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

Bản án số: 238/2020/DS-PT
Ngày: 14-7-2020
V/v tranh chấp: "Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Thủy

Bà Lâm Ngọc Tuyền

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Ngô Phúc Thẩm - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 14 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 271/2020/TLPT-DS ngày 29 tháng 4 năm 2020 về tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 259/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 318/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Hoàng T, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Hồ Thị N, sinh năm 1976 (Có mặt);

Địa chỉ: 302B, Nguyễn Ngọc B, Phường S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 30/9/2019)

- *Bị đơn:*

1. Bà Trần Thị A, sinh năm 1955 (vắng mặt);

2. Bà Trần Thị Kim X, sinh năm 1990 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp Bình Hòa Đ, xã Bình N, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1962;

Địa chỉ: ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Ông Huỳnh Phong V, sinh năm 1953;

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3. Chị Đỗ Thị Cẩm T, sinh năm 1987;

Địa chỉ: Ấp B, xã N, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bà C, ông V, chị T: Bà Trần Thị Kim P, sinh năm 1987 (Có mặt);

Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

4. Anh Trần Hoàng L, sinh năm 1988 (vắng mặt);

5. Anh Huỳnh Quốc V, sinh năm 1982 (vắng mặt);

6. Ông Huỳnh Văn M, sinh năm 1939 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã N, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

7. Ông Trương Công L, sinh năm 1961 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

8. Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1958 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trần Thị A; Nguyên đơn ông Võ Hoàng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn ông Võ Hoàng T trình bày:

Vào ngày 08/12/2017 bà Trần Thị A làm hợp đồng đặt cọc nhận số tiền của ông là 1.000.000.000 đồng để chuyển nhượng cho ông hai thửa đất số 175, tờ bản đồ số 13, diện tích 3.523,8m^2 và thửa đất số 293, tờ bản đồ số 12 diện tích 2.268,7m^2 cùng tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện G, tỉnh Tiền Giang do bà A đứng tên ngày 30/9/2008. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà Trần Thị A đã nhận đủ của ông số tiền 1.000.000.000 đồng, trong biên nhận nhận tiền có bà Trần Thị Kim X là con của bà Trần Thị A làm chứng. Sau đó vào các ngày 18/01/2018, 25/02/2018 và 31/3/2018 bà Trần Thị A bảo lãnh cho bà Trần Thị Kim X làm hợp đồng đặt cọc nhận số tiền của ông là 600.000.000 đồng để chuyển nhượng cho ông thửa đất số 630, tờ bản đồ số 12 diện tích 919,3m^2 đất tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện G, tỉnh Tiền Giang do bà Trần Thị A đứng tên ngày 12/12/2017. Bà Trần Thị A là mẹ của bà Trần Thị Kim X và đồng ý ủy quyền cho bà Trần Thị Kim X chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà Trần Thị Kim X đã nhận đủ của ông 600.000.000 đồng. Sau khi nhận đủ

tiền đặt cọc thì bà Trần Thị A và bà Trần Thị Kim X không làm thủ tục sang tên cho ông. Nay ông yêu cầu bà Trần Thị A và bà Trần Thị Kim X phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông Võ Hoàng T các thửa đất tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Trần Thị A, cụ thể như sau:

+ Thửa 175, tờ bản đồ 13 diện tích 3.523,8m^2 loại đất trồng lúa theo giấy chứng nhận số H00054 cấp ngày 30/9/2008.

+ Thửa 293, tờ bản đồ 12 diện tích 2.268,7m^2 loại đất ở và cây lâu năm theo giấy chứng nhận số H00053 cấp ngày 30/9/2008.

+ Thửa 630, tờ bản đồ 12 diện tích 919,3m^2 loại đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận số CS07339 cấp ngày 12/12/2017.

- Nếu bà Trần Thị A và bà Trần Thị Kim X không làm thủ tục chuyển nhượng thì phải trả ngay khi án có hiệu lực số tiền đã nhận cọc cho ông Võ Hoàng T là 1.600.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc là 1.600.000.000 đồng theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất. Cụ thể:

+ Bà Trần Thị A phải trả cho ông T số tiền 1.000.000.000 đồng và bồi thường 1.000.000.000 đồng.

+ Bà Trần Thị Kim X phải trả cho ông T số tiền 600.000.000 đồng và bồi thường 600.000.000 đồng.

Ông T có cung cấp 04 bản hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất bản chính và các bản photo mà ông T cung cấp trước đây thực chất là từ 01 bộ được phô tô ra, giống nhau ở trang 3 (nội dung biên nhận tiền đặt cọc), khác nhau ở trang 01, 02. Lý do khác nhau: Thời điểm bà A, bà X nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng các thửa đất cho ông T nhưng lúc đó ông chỉ yêu cầu bà và chị ghi nội dung trang 3 và ký tên ở mục Bên B của trang 2, còn nội dung cụ thể trong trang 1, 2 sẽ điền sau khi bà A giao giấy chứng nhận đất cho ông T; đến ngày 31/3/2018 là ngày giao 300.000.000 đồng thì bà A và bà X đến gặp ông T giao giấy chứng nhận đất cho ông và thỏa thuận số tiền đặt cọc của các thửa 630, 293, 175. Sau đó ông T điền sơ bộ vào Điều 2 tại trang 1 hợp đồng; đến khi ông T hay tin bà A chuyển nhượng đất cho người khác thì có đến yêu cầu bà chuyển quyền cho ông nhưng bà không đồng ý nên ông T có điền tiếp các thông tin ở trang 1, 2 trong Hợp đồng để làm cơ sở giải quyết, thời điểm điền khoảng tháng 4, 5/2018. Khi ông T điền thông tin ở các trang 1, 2 của Hợp đồng thì không có mặt bà A với chị X, chữ viết là của người nhà ông T viết theo yêu cầu của ông.

Bà A không có giao giấy chứng nhận đất bản chính cho ông T mà chỉ giao bản pho to. Thời điểm ông T đặt cọc không biết đất đang thế chấp tại Ngân hàng. Do bà A chưa trả tiền nhận cọc của ông nên bà A không được quyền chuyển nhượng đất cho người khác.

Ông T không yêu cầu ông Trần Hoàng L phải có trách nhiệm trả tiền trong vụ án này.

Ông T không đồng ý lời trình bày của bà X với bà A. Đối với chứng cứ là đoạn ghi âm bà X cung cấp đúng là giọng nói của ông, được bà X ghi âm tại nhà

ông. Nhưng nội dung trao đổi là hợp đồng vay giữa các bên, bà X đã trả tiền vay cho ông rồi nên không còn nợ, và ông đã hủy các giấy tờ giao dịch liên quan đến hợp đồng vay.

Bị đơn bà Trần Thị Kim X trình bày:

Trong năm 2017-2018 bà X có vay tiền của ông T với mục đích để mua thửa đất bên Long An và xoay sở công việc làm ăn, cụ thể như sau: Ngày 08/12/2017, vay số tiền 1.000.000.000 đồng; Ngày 18/01/2018, vay số tiền 100.000.000 đồng; Ngày 25/02/2018, vay số tiền 200.000.000 đồng; Ngày 31/03/2018, vay số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận là 1.000.000đồng/ngày/100.000.000 đồng. Chị X đã nhận đủ số tiền theo biên nhận. Khi vay tiền thì ông T có yêu cầu chị X viết tờ giấy với nội dung biên nhận tiền đặt cọc. Trong 04 tờ giấy chứng cứ do ông T cung cấp thì các nét chữ tại trang "Biên nhận đặt cọc" là nét chữ của bà X, chữ ký phía dưới mục người nhận tiền đúng là chữ ký của chị và bà Trần Thị A. ở trang "Hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất" thì khi đó chị nhìn thấy để trống, mẫu sẵn không ghi nội dung gì ở các chổ"..." chừa trống. Lúc này, ông T yêu cầu bà, bà A ký ở mục bên B, chữ ký đúng là của bà với bà A. Biên nhận có chữ ký của ông Trần Hoàng L nhưng bà là người nhận và sử dụng tiền, ông L hoàn toàn không có sử dụng chung. Bà đã trả được 1.900.000.000đ có vốn 1.300.000.000đ và lãi 600.000.000đ vào chiều 28 tết năm 2017, địa điểm trả tại quầy thu ngân của Ngân hàng Sacombank huyện C ngay khi bà nhận được giải ngân của Ngân hàng. Khi trả tiền thì bà và ông T không có lập giấy tờ gì, bà có yêu cầu ông T giao lại giấy nợ nhưng ông T không giao và nói sẽ hủy giấy đó. Nên hiện nay, bà chỉ còn nợ ông T số tiền 300.000.000 đồng vay vào ngày 31/3/2018. Bà A hoàn toàn không có ủy quyền cho bà để làm thủ tục nhận tiền đặt cọc và thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất 293, 175, 630 với ông T như ông T trình bày. Bà sử dụng số tiền để vào mục đích làm cá nhân, riêng đối với số tiền 1.000.000.000 đồng thì bà A biết là vay để mua đất ở Long An. Khi Tòa án thông báo ông T có kiện và bà có xin bộ hồ sơ của T thì có nhận được 04 tờ biên nhận tiền đặt cọc, trong đó có nhiều bộ khác ở nội dung trang 1, 2 (có bộ chưa điền gì, có bộ điền vài dòng, có bộ điền hoàn chỉnh). Bà khẳng định là bộ để trống thông tin các vị trí "..." là đúng bản chất ban đầu, đúng tờ mà chị và mẹ bà đã trực tiếp ký giao dịch vay tiền với ông T. Còn các bộ còn lại do ông T đã tự điền thêm các thông tin bằng mực bút bi vào nên ông đã có sự ngụy tạo chứng cứ, gian dối khi cung cấp chứng cứ giả mạo cho Tòa án để nói rằng bà với mẹ bà chuyển nhượng, đặt cọc để chuyển nhượng các quyền sử dụng đất trên cho ông. Nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản của bà. Ở đây bà thấy rõ có một dấu hiệu của việc giả mạo chứng cứ là vi phạm pháp luật hình sự. Sự thật ở đây là bà và mẹ bà chưa bao giờ hứa miệng hay hứa bằng văn bản về việc đặt cọc đất hay chuyển nhượng đất cho ông T. Khi bà trả tiền cho ông T thì có nhân viên ngân hàng chứng kiến, sau khi ông T khởi kiện bà có đến tại nhà ông T để ghi âm về số nợ, ông T thừa nhận chỉ có nợ ông 300.000.000 đồng, bà có cung cấp đoạn ghi âm cho Tòa. Hiện nay 3 thửa đất trên mẹ bà đã chuyển nhượng đúng quy định cho ông V, bà C, bà T và họ đã quản lý sử dụng đất. Mẹ con bà không còn ở trong

nhà mà ông V đã mua nữa, hiện nay ông V đang ở. Bà không tranh chấp gì với những người này.

Bị đơn Trần Thị A trình bày:

Bà là mẹ ruột của bà X, mọi việc kinh doanh làm ăn bà đều do bà X quản lý giao dịch bên ngoài. Trong thời gian năm 2017, bà X có nói vay tiền 1.000.000.000 đồng của ông T ở C để mua đất và chở bà lên nhà ông T để ký tên bảo đảm cho X được vay tiền. Bà thừa nhận đúng chữ ký của bà trong chứng cứ ông T cung cấp nhưng khi đó bên kia chưa có điền chữ. Các lần khác bà X vay tiền của ông T thì bà hoàn toàn không biết. Bà không có thỏa thuận nhận tiền đặt cọc của ông T và không có ủy quyền cho bà X để chuyển nhượng các thửa đất và bà cũng không có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông vì thời điểm đó đất đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng. Số tiền 1.000.000.000 đồng mà bà ký tên đã được bà X trả cho ông T khi nhận tiền vay của Ngân hàng và bà nghe X nói là chỉ còn nợ ông T 300.000.000 đồng. Bà chưa từng thỏa thuận đặt cọc cũng chưa từng ký hợp đồng chuyển nhượng 3 thửa đất 293, 175, 630 với ông T. Tờ giấy mà ông T cung cấp có điền thông tin thửa đất và nội dung thỏa thuận là do tự ông điền vào, bà không biết gì, ông T cũng thừa nhận với Tòa án là tự ý ông điền, khi điền hoàn toàn không có mặt bà, thời điểm ông tự điền sau khi ông nộp hồ sơ khởi kiện tại Tòa. Do đó, bà thấy rằng ông đã cố ý ngụy tạo chứng cứ giả nhằm thông qua Tòa án để chiếm đoạt tài sản của bà, gây khó khăn cho công tác xét xử, bà thấy ở đây ông T đã có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự chứ không còn đơn thuần là dân sự nữa. Với yêu cầu khởi kiện của ông T thì bà không đồng ý vì bà không có chuyển nhượng cũng không có nợ tiền vay của ông T. Bà đồng ý yêu cầu độc lập của ông Vân, bà Chấm, bà Tú. Do bà có bảo đảm các khoản vay của bà X tại Ngân hàng bằng quyền sử dụng đất của bà, tiền vay đã đến hạn, cần tiền gấp để trả nợ cho bà X, lúc này bà có kêu chuyển nhượng các thửa đất trên để trả tiền nợ ngân hàng tránh cho X không bị nợ xấu. Bà đã nhận đủ tiền, đã giao đất kèm tài sản trên đất cho các ông bà trên. Chữ ký trong các biên bản nhận tiền và giao đất đúng là của bà. Đối với ông Vân thì bà chuyển nhượng cả đất, nhà và toàn bộ tài sản trên đất thửa 293, giá trong hợp đồng bao gồm cả nhà, số tiền 2.479.651.000 đồng. Đối với bà Chấm thì chuyển nhượng đất thửa 175, giá 520.000.000 đồng. Đối với chị Tú thì chuyển nhượng đất thửa 630, giá 600.000.000 đồng nhưng hợp đồng chỉ ghi 100.000.000 đồng, thực tế bà đã nhận đủ số tiền 600.000.000 đồng và có viết giấy nhận tiền với chị Tú.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Huỳnh Phong V trình bày:

Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 293, tờ bản đồ 12, diện tích 2.268,7m^2 loại đất ở và cây lâu năm (trong đó 300m^2 đất ở) theo giấy chứng nhận H00053 do UBND huyện G cấp ngày 30/9/2008 cho bà Trần Thị A. Đồng thời, ông V yêu cầu công nhận quyền sở hữu của ông đối với căn nhà và các tài sản tọa lạc trên đất. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 07/9/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn

Hoàng Kha, số công chứng 0035066, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD. Đất tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện G, tỉnh Tiền Giang giữa ông và bà Trần Thị A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị C trình bày:

Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 175, tờ bản đồ 13, diện tích 3.523,8m^2 loại đất trồng lúa theo giấy chứng nhận số H00054 do UBND huyện G cấp ngày 30/9/2008 cho bà Trần Thị A. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 06/9/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hoàng Kha, số công chứng 003465, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD. Đất tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện G, tỉnh Tiền Giang giữa bà và bà Trần Thị A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Đỗ Thị Cẩm T trình bày:

Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 630, tờ bản đồ 12, diện tích 919,3m^2 loại đất trồng cây lâu năm theo giấy số CS07339 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 12/12/2017 cho bà Trần Thị A. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 07/9/2018 tại Văn phòng Công chứng C, số công chứng 3331, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Đất tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện G, tỉnh Tiền Giang giữa bà và bà Trần Thị A.

Đại diện theo ủy quyền của ông P, bà C, bà T trình bày:

Cơ sở của yêu cầu độc lập là hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng đúng quy định, các bên đã giao đủ tiền, nhận đất tài sản trên đất để quản lý sử dụng từ khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay. Sau khi công chứng hợp đồng thì ông V, bà C, bà T đã đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G để làm thủ tục cấp giấy nhưng do Tòa án có Quyết định khẩn cấp tạm thời là cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản tranh chấp là các thửa đất trên nên Cơ quan có thẩm quyền không thể tiếp nhận làm thủ tục, sự việc này không phải lỗi của các bên trong hợp đồng. Ông T và bà A không hề có ký bất kỳ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên. Bà A đã có ý kiến không đồng ý yêu cầu của ông T và đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng với ông V, bà C, bà T. Đồng thời theo các chứng cứ ông T cung cấp thì ông đã tự ý điền vào các chỗ trống trong hợp đồng thông tin các thửa đất ở trang 1, 2 hợp đồng đặt cọc mà ông xuất trình tại Tòa. Sự việc này, bà X lẫn bà A không hề biết và cũng không đồng ý nên ông T không chứng minh được đối tượng tranh chấp là các thửa đất trên. Do đó, ông T yêu cầu bà A tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng cho ông là không có cơ sở, việc tranh chấp không có cơ sở của ông T là hành vi cố ý gây phiền hà cho Tòa án lẫn làm thiệt hại, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền sử dụng đất từ hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp của ông V, bà C, bà T. Bên cạnh đó, ông V, bà C, bà T đều thống nhất lời trình bày của bà A với bà X về giá chuyển nhượng thống nhất với biên bản định giá, thẩm định trước đây của Tòa án, không tranh chấp gì. Quá trình sử dụng đất và nhà ở thì ông V không có cải tạo gì mới, chỉ sử dụng nhà để ở, chuồng trại chặn

nuôi heo thịt, thỉnh thoảng ống nước sinh hoạt có bể hư thì ông Vân có sửa chữa. Bà Tú chỉ cắm các trụ xi măng làm ranh rào, có đốn bỏ một số cây nhãn để ban lại đất, hiện vẫn còn một số cây nhãn trên đất. Bà C có cho A Huỳnh Quốc V thuê canh tác trồng dưa hấu từ lúc nhận đất cho đến nay. Tất cả đã được thể hiện trong biên bản thẩm định, định giá của Tòa án. Từ đó đến nay vẫn nguyên hiện trạng, không thay đổi gì. Ông V không tranh chấp gì với ông Huỳnh Văn M về việc đổi đất 1m ngang dài hết ranh đất hướng Đông, Bắc thửa đất 293. Việc này, trước đây Tòa án có lập biên bản để các bên tự thỏa thuận giải quyết, không yêu cầu Tòa án giải quyết cũng không tranh chấp. Việc Tòa án cấp phúc thẩm hủy án để xác định đưa bà N vào tham gia tố tụng vì cho rằng thế chấp đất của chung vợ chồng ông thì tiền vay phải là của chung là không có cơ sở. Bởi nếu người khác không phải là bà N mà người đó dùng tài sản của họ bảo đảm món vay cho ông thì chẳng nhẽ nguồn tiền vay mà ông nhận được phải là của chung với người bảo đảm? Đây là một lời đánh giá không có căn cứ, không đúng quy định của pháp luật tín dụng. Trong vụ án này, ông V khẳng định nguồn tiền mua đất là của riêng ông. Ông không tranh chấp gì với bà N, sau này nếu có tranh chấp thì tự thỏa thuận, cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết phân chia hay xử lý gì đến tài sản chung hay riêng của vợ chồng ông. Do đó, ông đề nghị Tòa án tập trung giải quyết đúng yêu cầu khởi kiện, tránh trường hợp giải quyết vượt quá yêu cầu. Bà C cũng không tranh chấp gì với chồng của bà là ông Trương Công L, nếu sau này tranh chấp thì tự các bên thỏa thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Công L trình bày:

Ông không tranh chấp gì liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị C với bà Trần Thị A, ông cũng không nhờ Tòa án chia tài sản chung hay riêng của ông với bà Nguyễn Thị C. Nếu sau này giữa ông và bà C phát sinh tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng này thì ông và bà C tự thỏa thuận giải quyết không yêu cầu tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Quốc V trình bày:

Anh đang thuê thửa 175, tờ bản đồ số 13, diện tích 3.523,8m^2 của bà C để trồng dưa, giá thuê 11.000.000 đồng/năm. Anh không tranh chấp và sẽ thực hiện theo bản án của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàng L trình bày:

Ông là con rể của bà Trần Thị A, là chồng của bà Trần Thị Kim X nhưng ông và bà X đã ly hôn vào tháng 3/2018, bà X vay tiền của ông Võ Hoàng T và kêu ông ký tên chứng kiến, trước khi ông ký tên thì ông biết bà X vay số tiền 300.000.000 đồng, ông có hỏi bà X vay tiền để làm gì thì bà X nói vay có việc riêng của X, X nói ông phải ký tên thì ông T mới cho vay, thời điểm đó cuộc sống vợ chồng ông đã mâu thuẫn và không còn quan tâm đến công việc của nhau, do X năn nỉ nên ông đồng ý ký tên, ông hoàn toàn không có nhận số tiền nào từ ông T và việc X vay tiền ông cũng không có sử dụng chung, ông thừa nhận chữ ký trong biên nhận ông T cung cấp đúng là chữ ký của ông nhưng ông hoàn toàn không liên quan gì trong vụ kiện giữa ông T với bà X và cũng không

có trách nhiệm trả nợ gì trong vụ kiện này. Đối với tranh chấp giữa bà T, ông V, bà C với bà A thì ông hoàn toàn không liên quan nên ông không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn M trình bày:

Ông không có ý kiến cũng không tranh chấp gì trong vụ án. Ông đồng ý tự thỏa thuận với các đương sự về việc đổi 01m ngang dài hết ranh đất ở hướng Đông, Bắc thửa 294, ông không tranh chấp và không yêu cầu tòa án giải quyết, nếu sau này có tranh chấp thì tự thỏa thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim N trình bày:

Bà vẫn giữ ý kiến tại tờ tự khai nộp cho Tòa ngày 19/9/2019, bà không tranh chấp gì liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Huỳnh Phong V với bà Trần Thị A, bà cũng không nhờ tòa án chia tài sản chung hay riêng của bà với ông V. Nếu sau này giữa bà với ông V phát sinh tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng trên thì bà với ông V tự thỏa thuận giải quyết, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 259/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang đã quyết định áp dụng: Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 401, 328, 500, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12 Luật nhà ở; Điều 2 Luật người cao tuổi; các khoản 4, 6 Điều 26, điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hoàng T.

Hủy hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hoàng T và bà Trần Thị A ngày 08/12/2017. Hủy hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hoàng T với bà Trần Thị Kim X các ngày 31/3/2018, 25/2/2018, 18/01/2018.

Buộc bà Trần Thị A có trách nhiệm trả cho ông Võ Hoàng T số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng và phạt cọc 1.000.000.000 đồng, tổng cộng là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật

Buộc bà Trần Thị Kim X có trách nhiệm trả cho ông Võ Hoàng T số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng), ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hoàng T về việc yêu cầu bà Trần Thị Kim X trả lại số tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Phong V, bà Nguyễn Thị C, chị Đỗ Thị Cẩm T. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện G, tỉnh Tiền Giang giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị A với bên nhận chuyển nhượng là các ông bà, cụ thể:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Phong V và bà Trần Thị A: Đối với thửa đất 293, tờ bản đồ 12, diện tích 2.268,7m^2 loại đất ở và cây lâu năm (trong đó 300m^2 đất ở) theo giấy chứng

nhận H00053 do UBND huyện G cấp ngày 30/9/2008 cho bà Trần Thị A theo Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 07/9/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hoàng Kha, số công chứng 0035066, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD. Công nhận quyền sở hữu của ông Huỳnh Phong V đối với căn nhà kiên cố, dãy chuồng trại chăn nuôi heo cùng các tài sản khác tọa lạc trên thửa đất 293 thuộc ấp B, xã N, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C và bà Trần Thị A: Đối với thửa đất 175, tờ bản đồ 13, diện tích 3.523,8m^2 loại đất trồng lúa theo giấy chứng nhận số H00054 do UBND huyện G cấp ngày 30/9/2008 cho bà Trần Thị A theo Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 06/9/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hoàng Kha, số công chứng 003465, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD, đất tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Cẩm T và bà Trần Thị A: Đối với thửa đất 630, tờ bản đồ 12, diện tích 919,3m^2 loại đất trồng cây lâu năm theo giấy số CS07339 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 12/12/2017 cho bà Trần Thị A theo Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 07/9/2018 tại Văn phòng Công chứng C, số công chứng 3331, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Đất tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Tiếp tục duy trì áp dụng quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2019/QĐ-BPKCTT ngày 14/10/2019 về việc cấm chuyển dịch về quyền tài sản đối với tài sản đang tranh chấp đối với ba phần đất thửa số 175, 293, 630 cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 10/12/2019 nguyên đơn ông Võ Hoàng T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T cụ thể:

+ Buộc bà Trần Thị A và bà Trần Thị Kim X phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông với các thửa số 175, tờ bản đồ số 13 có diện tích 3.523,8m^2; thửa 293, tờ bản đồ số 12 có diện tích 2.268,7m^2 và thửa đất số 630, tờ bản đồ số 12, diện tích 919,3m^2 cùng tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

+ Trường hợp bà A và bà X không làm thủ tục chuyển nhượng thì phải trả lại số tiền đã nhận cọc của ông là 1.600.000.000 đồng và bồi thường 1.600.000.000 đồng theo quy định tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất. Cụ thể: bà A trả 1 tỷ đồng và bồi thường 1 tỷ, tổng cộng là 2 tỷ; bà X trả 600.000.000 đồng và bồi thường 600.000.000 đồng, tổng cộng là 1.200.000.000 đồng.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị A với bà Nguyễn Thị C, ông Huỳnh Phong V và bà Đỗ Thị Cẩm T đối với các thửa đất số 175, tờ bản đồ số 13 có diện tích 3.523,8m^2; thửa đất số 293, tờ bản đồ số 12,

diện tích 2.268,7m^2 và thửa đất số 630, tờ bản đồ số 12 có diện tích 919,3m^2 cùng tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Ngày 11/12/2019, bị đơn bà Trần Thị A có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và tuyên vô hiệu giao dịch giữa bà A, bà X với ông T vì bà A không hề nhận đặt cọc để hứa chuyển nhượng đất cho ông T, hợp đồng thật chất là vay tiền, bà A đã trả và còn nợ ông T số tiền 300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo không phạt cọc đối với số tiền 600.000.000 đồng mà chị X nhận. Đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà A đã chuyển nhượng cho ông Huỳnh Phong V, bà Đỗ Thị Cẩm T, bà Nguyễn Thị C. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy các hợp đồng chuyển nhượng trên do bà Trần Thị A đã nhận cọc của ông Võ Hoàng T để chuyển nhượng các thửa đất 175, 293, 630 nhưng bà A đã không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà lại chuyển nhượng cho các người liên quan.

Đại diện ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim P trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị A với ông Huỳnh Phong V, bà Nguyễn Thị C, bà Đỗ Thị Cẩm T đã được công chứng chứng thực theo đúng qui định của pháp luật. Các bên đã giao đủ tiền và nhận đất, việc làm thủ tục chuyển nhượng không thực hiện được là do Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch về quyền tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên tiếp tục duy trì áp dụng quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2019/QĐ-BPKCTT ngày 14/10/2019 về việc cấm chuyển dịch về quyền tài sản đối với tài sản đang tranh chấp đối với ba phần đất thửa số 175, 293, 630 cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật trong bản án là không đúng qui định. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến: Về tố tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét bản án sơ thẩm xử là có căn cứ đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nên không có cơ sở để chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà A, ông T, căn cứ khoản 1 Điều 308 giữ y bản án sơ thẩm. Đối với đơn yêu cầu thay đổi áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của ông Võ Hoàng T, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng

tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn Võ Hoàng T, bị đơn Trần Thị A thực hiện đúng qui định theo Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự, thời hạn kháng cáo đúng qui định Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn Trần Thị Kim X được Tòa án triệu tập lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, bà Trần Thị A có đơn xin xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo qui định tại Điều 328; Điều 500 Bộ luật dân sự là đúng qui định.

