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

Bản án số: 168/2023/DS-PT
Ngày: 11/9/2023
V/v *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thanh

*Các Thẩm phán:*Ông Đặng Ngọc Bình

Ông Nguyễn Văn Đức

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Duy Nhàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Trần Minh Công - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự phúc thẩm số 99/2023/TLPT-DS ngày 07/6/2023 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 252/2023/QĐ-PT ngày 06/7/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ái H, sinh năm 1996. Cư trú tại: số A đường T, phường T, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm: 1963. Cư trú tại: số F thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Đoàn Thị Tuyết N, sinh năm 1966. Cư trú tại: số A đường Đ, phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo văn bản uỷ quyền ngày 05/4/2023. (Có mặt)

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

3.1. Bà Hồ Thị Hồng N1, sinh năm 2001. Cư trú tại: số F thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt)

3.2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1983, ông Phạm Thanh T, sinh năm 1973. Cư trú tại: thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt)

3.3. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1959. Cư trú tại: thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt)

Theo đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và lời khai của nguyên đơn bà H trình bày: Bà H1 đồng ý chuyển nhượng cho bà diện tích 4.200m^2 đất thuộc thửa 285, tờ bản đồ số 04, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng được Uỷ ban nhân dân (Viết tắt UBND) huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt GCNQSDĐ) số AD 838458 ngày 15/11/2005 và các thửa đất số 271, 274, 275, 283, 276, 277, 284, tờ bản đồ số 04, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số G 967629 ngày 10/10/1996. Giá trị chuyển nhượng diện tích 4.200m^2 là 3.000.000.000 đồng. Ngày 15/3/2022 hai bên ký hợp đồng đặt cọc, bà đã đặt cọc cho bà H1 số tiền cọc là 500.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc đến hết 06 giờ ngày 01/5/2022. Do diện tích đất 4.200m^2 bà H chuyển nhượng cho bà nằm trong tổng diện tích đất 6.152m^2 đã được UBND huyện Đ cấp cho bà H1 thành hai GCNQSDĐ nên bà H1 hứa sẽ làm thủ tục tách thửa ra GCNQSDĐ mới với diện tích 4.200m^2 trước khi đến công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà.

Đến ngày 29/4/2022 do bà H1 chưa làm xong thủ tục tách thửa diện tích 4.200m^2 nên không thể công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Bà H1 đã xin bà thêm thời gian đến ngày 15/8/2022, bà H1 yêu cầu bà cho ứng thêm 90.000.000 đồng để đưa cho ông Hồ Văn H2 làm thủ tục tách thửa ra GCNQSDĐ mới với diện tích 4.200m^2, bà đã chuyển khoản cho ông H2 90.000.000 đồng theo yêu cầu của bà H1. Bà H1 cam kết trong hợp đồng ký ngày 29/4/2022 là sẽ bồi thường gấp 02 lần số tiền đã đặt cọc nếu không tách thửa và chuyển nhượng quyền sử dụng đất 4.200m^2 kể trên cho bà.

Tổng cộng bà H1 đã nhận của bà 590.000.000 đồng, trong đó 500.000.000 đồng tiền đặt cọc và 90.000.000 đồng tiền dịch vụ tách thửa nhưng bà H1 không thực hiện việc tách thửa đối với diện tích 4.200m^2. Đến ngày 15/8/2022 bà H1 vẫn không cung cấp được GCNQSDĐ mới với diện tích 4.200m^2 nên không thể công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà. Ngày 07/9/2022 bà tiếp tục đến nhà bà H1 để trao đổi về vụ việc thì mới biết trước đó ngày 05/9/2022 bà H1 đã tự ý nộp đơn đăng ký biến động quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đến Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh L. Bà H1 đã có dấu hiệu tẩu tán tài sản khi chuyển quyền sử dụng đất cho bà M và tặng cho quyền sử dụng đất cho bà N1 là cháu bà.

Nay quyền và lợi ích hợp pháp của bà bị xâm phạm nên bà yêu cầu: Hủy hợp đặt cọc ghi ngày 15/3/2022. Buộc bà H1 có nghĩa vụ trả cho bà 590.000.000

đồng tiền đặt cọc và phạt cọc là 1.000.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc. Tổng cộng là 1.590.000.000 đồng.

2. Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Tổng cộng bà có nhận của bà H số tiền đặt cọc chuyển nhượng đất 590.000.000 đồng, trong đó lần thứ nhất bà H giao cho bà 500.000.000 đồng, lần thứ hai bà H chuyển vào tài khoản của ông H2 90.000.000 đồng tiền dịch vụ tách sổ. Đối với số tiền 90.000.000 đồng bà H chuyển cho ông H2 để tách thửa nhưng không làm được thì ông H2 đã trả lại cho bà 90.000.000 đồng mà bà H chuyển vào tài khoản ông H2, do vậy nay không còn liên quan gì đến ông H2 nữa.

Qua yêu cầu của nguyên đơn nêu trên thì bà có ý kiến như sau: Bà đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ghi ngày 15/3/2022 vì việc mua bán giữa hai bên không thành. Bà đồng ý có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền 590.000.000 đồng tiền đặt cọc bà đã nhận, nhưng phải chờ bà bán được đất thì bà mới trả cho bà H số tiền này. Bà không đồng ý bồi thường cho bà H số tiền 1.000.000.000 đồng tiền phạt cọc vì bên bà không có lỗi. Gia đình bà đủ điều kiện để công chứng còn bên bà H không đủ điều kiện, hiện nay bà vẫn đang trong quá trình làm sổ cho bà H, đất của bà không có tranh chấp, bà không bán diện tích đất 4.200m^2 cho người khác, là bà H tự đi kiện.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, ông Phạm Thanh T trình bày:

Bà (L) là con của bà H1, vào năm 2001 bà H1 có cho vợ chồng ông bà có 01 lô đất để cho vợ chồng ông bà sinh sống. Mẹ bà chỉ cho bằng miệng, chưa làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông bà. Đến năm 2007 vợ chồng ông bà được sự đồng ý của bà H1 thì vợ chồng ông bà có bán cho vợ chồng ông S, bà M với diện tích 263m^2 với số tiền 5.000.000 đồng. Hai bên có viết giấy chuyển nhượng bằng giấy viết tay có Ban nhân dân thôn Đ xác nhận. Vợ chồng ông bà đã nhận đủ số tiền 5.000.000 đồng của vợ chồng ông S, bà M. Ông bà đã giao đất cho vợ chồng ông S, bà M từ năm 2007. Vợ chồng ông S, bà M đã được nhà nước hỗ trợ xây dựng nhà tình thương và sinh sống từ đó cho đến nay. Do không có điều kiện để tách sổ cho bà M, do đó đến ngày 22/8/2022 bà H1 đã ra Văn phòng công chứng Trần Đức K ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà M thửa đất 283, tờ bản đồ số 04, xã Đ, Đ với diện tích 776m^2, hợp đồng đã được công chứng và hiện nay đang làm thủ tục hoàn tất việc chuyển nhượng cho bà M, chuyển nhượng thực tế là 263m^2, nhưng vì không đủ điều kiện để tách sổ nên mới ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà M là 776m^2. Sau khi xong sổ thì bà M phải tách trả lại cho bà H1 là 513m^2 đã thống nhất thỏa thuận với nhau. Nay bà H khởi kiện bà H1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông bà đồng ý và thống nhất với ý kiến, yêu cầu của mẹ ông bà là bà H1.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Hồng N1 trình bày:

Bà là cháu ngoại của bà H1. Vào ngày 22/8/2022 tại Văn phòng C bà H1 có ký hợp đồng tặng cho bà các thửa đất số 275, 276, 277, 284 đều thuộc tờ bản đồ số 04, xã Đ, Đ với diện tích 1.808m^2 theo GCNQSDĐ số G967629 do UBND huyện Đ cấp ngày 10/10/1996. Hợp đồng này đã được Văn phòng C, hiện nay đang tiến hành thủ tục tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ. Bà đứng ra chuyển nhượng cho bà H các diện tích đất nêu trên nhưng do bà H không đủ điều kiện công chứng, không nhận phần tách thửa được nên bà H có nhờ bà làm sổ giùm bà H vì bà H là người Sài Gòn không đứng tên được vì bà bán là đất lúa nhưng sau khi xem sổ thì bà H vẫn mua. Bà có yêu cầu bà H xin giấy phép trực tiếp sản xuất nông nghiệp để bà làm thủ tục sang tên diện tích đất trên cho bà H nhưng bà H đã không đưa giấy phép trực tiếp sản xuất nông nghiệp để bà làm thủ tục sang tên. Nay bà H khởi kiện bà H1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà không có ý kiến, yêu cầu gì.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M khai:

