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

Bản án số: 327/2020/DS-PT
Ngày: 04-9-2020
V/v tranh chấp:"Hợp đồng chuyển nhượng nền tái định cư"

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 Trần Thị Kim Em.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Triều;
Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Lê Thị Thanh Vân-Thư ký Tòa án tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang*: Bà Hà Thúy Thảo-Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 04 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 140/2020/TLPT- DS ngày 16 tháng 3 năm 2020 về tranh chấp: "Hợp đồng chuyển nhượng nền tái định cư".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 122/2019/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:185/2020/QĐ-PT ngày 30 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số 29, đường nội khu 1, khu phố Nam V (S2), phường T, Quận 7, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Trọng K, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: Số 7/11, đường P, Phường 3, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (theo giấy ủy quyền công chứng số 2403, quyển số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/2/2019).

2. Bị đơn:

Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1941 (chết năm 2017).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn S:

+ Bà Trần Thị T, sinh năm 1946.

+ Bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: số 211C Bis/3, đường N, Phường 3, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

+ Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1967.

+ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1973 (vắng mặt);

+ Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1970.

+ Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1977.

+ Ông Nguyễn Văn S1, sinh năm 1965.

Địa chỉ: số 211C, đường N, Phường 3, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1968.

Địa chỉ: số 350, ấp M2, xã M1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

+ Bà Nguyễn Thị Kim L2, sinh năm 1974 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp K, xã K1, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2, ông L, bà L1, ông S1, ông T3 là bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1963.

Địa chỉ: số 211C Bis/3, đường N, Phường 3, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (theo giấy ủy quyền số chứng thực 410, 411, 412, 413, 414 cùng quyển số 01-STC/CK,ĐC ngày 18/4/2019).

- Bà Trần Thị T, sinh năm 1946.

Địa chỉ: số 211C Bis, đường N, Phường 3, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T là bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1963 và ông Thạch Văn H1, sinh năm 1964 (có mặt).

Cùng địa chỉ: số 211C Bis/3, đường N, Phường 3, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (theo giấy ủy quyền công chứng số 2135, quyển số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2019).

3. Người kháng cáo: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Trọng K. Địa chỉ: Số 7/11, đường P, Phường 3, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim N là ông Võ Trọng K trình bày:

Vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị T là người bị giải tỏa, đền bù theo công trình khu tái định cư Kênh Xáng C phường 3 (khu LIA 13B) và được Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư công trình khu tái định cư Kênh Xáng C phường 3 xem xét được mua một nền tái định cư.

Vợ chồng ông S, bà T cam kết chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim N một nền tái định cư với giá là 87.000.000 đồng. Ngày 07/4/2015, bà N ký hợp đồng đặt cọc với ông S, bà T số công chứng 54, quyển số 01/2015TP/CC-

SCC/HĐGD tại Văn Phòng công chứng M. Bà N đã giao đủ tiền cho ông S, bà T. Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì nếu bà Nkhông nhận chuyển nhượng thì mất tiền cọc, nếu vợ chồng ông S, bà T không chuyển nhượng thì phải trả lại cho bà N số tiền đặt cọc và bồi thường gấp 10 lần số tiền đặt cọc (theo điều 4 của hợp đồng đặt cọc).

Ngày 26/11/2015 bà N được ông S ủy quyền thay mặt ông S liên hệ với tất cả cơ quan có thẩm quyền để nhận bốc thăm nền tái định cư, giấy ủy quyền được Phòng công chứng số 1, tỉnh Tiền Giang chứng nhận số công chứng 5637, quyển số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/11/2015.

Đến nay công trình khu tái định cư Kênh Xáng C phường 3 sắp hoàn thiện và ông S, bà T đã bốc thăm nhận nền tái định cư nhưng không đồng ý chuyển nhượng cho bà N.

Bà Nguyễn Thị Kim N yêu cầu ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng thực hiện việc chuyển nhượng nền tái định cư cho bà khi họ nhận được nền. Nếu không muốn tiếp tục chuyển nhượng thì phải trả lại tiền đặt cọc và bồi thường gấp 10 lần tiền đặt cọc.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị T và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông Nguyễn Văn S là bà Nguyễn Thị Kim T1 và ông Thạch Văn H1 trình bày:

Lúc còn sống ông S và bà T có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc bán cho bà Nguyễn Thị Kim N, bán nền tái định cư tại Kênh Xáng C Phường 3, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, giá bán nền tái định cư bao nhiêu thì bà T không biết rõ vì ông S là người bán cho bà N. Bà N đặt cọc cho ông S, bà T số tiền 87.000.000 đồng, ông S và bà T đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 87.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn S đã chết vào ngày 19/11/2017, bà Trần Thị T không muốn tiếp tục bán nền tái định cư cho bà N nữa. Bà T đồng ý trả cho bà Nsố tiền đã nhận là 87.000.000 đồng và bồi thường 87.000.000 đồng, tổng cộng là 174.000.000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2019/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố M đã quyết định:

- Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ dụng Điều 328, 425, 427, khoản 1 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim N

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nền tái định cư theo Công trình tái định cư Kênh Xáng C phường 3, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (khu LIA 13B) có công chứng số 54, quyển số 01/2015TP/CC- SCC/HĐGD ngày 07/4/2015 tại Văn phòng Công chứng M, tỉnh Tiền Giang giữa nguyên đơn Nguyễn Thị Kim Nvới bị đơn Nguyễn Văn S, Trần Thị T và người làm chứng Phạm Văn Huy là vô hiệu.

- Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nền tái định cư theo Công trình tái định cư Kênh Xáng C phường 3, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (khu LIA 13B) có công chứng số 54, quyển số 01/2015TP/CC- SCC/HĐGD ngày 07/4/2015 tại Văn phòng Công chứng M, tỉnh Tiền Giang giữa nguyên đơn Nguyễn Thị Kim Nvới bị đơn Nguyễn Văn S, Trần Thị T và người làm chứng Phạm Văn Huy.

- Ghi nhận bà Trần Thị T và người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông S gồm bà Nguyễn Thị Kim T1, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị Kim L1, bà Nguyễn Thị Kim L2 tự nguyên liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Kim N số tiền đã nhận đặt cọc 87.000.000đồng và tiền phạt cọc số tiền 174.000.000đồng. Thời gian thực hiện làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà T và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S gồm bà Nguyễn Thị Kim T1, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị Kim L1, bà Nguyễn Thị Kim L2 chậm thi hành số tiền trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 1 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim N yêu cầu bà Trần Thị T và người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông S gồm bà Nguyễn Thị Kim T1, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị Kim L1, bà Nguyễn Thị Kim L2 liên đới trả thêm cho bà Nguyễn Thị Kim N số tiền phạt cọc 261.000.000đồng gấp 03 lần tiền đặt cọc.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Kim N phải chịu 13.050.000 đồng bà Nđã nộp 300.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0013794 ngày 20/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang nên còn phải nộp tiếp số tiền 12.750.000đồng.

Bà Trần Thị T được miễn tiền án phí số tiền 6.525.000đồng

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của Nguyễn Văn S gồm bà Nguyễn Thị Kim T1, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị Kim L1, bà Nguyễn Thị Kim L2 liên đới phải chịu án phí số tiền 6.525.000đồng

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

Ngày 02/12/2019 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim N là ông Võ Trọng K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo lý do là bà T và hàng thừa kế của ông S đã chuyển nhượng nền tái định cư cho người khác là lỗi do bà T và hàng thừa kế của ông S nên bà Nyêu cầu trả lại tiền cọc và phạt cọc gấp 10 lần theo hợp đồng. Chị T1, ông H1 đại diện ủy quyền bà T và hàng thừa kế ông S không đồng ý đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố M.

Các bên đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án

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, Thư ký, 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: Ông S bà T là hộ bị giải tỏa đền bù theo công trình khu tái định cư Kênh Sáng Cụt phường 3 thành phố M nên được mua nền tái định cư thì ngày 07/4/2015 ông S bà T làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho bà Ngiá là 87.000.000 đồng bà T ông S được giao nền tái định cư thì hai bên tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng, ông S có ủy quyền cho bà Nbóc thăm nhận nền. Đến năm 2017 ông S chết bà T và hàng thừa kế ông S thay đổi không cho bà T bóc thăm nhận nền. Hiện nay bà T đã nhận nền và đã chuyển nhượng cho người khác không chuyển nhượng cho bà Nlà lỗi của bà T và hàng thừa kế của ông S. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào điều 5 của hợp đồng buộc bà T và hàng thừa kế của ông S trả cho bà N87.000.000 đồng và phạt cọc gấp 2 lần là chưa phù hợp. Bởi vì tại điều 4 của hợp đồng qui định "Trường hợp bên B (bên bán) từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ thì A (bên mua) nhận lại tiền cọc và 01 khoản tiền gấp 10 lần tiền cọc. Hợp đồng này có 2 điều khoản phạt cọc khác nhau để đảm bảo quyền lợi hai bên đề nghị Hội đồng xét xử lấy mức bình quân của hai điều khoản buộc bà T và hàng thừa kế của ông S trả lại tiền cọc và phạt cọc 06 lần cho bà N. Do đó áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét đơn kháng cáo và biên lai thu tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của bà Nguyễn Thị Thu N còn trong thời hạn luật định, đúng theo quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật tố Tụng dân sự năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp "Hợp đồng đồng chuyển nhượng nền tái định cư" là phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về tố tụng, ông Nguyễn Văn S là bị đơn đã chết hàng thừa kế có bà Trần Thị T nhưng cấp sơ thẩm không đưa bà T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S là có thiếu sót. Tuy nhiên bà T là bị đơn trong vụ án do đó cấp phúc thẩm khắc phục đưa bà T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S.

