng ý của ông T đã tự quyết định. Chiều cùng ngày ông T biết sự việc nhưng không đồng ý việc chuyển nhượng nhà, đất này. Do đó, bà L đã báo cho bà H biết nhưng bà H bận không lên nhận cọc lại được. Khoảng ngày 14/01/2021 bà H phá khóa tự ý vào nhà và sử dụng cho đến nay. Ông bà có báo địa phương nhưng chưa được giải quyết thỏa đáng. Nhà, đất này trước khi bà H sử dụng ông bà cho thuê với giá 10.000.000đ (Mười triệu đồng) một tháng.

Nay ông T, bà L yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 07/01/2021 giữa bà Trần Thị L với bà Ngô Thị Ngọc H. Bà L trả lại cho bà H 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Bà H phải trả lại căn nhà và đất lại cho ông T, bà L; buộc bà H bồi

thường cho ông bà 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) do sử dụng nhà, đất từ ngày 14/01/2021 đến ngày nộp đơn kiện.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc xác định được ông Lư Tấn P hiện cùng bà H quản lý, sử dụng căn nhà và đất trên. Do đó, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là yêu cầu cả bà H và ông P cùng có trách nhiệm di dời các đồ đạc trên phần diện tích đất thuộc các vị trí 26, 27, 10, 24, 28, 15, 19, 36, 29, 26 thuộc Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 13/7/2022 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú, trả lại căn nhà và diện tích đất trên cho ông T, bà L. Những yêu cầu khác giữ nguyên.

Bà Ngô Thị Ngọc H trình bày: Diện tích đất với nhà kho do bà Trần Thị L treo bảng bán hơn 10 năm nay, do đất thuộc phạm vi sạt lở nên bà Trần Thị L cần bán gấp, bà mua để sử dụng vào mục đích mua bán phế liệu. Bà đã liên hệ với người trông giữ kho cho bà L là ông N, ông N liên hệ đề bà với bà L gặp và thỏa thuận thống nhất giá bán là 1.500.000.000đ. Ngày 07/01/2021 ông N dẫn bà lên Châu Đốc gặp bà L và bà L đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà xem, bà L nói đất đứng tên một mình bà nên không cần chồng bà. Vì vậy, bà L đồng ý nhận cọc 100.000.000đ và hẹn ngày 08/01/2021 các bên thực hiện thủ tục công chứng sẽ đưa hết số tiền còn lại, đồng thời đưa chìa khóa cho ông N giao lại cho bà. Chiều ngày 01/7/2021 bà thuê xe tải, công nhân dọn đồ đạc, máy móc về nhà kho của bà L. Cũng trong chiều ngày 01/7/2021 bà L điện nói chồng bà không đồng ý bán giá 1.500.000.000đ mà yêu cầu bán 2.200.000.000đ. Bà trả lời là muốn gì ngày mai xuống bàn bạc tiếp nhưng bà L không xuống, cũng không liên hệ được, bà có lên nhà nhiều lần nhưng nhà đóng cửa. Ngày 14/3/2022 nguyên đơn thuê người xuống khóa 02 cửa nhà, còn lại 02 cánh bà phản đối quyết liệt nên không khóa. Do đó, việc nguyên đơn cho rằng bà tự ý phá khóa di chuyển đồ đạc, máy móc vào nhà kho là không đúng, việc nguyên đơn yêu cầu bà trả tiền thuê nhà kho 100.000.000đ bà không đồng ý. Bà yêu cầu bà L phải trả cho bà 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) tiền cọc và 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) tiền phạt cọc; bồi thường thiệt hại 50.000.000đ tiền chi phí thuê nhân công, thuê xe vận chuyển, di dời thiết bị, máy móc, đồ đạc, phế liệu vào nhà kho; bồi thường thiệt hại 50.000.000đ do di dời cơ sở không hoạt động được, mất thu nhập; cho lưu cư 06 tháng kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực.

