TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 334/2022/DS-PT
Ngày: 21-11-2022
"Về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phạt cọc"

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: Bà Lê Thị Kim Nga

Ông Đặng Văn Những

- 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 Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 387/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022, về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phạt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân T1 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 391/2022/QĐ-PT ngày 02 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Kim S, sinh năm 1999.

Địa chỉ: Ấp X, xã Tân T, huyện Tân T1, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn C, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Gò N, xã Nhơn H, huyện Tân T1, tỉnh Long An.

(Văn bản ủy quyền ngày 29/10/2021)

- *Bị đơn có yêu cầu phản tố*: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Gò N, xã Nhơn H, huyện Tân T1, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn S1, sinh năm 1988 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Gò N, xã Nhơn H, huyện Tân T1, tỉnh Long An.

(Văn bản ủy quyền ngày 05/11/2021)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan*: Bà Trần Thị P, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Gò N, xã Nhơn H, huyện Tân T1, tỉnh Long An.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Gò N, xã Nhơn H, huyện Tân T1, tỉnh Long An.

2. Ông Lưu Văn T1, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Gò N, xã Nhơn H, huyện Tân T1, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Nguyễn Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các bản tự khai của bà Nguyễn Thị Kim S, người đại theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Văn C trình bày:

Ngày 25/7/2021, bà S với Ông C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chiều ngang 6m chiều dài đến Kênh Hậu khoảng 70 - 80m, có tứ cận: hướng Đông giáp cây xăng Sáu Tiền, hướng Tây giáp phần đất còn lại của Ông C, hướng Nam giáp Kênh Hậu và hướng Bắc giáp lộ 837. Giá chuyển nhượng 01 mét ngang là 120.000.000 đồng, tổng số tiền 720.000.000 đồng. Ông C đã nhận cọc của bà S 210.000.000 đồng, hẹn 01 tháng sau Ông C giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) để làm thủ tục chuyển quyền nhưng Ông C không thực hiện.

Nay bà S yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2021 và biên nhận về việc chồng tiền cọc sang nhượng đất ngày 25/7/2021 giữa bà S với Ông C thuộc 01 phần thửa 27, tờ bản đồ số 6 và 01 phần thửa 28, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp Gò N, xã Nhơn H, huyện Tân T1, tỉnh Long An; yêu cầu ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị P có nghĩa vụ L đới trả lại tiền đặt cọc 210.000.000 đồng và phạt cọc theo thỏa thuận hợp đồng 210.000.000 đồng, tổng cộng là 420.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn C có yêu cầu phản tố, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Văn S trình bày:

Trước đây Ông C có mượn tiền bà S 05 đến 06 lần, số tiền khoảng 160.000.000 đồng. Do không có tiền trả nên bà S yêu cầu Ông C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà đưa thêm tiền cọc 40.000.000 đồng. Sau đó, Ông C mượn thêm 10.000.000 đồng, tổng cộng số tiền ghi nhận trong hợp đồng đặt cọc là 210.000.000 đồng. Hợp đồng này bà S không đưa Ông C mà bà S đưa ông Lưu Văn T1 là Công an xã đưa cho Ông C ký. Đây là tài sản chung mà không đưa vợ Ông C là bà Trần Thị P ký tên trong hợp đồng. Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất bà S tự ghi không có mặt Ông C và khi cầm hợp đồng xuống nhà bà L - Trưởng ấp Gò N nói bà S chỉnh sửa hợp đồng, bà L có nhắc nhở không có mặt Ông C, nên bà S ghi của một đền hai.

Nay xác định đây là hợp đồng giả tạo nên Ông C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2021 giữa Ông C với bà S, đồng ý trả lại số tiền 210.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh.

Ông Nguyễn Văn C trình bày bổ sung: Ông có mượn tiền bà S nhiều lần, nên bà S kêu ông chuyển nhượng đất cho bà. Lúc đó ông nhậu xỉn có ông T1 đưa giấy cho ông ký, nghĩ là giấy mượn tiền thì ông có ký tên chứ ông không biết ký tên là chuyển nhượng đất cho bà S. Nay ông xin hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và đồng ý trả lại bà S 210.000.000 đồng, tính lãi suất phát sinh ngày 25/7/2021 theo lãi Nhà nước quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan bà Trần Thị P trình bày: Việc Ông C mượn tiền, cũng như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S thì bà không biết, đây là hợp đồng giả tạo vì khi ký hợp đồng không có mặt bà và các con ký tên trong hợp đồng. Nay với yêu cầu khởi kiện của bà S thì bà không đồng ý, còn Ông C mượn tiền 210.000.000 đồng bà đồng ý trả lại và chịu tiền lãi phát sinh.