Vào ngày 24/5/2007 vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng diện tích 263m^2 đất của bà Nguyễn Thị L, ông Phạm Thanh T với số tiền 5.000.000đồng. Nguồn gốc diện tích đất này là của bà Nguyễn Thị H1 (mẹ bà L). Bà H1 đồng ý cho bà L chuyển nhượng đất này cho bà. Vợ chồng bà đã giao đủ tiền, vợ chồng bà L ông T và bà H1 đã giao diện tích đất này cho bà sử dụng cho đến nay. Vợ chồng bà được nhà nước xây dựng nhà tình thương từ thời điểm đó, do không có đủ điều kiện để tách sổ đỏ vẫn chưa làm thủ tục tách thửa sang tên bà được. Đến ngày 22/8/2022 hai bên thống nhất bà H1 ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà diện tích đất nêu trên để tách sổ. Khi mua bán trước đây có mua diện tích 263m^2 nhưng do không tách sổ được nên tại hợp đồng bà H1 chuyển cho bà thửa đất số 283, tờ bản đồ số 04, xã Đ, Đ với diện tích 776m^2. Hai bên có thỏa thuận miệng với nhau sau khi có sổ thì bà có trách nhiệm tách sổ lại cho bà H1 513m^2. Hợp đồng đã công chứng và đang hoàn tất thủ tục để có GCNQSDĐ mang tên bà. Nay bà H khởi kiện bà H1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà không có ý kiến, yêu cầu gì.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 28/3/2023 Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng đã xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ái H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Huỷ hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng đất nông nghiệp ghi ngày 15/3/2022 giữa bên nhận cọc bà Nguyễn Thị H1 và bên đặt cọc bà Nguyễn Thị Ái H.

3. Buộc bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Ái H 590.000.000 đồng tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền làm thủ tục tách thửa; Buộc bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ bồi thường tiền phạt cọc cho bà Nguyễn Thị Ái H là 1.000.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.590.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm chín mươi triệu đồng).

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/QĐ-BPKCTT ngày 03/10/2022 của Toà án nhân dân huyện Đức Trọng để đảm bảo cho việc thi hành án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án

Ngày 06/4/2023 của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay,

Bà N người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 giữ nguyên kháng cáo;

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ái H không kháng cáo của bà H1 đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo và đồng ý với kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên toà hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn thì thấy rằng:

[2.1] Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong hạn luật định. Người kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo theo đúng quy định tại các Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2.2] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/12/2020 và thanh toán số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và 90.000.000 đồng tiền dịch vụ tách thửa bà H chuyển khoản cho ông Hồ Văn H2 thì tại phiên tòa người đại diện theo ủy

quyền của bị đơn đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm. Nên Hội đồng xét xử cần ghi nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu phạt cọc với số tiền 1.000.000.000 đồng thì thấy rằng:

Theo hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng đất nông nghiệp viết tay lập ngày 15/3/2022 xác định giữa bà H và bà H1 có thoả thuận với nhau việc đặt cọc để chuyển nhượng đất, bên nhận đặt cọc là bà H1, bên đặt cọc là bà H, số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, bà H đặt cọc cho bà H1 để nhận chuyển nhượng các thửa đất số: 285, 271, 274, 275, 276, 277, 283, 284 theo GCNQSDĐ số AD 838458 và G 967629, có tổng diện tích 6.152m^2, toạ lạc tại xã Đ, Đ. Hai bên thoả thuận bà H1 chỉ chuyển nhượng cho bà H diện tích 4.200m^2 trong tổng diện tích đất 6.152m^2, với giá chuển nhượng là 3.000.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc kể từ ngày 15/3/2022 đến ngày 01/05/2022. Hai bên thống nhất trong thời gian này thì bên bà H có nghĩa vụ chuẩn bị đủ tiền, bên bà H1 có trách nhiệm làm các thủ tục tách thửa đất đủ 4.200m^2 như thoả thuận, đến ngày 01/5/2022 ra công chứng chuyển nhượng cho bà H thì bà H sẽ giao đủ tiền cho bà H1.

Trong phần diện tích 6.152m^2 đã được cấp GCNQSDĐ thì năm 2001 bà H1 có cho con gái tên Nguyễn Thị L và con rể là Phạm Thanh T 01 lô đất có diện tích 263m^2, khi cho chỉ nòi bằng miệng, chưa làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Đến năm 2007 vợ chồng ông T, bà L đã sang nhượng diện tích đất trên cho vợ chồng ông S, bà Nguyễn Thị M với số tiền 5.000.000 đồng, khi sang nhượng chỉ viết giấy tay có xác nhận của Ban nhân dân thôn Đ, xã Đ. Hai bên đã giai nhận đủ tiền và đã giao đất cho vợ chồng ông S, bà M từ năm 2007. Năm 2007 vợ chồng ông S, bà M đã được nhà nước hỗ trợ xây dựng nhà tình thương trên phần đất nhận sang nhượng và sinh sống từ đó cho đến nay.

Việc các bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng được là do không tiến hành tách thửa được theo thỏa thuận. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì bị đơn bà H1 cũng đã tiến hành liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa nhưng không tách được do vướng quy định của UBND tỉnh L. Sau đó, cả bà H và bà H1 cũng đã nhờ ông Hồ Văn H2 làm dịch vụ để tách thửa và đã bà H là người đã chuyển khoản cho ông H2 số tiền 90.000.000 đồng nhưng vẫn không tách được.

Hơn nữa, việc hai bên ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 4.200m^2 đất nông nghiệp, thuộc các thửa đất trên đều là đất trồng lúa, đã được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ đứng tên bà H1, khi ký hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng các bên đã vi phạm vào điều cấm của pháp luật. Cụ thể: Theo quy định tại khoản 3 Điều 191, Luật đất đai năm 2013 quy định: "Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa".

Theo khoản 2 Điều 2, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ quy định: Khi thực hiện thủ tục giao đất, đăng ký nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở

và tài sản gắn liền với đất, bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất, UBND xã, phường, thị trấn (gọi tắc UBND xã), có trách nhiệm xác nhận hộ gia đình, cá nhân có thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp theo quy định sau đây: "… 2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không cùng nơi đăng ký hộ khẩu thường trú thì UBND cấp xã nơi đăng ký hộ khẩu thường trú xác nhận hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp có nguồn thu ổn định từ sản xuất nông nghiệp sau khi có văn bản xác nhận về việc sử dụng đất nông nghiệp của UBND cấp xã nơi có đất".

Ngày 16/9/2022 bà H có đơn khởi kiện yêu cầu bà H1 trả tiền nhận cọc và tiền phạt cọc. Ngày 28/3/2023 bà H có nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm "Đơn xin xác nhận" về việc hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp của bà Nguyễn Thị Ái H, được UBND phường T, TP H xác nhận ngày 23/9/2022. Qua xem xét "Đơn xin xác nhận" thì ngày bà H xin xác nhận hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp là sau ngày bà H có đơn khởi kiện, nhằm củng cố hồ sơ cho việc khởi kiện của bà H đối với bà H1 chứ không phải bà H làm "Đơn xin xác nhận" hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp để được nhận chuyển nhượng QSD đất trồng lúa với bà H1 như luật đất đai quy định trên.

Do đó, Việc bị đơn không tách được diện tích 4.200m^2 trong tổng diện tích đất 6.152m^2 đã được cấp GCNQSDĐ là khách quan nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xử chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là chưa chính xác.

Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[4] Về án phí:

Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 sinh ngày 04/02/1963 đến thời điểm xét xử ông bà H1 là người cao tuổi theo quy định tại Luật Người cao tuổi số 39/2009/QH12 và có đơn xin miễn án phí. Vì vậy, căn cứ 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 miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà H1.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ái H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện phạt cọc không được chấp nhận (với số tiền 1.000.000.000 đồng là 42.000.000đ).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng phí, án phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1, sửa bản án sơ thẩm.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ái H về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* với bị đơn bà Nguyễn Thị H1.

1.1. Tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng đất nông nghiệp ghi ngày 15/3/2022 giữa bên nhận cọc bà Nguyễn Thị H1 và bên đặt cọc bà Nguyễn Thị Ái H.

Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị Ái H số tiền đạt cọc là 500.000.000 đồng và số tiền làm thủ tục tách thửa là 90.000.000 đồng. Tổng cộng là 590.000.000 đồng *(Năm trăm chín mươi triệu đồng)*.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và 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.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ái H về việc yêu cầu phạt cọc với bị đơn bà Nguyễn Thị H1, với số tiền 1.000.000.000 đồng.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/QĐ-BPKCTT ngày 03/10/2022 của Toà án nhân dân huyện Đức Trọng để đảm bảo cho vệc thi hành án.

2. Về án phí:

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

Buộc bà Nguyễn Thị Ái H phải chịu 42.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 29.850.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai biên lai thu số 0008122 ngày 26/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng. Bà H còn phải nộp tiếp số tiền 12.150.000đ *(Mười hai triệu một trăm năm mươi nghìn đồng*).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện Đức Trọng (02);
- VKSND huyện Đức Trọng (01);
- Chi cục THADS huyện Đức Trọng;
- Đương sự (04);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Thanh