Ông Lư Tấn P vắng mặt trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

* Ông Nguyễn Ngọc C đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Bà L, ông T yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 07/01/2021 giữa bà Trần Thị L với bà Ngô Thị Ngọc H. Bà L trả lại cho bà H 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Bà H, ông P có trách nhiệm di dời toàn bộ các tài sản thuộc sở hữu của bà H, ông P trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 990m² và căn nhà gắn liền với đất thuộc các vị trí 26, 27, 10, 24, 28, 35, 15, 19, 36, 29, 26 thuộc Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 13/7/2022 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú; Yêu cầu bà H bồi thường cho bà L, ông T bồi thường thiệt hại do sử dụng nhà và quyền sử dụng đất trên mỗi

tháng là 10.000.000đ (Mười triệu đồng) kể từ ngày 14/01/2021 tạm tính đến ngày xét xử 21/9/2022 là 20 tháng chẵn, tổng cộng là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và yêu cầu tiếp tục tính mỗi tháng 10.000.000đ (Mười triệu đồng) đến khi bà H di dời, trả lại tài sản. Không đồng ý yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà H do bà H không có chứng cứ, chứng minh thiệt hại về việc di chuyển tài sản vào và ra khỏi diện tích đất tranh chấp. Không đồng ý yêu cầu phạt cọc của bà H vì đây là tài sản chung của ông T, bà L nhưng chỉ một mình bà H chỉ ký kết với một mình bà L là không đúng.

* Bà Ngô Thị Ngọc H trình bày: Bà không tranh chấp nhà, đất với nguyên đơn, đồng ý trả lại như yêu cầu của nguyên đơn; đồng ý nhận lại tiền cọc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng); yêu cầu phạt cọc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng); yêu cầu bồi thường thiệt hại 50.000.000đ tiền chi phí vận chuyển đồ đạc vào kho và 50.000.000đ tiền phải di dời các đồ đạc, phế liệu ra khỏi kho; không đồng ý yêu cầu bồi thường thiệt hại 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng); xin được tiếp tục sử dụng thêm 03 tháng để sắp xếp tìm chỗ khác di dời. Bà vận chuyển đồ đạc, phế liệu vào nhà đất của bà L ngày 07/01/2021 khi đã được bà L đồng ý chứ không phải tự dón vào. Khi được bà L cho phép dọn vào thì các bên không có thỏa thuận việc sử dụng tài sản này có phải trả tiền hay không trả tiền. Bà biết việc bà L, ông T bán đất thông qua ông N giới thiệu và dẫn bà lên CD, tại nhà của bà L bà có yêu cầu ông T có mặt để cùng ký tên vào hợp đồng đặt cọc nhưng bà L nói không cần vì giấy đất do bà đứng tên; Quá trình chuẩn bị xét xử bà có trình bày là ông N đưa chìa khóa để mở cửa nhưng bà không cung cấp thông tin của ông N cho Tòa án để làm việc với ông N. Các tài sản tranh chấp trong vụ kiện này là tài sản chung của bà với ông P, tuy nhiên việc được lợi hay bất lợi về tài sản, quyền khác trong vụ kiện này sẽ do bà được hưởng và chịu trách nhiệm.

* Ông Lư Tấn P trình bày: Thống nhất với trình bày của bà H; Tiền cọc là tài sản chung của ông với bà H, tuy nhiên ông đồng ý việc được lợi hay bất lợi về tài sản, quyền khác trong vụ án này sẽ do bà H được hưởng và chịu trách nhiệm, ông giao cho bà H toàn quyền quyết định.

* *Luật sư Phạm Thái Btrình bày:* Tòa án chưa thu thập chứng cứ xác định quyền sử dụng đất là của chung vợ chồng ông T, bà L hay là tài sản riêng của bà L; không có chứng cứ chứng minh ông T, bà L là vợ chồng; chưa lấy lời khai của ông N về việc bà L, ông T có đưa chìa khóa cho bà H, ông P mở cửa sử dụng nhà, đất hay không. Do đó, đề nghị Tòa án tạm ngừng phiên tòa để làm rõ các vấn đề này.

