

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 14/2021/DS-PT

Ngày: 08-02-2021

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại và 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: bà Bùi Thị Nguyễn

Các Thẩm phán:

+ Ông Hoàng Ngọc Linh

+ Ông Nguyễn Văn Thiện

**- Thư ký phiên tòa:** bà Trần Phan Ý Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:** bà Nguyễn Mỹ Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số: 282/2020/TLPT-DS, ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại và bồi thường thiệt hại về tài sản*”.

Do Bản án sơ thẩm số: 105/2020/DS-ST, ngày 05/08/2020 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 268/2020/QĐ-PT, ngày 30 tháng 12 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa: số 15/2021/QĐ-PT, ngày 25 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* ông Tôn Văn N, sinh năm 1971;

Cư trú: số 8, ấp Long Đ, xã L, huyện M, tỉnh An Giang; số điện thoại 0939 484 xxx.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* bà Lê Thị C, sinh năm 1962, đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 14/6/2018).

Cư trú: số 01, tổ 1, ấp 2, xã Đ, huyện M, tỉnh An Giang; số điện thoại 0918 755 xxx.

*2. Bị đơn:*

2.1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1940;

2.2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1948; (đã chết 29/4/2019).

Cùng cư trú: số 1, tổ 4, ấp M, thị trấn L, huyện M, tỉnh An Giang.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* ông Nguyễn Văn K – Luật sư của Văn phòng Luật sư HH thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang.

Địa chỉ: số 1, ấp V, xã T, huyện, tỉnh An Giang.

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nguyễn Thị B:*

2.2.1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1940;

Cư trú: số 133, ấp M, thị trấn L, huyện M, tỉnh An Giang.

2.2.2. Bà Nguyễn Thanh L, sinh năm 1970; số điện thoại 0765 915 xxx

Cư trú: ấp Bình Thới, xã Bình Phước Xuân, huyện M, tỉnh An Giang;

2.2.3. Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm 1971;

Cư trú: số 133, ấp M, thị trấn L, huyện M, tỉnh An Giang; số điện thoại 0336 854 xxx.

2.2.4. Bà Nguyễn Thị Thanh Li, sinh năm 1975;

Cư trú: số 133, ấp M, thị trấn L, huyện M, tỉnh An Giang. số điện thoại 0708 844 xxx.

2.2.5. Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1974;

Cư trú: Phòng số 04, chung cư Trúc Giang, Phường 13, Quận 4, thành phố Hồ Chí Minh; số điện thoại 0936 482 xxx.

2.2.6. Bà Nguyễn Thị Thanh P, sinh năm 1977;

Cư trú: số 133, ấp M, thị trấn L, huyện M, tỉnh An Giang; số điện thoại 0788 913 xxx.

2.2.7. Ông Nguyễn Thanh Lư, sinh năm 1980;

Cư trú: số 133, ấp M, thị trấn L, huyện M, tỉnh An Giang. số điện thoại 0939 910 xxx.

2.2.8. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1972; đã chết năm 2009.

*Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thành Trung:*

- Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1978;

- Ông Nguyễn Thanh Tí, sinh năm 2002;

Cùng cư trú: số 135, tổ 06, ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang; số điện thoại 0707 945 xxx.

*Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thanh Lư, bà Nguyễn Thị Q và bà Nguyễn Thanh L: bà Nguyễn Thị Thanh P, sinh năm 1977, đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 18/3/2020 và ngày 23/4/2020).*

Cư trú: số 133, ấp M, thị trấn L, huyện M, tỉnh An Giang; số điện thoại 0788 913 xxx.

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

3.1. Ông Trịnh Văn Cu, sinh năm 1963;

Cư trú: số 227, tổ 9, ấp Long Đ, xã L, huyện M, tỉnh An Giang; số điện thoại 0933 435 xxx.

3.2. Ông Nguyễn Văn K (Ba K), sinh năm 1960;

Cư trú: số 3, tổ 3, ấp P, xã T, huyện M, tỉnh An Giang; số điện thoại 0984 328 xxx.

3.3. Ông Nguyễn Thanh S (H), sinh năm 1975;

Cư trú: số 79, tổ 4, ấp Long Hòa 1, xã L, huyện M, tỉnh An Giang; số điện thoại 0866 716 xxx.

Tại phiên tòa, có mặt các ông, bà: Tôn Văn N, Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị Thanh Li, Nguyễn Thị Thanh P, Trịnh Văn Cu, Nguyễn Văn K, Nguyễn Thanh S; vắng mặt các ông, bà: Nguyễn Thanh V, Nguyễn Thị Kim H, Nguyễn Thanh Tí.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tài liệu hồ sơ thể hiện:

*\* Nguyên đơn: ông Tôn Văn N, trình bày:*

Do nhu cầu mua đất để xây dựng nhà thuốc nam và trồng thuốc nam. Thông qua sự giới thiệu của ông Nguyễn Văn K, nên đầu tháng 12/2017, ông Tôn Văn N và vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị B thỏa thuận: ông H, bà B chuyển nhượng đất diện tích 1.300m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 2.729m<sup>2</sup> đất màu tại ấp M, thị trấn L, huyện M, tỉnh An Giang trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt GCNQSDĐ) số 02261/pB ngày 01/6/1998 do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt UBND) huyện M cấp cho ông Nguyễn Văn H; giá trị chuyển nhượng đất là 1.100.000.000 đồng; ông N đặt cọc trước số tiền là 250.000.000 đồng, số còn lại 850.000.000 đồng sẽ giao đủ khi Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực. Ngoài ra, do trên đất có trồng sẵn khoảng 70 cây dừa nên ông H, bà B đồng ý khi nhận cọc sẽ giao đất cho ông N đốn hạ toàn bộ để dọn dẹp mặt bằng.

Thực hiện theo thỏa thuận, ngày 22/12/2017, các bên cùng có mặt tại UBND thị trấn L tiến hành xác lập và chứng thực Hợp đồng đặt cọc; ông N đã giao đủ cho ông H, bà B nhận số tiền cọc là 250.000.000 đồng ngay khi ký Hợp đồng đặt cọc số còn lại 850.000.000 đồng thỏa thuận sẽ giao tiếp vào ngày

22/4/2018 khi các bên xác lập và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất.

Sau đó, ngày 03 và ngày 04 tháng 01 năm 2018, ông N thuê ông Trịnh Văn Cu với ông Nguyễn Thanh S đến gặp ông H và theo sự chỉ dẫn của ông H nên ông Cu và ông T đã đốn hạ khoảng 70 cây dừa trên đất, dọn dẹp mặt bằng trồng thuốc nam; trong quá trình chặt dừa, ông N được ông Cu với ông T cho biết là không thấy trên đất có bất kỳ gốc thiên lý nào, nên việc ông H yêu cầu bồi thường số gốc cây thiên lý bị chặt là không đúng.

Ngày 20/3/2018, ông N tiếp tục gặp ông H, bà B nhận GCNQSDĐ số 02261/pB để thực hiện thủ tục đo đạc, tách thửa. Tuy nhiên, ông H, bà B đang thế chấp GCNQSDĐ vay tiền Ngân hàng, nên yêu cầu ông N đưa thêm 100.000.000 đồng trả nợ Ngân hàng lấy lại GCNQSDĐ số 02261/pB. Căn cứ Hợp đồng đặt cọc thì khi Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, chứng thực, ông N mới phải thanh toán số tiền 850.000.000 đồng nhưng do cần lấy GCNQSDĐ để thực hiện thủ tục đo đạc tách thửa; vì vậy, các bên tiếp tục thỏa thuận là ông H, bà B chuyển nhượng luôn số đất theo Hợp đồng đặt cọc cho ông N, đồng thời số tiền 100.000.000 đồng đưa thêm cộng với số tiền cọc 250.000.000 đồng, tổng cộng là 350.000.000 đồng sẽ chuyển thành tiền thanh toán cho tiền mua đất đã thỏa thuận là 1.100.000.000 đồng; lúc này, ông H có viết, ký và ghi họ tên mặt sau, trang 6 của Hợp đồng đặt cọc với nội dung: *“Ngày 20 tháng 3 năm 2018. Nguyễn Văn H. Sinh 1940. Có bán số đất, có nhận thêm số tiền mua đất là một trăm triệu đồng”* ngay khi nhận đủ 100.000.000 đồng.

Ngày 21/3/2018, ông H, bà B giao bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số 02261/pB, nên ông N thực hiện ngay việc nộp hồ sơ làm thủ tục đo đạc, tách bộ sang tên.

Ngày 02/4/2018, Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh M kết hợp cán bộ địa chính thị trấn L tiến hành đo đạc, nhưng ông H chưa cắm ranh trên đất nên cán bộ đo đạc yêu cầu ông H, bà B thực hiện cắm ranh để đo đạc. Khi đó, ông H chỉ chỗ cắm ranh phạm vào đất của UBND thị trấn L quản lý. Mặc dù cán bộ Địa chính nhiều lần giải thích, nhưng ông H, bà B không đồng ý, nên việc đo đạc được dời lại vào ngày 06/4/2018 để ông H có thời gian cắm ranh. Tuy nhiên, đến ngày 06/4/2018, khi đoàn đo đạc đến lần 2 thì ông H, bà B vẫn chỉ ranh vào đất của UBND thị trấn L, vì vậy Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh M quyết định ngừng hồ sơ đo đạc, chờ các bên cắm ranh xong sẽ tiến hành tiếp; đồng thời lập biên bản ghi nhận nguyên nhân không đo đạc được và hoàn trả toàn bộ hồ sơ cho ông N.

Ngày 20/4/2018, ông N tiếp tục liên hệ yêu cầu ông H cắm ranh thì ông H yêu cầu ông N phải thanh toán thêm 200.000.000 đồng để điều trị bệnh cho bà B xong sẽ cắm ranh. Ông N đồng ý giao thêm vẫn hỏi thúc ông H cắm ranh, bởi gần đến hạn xác lập, công chứng Hợp đồng ngày 22/4/2018. Tuy nhiên, sau khi ông N giao cho ông H, bà B ký nhận thêm số tiền 200.000.000 đồng thì ông, bà vẫn không cắm ranh.

Đến hạn ngày 22/4/2018, do chưa đo đạc được, nên không có hồ sơ tách thửa. Vì vậy không thể đến Văn phòng công chứng xác lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do phía ông H, bà B không hợp tác trong việc thực hiện hợp đồng, cố tình chỉ vào đất của UBND thị trấn L quản lý để cho việc đo đạc không thực hiện được. Do đó, ngày 23/5/2018, ông N khởi kiện ông H, bà B, yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông H, bà B;

- Yêu cầu ông H, bà B bồi thường tiền cọc 900.000.000 đồng;

- Yêu cầu ông H, bà B trả số tiền 100.000.0000 đồng;

- Yêu cầu tính lãi từ khi khởi kiện đến khi xét xử.

Quá trình Tòa án nhân dân huyện M giải quyết vụ án, ông N thay đổi yêu cầu khởi kiện:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông H, bà B.

- Nếu không công nhận công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu ông H và bà B trả cho ông tiền cọc 900.000.000 đồng và 100.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông N yêu cầu do ông đã thực hiện được hơn 2/3 nghĩa vụ hợp đồng, nên yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông H, bà B được ông H ký và ghi họ tên mặt sau, trang 6 của Hợp đồng đặt cọc, có nội dung: *“Nay 20 tháng 3 năm 2018. Nguyễn Văn H. Sinh 1940. Có bán số đất, có nhận thêm số tiền mua đất là một trăm triệu đồng”*

- Khi đo đạc thực tế theo Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 19/9/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh M có diện tích thực tế là 1.347m<sup>2</sup>, thửa 47m<sup>2</sup>, ông N đồng ý giao tiếp số tiền còn lại chưa thanh toán là 550.000.000 đồng và trả thêm số tiền của 47m<sup>2</sup> theo giá tại Biên bản định giá ngày 12/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện M ghi nhận là 800.000 đồng/m<sup>2</sup>;

- Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu ông H cùng liên đới với những người thừa kế của bà B là các ông, bà: Nguyễn Thanh L, Nguyễn Thanh V, Nguyễn Thị Thanh Li, Nguyễn Thị Q, Nguyễn Thị Thanh P, Nguyễn Thanh Lư, Nguyễn Thị Kim H và Nguyễn Thanh Tí chịu trách nhiệm hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận theo Hợp đồng đặt cọc tổng cộng là 550.000.000 đồng và bồi thường thêm số tiền tương đương với số tiền cọc là 550.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.100.000.000 đồng (*Một tỷ một trăm triệu đồng*).

- Không đồng ý bồi thường thiệt hại về tài sản theo yêu cầu phản tố của bị đơn.

\* *Bị đơn là ông Nguyễn Văn H trình bày:* ông và bà B là vợ chồng, trước đây có thỏa thuận và lập Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N và đã nhận tiền của ông N tổng cộng là 550.000.000 đồng, trong đó tiền cọc là 250.000.000 đồng, tiền ông N mua đất là 300.000.000 đồng hoàn toàn đúng như ông N trình bày.

Ngày 06/4/2018, khi đoàn đo đạc đến thì ông với bà B có chỉ ranh đất để đo đạc và cắm trụ đá. Tuy nhiên, do cán bộ Địa chính cho rằng ông chỉ chỗ cắm ranh qua đất do UBND thị trấn L quản lý nên đã không thực hiện việc đo đạc.

Đến ngày 22/4/2018, do ông N không giao thêm 850.000.000 đồng, nên căn cứ theo khoản 3 Điều 7 của Hợp đồng đặt cọc thì ông với bà B không thể tiếp tục thực hiện Hợp đồng và đây là lỗi của ông N, nên ông N phải mất hết số tiền cọc đã giao là 250.000.000 đồng. Ông không đồng ý trả lại tiền cọc 250.000.000đ cho ông N

Ngoài ra, ông thừa nhận có đồng ý cho ông N chặt 03 cây dừa để trồng thuốc nam nhưng đến ngày 03 và ngày 04 tháng 01 năm 2018, lợi dụng ông và bà B vắng nhà, ông N tự ý cho người chặt tiếp 70 cây dừa 9 năm tuổi và 30 gốc thiên lý không có sự đồng ý của vợ chồng ông. Giá trị 70 cây dừa là 350.000.000đ; 30 gốc cây thiên lý 15.000.000đ, tổng thiệt hại là 365.000.000đ.

Do đó, ông yêu cầu: số tiền ông nhận của ông N 300.000.000đ sau khi ký Hợp đồng đặt cọc trừ qua số tiền thiệt hại 70 cây dừa và 30 cây thiên lý của ông. Sau khi khấu trừ thì ông N còn phải tiếp tục trả cho ông 65.000.000; đồng thời ông N phải trả lại bản chính GCNQSDĐ số 02261pB cho ông.

\* *Bà Nguyễn Thị Thanh Li và bà Nguyễn Thị Thanh P trình bày:* Thông nhất theo trình bày và yêu cầu của ông Nguyễn Văn H.

\* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Nguyễn Văn K trình bày: ông chỉ giới thiệu cho ông N mua đất của ông H. Việc đốn các cây dừa và cây thiên lý ông không biết (Bút lục 35).

- Ông Trịnh Văn Cu trình bày: năm 2017, ông làm thuê cho ông N, ông N có mua đất của ông H, ông N kêu ông đến gặp ông H để đốn các cây trên đất. Chính ông H chỉ từng cây cho ông đốn, ông H nói cây nào không trái thì đốn, cây có trái thì để lại khi nào ông N trả đủ tiền thì mới được đốn hết. Ông có thuê ông Nguyễn Thanh S cùng đốn cây dừa với ông. Ông và ông T đốn khoảng 60 cây dừa. Ông không có đốn các cây thiên lý (Bút lục 35).

- Ông Nguyễn Thanh S, trình bày: khoảng tháng 12/2017, ông Trịnh Văn Cu gọi điện thoại kêu ông cùng đi đốn cây. Đến nhà ông H thì ông H chỉ cho ông và ông Cu đốn, ông H có nhà và đất vườn liền nhau. Ông H nói cây nào có trái thì chừa lại, không có trái thì đốn, ông H chỉ ranh đất và hàng dừa cặp mương cho ông đốn. Số dừa còn lại khi nào ông N giao đủ tiền thì đốn hết để giao mặt bằng. Trong 02 ngày, ông đốn khoảng 60 cây dừa, tiền công do ông Trịnh Văn Cu trả cho ông. Ngoài cây dừa, ông không đốn cây gì khác (Bút lục 102).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 105/2020/DS-ST, ngày 05/08/2020 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh An Giang đã xử:

“Căn cứ vào:

- Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 74; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; khoản 2 Điều 201 điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Điều 129; Điều 131; Điều 328; khoản 2 Điều 468; khoản 1 Điều 502; khoản 1 Điều 584; khoản 1 Điều 615 Bộ luật dân sự 2015;

- 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;

- Án lệ số 25/2018/AL ngày 17/10/2018 về không phải chịu phạt cọc vì lý do khách quan được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2018 và được công bố theo Quyết định số 269/QĐ-CA ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

**Xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Tôn Văn N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị B.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông N về việc buộc ông H, chị Nguyễn Thanh L, anh Nguyễn Thanh V, chị Nguyễn Thị Thanh Li, chị Nguyễn Thị Q, chị Nguyễn Thị Thanh P, anh Nguyễn Thanh Lư, chị Nguyễn Thị Kim H và anh Nguyễn Thanh Tí cùng liên đới bồi thường cho ông N số tiền theo hợp đồng đặt cọc là 179.250.000 đồng (Một trăm bảy mươi chín triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về hợp đồng đặt cọc của ông N.

Buộc ông H phải hoàn trả cho ông N số tiền đặt cọc đã nhận là 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng) và lãi phát sinh tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 270.750.000 đồng (Hai trăm bảy mươi triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng). Tổng cộng là 820.750.000 đồng (Tám trăm hai mươi triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng). Buộc các anh, chị Loan, Vĩnh, Liễu, Quỳên, Phương, Lược, Hường và Tín là những người thừa kế của bà B có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ với ông H trong phạm vi di sản thừa kế do bà B để lại.

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 khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn tạm thời số 421/2018/QĐ-BPKCTT ngày 30/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh An Giang để đảm bảo thi hành án.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông H buộc ông N phải giao trả cho ông H 01 Bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 02261/pB ngày 04/6/1998 do UBND huyện M, tỉnh An Giang cấp cho ông Nguyễn Văn H đứng tên.

5. Không chấp nhận phần yêu cầu phản tố còn lại của ông H buộc ông N phải bồi thường số tiền là 365.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

#### 6. Án phí:

Ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 9.563.000 đồng (Chín triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông N đã nộp là 10.050.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019756 ngày 06/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh An Giang. Hoàn trả cho ông N số tiền còn thừa là 487.000 đồng (Bốn trăm tám mươi bảy nghìn đồng).

Ông H được miễn án phí.

#### 7. Chi phí tố tụng:

Bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 2.804.000 đồng, do nguyên đơn đã tạm nộp xong nên ông H phải hoàn trả cho ông N số tiền là 2.804.000 đồng (Hai triệu tám trăm lẻ bốn nghìn đồng). Các anh, chị Loan, Vĩnh, Liễu, Quyên, Phương, Lược, Hương và Tín là những người thừa kế của bà B có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ với ông H hoàn trả cho ông N số tiền nói trên trong phạm vi di sản thừa kế do bà B để lại.

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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.”

Ngày 11/8/2021, ông Nguyễn Văn H kháng cáo, yêu cầu hủy Bản án dân sự sơ thẩm với lý do Tòa án thụ lý chưa thực hiện theo luật tố tụng, sẽ nêu cụ thể sau khi nhận được Bản án.

Tại cấp phúc thẩm, ông H không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ.

Ngày 12/8/2020, ông Tôn Văn N kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử



dụng đất giữa ông và ông H, bà B; nếu không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải buộc bị đơn bồi thường tiền cọc 450.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 25/01/202,

- Các đương sự kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Luật sư Nguyễn Văn K tranh luận và đề nghị:

+ Giữa ông N, ông H, bà B chỉ ký Hợp đồng đặt cọc, nên quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không chính xác.

+ Về người tham gia tố tụng: các ông Trịnh Văn Cu, Nguyễn Văn K, Nguyễn Thanh S không có quyền lợi, cũng không có nghĩa vụ liên quan vụ án. Cấp sơ thẩm đưa các ông này vào tham gia tố tụng là không chính xác.

+ Về nội dung:

. Số tiền 100.000.000 đồng được ghi trong Biên nhận trang 6 của Hợp đồng đặt cọc không phải chữ ký của ông H vì ông H không biết chữ, bản chính Hợp đồng đặt cọc ông H đang giữ không có nội dung này. Đề nghị Hội đồng xét xử (sau đây viết tắt HĐXX) không chấp nhận số tiền 100.000.000 đồng này.

. Theo Hợp đồng đặt cọc thì đến ngày 22/4/2018, ông N phải giao đủ số tiền mua đất 1.100.000.000 đồng cho ông H, nhưng ông N không giao đủ là đã vi phạm Hợp đồng, ông H có quyền từ chối chuyển nhượng đất cho ông N. Ông N phải bị mất cọc 250.000.000 đồng.

. Số tiền 300.000.000 đồng ông H nhận sau là tiền chuyển nhượng đất không phải tiền cọc. Số tiền này được trừ qua 365.000.000 đồng do ông N tự ý đồn 70 cây dừa và 30 gốc cây hoa thiên lý của ông H.

Đề nghị HĐXX sửa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H, buộc ông N phải bồi thường cho ông H 365.000.000đ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

+ Về thủ tục tố tụng: Thời hạn kháng cáo của ông N và ông Hoà trong hạn luật định, nên được xem xét giải quyết; Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự cũng đã chấp hành đúng các qui định của pháp luật về tố tụng.

+ Về nội dung giải quyết vụ án:

. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông N: ông N yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu không thì ông H và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Bảy có trách nhiệm trả cho ông số tiền cọc và phạt cọc tổng cộng 900.000.000 đồng; trả lại tiền mua đất 100.000.000 đồng. Ông sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H.

Ngày 22/12/2017 ông N và ông H, bà Bảy ký hợp đồng đặt cọc, có chứng thực tại UBND thị trấn L, huyện M. Hai bên thỏa thuận ông H, bà Bảy chuyển nhượng cho ông N phần đất diện tích 1.300m<sup>2</sup>, với giá 1.100.000.000 đồng. Đến ngày 22/4/2018 khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông N sẽ trả 850.000.000 đồng còn lại. Nếu ông N không nhận chuyển nhượng thì mất 250.000.000 đồng; ông H, bà Bảy không chuyển nhượng thì đền gấp đôi tiền cọc là 500.000.000 đồng. Ông H sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông H nhiều lần yêu cầu ông N đưa thêm tiền. Cụ thể ngày 20/3/2018 ông N đưa 100.000.000 đồng để lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp trong ngân hàng; ngày 20/4/2018 đưa tiếp 200.000.000 đồng để ông H cắm mốc ranh, tách thửa.

Ngày 28/3/2018 ông N gửi hồ sơ đo đạc, tách thửa đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do khu đất chưa được cắm trụ đá, ông H chỉ ranh đất thuộc quyền quản lý của UBND thị trấn L nên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất không tiến hành đo đạc được và hoàn trả hồ sơ cho ông H. Ngày 10/4/2018 Văn phòng đăng ký đất có công văn số 500/CNCM-TB gửi Bộ phận tiếp nhận kết quả của UBND huyện M, đề nghị bộ phận TN&TKQ Văn phòng HĐND-UBND huyện M hướng dẫn ông H liên hệ UBND thị trấn L để cắm trụ đá ranh. Ông N cho rằng ông H cố tình chỉ sai mốc ranh, không thực hiện việc chuyển nhượng nên ngày 23/5/2018 ông N khởi kiện.

Nhận thấy, giữa ông N và ông H chỉ ký hợp đồng đặt cọc, chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở xem xét. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

. Đối với hợp đồng đặt cọc: sau khi ký hợp đồng, ông H đồng ý để ông N đốn hạ 70 cây dừa trên đất; giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N giữ và nộp hồ sơ đo đạc, tách thửa. Ông H căn cứ Điều 7 của hợp đồng, cho rằng ông N phải trả số tiền còn lại trước ngày 22/4/2018 mới đồng ý cho đo đạc, chứ không phải từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, ý chí của ông H cũng mong muốn chuyển nhượng đất cho ông N. Nên ông Hoà bà Bảy không phải chịu phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký ngày 22/12/2017. Tòa án nhân dân huyện M buộc ông H và những người thừa kế của bà Bảy trả lại tiền cho ông N là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tính lãi dựa trên ngày ông N đưa tiền cho ông H là chưa chính xác, chưa đảm bảo quyền lợi cho ông H. Bởi lẽ, hai bên xác lập hợp đồng đặt cọc ngày 22/12/2017. Thỏa thuận đến ngày 22/4/2018 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi xảy ra tranh chấp, ngày 23/5/2018 ông N đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện M. Nên cần tính lãi trên số tiền 550.000.000 đồng ông N đã đưa cho ông H, kể từ ngày khởi kiện 23/5/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm 05/8/2020 là 805 ngày, lãi suất 20%/năm với số tiền 192.603.000 đồng.

. Đối với yêu cầu phản tố của ông H: ông H cho rằng ông N tự ý đốn hạ 70 cây dừa/5.000.000 đồng/cây = 350.000.000 đồng, 30 bụi thiên lý/500.000

đồng/bụi = 15.000.000 đồng, làm ông thiệt hại tổng cộng 365.000.000 đồng là không có căn cứ, không có chứng cứ chứng minh. Tại đơn phản tố của ông H ngày 27/6/2018 (Bút lục số 49) cũng thể hiện, sau khi ông H nhận 200.000.000 đồng đã đồng ý để ông N giải phóng mặt bằng, không phải chỉ cho đồn 03 cây như ông H trình bày. Tại Biên bản đối chất ngày 24/4/2020 (Bút lục số 249) và tại phiên tòa phúc thẩm, ông Cu và ông T xác định, khi hai ông đến đồn cây thì có mặt ông H và ông H đã chỉ cho các ông từng gốc dừa để đồn trong thời gian 02 ngày, khi đồn không có gốc cây thiên lý. Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/9/2018 (Bút lục số 30) cũng thể hiện, trên đất có 70 gốc dừa đã đồn; không thấy gốc thiên lý còn lại. Nên ông H yêu cầu ông N phải bồi thường số cây dừa và các bụi thiên lý đã đồn là không có cơ sở để xem xét. (Theo biên bản định giá tài sản ngày 12/9/2018, theo giá thị trường thì dừa có giá 975.000 đồng, bông thiên lý 40.000 đồng/bụi).

Ông H cho rằng ông N vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải chịu mất cọc 250.000.000 đồng là không có cơ sở. Tại hợp đồng đặt cọc thể hiện “ngày 22/4/2018 ông N sẽ trả số tiền 850.000.000 đồng, tức là ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực”. Giữa hai bên chưa ký hợp đồng nên ông N chưa giao số tiền còn lại cho ông H là đúng thỏa thuận. Do ông N không vi phạm nên ông H phải có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền đặt cọc cho ông N.

Ngày 27/6/2018 ông H, bà Bảy có đơn phản tố, không có yêu cầu ông N trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ khoản 1 Điều 105 BLTTDS 2015 “*Tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản*”; khoản 16 Điều 3 Luật đất đai 2013 “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất*”. Như vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là tài sản, ông N đang giữ giấy, đồng ý trả lại cho ông H. Nhưng Tòa tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H, buộc ông N trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H là chưa chính xác, cần phải sửa lại cách tuyên cho phù hợp.

Về án phí: Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông N chịu 300.000 đồng do phải có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H là không đúng theo quy định.

+ Đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận kháng cáo của ông Tôn Văn N; chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn H. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2020/DS-ST ngày 05/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện M. Ông H và những người thừa kế của bà Bảy có nghĩa vụ hoàn trả ông N số tiền 550.000.000 đồng và tiền lãi 192.603.000 đồng. Ông N có trách nhiệm trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Ông N không phải chịu án phí 300.000 đồng đối với việc trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[2]. Việc vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: các ông, bà: Nguyễn Thị Hương và Nguyễn Thanh Tí có Đơn từ chối tham gia tố tụng và yêu cầu được vắng mặt trong các phiên họp, phiên tòa; ông Nguyễn Thành Vĩnh có Đơn xin vắng mặt tại phiên tòa, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 2, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về thủ tục kháng cáo: Bản án sơ thẩm được tuyên án ngày 05/8/2020, đến ngày 11/8/2020, ông Nguyễn Văn H nộp đơn kháng cáo; ngày 12/8/2020, ông Tôn Văn N nộp Đơn kháng cáo là trong thời hạn luật quy định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[4]. Về nội dung kháng cáo: ông Nguyễn Văn H kháng cáo, yêu cầu hủy Bản án dân sự sơ thẩm với lý do Tòa án thụ lý chưa thực hiện theo luật tố tụng; ông Tôn Văn N kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông H, bà B; nếu không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải buộc bị đơn bồi thường tiền cọc 450.000.000 đồng.

[5]. Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Tôn Văn N, HĐXX xét thấy, giữa ông H và ông N chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên không thể công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu kháng cáo này của ông

[6]. Đối với yêu cầu kháng cáo của ông H và ông N liên quan đến Hợp đồng đặt cọc, HĐXX xét thấy: Các đương sự đã thừa nhận:

[7]. - Hợp đồng đặt cọc ngày 22/12/2017 giữa bên đặt cọc là ông Tôn Văn N (sau đây gọi bên A) và bên nhận đặt cọc là ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Bảy (sau đây gọi bên B) được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt UBND) thị trấn L chứng thực, có nội dung:

[8]. + Vị trí khu đất: Phía Đông giáp đất Nguyễn Thị D; phía Tây giáp đất Nhà nước quản lý; phía Nam giáp đất Lý Mỹ H; phía Bắc giáp đất Nguyễn Văn H.

[9]. + Diện tích đất, giá chuyển nhượng và tiền đặt cọc: bên B chuyển nhượng cho bên A diện tích đất 1.300m<sup>2</sup> trong GCNQSDĐ số 02261QSDĐ/pB, ngày 04/6/1998 do UBND huyện M cấp cho ông Nguyễn Văn H, với giá chuyển nhượng 1.100.000.000 đồng (một tỷ, một trăm triệu đồng). Tiền đặt cọc 250.000.000 đồng, ông H, bà Bảy đã nhận ngay khi ký Hợp đồng đặt cọc.

[10]. + Thời gian đặt cọc: cho đến khi hoàn thành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, kể từ 22/12/2017 - 22/4/2018.

[11]. + Nghĩa vụ của các bên:

[12]. . Nghĩa vụ của bên A: giao tiền đặt cọc cho bên B ngay khi ký Hợp

đồng đặt cọc; bên A cam kết sẽ trả đủ tiền khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền; nếu từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự thì bị mất tiền đặt cọc.

[13]. . Nghĩa vụ của bên B: Trong thời gian đặt cọc, bên B cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên A; có nghĩa vụ dọn dẹp sạch sẽ mặt bằng khi giao đất để trả lại mặt bằng cho bên A; trả lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc (tổng số tiền 500.000.000 đồng) cho bên A trong trường hợp bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ đã được thỏa thuận;

[14]. - Thực hiện Hợp đồng: ông N và ông H thống nhất số tiền ông H, bà Bảy đã nhận từ ông N là 550.000.000 đồng, cụ thể:

[15]. + Ông H, bà Bảy đã nhận tiền cọc 250.000.000 đồng ngay khi ký Hợp đồng đặt cọc:

[16]. + Ngày 20/3/2018, ông H ký nhận thêm 100.000.000 đồng với nội dung: *“có nhận thêm số tiền đất là một trăm triệu đồng”* mục đích nhận tiền để trả tiền vay lấy GCNQSDĐ đang thế chấp tại Ngân hàng về đưa cho ông N.

[17]. Luật sư Nguyễn Văn K bảo vệ quyền lợi cho ông H cho rằng chữ ký trong tại Trang 6 của hợp đồng đặt cọc không phải chữ ký của ông H, nên không có cơ sở xác định ông H nhận 100.000.000 đồng này. HĐXX xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, ông H xác nhận đã nhận của ông N 3 lần tiền, lần thứ 2 nhận 100.000.00 đồng để trả tiền Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về giao cho ông N. Việc thừa nhận của ông H là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2, Điều 97 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên có căn cứ xác định ông H có nhận 100.000.000 đồng của ông Nhã. Do đó, trình bày của Luật sư Nguyễn Văn K không có cơ sở để chấp nhận.

[18]. + Ngày 20/4/2018, ông H ký Biên nhận nhận 200.000.000 đồng, nội dung: *“nhận thêm tiền đặt cọc do 2 bên mua bán đất...”* mục đích ông H nhận tiền để trị bệnh cho bà Bảy ở Thành phố Hồ Chí Minh.

[19]. Nhưng ông N và ông H chưa thống nhất nguyên nhân dẫn đến không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do chủ quan của ông N, ông H hay do khách quan; số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng hay 450.000.000 đồng? việc đồn hạ 70 cây dừa trên đất chuyển nhượng thuộc trách nhiệm của ông N hay ông H?

[20]. - Đối với việc tranh chấp số tiền đặt cọc, HĐXX xét thấy, nội dung Biên nhận ngày 20/4/2018, ông H ghi nhận tiền cọc 200.000.000đ, nên có cơ sở để xác định đây là tiền đặt cọc.

[21]. + Riêng số tiền 100.000.000đ do ông H nhận ngày 20/3/2018 chỉ thể hiện là nhận tiền đất mà không nói rõ đó là tiền cọc, trong quá trình giải quyết vụ án, ông H không thừa nhận 100.000.000 đồng là tiền cọc. Mặt khác, khi khởi kiện và kháng cáo chính ông N cũng đã xác định số tiền này không phải tiền

cọc, nên ông N chỉ yêu cầu bồi thường tiền cọc là 450.000.000 đồng, nên không có cơ sở để xác định đây là tiền đặt cọc mà xác định đây là tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[22]. Qua nhận định nêu trên xác định trong số tiền 550.000.000 đồng ông H, bà Bảy đã nhận của ông N: tiền đặt cọc là 450.000.000 đồng; tiền chuyển nhượng đất là 100.000.000 đồng.

[23]. - Đối với việc không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[24]. + Theo ông H trình bày nguyên nhân do ông N không trả đủ tiền nên không ký được hợp đồng. HĐXX xét thấy theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc thì ông N có nghĩa vụ trả đủ tiền khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền, nhưng thực tế hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được ký kết, nên ông N không có nghĩa vụ trả đủ tiền cho ông H. Do đó, việc ông N không tiếp tục trả tiền cho ông H, bà B là không vi phạm hợp đồng. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông H về việc ông không trả lại tiền cọc cho ông N không có cơ sở để chấp nhận.

[25]. + Phía ông N trình bày không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do ông H chỉ ranh qua đất do Nhà nước quản lý, việc trình bày này của ông N phù hợp với nội dung Công văn số 500/CNCM-TB, ngày 10/4/2018 Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh M gửi Bộ phận tiếp nhận và Trả kết quả của UBND huyện M (BL 189), việc không đo đạc được đất của ông H do ông H chưa cắm trụ đá ranh giáp với UBND thị trấn L, ông H đã nhận lại hồ sơ.

[26]. Đối chiếu Hợp đồng đặt cọc thì ông H là người có nghĩa vụ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N. Trong hồ sơ không thể hiện việc có tranh chấp quyền sử dụng đất với UBND thị trấn L. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H trình bày việc không đo đạc đất được là do ông H không cho đo. Trong khi muốn xác lập được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải đo đạc xác định chính xác diện tích đất, thực hiện việc tách thửa.... Do đó, việc không ký được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc về trách nhiệm của ông H, bà Bảy không cắm trụ ranh, không cho đo đất, đây là nguyên nhân chủ quan của ông H, bà Bảy, nên việc đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang và Bản án sơ thẩm nhận định nguyên nhân khách quan để giải quyết không bồi thường tiền cọc mà giải quyết tính lãi theo Án lệ số 25/2018/AL ngày 17/10/2018 về không phải chịu phạt cọc vì lý do khách quan được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2018 và được công bố theo Quyết định số 269/QĐ-CA ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao là không chính xác.

[27]. Do ông H, bà Bảy không cắm trụ ranh, không tiến hành đo đạc được để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc đã ký kết thì ông H, bà Bảy có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền đặt cọc

450.000.000 đồng và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc là 450.000.000 đồng cho ông N theo quy định tại Điều 358 của Bộ luật Dân sự.

[28]. Ngoài số tiền cọc thì ông H, bà Bảy còn có trách nhiệm trả cho ông N 100.000.000 đồng tiền nhận trong việc chuyển nhượng đất.

[29]. Do đó, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N buộc ông H và bà B trả cho ông N tổng số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Do bà Bảy đã chết, nên những người thừa kế của bà Bảy cùng liên đới trách nhiệm với ông H có trách nhiệm trả số tiền này trong phạm vi di sản của bà B để lại.

[30].- Đối với yêu cầu của ông H đòi ông N bồi thường thiệt hại 70 cây dừa và 30 cây thiên lý bị đốn số tiền 365.000.000 đồng, HĐXX xét thấy, theo Hợp đồng đặt cọc thì ông H, bà Bảy có trách nhiệm dọn dẹp sạch sẽ mặt bằng khi giao đất để trả lại mặt bằng cho ông N. Đối chiếu lời khai của những người đốn cây là ông Trịnh Văn Cu và ông Nguyễn Thanh S thì khi đốn các cây dừa được sự đồng ý và chỉ dẫn của ông H. Mặt khác, sau khi các cây dừa bị đốn, ông H hoàn toàn không có ý kiến tranh chấp đối với số cây bị đốn. Qua đó thể hiện ông H, bà Bảy đã đồng ý cho việc đốn các cây trên đất chuyển nhượng cho ông N, nên Bản án sơ thẩm bác yêu cầu này của ông H là có căn cứ. Do đó, yêu cầu kháng cáo này của ông H không có cơ sở để chấp nhận.

[31]. - Đối với ông N đang giữ GCNQSDĐ của ông H, đây là loại giấy tờ không có giá, nếu tranh chấp riêng thì không thuộc thẩm quyền của Tòa án, nhưng do từ việc thực hiện Hợp đồng đặt cọc, ông N giữ GCNQSDĐ, nên Tào án kết hợp giải quyết trong cùng vụ án này, nên Bản án sơ thẩm buộc ông N trả GCNQSDĐ cho ông H, việc giải quyết này của cấp sơ thẩm không gây thiệt hại đến quyền lợi của các đương sự, nên không cần thiết phải sửa án về việc này. Tuy nhiên, ông N không phải chịu án phí trong trường hợp này.

[32]. - Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng 2.804.000 đồng. Ông N đã tạm ứng chi phí này, nên bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông N.

[33]. - Về án phí dân sự:

[34]. + Ông H là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí, nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số 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.

[35]. + Yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo được chấp nhận, nên ông N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm, được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[36]. Các đề nghị khác của Luật sư và của Kiểm sát viên không phù hợp với nhận định nêu trên, nên không HĐXX được chấp nhận.

[37]. - Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn tạm thời số: 421/2018/QĐ-BPKCTT, ngày 30/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh An Giang để đảm bảo thi hành án.

[38]. Từ nhận định nêu trên, bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Tôn Văn N; sửa Bản án sơ thẩm.

[39]. Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng: khoản 2, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ, khoản 1, Điều 12 của Nghị quyết số: 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.

\* Tuyên xử:

- Không chấp toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H.
- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Tôn Văn N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tôn Văn N với ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị B.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Tôn Văn N về Hợp đồng đặt cọc;
- Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 105/2020/DS-ST, ngày 05/08/2020 của Toà án nhân dân huyện M:

- + Chấp nhận yêu cầu của Tôn Văn N yêu cầu các ông, bà: Nguyễn Văn H, Nguyễn Thanh L, Nguyễn Thanh V, Nguyễn Thị Thanh Li, Nguyễn Thị Q, Nguyễn Thị Thanh P, Nguyễn Thanh Lư, chị Nguyễn Thị Kim H và anh Nguyễn Thanh Tí cùng liên đới trách nhiệm hoàn trả cho ông Tôn Văn N tiền đặt cọc và tiền chuyển nhượng đất là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

- + Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn tạm thời số: 421/2018/QĐ-BPKCTT, ngày 30/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh An Giang để đảm bảo thi hành án.

- + Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H, buộc ông Tôn Văn N phải giao trả cho ông H 01 Bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 02261/pB, ngày 04/6/1998 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh An Giang cấp cho ông Nguyễn Văn H.

- + Không chấp nhận phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H đòi ông Tôn Văn N phải bồi thường số tiền là 365.000.000 đồng (ba trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

- + Về chi phí tố tụng: các ông, bà: Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thanh L, anh Nguyễn Thanh V, chị Nguyễn Thị Thanh Li, chị Nguyễn Thị Q, chị Nguyễn Thị Thanh P, anh Nguyễn Thanh Lư, chị Nguyễn Thị Kim H và anh Nguyễn



Thanh Tí phải hoàn trả cho ông Tôn Văn N số tiền là 2.804.000 đồng (hai triệu tám trăm lẻ bốn nghìn đồng).

Các ông, bà: Loan, Vĩnh, Liễu, Quyên, Phương, Lược, Hương và Tín là những người thừa kế của bà B có trách nhiệm liên đới với ông H hoàn trả cho ông N các khoản tiền nêu trên trong phạm vi di sản thừa kế do bà B để lại.

- Về án phí dân sự:

+ Ông Tôn Văn N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.350.000 đồng (mười triệu, ba trăm năm mươi nghìn) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án: số 0019756, ngày 06/6/2018 và số 0008756, ngày 12/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh An Giang.

+ Ông Nguyễn Văn H được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

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 khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- Dương sự;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện M;
- VKSND huyện M;
- Chi cục THA huyện M ;
- Lưu: HS, Phòng KTNV,  
Tòa Dân sự, Văn phòng.

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

**Bùi Thị Nguyễn**