

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 287/2022/DS-PT

Ngày: 22-9-2022

“Về việc tranh chấp hợp đồng đặt
cọc chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán:

Ông Đặng Văn Nhữn

Ông Trần Trọng Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Nga - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Bà Nguyễn Thị Kim Chung
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 275/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2022, về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 273/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Cao T, sinh năm 1969 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Hoàng O, sinh năm 1971 (có mặt).

Cùng địa chỉ: số 41/58 đường Phạm Ngũ Lão, phường X, Quận Gò V, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1961 (có mặt).

2. Bà Huỳnh Thị X, sinh năm 1964 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Lộc T, xã Mỹ L, huyện Cần G, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Thị Ngọc Hân - Luật sư Công ty luật trách nhiệm hữu hạn Tân Thành Luật - thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn Th, bà Huỳnh Thị X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/5/2021, ngày 20/3/2022 của nguyên đơn ông Nguyễn Cao T, bà Nguyễn Thị Hoàng O và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm như sau:

Ngày 04/02/2021, ông T, bà O và ông Th, bà X có thỏa thuận ông T, bà O nhận chuyển nhượng một phần thửa 473, tờ bản đồ số 15, loại đất ở nông thôn của ông Th và bà X chiều ngang 6m, chiều dài hết thửa. Giá chuyển nhượng 4.000.000 đồng/m², đo bao nhiêu thì tính bao nhiêu; diện tích tạm tính là 240m², với số tiền là 960.000.000 đồng. Sau khi thống nội dung nêu trên, hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc để giao kết việc thực hiện chuyển nhượng đất. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông bà đã giao ông Th, bà X là 300.000.000 đồng tiền cọc.

Thỏa thuận thời gian 3 tháng bên ông Th mở đường 4m để đủ điều kiện tách thửa thì sẽ tiến hành thủ tục công chứng sang tên và giao tiền, giao đất. Sau đó, ông T và bà O tiến hành làm thủ tục, có thuê người đến đo đạc cắm mốc. Được sự đồng ý của ông Th, bà X chỉ ranh nên ông bà tiến hành san lấp, sau đó ông Th báo có tranh chấp với chủ đất liền kề nên không chuyển nhượng.

Nay ông Th, bà X yêu cầu hủy bỏ việc thực hiện chuyển nhượng một phần thửa đất 473 theo hợp đồng đặt cọc ngày 04/02/2021, buộc ông Th, bà X phải hoàn trả cọc tiền cọc 300.000.000 đồng và chịu phạt cọc 3 lần theo thỏa thuận hợp đồng là 600.000.000 đồng, tổng cộng là 900.000.000 đồng. Đồng thời, yêu cầu ông Th, bà X hoàn trả tiền san lấp là 34.000.000 đồng theo phiếu bán hàng cát san lấp 200m³, giá 170.000 đồng/m³.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Th và bà Huỳnh Thị X trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Ngày 04/02/2021, ông Nguyễn Văn Th, bà Huỳnh Thị X và ông Nguyễn Cao T, bà Nguyễn Thị Hoàng O có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng đất một phần thửa 473, tờ bản đồ số 15, loại đất ở nông thôn của chiều ngang 6m chiều dài hết thửa, giá chuyển nhượng 4.000.000 đồng/m², đo bao nhiêu thì tính bấy nhiêu, tạm tính diện tích 240m², với số tiền là 960.000.000 đồng, hai bên tiến hành hợp đồng đặt cọc để đảm bảo giao kết việc thực hiện chuyển nhượng đất. Sau khi thống nhất nội dung nêu trên, hai bên tiến hành khi ký hợp đồng đặt cọc, ông Th, bà X đã nhận 300.000.000 đồng tiền cọc.

Tuy nhiên, trong quá trình làm thủ tục có yêu cầu địa chính đến đo đạc để ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thì các chủ đất liền kề ông Nguyễn Văn Phương và ông Nguyễn Văn Xê tiếp giáp vị trí đất chuyển nhượng không thống nhất ranh. Sau các lần làm việc tại Tòa án, ông bà có vẻ thương lượng ranh giới với chủ đất liền kề nhưng không thành.