* *Luật sư Phạm Thái Btranh luận:*

Bị đơn xác định nhà, đất nguyên đơn chưa chuyển quyền cho bị đơn, bị đơn không tranh chấp nhà, đất với nguyên đơn nên đồng ý di dời các tài sản trên đất của nguyên đơn như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng ý đối với yêu cầu trả lại tiền cọc cho bà H 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng);

Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phạt cọc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) của bà H. Vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà L đứng tên một mình nên việc không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xuất phát từ ý chí không muốn thực hiện của bà L. Do đó, việc không giao kết được hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất lỗi của bà L nên bà L phải chịu trách nhiệm phạt cọc cho bà H.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) bà H không đồng ý. Lý do là bà H, ông P không tự ý vào sử dụng nhà, đất của bà L, ông T mà do ông bà tự nguyện đưa chìa khóa để mở cửa vào sử dụng, trước thời điểm bà H, ông P vào sử dụng tài sản không có cho ai thuê, các bên ký kết hợp đồng đặt cọc chứ không phải hợp đồng thuê.

Đề nghị HĐXX chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) của bà H, mặc dù không có chứng cứ chứng minh thiệt hại của bà H nhưng trên thực tế bà H đã vận chuyển đồ đạc vào và phải vận chuyển ra trong thời gian tới nên chắc chắn phải có thiệt hại.

Bà H, ông P yêu cầu lưu cư là không đúng nên tại phiên tòa bà H, ông P không yêu cầu lưu cư mà xin nguyên đơn cho tiếp tục sử dụng 03 tháng khi bản án có hiệu lực để bà H, ông P sắp xếp tìm chỗ khác để di dời đồ đạc, vì đồ đạc rất nhiều.

* *Bà Ngô Thị Ngọc H tranh luận bổ sung*: Thông nhất trình bày của Luật sư, bà có trình bày bổ sung là bà biết ông T, bà H là vợ chồng, khi lên CD đặt cọc mua đất bà có đề nghị phải có mặt ông T ký vào tờ đặt cọc nhưng bà L cho rằng đất do bà đứng tên nên không cần ông T ký, đồng thời đưa giấy đất cho bà xem và bà thấy chỉ có một mình bà L đứng tên nên bà mới đồng ý. Nếu đất này của bà L và ông T như vậy nếu bà L muốn bán thì bán cho bà phân nửa cũng được.

* *Ông Lưu Tấn P tranh luận*: Thông nhất với ý kiến của Luật sư và bà H.

* *Ông Nguyễn Ngọc C tranh luận*: Bà L ông T sống chung với nhau từ năm 1971 nhưng hôn thú đăng ký quá lâu chưa tìm lại được, tuy nhiên ông T, bà L có con chung sinh năm 1978 thể hiện tại Giấy khai sinh số 108 ngày 11/5/1994 nên hôn nhân của ông T, bà L là hôn nhân thực tế nên ông bà là vợ chồng hợp pháp. Ông T, bà L không tranh chấp tài sản trên là tài sản riêng của người nào và thống nhất ý chí đây là tài sản chung của vợ chồng, do đó đây là tài sản chung của bà L, ông T mặc dù bà L là người đứng tên quyền sử dụng đất; Hợp đồng đặt cọc không thỏa thuận thời hạn thực hiện nên không thể thực hiện được; Tài sản chưa chuyển giao cho bà H, ông P nhưng bà H, ông P đã sử dụng tài sản của bà L, ông T nên phải có trách nhiệm trả tiền này. Bà H cho rằng ông N biết việc bà L đưa chìa khóa cho ông N để ông N đưa cho bà mở cửa thì bà H phải có nghĩa vụ cung cấp thông tin của ông N cho Tòa nhưng bà H không cung cấp trong quá trình chuẩn bị xét xử nên đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu này của bà H; đối với yêu cầu tiếp tục sử dụng tài sản 03 tháng sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là không có căn cứ vì bà H, ông P sử dụng tài sản không có căn cứ pháp luật và vụ việc nguyên đơn đã yêu cầu trả lại hơn 01 năm. Do đó, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu của bà H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 202/2022/DS-ST, ngày 30/08/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú đã xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn T với bà Ngô Thị Ngọc H, ông Lư Tấn P , về việc:

Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 07/01/2021 giữa bà Trần Thị L với bà Ngô Thị Ngọc H;

Bà Trần Thị L có trách nhiệm trả cho bà Ngô Thị Ngọc H số tiền đặt cọc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng);

Bà Ngô Thị Hân, ông Lư Tấn P có trách nhiệm di dời một máy ép phế liệu và toàn bộ các phế liệu thuộc sở hữu của bà Ngô Thị Ngọc H, ông Lư Tấn P khỏi diện tích đất thuộc các vị trí 26, 27, 10, 24, 28, 35, 15, 19, 36, 29, 26 thuộc Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 13/7/2022 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú.

Bà Ngô Thị Ngọc H và ông Lư Tấn P có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị L và ông Nguyễn Văn T diện tích đất 990m² và căn nhà gắn liền với đất thuộc các vị trí 26, 27, 10, 24, 28, 35, 15, 19, 36, 29, 26 thuộc Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 13/7/2022 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú.

(Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 13/7/2022 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú là phần của bản án, không thể tách rời bản án)

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L và ông Nguyễn Văn T:

Buộc bà Ngô Thị Ngọc H trả cho bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn T 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) tiền lợi tức do khai thác, sử dụng nhà và quyền sử dụng đất thuộc các vị trí 26, 27, 10, 24, 28, 15, 19, 36, 29, 26 thuộc Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 13/7/2022 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú.

Bà Ngô Thị Ngọc H còn phải tiếp tục trả tiền do sử dụng, khai thác tài sản cho bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn T kể từ ngày 22/9/2022 đến khi di dời trả lại nhà và quyền sử dụng đất thuộc các vị trí 26, 27, 10, 24, 28, 15, 19, 36, 29, 26 thuộc Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 13/7/2022 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú cho bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn T với số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng) một tháng.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Ngô Thị Ngọc H về việc yêu cầu bà Trần Thị L phạt cọc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, lãi suất và quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án của đương sự và kháng nghị của Viện kiểm sát.

Ngày 13/9/2022, Ngô Thị Ngọc H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

Tại phiên toà phúc thẩm: Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về giải quyết toàn bộ vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu về việc tuân theo pháp luật và quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội thẩm thực hiện đúng, đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về giải quyết toàn bộ vụ án, nội dung thỏa thuận tại tòa không trái pháp luật, đạo đức xã hội, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Ngô Thị Ngọc H trong hạn luật định nên được Hội đồng xét xử xem xét nội dung kháng cáo theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự khác không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị đối với bản án sơ thẩm.

Bà Bà Trần Thị L, chết ngày 25/12/2022, Tòa án đưa hàng thừa kế thứ nhất tham gia tố tụng với tư cách là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thụy Bảo T, bà Nguyễn Thụy Bảo T1, ông Nguyễn Duy T1. Bà Bảo T, bà Bảo T1 và ông Duy T có đơn xin xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiếp tục giải quyết vụ án.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông C, ông S đã thỏa thuận được với nhau về toàn bộ vụ án: Thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 07/01/2021 giữa bà Trần Thị L với bà Ngô Thị Ngọc H; bà Trần Thị L (nay là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thụy Bảo T, bà Nguyễn Thụy Bảo T1, ông Nguyễn Duy T1) không phải hoàn trả tiền cọc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) cho bà Ngô Thị Ngọc H; bà H, ông P không phải trả 200.000.000đ tiền sử dụng tài sản của bà L, ông T. Bà Ngô Thị Ngọc H, ông Lư Tấn P có trách nhiệm di dời một máy ép phế liệu và toàn bộ các phế liệu thuộc sở hữu của bà Ngô Thị Ngọc H và ông Lư Tấn P ra khỏi diện tích đất 990m² và căn nhà gắn liền với đất thuộc các vị trí 26, 27, 10, 24, 28, 35, 15, 19, 36, 29, 26 thuộc Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 13/7/2022 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú từ ngày 13/3/2023 đến hết ngày 13/4/2023. Nội dung thỏa thuận này đã thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án, việc thỏa thuận trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà H phải chịu án phí sơ thẩm 300.000đ về đòi tài sản, ông T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L không phải chịu án phí.