[4] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim N, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị T là người bị giải tỏa, đền bù theo công trình khu tái định cư Kênh Xáng C phường 3 (khu LIA 13B) và được Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư công trình khu tái định cư Kênh Xáng C phường 3 xem xét được mua một nền tái định cư. Ngày 07/4/2015, ông S bà T chuyển nhượng nền tái định cư cho bà Nguyễn Thị Kim N giá là 87.000.000 đồng hai bên có làm hợp đồng đặt cọc số công chứng 54, quyển số 01/2015TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng công chứng M. Nội dung hợp đồng bà N đặt cọc cho cho bà T, ông S số tiền 87.000.000 đồng để chuyển nhượng nền tái định cư. Thời gian thực hiện khi ông S bà T được nhận nền, cùng ngày ông S bà T nhận đủ số tiền 87.000.000 đồng có làm biên nhận. Ngày 26/11/2015, ông S có làm ủy quyền cho bà N được bóc thăm nền khi được thông báo có công chứng của Văn Phòng công chứng Số 1, tỉnh Tiền Giang. Tuy nhiên đến khi có thông báo bóc thăm thì ông S (đã chết) bà T và hàng thừa kế của ông S lại thay đổi ý kiến không đồng ý cho bà N bóc thăm và không đồng ý chuyển nhượng nền tái định cư cho bà N nên dẫn đến tranh chấp.

Hội đồng xét xử xét thấy ông S bà T là hộ bị giải tỏa tiêu chuẩn được mua nền tái định cư theo qui định thì ông bà lại chuyển nhượng cho bà N bằng hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2015 có Văn Phòng công Chứng M chứng thực. Tuy thời điểm hai bên làm hợp đồng đặt cọc ông S bà T chưa được mua nền tái định cư nhưng ông S bà T thuộc trường hợp được cấp nền tái định cư theo qui định. Trong hợp đồng đặt cọc thể hiện thời gian thực hiện chuyển nhượng khi nào bà T ông S được nhận nền tái định cư thì ông S bà T mới chuyển nhượng cho bà N đây là quyền thực hiện về tài sản của bà T và ông S nên hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng nền tái định cư của bà T và ông S với bà N là không bị vô hiệu

như cấp sơ thẩm nhận định mà hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nền tái định cư giữa ông S , bà T và bà N là có hiệu lực.

Tuy nhiên trong quá trình giải quyết tại tòa án cấp sơ thẩm thì bà T và ông S chưa nhận được nền tái định cư. Tòa án cấp sơ thẩm có văn bản số: 240/TAMT ngày 06/6/2019 gửi cho Ban quản lý dự án nâng cấp đô thị thành phố M ngưng cấp nền tái định cư cho bà T và ông S để chờ Tòa án giải quyết. Nhưng trong quá trình chờ giải quyết phúc thẩm thì Ban quản lý dự án nâng cấp đô thị thành phố M đã giao nền tái định cư cho bà T và hàng thừa kế của ông S. Bà T và hàng thừa kế của ông S đã được UBND thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/3/2020. Đến ngày 28/4/2020 thì bà T và hàng thừa kế của ông S lại chuyển nhượng cho anh Lại Ngọc Đăng Khoa và chị Trương Ngọc H và anh Khoa và chị H đã được UBND thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/5/2020 để nhằm mục đích không chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nền tái định cư cho bà N mà còn nhằm mục đích tẩu tán tài sản là lỗi hoàn toàn của bà T và hàng thừa kế của ông S.

Đối với Điều 4 của hợp đồng đặt cọc nêu trên có qui định " Nếu bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự thì bên A nhận lại tiền cọc và 01 khoản tiền gấp 10 lần (mười) tiền đặt cọc". Đồng thời điều 5 của hợp đồng qui định "Nếu bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự thì trả lại tiền cọc và bồi thường tiền cọc gấp đôi cho bên A". Xét thấy trong 01 hợp đồng có hai hình thức phạt cọc khác nhau Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng trả lại tiền cọc và và phạt cọc gấp hai lần tiền cọc buộc bà T và hàng thừa kế của ông S trả cho bà N số tiền 261.000.000đồng là chưa phù hợp. Bởi vì qua làm việc công chứng viên đã công chứng hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2015 " khai lỗi này là do chuyên viên soạn T3 hợp đồng ông nhận định hai bên thỏa thuận gấp 10 lần là phù hợp vì khi ghi 10 lần có mở ngoặt ghi chữ mười thì không thể nào nhằm lẫn. Hơn nữa hợp đồng này không xác định được thời hạn thực hiện thì còn kéo dài thời gian, đất thì thay đổi theo thời giá nên thỏa thuận 10 lần là có căn cứ". Tại phiên tòa phúc thẩm bà T1 đại diện ủy quyền cho bà T và hàng thừa kế của ông S thừa nhận lúc ký hợp đồng thì ông S có hứa nếu không chuyển nhượng đất cho bà N thì trả lại tiền cọc gấp 10 lần nhưng nay ông S chết thì đồng ý phạt cọc 02 lần. Mặc khác theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Sài Gòn ngày 06/7/2020 thì giá trị nền tái định cư của ông S bà T đã đặt cọc chuyển nhượng cho bà N là 1.816.000.000 đồng. Từ giá cả tăng như trên mà bà T và hàng thừa kế của ông S không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N. Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc thì bà T và hàng thừa kế của ông S không chuyển nhượng quyền sử dụng nền tái định cư cho bà N là hoàn toàn có lỗi thì phải phạt cọc theo qui định tại điều 4 của hợp đồng là phù với lời thừa nhận này của bà T1, ông H1 đại diện ủy quyền của bà T và hàng thừa kế của ông

S tại phiên tòa phúc thẩm cũng như lời trình bày của công chứng viên thì buộc bà T và hàng thừa kế của ông S trả lại tiền đặt cọc 87.000.000 đồng và phạt cọc gấp 10 lần là 870.000.000 đồng là phù hợp nhưng theo giá hiện nay thì bà T và hàng thừa kế của ông S vẫn có lợi. Bà N kháng cáo yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nền tái định cư nhưng tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền của bà N thay đổi yêu cầu buộc bà T và hàng thừa kế của ông S trả lại tiền cọc và phạt cọc 10 lần do bên bà T và ông S vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phạt cọc là phù hợp nhận định trên. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim N. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 122/2019/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố M .

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp 01 phần nhận định trên nên chấp nhận 01 phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[5] Về án phí: Do kháng bà N được chấp nhận nên bà N không phải chịu án phí phúc thẩm. Bà T là người cao tuổi nên được niễn án phí. Hàng thừa kế còn lại của ông S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định.

[6] Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm bà T1 đại diện ủy quyền của bà T và hàng thừa kế của ông S không thừa nhận việc bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và không thừa nhận đã chuyển nhượng cho người khác cũng như về giá cả của thửa đất nên đại diện ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ xem xét thẩm định định giá để làm căn cứ giải quyết vụ án là cần thiết. Số tiền tạm ứng chi phí tố tụng bà N tạm ứng và có yêu cầu nếu yêu cầu bà được chấp nhận thì bà T và hàng thừa kế của ông S phải hoàn lại việc yêu cầu này có căn cứ và phù hợp khoản 1 Điều 157 Bộ Luật tố tụng dân sự nên chấp nhận. Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 11.800.000 đồng buộc bà T và hàng thừa kế ông S trả lại cho bà N.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 166; 168; 203 của Luật Đất đai; Điều 357; 615; 623; 649; 650; 651 Bộ luật Dân sự; Áp dụng Điều khoản 1 Điều 157, Điều 228, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội 14 ngày 30/12/2016.

- Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ dụng Điều 328, 425, 427, khoản 1 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim N.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số:122/2019/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố M.

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim N.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim N yêu cầu bà Trần Thị T và hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn S thực hiện chuyển nhượng nền tái định cư theo hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2015 lập tại Văn phòng công chứng M.

- Buộc bà Trần Thị T và người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông S gồm bà Trần Thị T, bà Nguyễn Thị Kim T1, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị Kim L1, bà Nguyễn Thị Kim L2 liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Kim N số tiền đặt cọc 87.000.000đồng và tiền phạt cọc số tiền 870.000.000đồng tổng cộng là 957.000.000 đồng và chi phí tố tụng là 11.800.000 đồng. Thời gian trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà T và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S gồm bà Trần Thị T, bà Nguyễn Thị Kim T1, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị Kim L1, bà Nguyễn Thị Kim L2 chậm thi hành số tiền trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 1 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Kim N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm bà N đã nộp 600.000đồng tiền tạm ứng án phí theo các biên lai số 0013794 ngày 20/02/2019 và số: 0000605 ngày 02/12/ 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang được chuyển sang án phí 300.000 đồng, bà N được nhận lại 300.000 đồng.

Bà Trần Thị T được miễn tiền án phí số tiền 20.355.000 đồng.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của Nguyễn Văn S gồm bà Nguyễn Thị Kim T1, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị Kim L1, bà Nguyễn Thị Kim L2 liên đới phải chịu án phí số tiền 20.355.000đồng

4. 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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại Điều 6,7 và 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./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND Tp. M;
- Chi cục THADS Tp. M;
- 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

Trần Thị Kim Em