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 41/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân T1 đã căn cứ khoản 3 Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, 117, 119, 129, 131, 228, 328, 351, 357, 407, 418, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 167, 188, 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 4 Điều 27 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:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim S. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2021.

Tuyên bố giấy tay biên nhận về việc chồng tiền cọc sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2021 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2021 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Kim S với ông Nguyễn Văn C về việc chuyển nhượng 01 phần thửa đất số 27 diện tích 240m^2, tờ bản đồ số 6 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 315160 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Văn C ngày 19/7/2021; 01 phần thửa đất số 28 diện tích 240m^2 tờ bản đồ số 6 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 315161 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Văn C ngày 19/7/2021, vị trí tại ấp Gò N, xã Nhơn H, huyện Tân T1, tỉnh Long An là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị P có nghĩa vụ L đới trả bà Nguyễn Thị Kim S tiền đặt cọc 210.000.000 đồng và số tiền phạt cọc giá trị tương đương 210.000.000 đồng, tổng cộng 420.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu đồng).

Ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị P hoàn trả lại bà Nguyễn Thị Kim S chi phí đo đạc, định giá, xem xét và thẩm định tại chỗ và giám định, tổng số tiền là 7.881.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2021/QĐ-BPKCTT ngày 02/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân T1 để đảm bảo thi hành án.

Về án phí: Ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị P phải chịu 10.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai 0004354 ngày 29/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân T1, nên phải nộp tiếp số tiền 10.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả bà Nguyễn Thị Kim S 16.400.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0004058 ngày 02/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân T1.

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 14/9/2022, bị đơn ông Nguyễn Văn C kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chỉ đồng ý trả tiền cọc 210.000.000 đồng, 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 C do ông Nguyễn Văn S đại diện theo ủy quyền trình bày nội dung kháng cáo: Bà S và Ông C đã thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc. Do đất này của vợ chồng Ông C, bà P nhưng Ông C tự ý định đoạt là không phù hợp. Ông C đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 210.000.000 đồng, không đồng ý phạt cọc. Ông C đồng ý trả lãi trên số tiền 210.000.000 đồng.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim S do ông Phan Văn C đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà S đồng ý như bản án sơ thẩm đã xử, buộc Ông C phải trả cọc và phạt cọc, bà S không đồng ý nhận tiền lãi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan bà Trần Thị P thống nhất với trình bày của Ông C.

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 hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2021, thể hiện số tiền chuyển nhượng 720.000.000 đồng, bà S đặt cọc 210.000.000 đồng, trong thời hạn 01 tháng Ông C, bà P có nghĩa vụ tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S. Tuy nhiên, bà S và Ông C thống nhất khi lập văn bản này thì bà S không giao tiền cho Ông C, số tiền 210.000.000 đồng được chuyển từ tiền nợ sang tiền đặt cọc nhằm đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bà P vợ Ông C không ký tên. Mặt khác, diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng không đủ điều kiện về diện tích để tách thửa. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được là do lỗi của

bà S và Ông C nên Ông C, bà P chỉ có nghĩa vụ trả tiền cọc 210.000.000 đồng cho bà S. Tòa án cấp sơ thẩm buộc Ông C, bà P trả tiền cọc và phạt cọc là không phù hợp. Kháng cáo của Ông C là có cơ sở chấp nhận. Ông C, bà P đồng ý trả lãi trên số tiền 210.000.000 đồng nhưng bà S không đồng ý nhận lãi mà yêu cầu phạt cọc. Từ những phân tích trên, chấp nhận kháng cáo của Ông C, sửa một phần bản án sơ thẩm theo khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C được làm đúng theo quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự 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, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phan Văn C, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn S, người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan bà Trần Thị P có mặt nên phiên tòa đủ điều kiện để được tiếp tục xét xử.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn C kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, theo đơn kháng cáo Ông C đồng ý trả lại tiền cọc là 210.000.000 đồng, không đồng ý phạt cọc số tiền 210.000.000 đồng. Các đương sự còn lại không kháng cáo; Viện kiểm sát không kháng nghị. Tại phiên tòa, các đương sự không cung cấp chứng cứ mới, 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 L quan đến yêu cầu kháng cáo của đương sự.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C, thấy rằng:

Bà Nguyễn Thị Kim S và ông Nguyễn Văn C thống nhất Ông C mượn tiền của bà S nhiều lần với tổng số tiền là 210.000.000 đồng. Do không có tiền trả nợ nên ngày 25/7/2021, bà S và Ông C lập văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tờ biên nhận tiền cọc để cấn trừ nợ đối với phần đất chiều ngang 6 mét, mặt tiền nằm trên đường tỉnh 837 chiều dài 70-80 mét giáp Kênh Hậu, thời hạn 01 tháng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho bên mua. Giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng/1 mét ngang, tổng giá trị là 720.000.000 đồng, đặt cọc số tiền 210.000.000 đồng. Theo biên nhận nhận tiền cọc ngày 25/7/2021, thể hiện nội dung vợ chồng Ông C, bà P và các con thống nhất chuyển nhượng đất cho bà S. Tuy nhiên, biên nhận cọc ngày 25/7/2021 chỉ có Ông C ký tên mà không có vợ và con của Ông C ký tên.

Người đại diện cho bà S và Ông C xác định số tiền đặt cọc 210.000.000 đồng được cấn trừ từ tiền Ông C nợ bà S nên khi lập biên bản giao nhận cọc không có việc giao nhận tiền; các bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, hiện phần đất tranh chấp do Ông C, bà P đang quản lý, sử dụng. Tại biên bản hòa giải ngày 26/10/2021, Ông C cho rằng việc thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà S thì vợ ông không biết, ông yêu cầu chuộc lại đất nhưng bà S không đồng ý và bà S yêu cầu Ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất. Ngày 22/7/2021, Ông C yêu cầu yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Ông C đồng ý trả lại số tiền 210.000.000 đồng và bà S cũng yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng đặt đặc cọc, đồng thời yêu cầu Ông C, bà P trả lại tiền đặt cọc 210.000.000 đồng và phạt cọc 210.000.000 đồng.

Theo mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 13/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân T1 thể hiện phần đất Ông C và bà S thỏa thuận chuyển nhượng được đo đạc thực tế có diện tích 107m^2 loại đất BHK thuộc một phần thửa 27 và 155m^2 loại đất LUC thuộc một phần thửa 28. Xét thấy, tại thời điểm Ông C thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S thì diện tích tối thiểu tách thửa được thực hiện theo Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019, nay là Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của UBND tỉnh Long An. Theo Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND và Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND quy định: "Thửa đất mới được hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa có diện tích tối thiểu là 1.000m^2 đối với đất trồng lúa và đất rừng sản xuất; 500m^2 đối với các loại đất nông nghiệp còn lại". Căn cứ vào quy định này thì phần đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng có diện tích 107m^2 loại đất BHK thuộc một phần thửa 27 và 155m^2 loại đất LUC thuộc một phần thửa 28 là không đủ điều kiện tách thửa. Như vậy, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2021 giữa Ông C và bà S vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật được quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc vô hiệu: Như đã phân tích ở trên, diện tích đất chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa nên các bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các quy định của pháp luật về diện tích tối thiểu để tách thửa đất là quy định công khai, người sử dụng đất có nghĩa vụ phải biết để thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình. Các bên khi tham gia giao dịch biết và có nghĩa vụ phải biết các quy định pháp luật có L quan để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng. Việc không tuân thủ quy định pháp luật khi giao kết hợp đồng dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện được là do lỗi của cả hai bên. Tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 quy định "Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận". Bà S yêu cầu chấm dứt việc chuyển nhượng nên Ông C phải trả lại tiền cọc và không phải chịu phạt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm buộc Ông C phải chịu phạt cọc là không phù hợp, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ông C. Do đó, kháng cáo Ông C là có căn cứ chấp nhận. Chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Tại phiên tòa, Ông C đồng ý trả tiền cọc 210.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật nhưng người đại diện theo ủy quyền của bà S không đồng ý nhận tiền lãi mà chỉ yêu cầu phạt cọc nên Hội đồng xét xử không ghi nhận sự tự nguyện trả lãi của Ông C.