Chi phí tố tụng: Bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn T tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá là 2.000.000đ (hai triệu đồng);

Bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn T tự nguyện chi phí đo đạc là 5.381.640đ (Năm triệu ba trăm tám mươi một nghìn sáu trăm bốn mươi đồng).

[4] Về án phí phúc thẩm: Bà Ngô Thị Ngọc H phải chịu án phí phúc thẩm 300.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 147, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, người đại diện của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 224/2022/DS-ST, ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú.

Tuyên xử:

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 07/01/2021 giữa bà Trần Thị L với bà Ngô Thị Ngọc H;

Bà Trần Thị L (nay là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thụy Bảo T, bà Nguyễn Thụy Bảo T1, ông Nguyễn Duy T1) không phải hoàn trả tiền cọc 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) cho bà Ngô Thị Ngọc H; bà H, ông P không phải trả 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*) tiền sử dụng tài sản của bà L, ông T;

Bà Ngô Thị H, ông Lư Tấn P có trách nhiệm di dời một máy ép phế liệu và toàn bộ các phế liệu thuộc sở hữu của bà Ngô Thị Ngọc H, ông Lư Tấn P ra khỏi diện tích đất thuộc các vị trí 26, 27, 10, 24, 28, 35, 15, 19, 36, 29, 26 thuộc Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 13/7/2022 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú từ ngày 13/3/2023 đến hết ngày 13/4/2023;

Bà Ngô Thị Ngọc H và ông Lư Tấn P có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị L (*người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng*: Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thụy Bảo T, bà Nguyễn Thụy Bảo T1, ông Nguyễn Duy T1) và ông Nguyễn Văn T diện tích đất 990m² và căn nhà gắn liền với đất thuộc các vị trí 26, 27, 10, 24, 28, 35, 15, 19, 36, 29, 26 thuộc Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 13/7/2022 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú từ ngày 13/3/2023 đến hết ngày 13/4/2023.

(Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 13/7/2022 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú là phần của bản án, không thể tách rời bản án)

4. Về chi phí tố tụng:

Bà Trần Thị L (*người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng*: Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thụy Bảo T, bà Nguyễn Thụy Bảo T1, ông Nguyễn Duy T1), ông Nguyễn Văn T tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá là 2.000.000đ (*Hai triệu đồng*);

Bà Trần Thị L (*người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng*: Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thụy Bảo T, bà Nguyễn Thụy Bảo T1, ông Nguyễn Duy T1), ông Nguyễn Văn T tự nguyện chi phí do đặc là 5.381.640đ (*Năm triệu ba trăm tám mươi một nghìn sáu trăm bốn mươi đồng*).

5. Về án phí:

Bà L (*người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng*: Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thụy Bảo T, bà Nguyễn Thụy Bảo T1, ông Nguyễn Duy T1), ông T được miễn án phí dân sự sơ thẩm;

Về án phí sơ thẩm đòi tài sản: Bà H, ông P phải chịu 300.000đ được trừ vào số tiền 7.500.000đ tạm ứng án phí dân sự theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số: 0003613 ngày 01/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Phú, bà H được hoàn trả lại 7.200.000đ;

Về án phí phúc thẩm: Bà Ngô Thị Ngọc H phải chịu án phúc thẩm 300.000đ, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004826 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú;

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

Các nội dung khác của Bản án sơ thẩm số 224/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Hội đồng xét xử đã giải thích Điều 26 Luật thi hành án dân sự

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao;
- VKSND An Giang;
- TAND huyện Châu Phú;
- THA huyện Châu Phú;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Phòng KTNV-THA;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Đào Chí Keo