Tại phiên tòa người đại diện ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo không yêu cầu chị X bồi thường đối với số tiền phạt cọc 600.000.000 đồng mà chị X đã nhận của ông T, là tự nguyện và phù hợp qui định pháp luật. Căn cứ khoản 3 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của ông Võ Hoàng T yêu cầu chị Trần Thị Kim X bồi thường số tiền phạt cọc 600.000.000 đồng.

[2] Về nội dung: Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2017 giữa ông Võ Hoàng T và bà Trần Thị A; Hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2018; 25/02/2018; 31/3/2018 giữa ông T và chị Trần Thị Kim X thể hiện bà A có nhận của ông T số tiền 1.000.000.000 đồng, chị X có nhận của ông T số tiền 600.000.000 đồng. Phía nguyên đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc trên là để đảm bảo cho việc thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất số 175, 293, 603 tại ấp B, xã N, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Việc giao nhận tiền cọc do ông T trực tiếp giao tiền cho bà A, chị X. Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2017, 18/01/2018, 25/2/2018, 31/3/2018. Phía bị đơn bà A, chị X thừa nhận chữ ký trong các hợp đồng đặt cọc nhưng không thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất như lời trình bày của nguyên đơn mà cho rằng các biên nhận cọc ngày 08/12/2017, 18/01/2018, 25/2/2018, 31/3/2018 là hợp đồng vay tiền. Tòa án cấp sơ thẩm xác định giữa ông T, bà A, chị X xác lập hợp đồng đặt cọc theo qui định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 là có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị A không đồng ý trả cho ông T số tiền 1.000.000.000 đồng và phạt cọc 1.000.000.000 đồng, thấy rằng:

Hợp đồng đặt cọc giữa ông Võ Hoàng T và bà Trần Thị A thực hiện vào ngày 08/12/2017 ông T cho rằng đã giao số tiền 1.000.000.000 đồng cho bà A cùng ngày ký hợp đồng. Bà A thừa nhận đã nhận đủ tiền và có ký tên vào hợp đồng đặt cọc.

Xét việc bà A cho rằng bà nhận của ông T 1.000.000.000 đồng là tiền vay, không phải tiền cọc là không có cơ sở vì: Tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện giao kết hợp đồng. Hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2017 bà A đã ký tên trong hợp đồng thì phải có trách nhiệm đọc, hiểu nội dung hợp đồng và chịu trách nhiệm với việc ký tên của mình. Việc bà A cho rằng số tiền 1.000.000.000 đồng bà nhận của ông T là tiền vay nhưng phía ông T không thừa nhận mà bà A không có chứng cứ chứng minh nên xác định số tiền 1.000.000.000 đồng là tiền nhận cọc. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà A không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T (bản chính) để thực hiện tiếp việc giao kết là làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2017 "sau khi hợp đồng đặt cọc được ký kết, bên B (bà A) phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thỏa thuận". Như vậy, bà A đã vi phạm nghĩa vụ của người nhận cọc, theo qui định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 nên bà A phải có nghĩa vụ trả lại cho bên đặt cọc là ông T tài sản đặt cọc với số tiền 1 tỷ và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 1 tỷ đồng.

Về trách nhiệm liên đới: Tòa án cấp sơ thẩm quyết định buộc bà A trả cho ông T số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng và phạt cọc 1.000.000.000 đồng mà không buộc chị X có trách nhiệm liên đới cùng với bà A có nghĩa vụ trả tiền cho ông T là thiếu sót vì tại biên bản ghi lời khai ngày 21/9/2018 (BL 227) chị X trình bày" " Riêng đối với số tiền 1.000.000.000 đồng thì bà A có biết và thống nhất với tôi là mua đất". Như vậy, việc nhận tiền cọc và sử dụng số tiền cọc 1.000.000.000 đồng nhận của ông T được sử dụng vào mục đích mua đất. Chị X và bà A cùng sử dụng chung số tiền trên nên cần buộc chị X có nghĩa vụ liên đới cùng bà A trả cho ông T số tiền đặt cọc.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Võ Hoàng T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị A với bà Nguyễn Thị C, ông Huỳnh Phong V và bà Đỗ Thị Cẩm T thấy rằng:

Ông Võ Hoàng T và bà Trần Thị A, chị Trần Thị Kim X có ký kết hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, tại thời điểm ký kết hợp đồng thì trong hợp đồng đặt cọc giữa các bên khi ký kết và giao nhận tiền không thể hiện đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất nào (hợp đồng đặt cọc trang 1, 2 không điền thông tin) sau này ông T mới điền thông tin các thửa đất số 175, 293, 630 vào các hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất với bà A, chị X mà không có sự chứng kiến hay đồng ý của bà A, chị X. Do đó, không thể xác định ông T giao kết hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất với bà A, chị X để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 175, 293, 630.

Đồng thời, ông T không có chứng cứ chứng minh giữa ông T và bà A, chị X xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa 175, 293, 630. Phía bà A không thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T nên không có cơ sở để xác định ông T có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 175, 293, 630 với bà A, chị X.

Xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị A và bà Nguyễn Thị C ký ngày 06/9/2018 chuyển nhượng thửa 175 diện tích 3.523,80m^2; hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/9/2018 giữa ông Huỳnh Phong V với bà Trần Thị A thửa đất số 293, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.268,7m^2; Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/9/2018 giữa bà Trần Thị A với bà Đỗ Thị Cẩm T thửa đất số 630, tờ bản đồ số 12, diện tích 919,3m^2 loại đất trồng cây lâu năm. Xét các hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đã được công chứng, thực hiện đúng quy định pháp luật về hình thức, các bên đã giao nhận tiền đầy đủ cho bà A và đã nhận đất để quản lý sử dụng từ khi ký hợp đồng cho đến nay. Tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc. Việc chuyển nhượng phần đất trên giữa các bên được chứng thực tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hoàng Kha huyện G, Tiền Giang. Nên có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là hợp pháp. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông T yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những phân tích trên xét yêu cầu kháng cáo của ông T, bà A là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ.

Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, 328, 401, 500, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12 Luật nhà ở; Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Đình chỉ xét xử yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Võ Hoàng T về yêu cầu chị Trần Thị Kim X bồi thường số tiền phạt cọc 600.000.000đồng.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Hoàng T và bà Trần Thị A. Sửa bản án sơ thẩm số 259/2019/DSST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện G.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hoàng T.

Hủy hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hoàng T và bà Trần Thị A ngày 08/12/2017. Hủy hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hoàng T với bà Trần Thị Kim X các ngày 31/3/2018, 25/2/2018, 18/01/2018.

Buộc bà Trần Thị A và chị Trần Thị Kim X có trách nhiệm trả cho ông Võ Hoàng T số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng và phạt cọc 1.000.000.000 đồng,

tổng cộng là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc chị Trần Thị Kim X có trách nhiệm trả cho ông Võ Hoàng T số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng), ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông T có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà A, chị X chậm thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và khoản thời gian chậm thi hành.

[2] Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Phong V, bà Nguyễn Thị C, chị Đỗ Thị Cẩm T. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện G, tỉnh Tiền Giang giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị A với bên nhận chuyển nhượng là các ông bà, cụ thể:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Phong V và bà Trần Thị A: Đối với thửa đất 293, tờ bản đồ 12, diện tích 2.268,7m^2 loại đất ở và cây lâu năm (trong đó 300m^2 đất ở) theo giấy chứng nhận H00053 do UBND huyện G cấp ngày 30/9/2008 cho bà Trần Thị A theo Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 07/9/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hoàng Kha, số công chứng 0035066, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD. Công nhận quyền sở hữu của ông Huỳnh Phong V đối với căn nhà kiên cố, dãy chuồng trại chăn nuôi heo cùng các tài sản khác tọa lạc trên thửa đất 293 thuộc ấp B, xã N, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C và bà Trần Thị A: Đối với thửa đất 175, tờ bản đồ 13, diện tích 3.523,8m^2 loại đất trồng lúa theo giấy chứng nhận số H00054 do UBND huyện G cấp ngày 30/9/2008 cho bà Trần Thị A theo Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 06/9/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hoàng Kha, số công chứng 003465, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD, đất tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Cẩm T và bà Trần Thị A: Đối với thửa đất 630, tờ bản đồ 12, diện tích 919,3m^2 loại đất trồng cây lâu năm theo giấy số CS07339 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 12/12/2017 cho bà Trần Thị A theo Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 07/9/2018 tại Văn phòng Công chứng C, số công chứng 3331, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Đất tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

[3] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Võ Hoàng T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị A và ông Huỳnh Phong V, Đỗ Thị Cẩm T, Nguyễn Thị C.

[4] Về án phí:

Ông Võ Hoàng T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0016204 ngày 11/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G. Ông T phải chịu 28.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 39743 ngày 11/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G nên còn phải nộp tiếp 27.700.000 đồng.

Chị Trần Thị Kim X phải chịu 28.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị A được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Chấm, ông Huỳnh Phong Vân, bà Đỗ Thị Cẩm Tú mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 39781 ngày 01/10/2018; biên lai thu số 39771 ngày 25/9/2018; biên lai thu số 39773 ngày 26/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Án tuyên lúc 14 giờ 00 phút, ngày 14/7/2020 có mặt chị P, bà N và đại diện Viện kiểm sát./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Thị Diệp Thúy