

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 49/2025/DS-PT

Ngày: 15-01-2025

V/v tranh chấp: “Hợp đồng đặt
cọc; Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
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 Đỗ Thị Minh Nguyệt.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Triều.

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Vũ Tố Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:**
Bà Phan Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 15 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 367/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 439/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Ấp A, G, xã B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1978 (theo văn bản uỷ quyền ngày 22/4/2021) (có mặt);

Địa chỉ: Ấp L, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1950 (có mặt);

Địa chỉ: Số A tổ G, ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Dương Thành C, sinh năm 1991 (theo văn bản uỷ quyền ngày 26/4/2022) (có mặt);

Địa chỉ: Ấp C, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Bà Lê Thị Huyền T1, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Tạm trú: Số 374 ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Bà Lý Thị Huỳnh C1, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Kiều .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ngày 19/02/2021 tại Văn phòng C2, bà Nguyễn Thị K và Nguyễn Thị T lập Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 1993, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung: Bà Nguyễn Thị K đồng ý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T phần diện tích đất khoảng 74m² (chiều ngang 3,5m x chiều dài 21m) thuộc thửa 177, tờ bản đồ số 5B, diện tích 835,7m² tại ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang vị trí do hai bên tự xác định. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH07296 do Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 08/12/2014 cho bà Nguyễn Thị K đứng tên. Giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị T đã đặt cọc giao đủ cho bà Nguyễn Thị K số tiền 150.000.000 đồng, sau công chứng văn bản thỏa thuận bà Nguyễn Thị K phải có nghĩa vụ đo đạc, tách thửa đối với phần đất chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T để hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ký văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng đất bà K đã viết biên nhận nhận đủ của bà T số tiền 150.000.000 đồng nhưng bà K không thực hiện việc làm hồ sơ đo đạc, tách thửa đất để làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T và cố tình né tránh.

Nay bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị K phải trả cho bà T số tiền đặt cọc chuyển nhượng đất 150.000.000 đồng và bồi thường số tiền 300.000.000 đồng tương đương gấp 02 lần số tiền đã nhận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thỏa thuận theo Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/02/2021 tại Văn phòng C2, số công chứng 1993, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD. Tổng cộng số tiền 450.000.000 đồng, trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị K và người đại diện theo ủy quyền là ông Dương Thành C trình bày:

Năm 2017 bà Nguyễn Thị K có chuyển nhượng cho bà Lê Thị Huyền T1

diện tích đất 66,5m² đất trồng cây lâu năm (chiều ngang 3,5m x chiều dài khoảng 19m), tại tổ G, ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang với giá 40.000.000 đồng. Sau đó, bà T1 tự đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đến ngày 01/3/2021 bà T1 nói là không làm được nên nhượng lại cho con gái bà K là bà Lý Thị Huỳnh C1 với giá 60.000.000 đồng có làm hợp đồng viết tay. Bà K chỉ ký giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T1 mà thôi. Ngoài ra không có ký giấy tờ chuyển nhượng đất và biên nhận nhận tiền của bà T. Nay bà T khởi kiện yêu cầu bà K trả lại số tiền đặt cọc chuyển nhượng đất đã nhận 150.000.000 đồng và tiền bồi thường gấp 02 lần tương đương số tiền 300.000.000 đồng. Yêu cầu của bà T là vô lý bà K không chấp nhận.

Bà K có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị K với bà Nguyễn Thị T vô hiệu lý do: Trong thời gian bán đất cho bà T1, theo yêu cầu và hướng dẫn của bà T1 vào ngày 19/02/2021 bà T1 yêu cầu bà K đến Văn phòng C2 để ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bà T1 diện tích đất nêu trên. Khi đến Văn phòng C2 lập hợp đồng chuyển nhượng thì bà K không đọc lại nội dung hợp đồng, không được công chứng viên giải thích nội dung hợp đồng và nghĩ rằng hợp đồng chuyển nhượng là chuyển nhượng cho bà T1 với giá 40.000.000 đồng nên bà K ký vào văn bản thỏa thuận ngày 19/02/2021, bà T1 nói bà K ký trước, bà T1 ký sau. Sau khi ký xong bà K không giữ bất kỳ giấy tờ gì. Đến khi nhận được văn bản của Tòa án thì bà K mới biết Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/02/2021 bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T trong khi bà K hoàn toàn không có bất kỳ thỏa thuận và giao dịch nào với bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Huỳnh C1 trình bày:

Năm 2017 mẹ bà là bà Nguyễn Thị K có chuyển nhượng cho bà Lê Thị Huyền T1 diện tích đất khoảng 66,5m² (ngang 3,5m x dài khoảng 19m) tại tổ G, ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang với giá 40.000.000 đồng. Thỏa thuận bà T1 tự đi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng đến ngày 01/3/2021 bà T1 nói là không làm thủ tục chuyển quyền được nên nhượng lại cho bà C1 giá 60.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy tay.

Trong thời gian mua bán đất với bà T1, theo yêu cầu và hướng dẫn của bà T1, bà K chỉ ký giấy tờ mua bán với bà T1 mà thôi. Bà K không hề ký giấy tờ nào mua bán và biên nhận nhận tiền của bà T. Tự nhiên bà T lại có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho rằng bà K ký, điền chỉ vào hợp đồng và biên nhận nhận tiền của bà T số tiền 150.000.000 đồng nên bà T đòi lại số tiền 150.000.000 đồng và số tiền bồi thường 300.000.000 đồng là vô lý. Bà C1 thống nhất lời trình bày và yêu cầu phản tố của bà K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Huyền T1 vắng mặt.

Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2024 của

Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 244, khoản 4 Điều 161 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 423, Điều 427, khoản 1 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

Hủy Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị K được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 1993, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/02/2021

Buộc bà Nguyễn Thị K có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 150.000.000 (một trăm mười triệu) đồng đã nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền phạt vi phạm hợp đồng số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng. Tổng cộng số tiền 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị K thực hiện nghĩa vụ hoàn trả chi phí tố tụng (chi phí giám định) cho bà Nguyễn Thị T số tiền 7.900.000 (bảy triệu, chín trăm nghìn) đồng. Thời gian thực hiện một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị K yêu cầu tuyên bố Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị K được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 1993, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/02/2021 là vô hiệu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 30/5/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị K có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; đại diện bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo là hủy án sơ thẩm, trong trường hợp không hủy án sơ thẩm thì yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm đối với án phí và khoản tiền buộc bà K trả cho bà T, chỉ buộc bà K trả cho bà T 150.000.000 đồng tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bà Nguyễn Thị K thực hiện thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc*” là phù hợp với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời nguyên đơn còn yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/02/2021 và bị đơn có yêu cầu phản tố tuyên bố Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 19/02/2021 là vô hiệu, nên xác định tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là phù hợp, vì vậy cần điều chỉnh bổ sung quan hệ tranh chấp cho đầy đủ theo quy định. Các tranh chấp được Bộ luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị K, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/02/2021 tại Văn phòng C2, số công chứng 1993, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị K (sau đây gọi tắt là Văn bản thỏa thuận ngày 19/02/2021); đồng thời yêu cầu bà K trả cho bà T số tiền đặt cọc chuyển nhượng đất 150.000.000 đồng và bồi thường số tiền 300.000.000 đồng tương đương gấp 02 lần số tiền đã nhận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thỏa thuận theo văn bản trên. Tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của bà T là Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/02/2021 (bút lục 77) và Biên nhận nhận tiền ngày 19/02/2021 (bút lục 88).

Bà Nguyễn Thị K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T vì cho rằng bà không có ký giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T, cũng không nhận tiền từ bà T mà bà chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T1; đồng thời diện tích chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại Điều 3 Quyết định số 08/2020/QĐ- UBND ngày 04/5/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh T. Bà K có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận ngày 19/02/2021 vô hiệu. Tài liệu chứng cứ chứng

minh cho yêu cầu phản tố của bà K là Đơn nhượng lại đất ngày 01/3/2021 (bút lục 192).

[2.2] Xét Văn bản thỏa thuận ngày 19/02/2021, nhận thấy:

Nội dung văn bản thể hiện thỏa thuận giữa bà T với bà K về việc: Bà T đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích khoảng 74m² (ngang khoảng 3,5m × dài khoảng 21m) thuộc thửa đất số 177, tờ bản đồ 5B tại ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang; vị trí đất do hai bên tự xác định. Ngoài ra, bà T với bà K còn thỏa thuận một số nội dung khác liên quan đến thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của các bên, phương thức giải quyết tranh chấp và cam đoan của các bên.

Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 thì:

“1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.”

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Đối chiếu với quy định trên xác định giữa bà T và bà K đã thực hiện giao dịch đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà K là chủ sử dụng thửa đất 177 được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 379588. Đồng thời, việc thực hiện hợp đồng chỉ dừng lại ở việc bà T giao tiền đặt cọc cho bà K, còn bà K vẫn chưa làm thủ tục đo đạc, tách thửa theo thỏa thuận trong hợp đồng.

[2.3] Xét Biên nhận nhận tiền ngày 19/02/2021:

Bà K cho rằng chữ ký trên biên nhận này không phải của bà và bà không nhận tiền từ bà T. Tuy nhiên, kết quả giám định chữ ký và dấu vân tay trên biên nhận cho thấy:

(i) Tại Kết luận số 5013/KL-KTHS ngày 16/8/2023 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh – Bộ C3: 02 (hai) dấu vân tay dưới mục “Bên B” ghi họ tên Nguyễn Thị K trên “Biên nhận tiền” ngày 19/02/2021 (ký hiệu A) với dấu vân tay ghi họ tên Nguyễn Thị K trên các mẫu so sánh (ký hiệu M1, M2) là dấu dân tay của cùng một người.

(ii) Tại Kết luận số 5013/1/KL-KTHS ngày 25/10/2023 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh – Bộ C3: Chữ ký dừng tên

Nguyễn Thị K trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký tên Nguyễn Thị K trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 tới M9 là do cùng một người ký ra.

Tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm, bà K không phản đối kết luận giám định. Do đó, có cơ sở xác định bà K đã ký tên và lấn tay vào biên nhận tiền ngày 19/02/2021, từ đó khẳng định bà K đã nhận số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng từ bà T.

[2.4] Xét trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện Văn bản thỏa thuận ngày 19/02/2021, nhận thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 08/01/2025, có mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Thị Huyền T1.

Bà T1 khai: Bà không có ký tên ghi họ tên trong biên nhận tiền ngày 19/02/2021. Và bà có chở bà K đến văn phòng công chứng ký hợp đồng tách lỏi đi mới làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà T1 như thỏa thuận, khi đến công chứng không có mặt bà T.

Như vậy, việc bà T1 không có ký tên xác nhận với tư cách người chứng kiến không làm ảnh hưởng đến nội dung biên nhận tiền ngày 19/02/2021; bởi lẽ, trong nội dung biên nhận tiền thể hiện: “*bên B (bên nhận tiền – bà K) có nhận của bên A (bên giao tiền – bà T) số tiền là 150.000.000 đồng nhằm mục đích đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 177 – tờ bản đồ số 5B – địa chỉ ấp B thành phố M ...*”.

Bà T1, bà K không có tài liệu chứng minh có việc chuyển nhượng đất giữa bà T1 và bà K, nêu có việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất để tách lỏi đi mới thì không liên quan gì để thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà K đối với một phần thửa đất số 177.

Tuy nhiên trong giao dịch đặt cọc giữa bà K và bà T thì hai bên cùng có lỗi và mức độ lỗi là như nhau vì cả hai không thỏa thuận thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đồng thời diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 74m² cây lâu năm không đảm bảo diện tích tối thiểu tách thửa theo quy định tại Điều 3 Quyết định số 08/2020/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân tỉnh T quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tiền Giang, do đó giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất đối với thửa 177 giữa bà T và bà K không thực hiện được. Do hai bên cùng có lỗi nên không phạt cọc theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà K đồng ý theo yêu cầu của bà T về yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị K ngày 19/02/2021 nên được ghi nhận.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà K, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, bà K có nghĩa vụ trả lại số tiền nhận cọc là 150.000.000 đồng cho bà T, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc là 300.000.000 đồng của bà T.

[2.5] Xét Đơn nhượng lại đất ngày 01/3/2021 và lời trình bày của bà K, bà C1 về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T1, nhận thấy:

Đơn nhượng lại đất ngày 01/3/2021 được ký kết giữa bà Lê Thị Huyền T1 với bà Lý Thị Huỳnh C1, người đứng tên chủ quyền đất Nguyễn Thị Kiều chỉ thể hiện năm 2017 bà T1 có mua của bà K phần đất dài 19m x ngang 3,5m nhưng do trong thời gian 04 năm bà T1 không làm giấy chủ quyền được nên nay bà T1 nhượng phần đất này cho bà C1 với giá 60.000.000 đồng. Tuy nhiên, phần đất được đề cập trong Đơn nhượng lại đất ngày 01/3/2021 không thể hiện rõ các thông tin đất cụ thể như số thửa đất, số tờ bản đồ, địa chỉ thửa đất, các giấy tờ pháp lý liên quan thửa đất..., đồng thời kích thước phần đất này cũng không phù hợp với kích thước phần đất chuyển nhượng thể hiện tại Văn bản thỏa thuận ngày 19/02/2021.

Bà K và bà C1 thống nhất ý kiến rằng bà K chỉ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T1, không giao dịch với bà T nhưng ngoài Đơn nhượng lại đất ngày 01/3/2021 thì bà K không có tài liệu chứng cứ nào khác chứng minh, Đơn nhượng lại đất ngày 01/3/2021 lại không thể hiện giao dịch chuyển nhượng giữa bà K với bà T và giao dịch chuyển nhượng giữa bà K với bà T1 có cùng đối tượng.

Do đó, lời trình bày của bà K, cũng như bà C1 nêu trên không có căn cứ chấp nhận. Trường hợp bà C1, bà K phát sinh tranh chấp số tiền và phần đất bà T1 nhượng lại cho bà C1 thì có thể khởi kiện bằng vụ kiện khác.

[3] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết sơ thẩm, bà T đã tạm ứng 7.900.000 đồng là chi phí giám định chữ ký và dấu vân tay trên “Biên nhận tiền” ngày 19/02/2012 được kết luận là của bà K, nên bà K có nghĩa vụ hoàn lại cho bà T 7.900.000 đồng là phù hợp quy định tại Điều 161 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

Bà Nguyễn Thị T phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Bà Nguyễn Thị K là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là có căn cứ, phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kiều . Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 244, khoản 4 Điều 161, các Điều 147, 148 và 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 328, 407, 408, 423, 427, khoản 1 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

Hủy Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị K được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 1993, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/02/2021

Buộc bà Nguyễn Thị K có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc bà Nguyễn Thị K thực hiện nghĩa vụ hoàn trả chi phí tố tụng (chi phí giám định) cho bà Nguyễn Thị T số tiền là 7.900.000 đồng (bảy triệu chín trăm nghìn đồng).

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị K: Tuyên bố Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị K được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 1993, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/02/2021 là vô hiệu.

3. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị T phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 7.500.000 đồng tạm ứng án phí mà bà đã nộp theo biên lai số 0005670 ngày 26/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang, bà T còn phải nộp tiếp số tiền 7.500.000 đồng án phí.

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Kiều .

Bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

5. 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a 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.

(Án tuyên vào lúc 15 giờ ngày 15/01/2025 vắng mặt bà T1, các đương sự khác có mặt).

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố M;
- CCTHADS thành phố M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Minh Nguyệt