

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 142/2022/DS-PT

Ngày 07/12/2022

*V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc và
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Anh Tuấn

Các Thẩm phán:

Bà Huỳnh Thị Kiều Anh

Ông Trần Quang Khang

Thư ký phiên tòa: Bà Võ Minh Thu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Út Mười - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 118/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án sơ thẩm số 76/2022/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 124/2022/QĐ-PT ngày 11 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1976, (có mặt)

Địa chỉ: Khóm 7, Phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Giang Hón Đ, sinh năm 1966, (có mặt)

2.2. Bà Trần Bích T1, sinh năm 1970, (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm 9, Phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện theo ủy quyền của bà Trần Bích T1: Ông Giang Hón Đ, sinh năm 1966 (Theo văn bản ủy quyền lập ngày 14/02/2022).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1972, (vắng mặt)

3.2. Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1971, (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm 1, Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

3.2. Văn Phòng Công chứng Trần Thanh B

Địa chỉ: Phường 3, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện theo pháp luật là ông Trần Thanh B – Trưởng Văn Phòng Công chứng Trần Thanh B, (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1976.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn Ch cùng thống nhất trình bày: Vào ngày 05/9/2018 ông Nguyễn Văn T có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Giang Hón Đ và bà Trần Bích T1 02 thửa đất số 1680 và thửa 875, cùng tờ bản đồ số 08, diện tích 6.400 m² (mỗi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.200 m²) do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 182078 và số CM 182079 cùng ngày 28/02/2018, đất tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, với giá là 1.184.000.000 đồng. Theo đó, ông T làm Biên bản giao nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc số tiền 10.000.000 đồng, nhưng sau đó ông Đ, bà T1 lại chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Kim A. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai thửa đất: Thửa 1680, tờ bản đồ số 08, diện tích 3.200m² và thửa 875, tờ bản đồ số 08, diện tích 3.200m² cùng tại ấp Cù Lao, xã Hưng Hội, huyện V, tỉnh Bạc Liêu giữa ông Đ, bà T1 với bà Nguyễn Thị Kim A. Đồng thời, yêu cầu ông Đ, bà T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho ông. Đối với nội dung ông Đ ghi phía sau Biên bản giao nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là khoản tiền ông Đ mượn của ông, số tiền 30.000.000đ không phải là tiền đặt cọc.

Bị đơn ông Giang Hón Đ và đại diện theo ủy quyền cho bà Trần Bích T1 trình bày: Ngày 05/9/2018 vợ chồng ông có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T thửa đất 1680 diện tích 3.200m² và thửa đất số 875 diện tích 3.200m², để đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng ông T có lập biên bản giao cọc 10.000.000đ, nhưng sau đó ông T không thực hiện lập hợp đồng chuyển nhượng đất, đến ngày 2/9/2018 ông T tiếp tục đặt cọc thêm số tiền 30.000.000đ và hai bên thỏa thuận đến ngày 24/9/2018 cùng đến Văn phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên. Tuy nhiên, đến ngày 24/9/2018 ông T vẫn không cùng vợ chồng ông đến Văn phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng đất, sau đó ông T không liên lạc với ông nữa. Đến ngày 06/4/2020 ông lập hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Kim A thì ông T ngăn cản, không cho bà Kim A thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với bà Nguyễn Thị Kim A đã được Văn phòng công chứng thực hiện công chứng hợp đồng. Nay ông xác định ông T đã không thực hiện đúng thỏa thuận khi giao tiền cọc, nên ông T phải mất cọc, giữa ông và ông T chưa thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên ông yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc với ông T, không đồng ý yêu cầu của ông T yêu cầu

hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với bà Kim A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim A, đại diện theo ủy quyền là ông Trần Văn V trình bày: Ngày 06/4/2020 bà Kim A có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Giang Hón Đ và bà Trần Bích T1 02 thửa đất số 1680 diện tích là 3.200 m² và thửa 875 diện tích là 3.200 m², cùng tờ bản đồ số 08 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 182078 và số CM 182079 cùng ngày 28/02/2018, đất tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu tại Văn phòng Công chứng Trần Thanh B, bà Kim A đã làm thủ tục và nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện V, đến ngày 27/4/2020 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện V sẽ trả lời kết quả công nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông T ngăn chặn nên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện V chưa giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Nay bà không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà, vì giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Đ, bà T1 với bà đúng quy định pháp luật, đã được công chứng và bà đã trả đủ tiền cho ông Đ, bà T1, nên yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T; còn việc tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn T với ông Giang Hón Đ, bà Trần Bích T1 bà không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Trần Thanh B, đại diện theo pháp luật là ông Trần Thanh B trình bày: Ngày 06/4/2020, Văn phòng Công chứng Trần Thanh B có chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Giang Hón Đ, bà Trần Bích T1 với bà Nguyễn Thị Kim A, nội dung ông Giang Hón Đ, bà Trần Bích T1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim A 02 thửa đất số 1680 diện tích 3.200 m² và thửa 875 diện tích 3.200 m², cùng tờ bản đồ số 08 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 182078 và số CM 182079 cùng ngày 28/02/2018, đất tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Theo các tài liệu trong hồ sơ công chứng đang lưu giữ và đã cung cấp cho Tòa án thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Giang Hón Đ và bà Trần Bích T1 với bà Nguyễn Thị Kim A là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật, nên xin bảo lưu quan điểm.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2022/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T đối với ông Giang Hón Đ và bà Trần Bích T1 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Giang Hón Đ, bà Trần Bích T1 và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Giang Hón Đ, bà Trần Bích T1 với bà Nguyễn Thị Kim A.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Giang Hón Đ đối với ông Nguyễn Văn T. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc lập ngày 05/9/2018 và ngày 17/9/2018 giữa ông Giang Hón Đ và ông Nguyễn Văn T, số tiền đặt cọc 40.000.000 đồng thuộc về ông Giang Hón Đ.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Giang Hón Đ, bà Trần Bích T1 với bà Nguyễn Thị Kim A lập ngày 06 tháng 4 năm 2020. Ông Giang Hón Đ, bà Trần Bích T1 và bà Nguyễn Thị Kim A có quyền đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động quyền sử dụng phần đất tại thửa đất số 875 và thửa số 1680, cùng tờ bản đồ số 08 (theo bản đồ lập năm 1997), phần đất tọa lạc tại: ấp C, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí; quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 15 tháng 8 năm 2022, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2022/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử thấy rằng Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, có căn cứ xác định ông Nguyễn Văn T và ông Giang Hón Đ có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông T đã đặt cọc hai lần với tổng số tiền 40.000.000đ. Tuy nhiên, hai bên chưa thực hiện lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do ông T đã không thực hiện đúng thời gian đến Văn phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng đất, nên ông Đ có quyền chuyển nhượng đất cho người khác. Theo biên bản đặt cọc các bên không thỏa thuận bồi thường cọc hay mất cọc khi không thực hiện đúng thỏa thuận. Do đó, khi tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc thì buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nên cần buộc ông Đ có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông T số tiền cọc 40.000.000đ, nên có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, các phần kháng cáo khác của ông T không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2022/DSST ngày 01/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghe ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận nghị án. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông T được nộp trong thời hạn luật định, nội dung và hình thức đơn kháng đúng theo quy định tại các Điều 273, 274 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Văn T khởi kiện đối với ông Giang Hón Đ và bà Trần Bích T1, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Giang Hón Đ, bà Trần Bích T1 với bà Nguyễn Thị Kim A và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Giang Hón Đ và bà Trần Bích T1; bị đơn ông Giang Hón Đ có yêu cầu phản tố yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Kim A. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, Đồng bị đơn có địa chỉ tại thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B.

[1.3] Về sự có mặt của những người tham gia tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim A, ông Nguyễn Minh C và Văn phòng công chứng do ông Trần Thanh B đại diện vắng mặt, nên căn cứ Điều 294, khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt bà Kim A, ông C và ông B.