Nay ông bà đồng ý hủy bỏ việc chuyển nhượng thửa đất 473 với ông T, bà O theo hợp đồng đặt cọc ngày 04/02/2021 đồng ý hoàn trả lại số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng và số tiền ông T, bà O đã san lấp cát là 34.000.000 đồng, không đồng ý chịu phạt cọc như bên nguyên đơn yêu cầu. Ông bà vẫn đồng ý chuyển nhượng nhưng do có tranh chấp nên không thực hiện được. Ông, bà đề nghị sau khi xác định ranh đất thì ông thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận nhưng ông T, bà O không đồng ý và khởi kiện ra Tòa án yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc.

Sự việc đã được Tòa án cấp sơ thẩm hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận với nhau việc giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DSST ngày 28 tháng 6 năm 2022 và quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 66/2022/QĐSCBSBA ngày 31/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần G đã căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 328 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Cao T, bà Nguyễn Thị Hoàng O về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn Th và bà Huỳnh Thị X.

Hủy bỏ việc thực hiện chuyển nhượng một phần thửa đất 473, tờ bản đồ số 15, loại đất ở nông thôn, diện tích 240m² (chiều ngang 06m, chiều dài 40m), đất tọa lạc tại ấp Lộc T, xã Mỹ L, huyện Cần G, tỉnh Long An theo Hợp đồng đặt cọc ngày 04/02/2021 giữa ông Nguyễn Cao T, bà Nguyễn Thị Hoàng O và ông Nguyễn Văn Th và bà Huỳnh Thị X.

Buộc ông Nguyễn Văn Th và bà Huỳnh Thị X trả lại cho ông Nguyễn Cao T, bà Nguyễn Thị Hoàng O số tiền nhận cọc là 300.000.000 đồng và chịu phạt cọc là 600.000.000 đồng, hoàn trả tiền san lấp đất là 34.000.000 đồng, tổng cộng là 934.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành theo Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

2. Về án phí: Bà Huỳnh Thị X phải chịu 14.680.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn Th được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Cao T và bà Nguyễn Thị Hoàng O số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0012581; số tiền 14.000.000 đồng theo biên lai số 0012582 cùng ngày 10/11/2021 và số tiền 850.000 đồng theo biên lai số 0013244 ngày 28/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần G.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực, ngày 07/7/2022, bị đơn ông Nguyễn Văn Th, bà Huỳnh Thị X kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không đồng ý phạt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Th, bà Huỳnh Thị X trình bày kháng cáo cho rằng: Ông Th, bà X có nhận số tiền cọc 300.000.000 đồng để đảm bảo thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T, bà O một phần thửa đất số 473, hai bên không thỏa thuận thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông Th, bà X đã thực hiện đúng như thỏa thuận, còn việc tranh chấp với các chủ đất liền kề là phát sinh khi ông T san lấp nên không phải lỗi của ông, bà. Ông Th, bà X đang giải quyết tranh chấp với chủ đất liền kề và vẫn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng nhưng ông T, bà O không đồng ý tiếp tục mua đất mà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc thì ông bà cũng đồng ý trả cọc mà không phải phạt cọc; bởi vì ông T là người thay đổi thỏa thuận không tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn ông Nguyễn Cao T, bà Nguyễn Thị Hoàng O trình bày: Trong hợp đặt cọc hai bên không có thỏa thuận thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng, ai là người thực hiện việc tách thửa, ai là người liên hệ văn phòng công chứng để ký hợp đồng, nhưng các bên có thỏa thuận miệng thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng là 10 ngày kể từ ngày đặt cọc. Sau khi đặt cọc, hai bên cắm ranh, ông T tiến hành san lấp có tràn qua các thửa đất giáp ranh làm mất ranh giới nên dẫn đến tranh chấp với các chủ đất liền kề. Do ông Th không đồng ý ranh với các chủ đất giáp ranh nên ông T, bà O không đồng ý tiếp tục mua đất và yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc. Đất do ông Th, bà X đang sử dụng nên ông Th, bà X có nghĩa vụ trả cho ông, bà tiền cọc 300.000.000 đồng tiền cọc đã nhận, phạt cọc 600.000.000 đồng, 34.000.000 đồng tiền chi phí mà ông, bà đã san lấp.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu tranh luận: Ông T, bà O và ông Th, bà X có thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất số 473. Ông Th đã nhận 300.000.000 đồng tiền cọc. Hợp đồng không thể hiện thời hạn thanh toán và ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi nhận tiền cọc thì hai bên tiến hành cắm ranh, ông T tiến hành san lấp. Trong trình san lấp cát tràn qua các thửa đất giáp ranh nên phát sinh tranh chấp ranh. Ông Th có thiện chí tiếp tục chuyển nhượng nên đã thương lượng với các chủ đất liền kề. Sau khi thương lượng ranh đất xong thì hai bên ký hợp đồng chính thức. Tuy nhiên, ông T không đồng ý tiếp tục mua nữa nên đã khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc. Do tranh chấp ranh đất phát sinh sau khi ông T san lấp đất nên ông Th không có lỗi. Ông Th đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận và chi phí san lấp. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Th phải chịu phạt cọc là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Theo nội dung hợp đồng đặt cọc chỉ thể hiện bên bán không giao đất thì bồi thường tiền cọc, không có thỏa thuận nếu có tranh chấp thì bên bán phải chịu phạt cọc. Ông T, bà O thừa nhận sau khi ông T san lấp cát thì phát sinh tranh chấp với các chủ đất liền kề. Ông Th đồng ý tiếp tục chuyển nhượng, giao đất cho ông T sau khi thống nhất ranh giới nhưng ông T không đồng ý tiếp tục mua và yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc thì ông Th, bà X chỉ phải trả tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và 34.000.000 đồng chi phí san lấp là phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Th, bà X phải chịu phạt cọc là không phù hợp. Kháng cáo của ông Th, bà X là có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án thể hiện bản án gốc và bản án chính có nội dung tại phần quyết định khác nhau. Tại bản án chính không có phần “Hủy bỏ việc thực hiện chuyển nhượng một phần thửa đất 473, tờ bản đồ số 15, loại đất ở nông thôn, diện tích 240m² (chiều ngang 06m, chiều dài 40m), đất tọa lạc tại ấp Lộc T, xã Mỹ L, huyện Cần G, tỉnh Long An theo hợp đồng đặt cọc ngày 04/02/2021 giữa ông T, bà Nguyễn Thị Hoàng O và ông Nguyễn Văn Th và bà Huỳnh Thị X”. Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm đã ra thông báo sửa chữa, bổ sung bản án nhưng do những sai sót này không thuộc trường hợp đính chính bản án nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án do vi phạm tố tụng như đã phân tích nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Th, bà Huỳnh Thị X được làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về việc tham gia tố tụng của các đương sự: Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Cao T, bà Nguyễn Thị Hoàng O; bị đơn ông Nguyễn Văn Th, bà Huỳnh Thị X có mặt, tự tham gia tố tụng không ủy quyền cho người khác nên phiên tòa đủ điều kiện để được tiếp tục xét xử.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm:

Các đương sự trình bày thống nhất chỉ tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo “hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà-đất (để đảm bảo cho việc mua bán nhà ở, đất ở)” đề ngày 04/02/2021 được xác lập giữa bên đặt cọc là ông Nguyễn Cao T, bà Nguyễn Thị Hoàng O và bên nhận cọc là ông Nguyễn Văn Th, bà Huỳnh Thị X.

Nguyên đơn ông T, bà O khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 04/02/2021, buộc ông Th, bà X phải hoàn trả cọc tiền cọc 300.000.000 đồng và chịu phạt cọc 3 lần với số tiền 600.000.000 đồng, tổng cộng là 900.000.000 đồng. Đồng thời, yêu cầu ông Th, bà X hoàn trả tiền san lấp trên phần đất tranh chấp với số tiền là 34.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn ông Th, bà X kháng cáo một phần bản án sơ thẩm không chấp nhận phạt cọc. Viện kiểm sát không kháng nghị. Tại phiên tòa, các đương sự không thỏa thuận được

với nhau việc giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xem xét trong phạm vi liên quan đến yêu cầu kháng cáo của đương sự.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Th, bà Huỳnh Thị X, thấy rằng:

Ngày 04/02/2021, ông T, bà O ký hợp đồng đặt cọc với ông Th, bà X để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 01 phần thửa đất số 473, tờ bản đồ số 15, loại đất ở nông thôn, diện tích 240m² (chiều ngang 06m, chiều dài 40m), tọa lạc tại ấp Lộc T, xã Mỹ L, huyện Cần G, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng 960.000.000 đồng. Cùng ngày 04/02/2021, ông Th, bà X đã nhận số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Các đương sự cũng thống nhất nội dung này nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Thấy rằng, trong hợp đồng đặt cọc chỉ thể hiện số tiền còn lại phải thanh toán ngay sau khi ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Nội dung hợp đồng hoàn toàn không thỏa thuận thời gian để các bên hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, không thể hiện nơi ký hợp đồng chuyển nhượng và bên có nghĩa vụ liên hệ cơ quan, tổ chức để thực hiện hợp đồng. Như vậy, cả ông T, bà O và ông Th, bà X đều không tuân thủ đúng quy định pháp luật về các thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc.

Nội dung hợp đồng đặt cọc có ghi về điều khoản cam kết chung như sau: “*Bên A (bên bán) cam đoan về tính pháp lý của căn nhà ở (lô đất ở) là hoàn toàn hợp pháp, quá thời hạn phải thanh toán mà bên mua không thanh toán cho bên bán số tiền còn lại thì sẽ mất tiền cọc, nếu bên bán không giao nhà ở (hoặc đất ở) đã đồng ý chuyển nhượng thì bồi thường gấp 3 lần số tiền đã nhận cọc*”. Như vậy, nội dung cam kết thỏa thuận ba vấn đề sau: Một là, phần đất tranh chấp là hợp pháp, hai là bên mua không thực hiện việc thanh toán số tiền còn lại thì bị mất cọc, ba là bên bán không giao đất theo thỏa thuận thì phải chịu phạt cọc gấp ba lần số tiền cọc đã nhận.

Về tính hợp pháp của thửa đất, thửa đất 473, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.708m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp Lộc T, xã Mỹ L, huyện Cần G, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân huyện Cần G cấp cho ông Nguyễn Văn Th vào ngày 01/12/2008. Thời điểm đặt cọc ông Th là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất hợp pháp, không bị tranh chấp hay thế chấp, kê biên theo quy định của pháp luật. Do đó, nội dung thỏa thuận này thì ông Th, bà X không vi phạm.

Tuy nhiên, phía nguyên đơn ông T, bà O cho rằng do đất phát sinh tranh chấp nên ông T, bà O yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và ông Th, bà X phải chịu phạt cọc. Thấy rằng, trong hợp đồng đặt cọc không có nội dung nào thỏa thuận nếu đất xảy ra tranh chấp thì bên bán phải chịu phạt cọc. Ngoài ra, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, các bên tiến hành cắm mốc xong, ông T tiến hành san lấp thì mới phát sinh tranh chấp với chủ sử dụng đất liền kề là ông Nguyễn Văn Phương. Theo biên bản lấy lời khai ngày 02/6/2022 (BL 38), ông Nguyễn Văn Phương xác định khi ông Th chuyển nhượng đất cho ông T, các bên tiến hành đo đất thì xảy ra tranh chấp ranh, ông không đồng ý ranh đất do ông Th xác định. Ông T, bà O cũng xác định khi ông, bà san lấp cát thì có một phần cát tràn qua các thửa đất xung quanh nên dẫn đến tranh chấp. Như vậy, nguyên nhân ông Th, bà X chưa chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà O

được là do yếu tố khách quan. Tại phiên tòa, ông Th, bà X vẫn đồng ý chuyển nhượng cho ông T sau khi giải quyết tranh chấp xong. Tuy nhiên, ông T, bà O lại không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc. Như vậy, trong trường hợp này, hợp đồng đặt cọc bị hủy là theo yêu cầu của ông T, bà O.

Do đó, ông Th, bà X chỉ phải trả tiền cọc đã nhận cọc 300.000.000 đồng cho ông T, bà O mà không phải chịu phạt tiền cọc. Ông T, bà O yêu cầu phạt cọc 600.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận. Từ những phân tích trên, chấp nhận kháng cáo của ông Th, bà X. Đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên về không phạt cọc là có căn cứ.

[5] Các đương sự xác định phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất 473, tờ bản đồ số 15, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp Lộc T, xã Mỹ L, huyện Cần G, tỉnh Long An hiện do ông Th, bà X đang quản lý, sử dụng. Ông Th, bà X đồng ý thanh toán cho ông T, bà O chi phí san lấp với số tiền 34.000.000 đồng là phù hợp.

[6] Đối với đề nghị hủy bản án của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, thấy rằng:

Trong hồ sơ vụ án được lưu 02 bản án gồm 01 bản án gốc và 01 bản án chính. Bản án gốc là bản án do các thành viên hội đồng xét xử thông qua tại phòng nghị án, kèm với biên bản nghị án và được ký tại phòng nghị án. Trên cơ sở bản án gốc, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa thay mặt Hội đồng xét xử ký các bản án chính.

Tại phần quyết định của bản án gốc và biên bản nghị án của Hội đồng xét xử có phần nội dung được tuyên: “Hủy bỏ việc thực hiện chuyển nhượng một phần thửa đất 473, tờ bản đồ số 15, loại đất ở nông thôn, diện tích 240m² (chiều ngang 06m, chiều dài 40m), đất tọa lạc tại ấp Lộc T, xã Mỹ L, huyện Cần G, tỉnh Long An theo Hợp đồng đặt cọc ngày 04/02/2021 giữa ông Nguyễn Cao T, bà Nguyễn Thị Hoàng O và ông Nguyễn Văn Th và bà Huỳnh Thị X”. Tuy nhiên, phần quyết định của bản án chính được lưu trong hồ sơ không thể hiện nội dung này là thiếu sót.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự xác định bản án các đương sự nhận được có nội dung đầy đủ như bản án gốc. Thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm đã thiếu sót trong khâu kiểm tra khi phát hành án. Tuy nhiên, việc hủy án chỉ làm kéo dài việc tranh chấp, ảnh hưởng đến thời gian đi lại của các đương sự mà không làm thay đổi đường lối giải quyết vụ án nên không cần thiết phải hủy án để giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại. Tòa án cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Từ những phân tích trên, chấp nhận kháng cáo của ông Th, bà X và đề nghị của luật sư, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Cao T, bà Nguyễn Thị Hoàng O phải chịu án phí trên số tiền phạt cọc 600.000.000 đồng không được chấp nhận với số tiền án phí là 28.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn Th, bà Huỳnh Thị X đồng ý trả cọc nên không phải chịu án phí trên số tiền trả cọc. Ông Th, bà X phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn được chấp nhận và 1.700.000 đồng án phí đối

với số tiền thanh toán chi phí san lấp 34.000.000 đồng. Tổng số tiền án phí ông Th, bà X phải chịu là 2.000.000 đồng. Ông Th được miễn nộp tiền án phí nên bà X phải chịu 1.000.000 đồng.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Th, bà Huỳnh Thị X không phải chịu do kháng cáo được chấp nhận. Ông Th được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không phải hoàn tiền tạm ứng án phí cho ông Th.

[9] Các khoản khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Th, bà Huỳnh Thị X.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DSST ngày 28 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần G.

Áp dụng khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 328 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 12, 14, 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui định 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 Cao T, bà Nguyễn Thị Hoàng O về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn Th và bà Huỳnh Thị X.

Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 04/02/2021 giữa ông Nguyễn Cao T, bà Nguyễn Thị Hoàng O và ông Nguyễn Văn Th và bà Huỳnh Thị X về việc chuyển nhượng một phần thửa đất 473, tờ bản đồ số 15, loại đất ở nông thôn, diện tích 240m² (chiều ngang 06m, chiều dài 40m), đất tọa lạc tại ấp Lộc T, xã Mỹ L, huyện Cần G, tỉnh Long An.

Buộc ông Nguyễn Văn Th và bà Huỳnh Thị X có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Cao T, bà Nguyễn Thị Hoàng O số tiền cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và 34.000.000 đồng (ba mươi bốn triệu đồng) tiền chi phí san lấp, tổng cộng là 334.000.000 đồng (ba trăm ba mươi bốn triệu đồng).

2. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành theo Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Cao T, bà Nguyễn Thị Hoàng O đối với ông Nguyễn Văn Th, bà Huỳnh Thị X về việc phạt cọc số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bà Huỳnh Thị X phải chịu 1.000.000 đồng (một triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn Th được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Buộc ông Nguyễn Cao T và bà Nguyễn Thị Hoàng O liên đới chịu 28.000.000 đồng (hai mươi tám triệu đồng). Khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Cao T và bà Nguyễn Thị Hoàng O đã nộp gồm 300.000 đồng theo biên lai số 0012581 ngày 10/11/2021; số tiền 14.000.000 đồng theo biên lai số 0012582 ngày 10/11/2021 và số tiền 850.000 đồng theo biên lai số 0013244 ngày 28/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần G. Buộc ông T, bà O phải liên đới nộp tiếp 12.850.000 đồng (mười hai triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Th, bà Huỳnh Thị X không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Huỳnh Thị X 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004742 ngày 07/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần G, tỉnh Long An.

6. Về quyền yêu cầu thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

7. Về hiệu lực của bản án: Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại tp Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần G;
- Chi cục THADS huyện Cần G;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân