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

Bản án số: 07/2021/DS-PT
Ngày: 06-01-2021
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh.

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt.

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thùy Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Phan Trung Quốc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 06 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 459/2020/TLPT- DS ngày 17 tháng 11 năm 2020 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Lai V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 490/2020/QĐ-PT ngày 03 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

*1. Nguyê*n đơn: Chị Nguyễn Đoàn Cẩm N, sinh năm 1986 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp Tân N, xã Tân H, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị N là ông Phạm Hoàng Đ – là Luật sư, Công ty Luật H Luật sư – Chi nhánh Đồng Tháp, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1946 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Tân T, xã Phong H, huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

3.1. Nguyễn Văn M, sinh năm 1970 (có mặt);

3.2. Nguyễn Thị M, sinh năm 1974 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp Tân T, xã Phong H, huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Nguyễn Hữu B, sinh năm 1975 (có mặt);

Địa chỉ: ấp Tân T, xã Phong H, huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Nguyễn Thị P, sinh năm 1963 (có mặt);

Địa chỉ: ấp Tân T, xã Phong H, huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Nguyễn Văn L, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp Tân T, xã Phong H, huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Nguyễn Thị T, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: ấp Tân T, xã Phong H, huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp.

3.7. Nguyễn Thị Bé S, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: tổ 18, khu vực Bình Y, phường Long H, Quận Bình T, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Chị Đoàn Thị Cẩm N là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Nguyễn Đoàn Cẩm N trình bày:

Năm 2018 chị Nguyễn Đoàn Cẩm N nhờ ông Nguyễn Hữu B liên hệ với bà Nguyễn Thị Đ để chuyển nhượng đất của bà Đ. Anh B và bà Đ có làm "Giấy đặt cọc đất" để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 805, tờ bản đồ số 01, diện tích 1000m^2, ngang 16,8m dài 60m, đất trồng lúa, giá chuyển nhượng là 470.000.000 đồng. Ngày 05/6/2018 anh B đưa cho bà Đ 10.000.000 đồng, ngày 25/12/2018 đưa thêm 30.000.000 đồng và làm lại giấy mới cùng ngày là 40.000.000 đồng. Đến ngày 03/02/2019 đưa thêm 20.000.000 đồng, tổng cộng là 60.000.000 đồng, 03 bản "Giấy đặt cọc đất" có chữ ký tên của Nguyễn Hữu B, Nguyễn Thị Đ. Nguyễn Hữu B là người giao 60.000.000 đồng tiền đặt cọc cho bà Đ nhưng số tiền này là của chị N, chị N đã giao trả 60.000.000 đồng cho anh B xong. Trong quá trình giao dịch do đất chưa tách thửa nên không làm thủ tục sang tên được. Ngày 25/02/2019 chị N và bà Đ đến UBND xã Phong Hòa làm Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nhưng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 60.000.000đ để giảm bớt thuế, chi phí sang tên chuyển nhượng do chị N chịu. Nhưng khi giao nhận tiền thì bà Đ không nhận bà Đ nói giá 490.000.000 đồng mới đúng. Sau đó chị N thỏa thuận trả 480.000.000 đồng nhưng bà Đ vẫn không đồng ý. Hợp đồng này đã được UBND xã Phong Hòa

chứng thực và tại thời điểm chuyển nhượng hộ bà Nguyễn Thị Đ chỉ có một mình bà Nguyễn Thị Đ nên việc chuyển nhượng này đúng quy định pháp luật.

Chị N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Đ tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/02/2019. Chị N đồng ý trả tiếp cho bà Nguyễn Thị Đ 410.000.000 đồng. Trường hợp, hợp đồng vô hiệu thì lỗi hoàn toàn thuộc về bà Đ do bà Đ không thực hiện đúng theo hợp đồng, nên chị N yêu cầu bà Đ trả tiền đặt cọc là 60.000.000 đồng và bồi thường gấp đôi là 120.000.000 đồng theo thỏa thuận Giấy đặt cọc đất.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng do nhà nước cấp cho vợ chồng bà Đ khoảng năm 1979, được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1994 cho hộ bà Nguyễn Thị Đ. Năm 2018 bà Đ có thỏa thuận chuyển nhượng đất với anh Nguyễn Hữu B diện tích 1000,7m^2, thuộc thửa 805, tờ bản đồ số 01, đất trồng lúa, giá chuyển nhượng là 490.000.000 đồng, có nhận tiền cọc 03 lần là 60.000.000 đồng, khi làm giấy nội dung ghi giá chuyển nhượng 470.000.000 đồng là không đúng, do bà Đ trên 70 tuổi nên ông Bình ghi thế nào bà Đ không biết, anh B không đọc lại cho bà Đ nghe, nhận tiền xong anh B kêu bà Đ ký tên thì bà Đ ký tên. Đến ngày 25/02/2019 bà Đ ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã Phong Hòa, nội dung hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng, người nhận chuyển nhượng là chị Nguyễn Đoàn Cẩm N được Ủy ban nhân dân xã Phong Hòa chứng thực cùng ngày. Do phần đất đang tranh chấp là của hộ gia đình bà Đ nhưng một mình bà Đ ký chuyển nhượng là không đúng, các con bà Đ không đồng ý cho bà Đ chuyển nhượng nên bà Đ không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng. Diện tích đất này hiện nay do anh Nguyễn Văn M (con bà Đ) quản lý sử dụng phần đất này để trồng lúa.

Đối với Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ bà Nguyễn Thị Đ đứng tên quyền sử dụng đất hiện nay vẫn còn tại Ủy ban nhân dân xã Phong H, bà Nguyễn Thị Đ chưa đến nhận lại.

Bà Đ không đồng ý theo yêu cầu của chị N là tiếp tục thực hiện hợp đồng. Bà Đ yêu cầu không tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 25/02/2019, giữa bà Đ với chị N. Bà Đ thừa nhận có nhận 60.000.000 đồng của Nguyễn Hữu B, do anh B đã nhận 60.000.000 đồng từ chị N nên bà Đ đồng ý trả lại 60.000.000 đồng và tiền lãi 1% theo từng đợt nhận tiền (ngày 05/6/2018 nhận 10.000.000 đồng (27,5 tháng), ngày 25/12/2018 nhận 30.000.000 đồng (21 tháng), ngày 03/02/2019 nhận 20.000.000 đồng (19,5 tháng) đến ngày 25/9/2020), tổng cộng là 12.950.000 đồng cho chị Nhung.

Do bà Đ hiện nay tuổi cao trên 70 tuổi, không còn khả năng lao động đề nghị Hội đồng xét xử xem xét miễn tiền án phí.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu B trình bày:

Anh Nguyễn Hữu B với chị Nguyễn Đoàn Cẩm N có quen biết, nên chị N nhờ anh B thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N với bà Đ. Vào tháng 6/2018 bà Đ đồng ý chuyển nhượng diện tích 1000,7m^2 thuộc thửa 805, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ bà Đ đứng tên. Nhưng trong hộ chỉ có 01 mình bà Đ, anh B đặt cọc 3 lần là 60.000.000 đồng, 03 bản chính "Giấy đặt cọc đất" là do anh B viết thỏa thuận với bà Đ khi làm giấy anh B có đọc lại cho bà Đ nghe rõ nội dung thì bà Đ mới đồng ý ký tên và bà Đ đã nhận đủ số tiền đặt cọc đất, khi ra Ủy ban nhân dân xã Phong Hòa làm hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/02/2019 bà Đ đồng ý ký tên, khi giao tiền thì bà Đ không đồng ý mà yêu cầu trả thêm 20.000.000 đồng, đây là lỗi do bà Đ, số tiền đặt cọc đất là của anh B trả cho bà Đ nhưng chị Nguyễn Đoàn Cẩm N đã giao trả đủ số tiền này cho anh B. Chị N yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu bà Đ trả tiền cho chị N. Anh Nguyễn Hữu B không yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn M trình bày:

Nguyễn Văn M là con của bà Nguyễn Thị Đ, ở chung hộ với bà Đ. Phần đất đang tranh chấp là của hộ gia đình, bà Đ chung hộ với gia đình anh M nhưng một mình bà Đ chuyển nhượng gia đình anh M hoàn toàn không biết là không đúng theo quy định, ảnh hưởng đến quyền lợi của hộ gia đình anh M. Anh M yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/02/2019, giữa chị N với bà Đ là hợp đồng vô hiệu, bà Đ trả tiền đã nhận là 60.000.000 đồng, do bà Đ không còn lao động, sống phụ thuộc vào anh M nên anh M tự nguyện cùng với bà Nguyễn Thị Đ trả số tiền cọc là 60.000.000 đồng và lãi suất là 12.950.000 đồng cho chị N. Phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng hiện nay Nguyễn Văn M đang quản lý sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị M trình bày: Chị M là vợ của anh Nguyễn Văn M, chị M thống nhất trình bày của anh M, không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Bé S trình bày: Các chị là con của bà Đ các chị thống nhất với lời trình bày của bà Đ và anh M.

Tại bản án sơ thẩm số 57/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lai V đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn chị Nguyễn Đoàn Cẩm N về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/02/2019, số chứng thực 144, quyển số 01/2019 –SCT/HĐ,GD tại Ủy ban nhân dân xã Phong H, huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Văn M tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/02/2019, số chứng thực 144, quyển số 01/2019 –SCT/HĐ,GD tại Ủy ban nhân dân xã Phong H, huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu.

3. Chấp nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Đ, anh Nguyễn Văn M. Buộc bà Nguyễn Thị Đ, anh Nguyễn Văn M liên đới trả cho Nguyễn Đoàn Cẩm N số tiền 60.000.000 đồng và tiền lãi là 12.950.000 đồng, tổng cộng 72.950.000 đồng (Bảy mươi hai triệu, chín trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

4. Về án phí, tạm ứng án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chổ, đo đạc, định giá:

Chị Nguyễn Đoàn Cẩm N phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng lệ phí, án phí Tòa án số 0001969, ngày 31/12/2019 và 4.500.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng lệ phí, án phí Tòa án số 0005116, ngày 29/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp. Hoàn trả cho bà Nguyễn Đoàn Cẩm N 4.500.000 đồng. Nguyễn Đoàn Cẩm N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chổ, đo đạc, định giá là 3.543.000 đồng (đã nộp và chi xong).

Bà Nguyễn Thị Đ được miễn tiền án phí theo quy định pháp luật.

Anh Nguyễn Văn M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho anh Nguyễn Văn M tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng lệ phí, án phí Tòa án số 0005266, ngày 03/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn chị Đoàn Thị Cẩm N kháng cáo đối với bản án số 57/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lai V, Đồng Tháp.

- Tại phiên tòa phúc thẩm.

+ Nguyên đơn chị Đoàn Thị Cẩm N trình bày: Chị Nguyễn Đoàn Cẩm N yêu cầu Tòa phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Đoàn Cẩm N là buộc bà Nguyễn Thị Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày

25/02/2019, tại Ủy ban nhân dân xã Phong H, huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp. Nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu bà Đ bồi thường tiền cọc, tiền nhận cọc tổng cộng là 120.000.000 đồng.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là luật sư Phạm Hoàng Đ trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và chị N, được hai bên ký tại Ủy ban nhân dân xã Phong H là hợp pháp. Bởi vì, tại thời điểm bà Đ chuyển nhượng thì hộ khẩu chỉ có một mình bà Đ đứng tên, nên chị N tin tưởng nên mua đất. Tại 03 giấy đặt cọc đất bà Đ ký tên đều ghi giá chuyển nhượng 470.000.000 đồng, việc này bà Đ phải biết, nên bà Đ cho rằng giá chuyển nhượng 490.000.000 đồng là không có căn cứ. Tại phiên tòa hôm nay, chị N đồng ý muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giá mà bà Đ yêu cầu là 490.000.000 đồng, bà Đ không đồng ý là bà Đ lật lọng. Ngoài ra, diện tích đất mà bà Đ đứng tên là 16.000m^2, chị N chỉ mua 1000,7m^2, nên đất cấp cho hộ thì bà Đ vẫn đủ quyền chuyển nhượng. Đối với giấy đặt cọc đất có ghi rõ nếu bên nào vi phạm thì phải bồi thường tiền đặt cọc, do bà Đ có lỗi trong việc chuyển nhượng đất cho chị N, nên bà Đ phải bồi thường tiền cọc cho chị N. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của chị N.

+ Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Không đồng ý với nội dung kháng cáo của chị N, yêu cầu Tòa phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hữu B trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị N.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn M, chị Nguyễn Thị P, chị Nguyễn Thị M và chị Nguyễn Thị T cùng trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Chị N kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nếu bà Đ không thực hiện thì phải bồi thường tiền cọc. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N với bà Đ, nhưng những người trong hộ bà Đ không biết và không ký tên. Do đó, những người trong hộ bà Đ không đồng ý nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N và bà Đ là vô hiệu. Đối với giấy đặt cọc chuyển nhượng đất, thì người đặt cọc là anh B, chị N không ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Đ. Do đó, chị N yêu cầu phạt cọc là không có căn cứ.

Đối với anh B đã nhận 60.000.000 đồng của chị N, anh B không có yêu cầu gì trong vụ án này, nên bà Đ và anh M cũng đồng ý trả tiền đặt cọc và tiền

lãi cho chị N là phù hợp. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn chị Nguyễn Đoàn Cẩm N kháng cáo toàn bộ bản án số 57/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lai V, Đồng Tháp.

[2] Xét yêu cầu của chị Nguyễn Đoàn Cẩm N là buộc bà Nguyễn Thị Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/02/2019, tại Ủy ban nhân dân xã Phong H, huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp. Nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu bà Đ bồi thường tiền cọc, tiền nhận cọc tổng cộng là 120.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Chị Nguyễn Đoàn Cẩm N với bà Nguyễn Thị Đ ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/02/2019 được Ủy ban nhân dân xã Phong H, huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp chứng thực, phần đất chuyển nhượng là thửa đất số 805, tờ bản đồ số 01, có diện tích 1000,7m^2, đất chuyên trồng lúa do bà Nguyễn Thị Đ đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1994 cho hộ bà Nguyễn Thị Đ nhưng ký kết hợp đồng chỉ có một mình bà Nguyễn Thị Đ, các thành viên trong hộ gia đình không biết, không có văn bản ý kiến thỏa thuận về việc chuyển nhượng là không đúng quy định pháp luật.

[2.2] Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ mới thực hiện về mặt thủ tục giấy tờ chưa có việc giao nhận đất và số tiền giao nhận chiếm khoảng 13% giá trị hợp đồng chuyển nhượng. Cho nên việc chuyển nhượng chưa được thực hiện xong. Vì thế, bà Đ và những người trong hộ bà Đ, không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị N và anh Nguyễn Văn M yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 25/02/2019, số chứng thực 144, quyển số 01/2019 –SCT/HĐ,GD tại Ủy ban nhân dân xã Phong H, huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu là có căn cứ. Vì vậy chị N yêu cầu bà Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/02/2019 là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu của chị N về việc nếu bà Đ không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì bà Đ phải bồi thường tiền cọc, tiền nhận cọc cho chị N tổng cộng là 120.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: Chị N căn cứ vào "Giấy đặt cọc đất" ngày 03/02/2019, thỏa thuận nội dung *"Nguyễn Hữu B đặt cọc mua phần đất 1.000m^2 của bà Nguyễn Thị Đ, nếu sau này có thay đổi, tranh chấp của gia đình bên bán thì bồi thường cọc gấp đôi…"* . Văn bản này chỉ thể hiện việc thỏa thuận giao dịch đặt cọc mua đất giữa anh Nguyễn Hữu B với bà

Nguyễn Thị Đ, không thể hiện giao dịch đặt cọc mua đất giữa chị N với bà Đ, ngoài ra không có giấy tờ nào thể hiện chị N có ủy quyền cho anh B để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đ. Nhưng đến ngày 25/2/2019 khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chị Nguyễn Đoàn Cẩm N là người nhận chuyển nhượng, anh Nguyễn Hữu B không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng thỏa thuận "Giấy đặt cọc đất", do chị N không có ký kết thỏa thuận đặt cọc với bà Đ nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu bồi thường tiền cọc của chị N là có cơ sở. Vì thế chị N kháng cáo yêu cầu bà Đ phải bồi thường tiền cọc, tiền nhận cọc cho chị N tổng cộng là 120.000.000 đồng là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Bà Nguyễn Thị Đ thừa nhận có nhận 60.000.000 đồng của anh Nguyễn Hữu B theo "Giấy đặt cọc đất" ngày 03/2/2019, anh B cho rằng số tiền này của chị N đưa cho B để đặt cọc cho bà Đ, anh B thống nhất bà Đ trả số tiền đặt cọc này cho chị N và không có yêu cầu gì trong vụ án này. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và chị N vô hiệu, nên bà Đ đồng ý trả lại tiền đặt cọc 60.000.000 đồng cho chị N và đồng ý trả tiền lãi 1% theo từng đợt nhận tiền ngày 05/6/2018 nhận 10.000.000 đồng (27,5 tháng), ngày 25/12/2018 nhận 30.000.000 đồng (21 tháng), ngày 03/02/2019 nhận 20.000.000 đồng (19,5 tháng) đến ngày 25/9/2020, tổng cộng tiền lãi là 12.950.000 đồng. Ngoài ra anh M là con của bà Đ đồng ý cùng bà Đ liên đới trả tiền cọc 60.000.000 đồng cùng tiền lãi 12.950.000 đồng cho chị N, tổng cộng là 72.950.000 đồng, sự tự nguyện của bà Đ và anh M là phù hợp pháp luật nên tòa sơ thẩm chấp nhận sự tự nguyện của bà Đ và anh M là có căn cứ.

[5] Từ những cơ sở phân tích trên chị N kháng cáo không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[6] Xét đề nghị của luật sư Phạm Hoàng Đ yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của chị N là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[7] Xét đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

[8] Xét bản án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Đoàn Cẩm N là có căn cứ nên Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên chị N phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

[10] Các phần khác của quyết định án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 328, Điều 500, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Đoàn Cẩm N.

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 57/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lai V.

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn chị Nguyễn Đoàn Cẩm N về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/02/2019, số chứng thực 144, quyển số 01/2019 –SCT/HĐ,GD tại Ủy ban nhân dân xã Phong H, huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Văn M tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/02/2019, số chứng thực 144, quyển số 01/2019 –SCT/HĐ,GD tại Ủy ban nhân dân xã Phong H, huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp giữa bà Nguyễn Thị Đ và chị Nguyễn Đoàn Cẩm N là vô hiệu.

3. Chấp nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Đ, anh Nguyễn Văn M. Bà Nguyễn Thị Đ và anh Nguyễn Văn M liên đới trả cho chị Nguyễn Đoàn Cẩm N số tiền 60.000.000 đồng và tiền lãi là 12.950.000 đồng, tổng cộng 72.950.000 đồng (Bảy mươi hai triệu, chín trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Chị Nguyễn Đoàn Cẩm N phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001969, ngày 31/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp. Chị Nguyễn Đoàn Cẩm N được nhận lại số tiền 4.500.000

đồng (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005116, ngày 29/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

+ Bà Nguyễn Thị Đ được miễn tiền án phí theo quy định pháp luật.

+ Anh Nguyễn Văn M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, anh M được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005266, ngày 03/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp.

5. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chị Nguyễn Đoàn Cẩm N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chổ, đo đạc, định giá là 3.543.000 đồng (đã nộp và chi xong).

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Chị Nguyễn Đoàn Cẩm N phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005437 ngày 12/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lai V, tỉnh Đồng Tháp.

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 thoả 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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh ĐT;
- Phòng KTNV - THA TA Tỉnh;
- VP TA Tỉnh;
- Tòa án nhân dân huyện Lai V;
- Chi Cục THA DS huyện Lai V;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ VA (V).

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thanh