[2] Về nội dung: Trong quá trình tố tụng, ông T, ông Đ và bà T1 thống nhất thừa nhận vào ngày 05/9/2018, ông Đ, bà T1 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T 02 thửa đất số 1680 diện tích 3.200m² và thửa 875 diện tích 3.200m², cùng tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại: ấp C, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, phần đất chuyển nhượng ông Đ, bà T đã được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 182078 và số CM 182079 cùng ngày 28/02/2018, giá chuyển nhượng 02 thửa đất 1.184.000.000 đồng. Theo đó, ông T làm Biên bản giao nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc số tiền 10.000.000 đồng cùng ngày 05/9/2018, đây là các tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, theo ông Đ xác định ngày 17/9/2018 ông T tiếp tục đưa thêm cọc số tiền 30.000.000đ để đảm bảo việc chuyển nhượng đất và thỏa thuận đến ngày 24/9/2018 cùng đến văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn ông T xác định số tiền 30.000.000đ không phải là tiền đặt cọc, mà số tiền này ông cho ông Đ mượn, nhưng do không có giấy nào khác nên ông lấy biên bản thỏa thuận đặt cọc ngày 05/9/2018 cho ông Đ viết biên nhận.

[3] Xét kháng cáo của ông T:

[3.1] Xét kháng cáo yêu cầu ông Đ, bà T1 tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất trên. Hội đồng xét xử xét thấy: Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định, đặt cọc là việc một bên (gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác trong một thời gian để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Theo đó, ông T

và ông Đ đã thỏa thuận chuyển nhượng hai phần đất diện tích 6.400m², để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng, ông T giao cho ông Đức số tiền đặt cọc ngày 05/9/2018 có làm biên bản nhận cọc hai bên cùng ký tên và đến ngày 17/9/2018 ông T tiếp tục giao cho ông Đ số tiền 30.000.000đ và thỏa thuận ngày 24/9/2018 đến Văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng và trả đủ tiền, khi nhận tiền ông Đ có ghi vào phía sau biên bản nhận cọc ngày 05/9/2018 và ký tên xác nhận, còn ông T cho rằng số tiền 30.000.000 đồng là tiền ông Đ vay riêng của ông, không liên quan đến việc đặt cọc để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong quá trình tố tụng ông T không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này, trong khi nội dung ghi nhận cọc và đến ngày 24/9/2018 ra công chứng. Do đó, không có căn cứ xác định số tiền 30.000.000đ ông T giao cho ông Đ ngày 17/9/2018 là tiền vay, có căn cứ xác định số tiền 30.000.000đ ông T giao cho ông Đ là tiền cọc để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, tổng số tiền đặt cọc các bên giao nhận là 40.000.000đ. Do các bên chưa thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Đ, bà T1 là có căn cứ, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo này của ông T.

[3.2] Xét nội dung thỏa thuận trong biên bản giao nhận tiền cọc lập ngày 05/9/2018, theo thỏa thuận ông Đ sẽ chuyển nhượng đất cho ông T nhưng không ghi thời gian thực hiện việc chuyển nhượng, đến ngày 17/9/2018 ông T tiếp tục giao thêm số tiền cọc 30.000.000đ và xác định đến ngày 24/9/2018 sẽ đến phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng đất, nhưng các bên không thực hiện đúng thỏa thuận. Theo ông T xác định, sau ngày 17/9/2018 ông nhiều lần điện thoại cho ông Đ nhưng ông Đ không nghe điện thoại, ông đến trực tiếp nhà của ông Đ để buộc ông Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng như đã giao kết nhưng không gặp được ông Đ, còn Đ xác định ông T không gọi điện thoại cho ông và cũng không đến nhà tìm ông. Hội đồng xét xử xét thấy, việc giao nhận tiền cọc là để đảm bảo cho giao dịch chuyển nhượng đất, nhưng các bên chưa thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất và không thực hiện đúng thỏa thuận được ghi trong biên bản giao nhận tiền cọc, ông Nguyễn Văn T đã không thực hiện đúng thời gian thỏa thuận ghi trong hợp đồng đặt cọc và không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho việc không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do trở ngại khách quan hay do sự kiện bất khả kháng, nên không có căn cứ xác định ông Đ, bà T1 vi phạm hợp đồng đặt cọc, vì sau hơn một năm ông Đ, bà T1 mới chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Kim A. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông T yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà T1 với bà Nguyễn Thị Kim A vô hiệu.

[3.3] Xét hậu quả của số tiền đặt cọc, theo biên bản đặt cọc lập ngày 05/9/2018 và ngày 17/9/2018, với tổng số tiền 40.000.000 đồng, để đảm bảo ngày 24/9/2018 các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 1680 và 875 cùng tờ bản đồ số 08, tại ấp C, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Tuy nhiên, theo nội dung thỏa thuận ghi trong biên bản đặt cọc bên ông Đ đòi ý không chuyển nhượng đất thì phải bồi thường số tiền 2.000.000.000đ, nhưng không thỏa thuận ông T vi phạm thỏa thuận phải mất cọc, mặc dù khi nhận tiền cọc thêm

30.000.000đ ông Đ có ghi “Nếu ai sai mất cọc”, nhưng nội dung này không được ông T ký xác nhận về việc mất cọc. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên bố mất số tiền cọc là chưa có căn cứ, nên sửa phần này của án sơ thẩm, buộc ông Đ, bà T1 cùng có trách nhiệm giao trả số tiền nhận cọc 40.000.000đ cho ông T.

[4] Các phần quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2022/DSST ngày 01/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị.

[5] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm và chi phí đo đạc, định giá tài sản, các đương sự phải nộp theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2022/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 294, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 328, 500, 502 và 503 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 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 ông Nguyễn Văn T đối với ông Giang Hớn Đ và bà Trần Bích T1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa ông Giang Hớn Đ và ông Nguyễn Văn T lập các ngày 05/9/2018 và ngày 17/9/2018.

- Buộc ông Giang Hớn Đ và bà Trần Bích T1 cùng có trách nhiệm giao trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền đặt cọc 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng).

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Giang Hớn Đ, bà Trần Bích T1 và không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Giang Hớn Đ, bà Trần Bích T1 với bà Nguyễn Thị Kim A lập ngày 06/4/2020.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Giang Hớn Đ đối yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Giang Hớn Đ, bà Trần Bích T1 với bà Nguyễn Thị Kim A ngày 06/4/2020.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Giang Hớn Đ, bà Trần Bích T1 với bà Nguyễn Thị Kim A lập ngày 06/4/2020. Ông Giang Hớn Đ, bà Trần Bích T1 và bà Nguyễn Thị Kim A có quyền đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại thửa đất số 875 và thửa số 1680, cùng tờ bản đồ số 08, phân đất tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản tranh chấp và án phí phúc thẩm:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), ông Nguyễn Văn T đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), theo biên lai thu số 0006756 ngày 15/8/2020, tại Chi cục thi hành án Dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

- Ông Giang Hớn Đ không phải chịu, ông Giang Hớn Đ đã nộp tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), theo biên lai thu số 0007346 ngày 21/02/2022, tại Chi cục thi hành án Dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại đủ.

4.2. Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản tranh chấp là 6.200.000đ (Sáu triệu hai trăm ngàn đồng) ông Nguyễn Văn T phải chịu toàn bộ, ông Nguyễn Văn T đã nộp đủ.

4.3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T không phải chịu, ông Nguyễn Văn T đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), theo biên lai thu số 0007807 ngày 15/8/2022, tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại đủ.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu (02 bản);
- TAND thành phố Bạc Liêu;
- CCTHADS thành phố Bạc Liêu;
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tổ HCTP.

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

(Đã ký)

Bùi Anh Tuấn