[5] Về chi giám định chữ ký số tiền 4.400.000 đồng: Buộc Ông C phải chịu toàn bộ chi phí giám định với số tiền 4.400.000 đồng. Do bà S đã nộp tạm ứng nên buộc Ông C phải nộp 4.400.000 đồng để hoàn trả cho bà S.

[6] Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.481.000 đồng:

Buộc bà S và Ông C, bà P mỗi bên chịu ½ chi phí với số tiền là 1.740.500 đồng. Do bà S đã nộp tạm ứng nên buộc Ông C, bà P phải L đới nộp 1.740.500 đồng để hoàn trả cho bà S

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Kim S phải chịu 10.500.000 đồng án phí có giá ngạch trên số tiền yêu cầu phạt cọc 210.000.000 đồng không được chấp nhận. Khấu trừ 16.400.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0004058 ngày 02/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân T1. Hoàn lại cho bà S 5.900.000 đồng tiền tạm ứng án phí còn thừa.

Ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị P không phải chịu án phí trên số tiền đồng ý trả tiền cọc. Ông C và bà P phải L đới chịu 600.000 đồng án phí không giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc của bà S được chấp nhận. Khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai 0004354 ngày 29/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân T1. Ông C, bà P còn phải L đới nộp tiếp 300.000 đồng tiền án phí.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận.

[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 C.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân T1, tỉnh Long An.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, 119, 123, 129, 131, 328, 351, 357, 407, 418, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; các Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 4 Điều 27, Điều 29 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim S. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn C về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Tuyên bố giấy tay biên nhận về việc chồng tiền cọc sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2021 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2021 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Kim S với ông Nguyễn Văn C về việc chuyển nhượng 01 phần thửa đất số 27 diện tích 240m^2, tờ bản đồ số 6 theo giấy chuyển

nhượng quyền sử dụng đất số DC 315160 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Văn C ngày 19/7/2021; 01 phần thửa đất số 28 diện tích 240m^2 tờ bản đồ số 6 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 315161 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Văn C ngày 19/7/2021, vị trí tại ấp Gò N, xã Nhơn H, huyện Tân T1, tỉnh Long An là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị P có nghĩa vụ L đới trả cho bà Nguyễn Thị Kim S tiền đặt cọc 210.000.000 đồng (hai trăm mười triệu đồng).

1.3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim S về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị P phạt cọc số tiền 210.000.000 đồng (hai trăm mười triệu đồng).

2. Về chi giám định chữ ký số tiền 4.400.000 đồng (bốn triệu bốn trăm nghìn đồng): Buộc ông Nguyễn Văn C phải chịu toàn bộ chi phí giám định với số tiền 4.400.000 đồng (bốn triệu bốn trăm nghìn đồng). Do bà Nguyễn Thị Kim S đã nộp tạm ứng chi phí giám định nên buộc Ông C phải nộp 4.400.000 đồng (bốn triệu bốn trăm nghìn đồng) để hoàn trả cho bà S.

3. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ 3.481.000 đồng (ba triệu bốn trăm tám mươi mốt nghìn đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị Kim S phải chịu 1.740.500 đồng (một triệu bảy trăm bốn mươi nghìn năm trăm đồng), bà S đã nộp và chi phí xong.

Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị P có nghĩa vụ L đới chịu 1.740.500 đồng (một triệu bảy trăm bốn mươi nghìn năm trăm đồng). Do bà Nguyễn Thị Kim S đã nộp tạm ứng nên buộc Ông C, bà P L đới nộp 1.740.500 đồng (một triệu bảy trăm bốn mươi nghìn năm trăm đồng) để hoàn trả cho bà S.

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: 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, 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2021/QĐ-BPKCTT ngày 02/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân T1 để đảm bảo thi hành án.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị Kim S phải chịu 10.500.000 đồng (mười triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí. Khấu trừ số tiền 16.400.000 đồng (mười sáu triệu bốn trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0004058 ngày 02/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân T1. Hoàn lại cho bà S 5.900.000 đồng (năm triệu chín trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí còn thừa.

Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị P phải L đới chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền án phí. Khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai 0004354 ngày 29/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân T1. Ông C, bà P còn phải L đới nộp tiếp 300.000 đồng (ba trăm nghìn

đồng) tiền án phí.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho Ông C 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai 0004366 ngày 14/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân T1, tỉnh Long An.

8. 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 án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

9. 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 Tân T1;
- Chi cục THADS huyện Tân T1;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân