

Bản án số: 122/2024/DS-PT
Ngày: 12-7-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất; tranh chấp
hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thái Văn Hà

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Duy

Ông Nguyễn Văn Hiệp

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Minh Hậu là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:** Bà Lữ Thị Xuân Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 69/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 5 năm 2024 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Tuy Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 105/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1961; địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T: Ông Trần Hữu P, sinh năm 1994; địa chỉ: Số nhà E đường N, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Định đại diện theo uỷ quyền (Theo Giấy uỷ quyền ngày 31 tháng 7 năm 2019) (có mặt).

- **Bị đơn:**

1. Ông Trần Minh H, sinh năm 1955; địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

2. Bà Phan Thị Lệ T1, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1:

Bà **Trần Thị Diễm M**, sinh năm 1983; địa chỉ: **Thôn P, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định** đại diện theo uỷ quyền (Theo Giấy uỷ quyền ngày 12 tháng 10 năm 2023) (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh **Nguyễn Huỳnh Trúc L**, sinh năm 1988; địa chỉ: **Thôn P, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định** (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông **Nguyễn Văn T** là nguyên đơn; Ông **Trần Minh H**, bà **Phan Thị Lệ T1** là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông **Nguyễn Văn T** và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Vào ngày 11 tháng 6 năm 2004, ông **Nguyễn Văn T** có cho vợ chồng ông **Trần Minh H**, bà **Phan Thị Lệ T1** thuê một phần thửa đất toạ lạc tại **thôn P, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định**. Thời hạn thuê đất tính từ ngày 01 tháng 11 năm 2004 đến ngày 01 tháng 11 năm 2009. Giá thuê đất 2.000.000 đồng/năm. Sau đó các bên thống nhất gia hạn thêm thời hạn thuê đất là 07 năm. Đến ngày 25 tháng 9 năm 2009, ông **Nguyễn Văn T** tiếp tục cho vợ chồng ông **Trần Minh H**, bà **Phan Thị Lệ T1** thuê một phần thửa đất trên với thời hạn thuê đất tính từ ngày 01 tháng 11 năm 2011 đến ngày 01 tháng 11 năm 2021. Giá thuê đất 3.000.000 đồng/năm. Đến tháng 11 năm 2017, ông **Nguyễn Văn T** và vợ chồng ông **Trần Minh H**, bà **Phan Thị Lệ T1** thoả thuận đặt cọc nhằm giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất nêu trên, ông **Nguyễn Văn T** có nhận của vợ chồng ông **Trần Minh H**, bà **Phan Thị Lệ T1** số tiền 580.000.000 đồng. Nay ông **Nguyễn Văn T** yêu cầu tuyên bố hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất được lập dưới hình thức “Giấy cho thuê đất” đề ngày 25 tháng 9 năm 2009 giữa ông **Nguyễn Văn T** và vợ chồng ông **Trần Minh H**, bà **Phan Thị Lệ T1** là vô hiệu; yêu cầu vợ chồng ông **Trần Minh H**, bà **Phan Thị Lệ T1** có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông **T** do trong thời gian ông **T** không sử dụng thửa đất tính từ tháng 11 năm 2017 đến tháng 10 năm 2021 là 705.000.000 đồng; yêu cầu vợ chồng ông **Trần Minh H**, bà **Phan Thị Lệ T1** có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông **T** do trong thời gian ông **T** không sử dụng thửa đất tính từ tháng 11 năm 2021 đến nay là 580.000.000 đồng. Ông **Nguyễn Văn T** yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc tháng 11 năm 2017 là vô hiệu; yêu cầu vợ chồng ông **Trần Minh H**, bà **Phan Thị Lệ T1** tháo dỡ toàn bộ công trình, tài sản, cây cối đã xây dựng, trồng trên đất để trả lại diện tích 395,9m² đất thuộc một phần thửa đất số 265, tờ bản đồ số 56 cho ông **T** sử dụng. Ông **Nguyễn Văn T** đồng ý trả lại số tiền 580.000.000 đồng đã nhận đặt cọc cho vợ chồng ông **Trần Minh H**, bà **Phan Thị Lệ T1** sau khi vợ chồng ông **Trần Minh H**, bà **Phan Thị Lệ T1** trả lại thửa đất trên cho ông **Nguyễn Văn T** sử dụng. Ông **Nguyễn Văn T** không đồng ý trả lại cho vợ chồng ông **H**, bà **T1** số tiền

580.000.000 đồng phạt cọc và số tiền 873.135.000 đồng giá trị công trình, tài sản, cây cối đã xây dựng, trồng trên đất. Ngoài ra ông Nguyễn Văn T và ông Trần Hữu P không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Bà Trần Thị Diễm M là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1 trình bày:

Bị đơn vợ chồng ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1 thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn T về việc các bên thoả thuận giao kết, thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 265, tờ bản đồ số 56; địa chỉ thôn P, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định và hợp đồng đặt cọc đối với diện tích đất trên. Nay vợ chồng ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1 yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc vào tháng 11 năm 2017, giữa ông Nguyễn Văn T và vợ chồng ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1; yêu cầu ông Nguyễn Văn T tiếp tục giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên. Trường hợp Toà án tuyên bố hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất được lập dưới hình thức “Giấy cho thuê đất” đề ngày 25 tháng 9 năm 2009; hợp đồng đặt cọc tháng 11 năm 2017 giữa ông Nguyễn Văn T và vợ chồng ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1 là vô hiệu thì vợ chồng ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1 yêu cầu ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị tài sản mà vợ chồng ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1 đã đầu tư xây dựng trên đất với số tiền 873.135.000 đồng; yêu cầu ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho vợ chồng ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1 số tiền 580.000.000 đồng mà ông Nguyễn Văn T đã nhận đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất nêu trên và bồi thường thiệt hại số tiền 580.000.000 đồng. Vợ chồng ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1 không đồng ý bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Văn T do trong thời gian ông Nguyễn Văn T không sử dụng thửa đất từ tháng 11 năm 2017 đến nay. Vợ chồng ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1 không yêu cầu gì đối với anh Nguyễn Huỳnh Trúc L. Ngoài ra vợ chồng ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1 và bà Trần Thị Diễm M không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Huỳnh Trúc L trình bày:

Vào ngày 10 tháng 4 năm 2005, cha của anh là ông Nguyễn Văn T và vợ chồng ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1 có nói với anh ký vào một tờ giấy ghi “Giấy cho thuê đất” ngày 11 tháng 6 năm 2004. Tại thời điểm này anh chưa đủ 18 tuổi; khi anh ký vào tờ giấy này thì anh không có đọc nội dung bên trong ghi gì. Thửa đất tại địa chỉ thôn P, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định mà hiện nay cha của anh và vợ chồng ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1 tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là tài sản thuộc quyền sử dụng của cha anh chứ anh không liên quan gì đến thửa đất này. Anh cũng không có quyền và nghĩa vụ gì đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Vào tháng 11 năm 2017, cha của anh và vợ chồng ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1 có nói với anh ký vào một tờ giấy ghi “Giấy nhận tiền cọc” nên anh ký vào tờ giấy này chứ anh không nhận bất kỳ khoản tiền nào của vợ chồng ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1 hay ai khác. Khi ký tên vào tờ giấy này thì anh cũng không đọc nội dung bên trong viết gì. Anh không có quyền và nghĩa vụ gì đối với hợp đồng đặt cọc tháng 11 năm 2017 giữa cha của anh và vợ chồng ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1. Ngoài ra anh không trình bày và

yêu cầu gì thêm.

Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phước quyết định:

1. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được lập dưới hình thức “Giấy cho thuê đất” đề ngày 25 tháng 9 năm 2009 giữa ông Nguyễn Văn T và vợ chồng ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1.

2. Tuyên bố huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc được lập dưới hình thức “GIẤY NHẬN TIỀN ĐẤT CỌC” tháng 11 năm 2017 giữa ông Nguyễn Văn T và vợ chồng ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1.

3. Buộc vợ chồng ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1 có nghĩa vụ trả lại diện tích 395,9m² đất thuộc thửa đất số 265, tờ bản đồ số 56 và các tài sản trên đất gồm ngôi nhà, nhà vệ sinh, mái hiên di động, mái tôn, hòn non bộ, tường rào, cổng ngõ, 02 cây cửa nước, 05 cây sanh; địa chỉ thôn P, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định cho ông Nguyễn Văn T sở hữu, sử dụng (Hiện trạng diện tích đất và tài sản gắn liền với đất ký hiệu phần A trên trích đo địa chính thửa đất kèm theo Bản án này).

4. Buộc ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1 số tiền 1.607.830.000 đồng (Một tỷ sáu trăm lẻ bảy triệu tám trăm ba chục nghìn đồng).

5. Không chấp nhận các yêu cầu còn lại của ông Nguyễn Văn T và vợ chồng ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, về quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Ngày 26 tháng 4 năm 2024, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Ngày 26 tháng 4 năm 2024, bị đơn ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng đặt cọc năm 2017; Buộc ông Nguyễn Văn T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Buộc ông Nguyễn Văn T đền bù thiệt hại số tiền 873.135.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bị đơn ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Huỳnh Trúc L có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, HĐXX thấy rằng:

Ngày 11 tháng 6 năm 2004, ông Nguyễn Văn T và vợ chồng ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1 thoả thuận giao kết, thực hiện hợp đồng thuê một phần thửa đất số 351, tờ bản đồ số 20 nay là thửa đất số 265, tờ bản đồ số 56 tại thôn P, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định với nội dung vợ chồng ông H, bà T1 thuê một phần diện tích đất thuộc thửa đất nêu trên của ông T; thời hạn thuê đất tính từ ngày 01 tháng 11 năm 2004 đến ngày 01 tháng 11 năm 2009; giá thuê đất 2.000.000 đồng/tháng. Sau đó các bên thống nhất gia hạn thêm thời hạn thuê đất là 07 năm. Đến ngày 25 tháng 9 năm 2009, ông T tiếp tục cho vợ chồng ông H, bà T1 thuê diện đất nêu trên với thời hạn thuê đất tính từ ngày 01 tháng 11 năm 2011 đến ngày 01 tháng 11 năm 2021; giá thuê đất 3.000.000 đồng/tháng.

Đến tháng 11 năm 2017, khi còn thời hạn thuê đất thì ông T và vợ chồng ông H, bà T1 thoả thuận đặt cọc nhằm giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất nêu trên, ông T có nhận của vợ chồng ông H, bà T1 số tiền 580.000.000 đồng. Do đó hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất được lập dưới hình thức “Giấy cho thuê đất” đề ngày 11 tháng 6 năm 2004 và “Giấy cho thuê đất” đề ngày 25 tháng 9 năm 2009 giữa ông T và vợ chồng ông H, bà T1 đã chấm dứt do các bên đã thoả thuận theo các Điều 422, 472, 474 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.1] Ông T yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc tháng 11 năm 2017 vô hiệu còn vợ chồng ông H, bà T1 yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc nêu trên và yêu cầu ông T tiếp tục giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. HĐXX xét thấy, vào tháng 11 năm 2017, ông T và vợ chồng ông H, bà T1 chỉ mới xác lập biện pháp đặt cọc được lập dưới hình thức “GIẤY NHẬN TIỀN ĐẶT CỌC” nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Căn cứ các Điều 328, 422, 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015, huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc được lập dưới hình thức “GIẤY NHẬN TIỀN ĐẶT CỌC” tháng 11 năm 2017 giữa ông T và vợ chồng ông H, bà T1.

[2.2] Ông T yêu cầu vợ chồng ông H, bà T1 có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông trong thời gian ông không sử dụng thửa đất tính từ tháng 11 năm 2017 đến tháng 10 năm 2021 là 705.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông trong thời gian ông không sử dụng thửa đất tính từ tháng 11 năm 2021 đến nay là 580.000.000 đồng nhưng vợ chồng ông H, bà T1 không đồng ý. HĐXX xét xử xét thấy tại “GIẤY NHẬN TIỀN ĐẶT CỌC” tháng 11 năm 2017 giữa ông T và vợ chồng ông H, bà T1 thoả thuận mua bán thửa đất diện 370m² quán cà phê của ông T với giá 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) có nội dung: “Sau khi bên A giao tiền đặt cọc cho bên B thì bên A không cần trả tiền thuê đất nữa, đồng thời được nâng cấp, sửa chữa quán theo hiện trạng diện có sẵn”. Thoả thuận trên đã chứng minh kể từ thời điểm ông T nhận số tiền đặt cọc 450.000.000 đồng thì vợ chồng ông H, bà T1 không phải trả tiền thuê đất cho ông T. Tại thời điểm tháng 11 năm 2017, các bên thoả thuận đặt cọc thì ông T đã nhận đủ số tiền 450.000.000 đồng đặt cọc, lần 2 ngày 29/12/2018: 100.000.000 đồng và lần 3 ngày 05/4/2019: 50.000.000 đồng

= 3 lần nhận tiền cọc là 600.000.000 đồng nhưng ông T trả lại: 20.000.000 đồng, còn lại tiền đặt cọc: 580.000.000 đồng. Do đó căn cứ Điều 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu trên của ông T.

[2.3] Đối với yêu cầu của ông T yêu cầu vợ chồng ông H, bà T1 tháo dỡ toàn bộ công trình, tài sản, cây cối đã xây dựng, trồng trên đất để trả lại diện tích 395,9m² đất thuộc một phần thửa đất số 265, tờ bản đồ số 56 cho ông T sử dụng. Vợ chồng ông H, bà T1 yêu cầu ông T có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản mà vợ chồng ông H, bà T1 đã đầu tư xây dựng tài sản trên đất với số tiền 873.135.000 đồng. HĐXX xét thấy, hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất được lập dưới hình thức “Giấy cho thuê đất” đề ngày 11 tháng 6 năm 2004 và “Giấy cho thuê đất” đề ngày 25 tháng 9 năm 2009 chấm dứt; Hợp đồng đặt cọc được lập dưới hình thức “GIẤY NHẬN TIỀN ĐẤT CỌC” tháng 11 năm 2017 giữa ông T và vợ chồng ông H, bà T1 đã bị huỷ bỏ. Do đó căn cứ các Điều 472, 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015, vợ chồng ông H, bà Phan Thị Lệ T1 có nghĩa vụ trả lại diện tích 395,9m² đất thuộc một phần thửa đất số 265, tờ bản đồ số 56 cho ông T sử dụng. Đối với yêu cầu của ông T về việc yêu cầu vợ chồng ông H, bà T1 tháo dỡ toàn bộ công trình, tài sản, cây cối đã xây dựng, trồng trên đất; Vợ chồng ông H, bà T1 yêu cầu ông T bồi thường giá trị tài sản trên đất. Xét thấy, tại “GIẤY NHẬN TIỀN ĐẤT CỌC” tháng 11 năm 2017 giữa ông T và vợ chồng ông H, bà T1 thoả thuận “Sau khi bên A giao tiền đặt cọc cho bên B thì bên A không cần trả tiền thuê đất nữa, đồng thời được nâng cấp, sửa chữa quán theo hiện trạng diện tích có sẵn”. Thoả thuận trên đã chứng minh ông T nhận số tiền đặt cọc 580.000.000 đồng thì vợ chồng ông H, bà T1 được đầu tư, nâng cấp, các tài sản trên diện tích đất. Cho nên ông T đã nhận số tiền đặt cọc 03 lần số tiền 580.000.000 đồng. Căn cứ Điều 479 của Bộ luật Dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu trên của ông T. Tuy nhiên số tiền mà vợ chồng ông H, bà T1 yêu cầu là không phù hợp với kết quả định giá tài sản ngày 14 tháng 11 năm 2023. Do đó giao cho ông T được quyền sở hữu các tài sản, công trình, cây cối mà vợ chồng ông H, bà T1 đã đầu tư xây dựng, trồng trên đất. Ông T có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị tài sản cho vợ chồng ông H, bà T1 số tiền 447.830.000 đồng.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1, HĐXX thấy rằng:

Vợ chồng ông H, bà T1 yêu cầu ông T có nghĩa vụ trả lại số tiền 580.000.000 đồng mà ông T đã nhận đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất nêu trên và bồi thường thiệt hại số tiền 580.000.000 đồng nhưng ông T chỉ đồng ý trả lại số tiền 580.000.000 đồng đã nhận đặt cọc. HĐXX xét thấy, tại “GIẤY NHẬN TIỀN ĐẤT CỌC” tháng 11 năm 2017 giữa ông T và vợ chồng ông H, bà T1 thoả thuận mua bán thửa đất 370m² quán cà phê của ông T giá 2.500.000.000 đồng “Nếu bên A không mua đất của bên B thì mất tiền đặt cọc, ngược lại bên B không bán đất cho bên A thì bên B phải trả lại tiền cọc cho bên A và phải bồi thường cho bên A số tiền cọc 580.000.000 đồng, đồng thời sau khi nhận tiền cọc thì bên A không trả tiền thuê đất và cho phép đầu tư trên đất”. Thực tế ông T đã nhận của vợ chồng ông H, bà T1 số tiền 580.000.000 đồng đặt cọc nhưng nay ông T từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nêu trên. Do đó căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, ông T có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông H, bà T1 số tiền

580.000.000 đồng đặt cọc và số tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 580.000.000 đồng.

Như vậy, tại phiên toà phúc thẩm người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thừa nhận đã nhận tiền đặt cọc của ông H, bà T1 là 580.000.000 đồng. Bản án sơ thẩm buộc ông T phải trả cho ông H bà T1 số tiền gồm: (tiền đặt cọc + bồi thường tiền cọc + tiền đầu tư xây dựng) = 580.000.000 đồng + 580.000.000 đồng + 447.830.000 đồng = 1.607.830.000 đồng, đồng thời buộc ông H bà T1 có nghĩa vụ giao trả lại thửa đất diện tích 395,9m² và các tài sản trên đất cho ông T sử dụng là có căn cứ, đúng qui định pháp luật.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bị đơn vợ chồng ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1 là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án thì ông Nguyễn Văn T, vợ chồng ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1 là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. HĐ lại cho ông T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 thì ông Nguyễn Văn T, vợ chồng ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1 là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. HĐ lại cho ông T và vợ chồng ông H bà T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng 10.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn T đã nộp tạm ứng số tiền 10.000.000 đồng nên vợ chồng ông H, bà T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông T số tiền 5.000.000 đồng.

[6] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bị đơn ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của HĐXX, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 164, 166, 328, 422, 423, 472, 481, 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 26 khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bị đơn ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2024/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

2. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được lập dưới hình thức “Giấy cho thuê đất” đề ngày 25 tháng 9 năm 2009 giữa ông Nguyễn Văn T và vợ chồng ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1.

3. Tuyên bố huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc được lập dưới hình thức “GIẤY NHẬN TIỀN ĐẤT CỌC” tháng 11 năm 2017 giữa ông Nguyễn Văn T và vợ chồng ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1.

4. Buộc vợ chồng ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1 có nghĩa vụ trả lại diện tích 395,9m² đất thuộc thửa đất số 265, tờ bản đồ số 56 và các tài sản trên đất gồm ngôi nhà, nhà vệ sinh, mái hiên di động, mái tôn, hòn non bộ, tường rào, cổng ngõ, 02 cây cửa nước, 05 cây sanh tại thôn P, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định cho ông Nguyễn Văn T sở hữu, sử dụng (Hiện trạng diện tích đất và tài sản gắn liền với đất ký hiệu phần A trên trích đo địa chính thửa đất kèm theo Bản án này).

5. Buộc ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1 số tiền 1.607.830.000 đồng (Một tỷ sáu trăm lẻ bảy triệu tám trăm ba chục nghìn đồng).

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng 10.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn T đã nộp tạm ứng số tiền 10.000.000 đồng nên vợ chồng ông H, bà T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông T số tiền 5.000.000 đồng.

7. Về án phí dân sự:

7.1 Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T và vợ chồng ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1 là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục thi hành án dân sự huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Văn T đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003140 ngày 30 tháng 7 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

7.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T và vợ chồng ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1 là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001641 ngày 03/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định (Người nộp thay: Chị Nguyễn Thị Tuyết N).

- Hoàn trả cho vợ chồng ông Trần Minh H, bà Phan Thị Lệ T1 mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0001637 và 0001638 ngày 26/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định (Người nộp thay: Chị Trần Thị Diễm M).

8. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

8.1. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án), hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả khác 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 2015.

8.2. Trường hợp bản án 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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện Tuy Phước;
- CCTHADS huyện Tuy Phước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

Thái Văn Hà

