

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 67/2021/DS-PT

Ngày: 04/02/2021

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:* Ông Nguyễn Xuân Tuấn;

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Văn Đạt;

Bà Lê Thị Hồng Tâm.

**-Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Văn Giang, là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

**-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:** Bà Hà Thúy Thảo, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 28 tháng 01 và 04 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 560/2020/TLPT-DS ngày 25/12/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 70/2020/DS-ST ngày 05/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 691/2020/QĐ-PT ngày 29/12/2020 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1962;

1.2. Bà Huỳnh Thị Ngọc T, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: Số A đường T, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Phạm Ngọc D, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: ấp H, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 23/9/2020)

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông Lương Thiện T, sinh năm 1951;

2.2. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ: Số B đường H, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Đỗ Q, sinh năm 1982 (có mặt);

Địa chỉ: Số C, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 04/10/2019 và 04/12/2019)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Văn D - Là luật sư của Văn phòng luật sư D thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang.

\* *Người kháng cáo:* Ông Đỗ Q là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lương Thiện T và bà Phạm Thị T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo án sơ thẩm:*

\* *Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Ngọc T trình bày:*

Ngày 08-3-2018, ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Ngọc T với ông Lương Thiện T, bà Phạm Thị T ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc ký kết hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất sau đây:

- Thửa đất số 282, tờ bản đồ số C2, diện tích 12.741m<sup>2</sup>, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận H03583 ngày 14/5/2008;
- Thửa đất số 283, tờ bản đồ số C2, diện tích 12.890m<sup>2</sup>, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận H03584 ngày 14/5/2008;
- Thửa đất số 284, tờ bản đồ số C2, diện tích 12.534m<sup>2</sup>, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận H02670 ngày 09/5/2006;
- Thửa đất số 285, tờ bản đồ số C2, diện tích 12.634m<sup>2</sup>, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận H02671 ngày 09/5/2006;
- Thửa đất số 286, tờ bản đồ số C2, diện tích 12.531m<sup>2</sup>, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận H03585 ngày 14/5/2008;
- Thửa đất số 287, tờ bản đồ số C2, diện tích 13.051m<sup>2</sup>, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận H03582 ngày 14/5/2008.
- Thửa đất số 288, tờ bản đồ số C2, diện tích 12.665 m<sup>2</sup>, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận H03586 ngày 14/5/2008.
- Thửa đất số 294, tờ bản đồ số C2, diện tích 11.571 m<sup>2</sup>, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận H02672 ngày 09/5/2006.
- Thửa đất số 296, tờ bản đồ số C2, diện tích 12.522 m<sup>2</sup>, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận H03587 ngày 14/5/2008.
- Thửa đất số 297, tờ bản đồ số C2, diện tích 12.914 m<sup>2</sup>, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận H02674 ngày 09/5/2006.
- Thửa đất số 298, tờ bản đồ số C2, diện tích 12.631 m<sup>2</sup>, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận H02675 ngày 09/5/2006.
- Thửa đất số 300, tờ bản đồ số C2, diện tích 12.231 m<sup>2</sup>, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận H03588 ngày 14/5/2008.

Các thửa đất trên có địa chỉ tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang do ông Lương Thiện T đứng tên quyền sử dụng đất, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T xác nhận cùng ngày 08/5/2017 vào trang 04 của các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các thửa đất nêu trên ông T, bà T làm hợp đồng giả cách chuyển nhượng để vay tiền của bà Phan Thị Kim H, nên bà H được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T xác nhận chủ sử dụng vào trang 04 của các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên vào cùng ngày 26/7/2017.

Ngày 02/4/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Thiện T, bà Phạm Thị T

với bà Phan Thị Kim H và tuyên hủy 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T1 với bà H đối với 12 thửa đất nêu trên và hủy 12 việc xác nhận chuyển nhượng cùng ngày 26/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cho bà Phan Thị Kim H được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo nội dung hợp đồng, ông T2 , bà T3 đặt cọc cho ông T, bà T1 số tiền 1.000.000.000 đồng. Hai bên cam kết sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng khi cơ quan thi hành án giao đất cho ông T và ông T làm thủ tục sang tên thì ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T2 , bà T4. Thế nhưng, sau khi Bản án của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang có hiệu lực pháp luật, ông T2 , bà T3 gọi điện thoại cho ông T, bà T1 nhiều lần để yêu cầu ký kết hợp đồng như đã thỏa thuận nhưng ông T, bà T1 không thực hiện, nên ông T2 , bà T3 trình báo sự việc cho Công an tỉnh Tiền Giang. Nay ông T2 , bà T3 khởi kiện ông T, bà T1 yêu cầu:

- Buộc ông T, bà T1 có nghĩa vụ trả lại số tiền cọc 1.000.000.000 đồng đã nhận và bồi thường số tiền 3.000.000.000 đồng theo như thỏa thuận tại Điều 7 của hợp đồng đặt cọc.

- Ngày 01/11/2019, ông T2 , bà T3 có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu: Buộc ông T, bà T1 tiếp tục thực hiện chuyển nhượng 12 thửa đất với tổng diện tích 150.915m<sup>2</sup>, nếu ông T, bà T1 không thực hiện việc chuyển nhượng thì phải trả lại tiền cọc và bồi thường thiệt hại theo như đơn khởi kiện ngày 27/9/2019.

*\* Bị đơn ông Lương Thiện T, bà Phạm Thị T trình bày:*

Giữa ông T, bà T1 với ông T2 , bà T3 có ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất như ông T2 , bà T3 trình bày. Theo thỏa thuận, hai bên sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi cơ quan thi hành án giao đất cho ông T, bà T1 và ông T, bà T1 làm thủ tục sang tên thì ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T2 , bà T4; không xác định thời hạn cụ thể. Tuy nhiên, khi điều kiện để thực hiện hợp đồng chưa có nhưng ông T2 , bà T3 không gấp gở trao đổi hoặc có văn bản thương lượng, hòa giải mà lại gửi đơn tố giác ông, bà đến Công an tỉnh Tiền Giang và khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện T. Do yêu cầu khởi kiện của ông T2 , bà T3 khi chưa có đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm hợp đồng, nên ông, bà không đồng ý. Đồng thời, ông T, bà T1 có đơn phản tố yêu cầu Tòa án xác định ông T2 , bà T3 vi phạm hợp đồng đặt cọc và ông, bà không trả lại cho ông T2 , bà T3 số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng.

*\* Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2020/DS-ST ngày 05/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:*

- Áp dụng các Điều 328, 357, khoản 1 Điều 427 của Bộ luật Dân sự, Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Ngọc T.

1. Hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 08/3/2018 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Ngọc T với ông Lương Thiện T, bà Phạm Thị T.

2. Buộc ông Lương Thiện T, bà Phạm Thị T liên đới hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Ngọc T số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng.

3. Buộc ông Lương Thiện T, bà Phạm Thị T liên đới bồi thường cho ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Ngọc T số tiền là 3.000.000.000 đồng.

Thực hiện việc hoàn trả tiền đặt cọc và bồi thường nêu trên ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

**4. Về án phí:**

- Ông Lương Thiện T, bà Phạm Thị T phải chịu 92.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 20056 ngày 07/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tiền Giang, còn phải nộp tiếp số tiền 92.000.000 đồng.

- Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Ngọc T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.300.000 đồng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 20049 ngày 30-9-2019, 20074 ngày 01-11-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/10/2020, ông Đỗ Q - Người đại diện hợp pháp của bị đơn Lương Thiện T, Phạm Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Ông Đỗ Q - Người đại diện hợp pháp của các bị đơn có ý kiến giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Ông Phạm Ngọc D – Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có ý kiến không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Hợp đồng đặt cọc các bên ký kết ngày 08/3/2018 là nhằm mục đích đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng hợp chuyển nhượng quyền sử dụng 12 thửa đất với tổng diện tích 150.915m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Khi ký kết, các bên biết rõ đất đang do bà Phan Thị Kim H đứng tên Giấy chứng nhận, ông T, bà T1 đang khởi kiện bà H tại Tòa án nhân dân huyện T. Như vậy, theo qui định của Điều 188 Luật Đất đai và Điều 123 Bộ luật Dân sự thì hợp đồng đặt cọc giữa các bên là vi phạm điều cấm của pháp luật, nên vô hiệu. Các bên đều có lỗi nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng đã nhận, không có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo của bị đơn, nhận thấy: Các bị đơn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 12 thửa đất, nên đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng theo như thỏa thuận. Thế nhưng, các bị đơn từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm thỏa thuận, nên quyết định của bản án sơ thẩm đã xử buộc các bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 1.000.000.000 đồng và bồi thường 3.000.000.000 đồng là phù hợp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến của các bên đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích cho đương sự, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Qua lời trình bày của các bên đương sự, đối chiếu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã thể hiện: Ngày 12/6/2017, ông Lương Văn Thành, bà Phạm Thị T ký kết hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất số 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 294, 296, 297, 298, 300 (12 thửa) với tổng diện tích 150.915 m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang cho bà Phan Thị Kim H. Ngày 26/7/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận bà H đứng tên của 12 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) tại trang 4. Cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng cho bà H là giả cách, nên ngày 19/10/2017, ông Thanh, bà T khởi kiện bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và các xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T. Trong thời gian chờ kết quả giải quyết của Tòa án thì ngày 08/3/2018, ông Lương Thiện T, bà Phạm Thị T (Bên B) với ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Ngọc T (Bên A) ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đối với 12 thửa đất đang tranh chấp. Nội dung hợp đồng đặt cọc thể hiện:

- Bên A đặt cọc cho bên B số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) nhằm đảm bảo cho giao kết hợp đồng chuyển nhượng 12 thửa đất (các thửa đất đang tranh chấp với bà Hiền) với tổng diện tích 150.915 m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang từ bên B sang cho bên A; giá trị chuyển nhượng là 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng).

- Hai bên sẽ tiến hành thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu quyền sử dụng đất ở tại Phòng Công chứng khi cơ quan Thi hành án giao đất cho ông T và ông T làm thủ tục sang tên thì ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn T, chị Huỳnh Thị Ngọc T (Điều 2 của hợp đồng).

- Trường hợp bên A không mua thì mất tiền cọc, nếu bên B không bán thì phải hoàn trả tiền cọc và bồi thường gấp ba lần tiền cọc (Điều 7 của hợp đồng).

Theo nguyên đơn, do bị đơn không thực hiện nghĩa vụ ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ như đã thỏa thuận, có dấu hiệu tẩu tán tài sản, nên ngày 27/9/2019 nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc 1.000.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 3.000.000.000 đồng, tổng cộng là 4.000.000.000 đồng.

[2] Nhận thấy, tại thời điểm thỏa thuận giá trị chuyển nhượng và giao kết hợp đồng đặt cọc hai bên đều biết đất đang tranh chấp, bà Phan Thị Kim H là người

đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ; tranh chấp đất giữa ông T, bà T1 với bà H đang được Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang thụ lý giải quyết.

Theo quy định của Điều 328 Bộ luật Dân sự thì thỏa thuận về đặt cọc là một giao dịch dân sự. Do đó, việc đặt cọc chỉ có hiệu lực khi có đủ các điều kiện quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự là: *“Nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội”*. Và khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai quy định về điều kiện được thực hiện các quyền sử dụng đất chỉ khi có Giấy chứng nhận; đất không có tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

Xét giao dịch đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên được thực hiện khi ông T, bà T1 không phải là chủ sử dụng, đất đang tranh chấp và quyền sử dụng đất đang bị Tòa án huyện T áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Do đó, nội dung thỏa thuận của các bên là vi phạm điều cấm của Luật Đất đai, nên vô hiệu.

Mặt khác, các bên thỏa thuận: *“sẽ tiến hành thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu quyền sử dụng đất ở tại Phòng Công chứng khi cơ quan Thi hành án giao đất cho ông T và ông T làm thủ tục sang tên thì ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn T, chị Huỳnh Thị Ngọc T”* (Điều 2 của hợp đồng). Xét thấy, theo công văn số 462/CV-VPĐKĐĐ ngày 30/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T (BL: 91, 92) và các Giấy chứng nhận QSDĐ do bị đơn cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm thì 12 thửa đất mà các bên thỏa thuận được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T, bà T1 ngày 28/11/2019. Như vậy, kể từ ngày 28/11/2019 mới đủ điều kiện để các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng. Thế nhưng, trước khi có đủ điều kiện ký kết hợp đồng theo thỏa thuận thì ngày 27/9/2019, ông T2, bà T3 có đơn khởi kiện cho rằng ông T, bà T1 vi phạm thỏa thuận là không phù hợp. Do đó, yêu cầu của ông T2, bà T3 đề nghị xác định ông T, bà T1 có lỗi dẫn đến việc hai bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, nên phải bồi thường thiệt hại là không có căn cứ.

Xét giao dịch đặt cọc ngày 08/3/2018 giữa các bên vô hiệu, hai bên đều có lỗi như nhận định phần trên. Nên theo quy định của Điều 131 Bộ luật Dân sự và hướng dẫn tại Mục I.1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; ông T, bà T1 không phải chịu phạt tiền cọc. Do đó, ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật, nên chấp nhận; yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị không buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận và ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử, nên không chấp nhận.

[3] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm như đã nhận định, nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm; án sơ thẩm được xác định lại theo quy định tại Điều 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, cụ thể:

- Ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Ngọc T phải chịu án phí đối với yêu cầu bồi thường số tiền 3.000.000.000 đồng không được chấp nhận là 92.000.000 đồng {72.000.000 + (1.000.000.000 x 2%) = 92.000.000}.

- Ông Lương Thiện T, bà Phạm Thị T phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 42.000.000 đồng  $\{36.000.000 + (200.000.000 \times 3\%) = 42.000.000\}$ .

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Lương Thiện T, bà Phạm Thị T; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 70/2020/DS-ST ngày 05/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- Căn cứ Điều 116, 117, 122, 131, 408 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật Đất đai; Mục I.1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Căn cứ Điều 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Ngọc T.

- Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/3/2018 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Ngọc T với ông Lương Thiện T, bà Phạm Thị T.

- Buộc ông Lương Thiện T, bà Phạm Thị T liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Ngọc T số tiền 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Ngọc T buộc ông Lương Thiện T, bà Phạm Thị T liên đới bồi thường thiệt hại số tiền 3.000.000.000 đồng (*Ba tỷ đồng*).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lương Thiện T, bà Phạm Thị T không trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*) đặt cọc cho ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Ngọc T.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Ngọc T liên đới chịu 92.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 56.300.000 đồng dự phí đã nộp theo biên lai thu số 20049 ngày 30/9/2019 và biên lai thu số 20074 ngày 01/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tiền Giang, nên phải nộp tiếp số tiền 35.700.000 đồng (*Ba mươi lăm triệu bảy trăm nghìn đồng*).

- Ông Lương Thiện T, bà Phạm Thị T liên đới chịu 42.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 600.000 đồng dự phí đã nộp theo biên lai thu số 20056 ngày 07/10/2019 và biên lai thu số 20696 ngày 15/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tiền Giang, nên phải nộp tiếp số tiền 41.400.000 đồng (*Bốn mươi một triệu bốn trăm nghìn đồng*).

*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.*

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

Tuyên án vào lúc 09 giờ 00 ngày 04/02/2021.

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
  - VKSND tỉnh Tiền Giang;
  - TAND huyện T;
  - CC THADS huyện T;
  - Các đương sự;
  - Phòng KTNV & THA (TAT);
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**Nguyễn Xuân Tuấn**