

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 115/2024/DS-PT

Ngày: 21/02/2024

V/v tranh chấp: “Hợp đồng
đặt cọc và 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: Ông Huỳnh Văn Ngoan

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thơ

Bà Lưu Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Liễu Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà Hà Ngọc Thu
Trúc – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét
xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 19/2024/TLPT-DS ngày
03/01/2024 về việc tranh chấp: “Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023
của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 01
năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Số C T, Phường D, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T là anh Lâm Hữu N, sinh năm 1989
(có mặt);

Địa chỉ: 7 T, phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (Theo Giấy ủy quyền
ngày 06/02/2024).

2. Bị đơn:

2.1 Bà Phạm Thị Bích T1, sinh năm 1952 (có mặt);

2.2 Anh Hồ Hồng H, sinh năm 1976 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Võ Trọng K - Văn phòng luật sư Võ Trọng K thuộc Đoàn luật sư thành phố H (có mặt);

Địa chỉ: Số B N, Phường A, thành phố M, Tiền Giang.

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

3.1/ Anh Hồ Hoàng K1, sinh năm 1980 (vắng mặt);

3.2/ Chị Hồ Thụy Xuân H1, sinh năm 1982 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.3/ Anh Hồ Nhật T2, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A N, Phường A, Quận D, TP Hồ Chí Minh.

3.4/ Chị Lê Kim T3, sinh năm 1982 (vắng mặt);

3.5/ Anh Võ Thanh L, sinh năm 1977 (vắng mặt);

HKTT: Số A Lô H, Tổ 8, Khu Đ, Khu phố E, phường T, Quận G, TP Hồ Chí Minh.

Tạm trú: Số B- Mỹ Phú C, Phường T, Quận G, TP . Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm:

Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Bích T trình bày:

Ngày 13/12/2021, bà T1 và anh H có thoả thuận chuyển nhượng cho chị T thửa đất số 47, tờ bản đồ số 48, diện tích 3035.1m²; mục đích sử dụng: đất ở nông thôn 300m², đất trồng cây lâu năm 2735.1m²; thửa đất tọa lạc ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS11519 ngày 28/8/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Phạm Thị Bích T1 và anh Hồ Hồng H. Chị T nhận chuyển nhượng thửa đất 47 của bà T1, anh H với giá là 17.200.000.000 đồng, chị T đặt cọc trước cho bị đơn số tiền 01 tỷ đồng, có biên nhận kèm theo, số tiền còn lại là 16.200.000.000 đồng chị T sẽ thanh toán cho bị đơn sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng vào ngày 01/3/2022. Việc thoả thuận của các bên về việc chuyển nhượng và đặt cọc có làm hợp đồng đặt cọc vào ngày 13/12/2021.

Thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T do bị đơn thực hiện. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên do bà T1 đại diện đứng tên cho những người thuộc hàng thừa kế gồm bà T1 và anh H nên chị T có thoả thuận với bà T1 và anh H là bà T1 và anh H phải làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T1 đứng tên với tư cách cá nhân, sau khi xong thủ tục này thì bà T1 sẽ đến phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng cho chị T. Bên chị T sẽ giao số tiền còn lại cho bị đơn.

Sau khi nhận số tiền đặt cọc 01 tỷ đồng vào ngày 13/12/2021, ngày 01/3/2022 sẽ ra phòng công chứng để ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thoả thuận. Trong thời gian trên, không biết thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh H và bà T1 thực hiện như thế nào thì bị đơn cũng không báo cho chị T được biết. Đồng thời ngày 01/3/2022, bị đơn cũng không ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T theo thoả thuận, mặc dù chị T đã nhiều lần nhắc nhở. Do đó chị T yêu cầu:

- Yêu cầu bà Phạm Thị Bích T1, anh Hồ Hồng H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho chị T, để chị T liên hệ đến cơ quan có chức năng làm thủ tục đăng ký, kê khai, xin cấp và được đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 48, diện tích 3035.1m²; mục đích sử dụng: đất ở nông thôn 300m², đất trồng cây lâu năm 2735.1m², thửa đất tọa lạc ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Chị Nguyễn Thị Bích T yêu cầu bà Phạm Thị Bích T1, anh Hồ Hồng H giao cho chị T thửa đất số 47, tờ bản đồ số 48, diện tích 3035.1m²; nhà cấp 4, các công trình xây dựng và cây trồng trên đất. Đồng thời, chị Nguyễn Thị Bích T đồng ý trả cho bà Phạm Thị Bích T1, anh Hồ Hồng H số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 16.200.000.000 đồng.

- Trong trường hợp bà Phạm Thị Bích T1, anh Hồ Hồng H không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 47 nêu trên thì chị T yêu cầu Tòa án buộc anh H và bà T1 trả lại cho chị T 01 tỷ đồng tiền đặt cọc và bồi thường gấp 02 lần số tiền cọc là 02 tỷ đồng theo thoả thuận của hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/12/2021. Tổng cộng là 03 tỷ đồng. Các yêu cầu trên chị T yêu cầu thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên toà ngày 29/8/2023, người đại diện theo uỷ quyền của chị T là anh Phạm Ngọc D xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của chị T về việc yêu

cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 48, diện tích 3035.1m² với lý do là bà T1 và anh H đã sang nhượng phần đất nêu trên cho chị Lê Kim T3 và anh Võ Thanh L.

Bị đơn bà Phạm Thị Bích T1 và anh Hồ Hồng H thống nhất trình bày:

Bà T1 và anh H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021, chị T đặt cọc cho bị đơn 01 tỷ đồng để đảm bảo việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 47, hai bên thỏa thuận đến ngày 01/3/2022 sẽ ra công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 48, diện tích 3035.1m², khi đó chị T sẽ giao số tiền còn lại 16.200.000.000 đồng còn lại cho bị đơn. Hợp đồng do chính chị T viết và các bên cùng ký tên, theo hợp đồng đặt cọc nếu bên chuyển nhượng không chuyển nhượng thì bồi thường gấp 02 lần số tiền bên nhận chuyển nhượng đã đặt cọc; bên nhận chuyển nhượng không thực hiện theo đúng thỏa thuận đặt cọc thì sẽ mất toàn bộ số tiền đặt cọc. Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, bên chuyển nhượng đã thực hiện theo đúng cam kết của các bên. Tuy nhiên đến ngày 01/3/2022 thì chị T không đến công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, phía bị đơn đã nhiều lần yêu cầu chị T đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng và giao số tiền mua bán còn lại cho bà T1 nhưng chị T cứ hứa hẹn kéo dài thời gian bởi chị T không có đủ tiền giao cho bị đơn. Hai bên không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc là do chị T vi phạm nghĩa vụ, tài liệu chứng cứ chứng minh là đoạn ghi âm ngày 09/6/2022 và ngày 15/3/2022. Do đó, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Hoàng K1, anh Hồ Nhật T2 và chị Hồ Thụy Xuân H1 thống nhất trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, anh chị không đồng ý; anh chị thống nhất với nội dung trình bày của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Kim T3 và anh Võ Thanh L: Vắng mặt không có lý do, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ và không có bản tự khai trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của chị T.

Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 5 Điều 157; khoản 5, khoản 6 Điều 165; Điều 227; Điều 228 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 328 và Điều 500 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Bích T đối với bà Phạm Thị Bích T1 và anh Hồ Hồng H về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 48, diện tích 3035.1m² tọa lạc ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Bích T đối với bà Phạm Thị Bích T1 và anh Hồ Hồng H về việc yêu cầu bà Phạm Thị Bích T1 và anh Hồ Hồng H trả lại số tiền cọc là 01 (một) tỷ đồng, phạt cọc 02 (hai) tỷ đồng, tổng cộng 03 (ba) tỷ đồng.

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

* Ngày 08/9/2023, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Bích T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị.

Tại phiên tòa: Đại diện theo ủy quyền của chị T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về phạt cọc 02 tỷ đồng và tính lãi phần 01 tỷ đồng tiền đặt cọc và đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị. Các bị đơn bà Phạm Thị Bích T1 và anh Hồ Hồng H không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn là luật sư Võ Trọng K tranh luận: Chị Bích T là người vi phạm thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021 nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của Kiểm sát viên: Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm về phần nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về phạt cọc, không chấp nhận phần kháng cáo còn lại, giữ nguyên phần còn lại của bản án sơ thẩm.

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 Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của chị Nguyễn Thị Bích T làm trong thời hạn quy định nên được Tòa án xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung kháng cáo, xét thấy:

Ngày 13/12/2021, chị T và bà T1, anh H đã ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 48, diện tích 3035.1m² (trong đó 300m² đất ở và 2735.1m² đất cây lâu năm); địa chỉ thửa đất: ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang; giá chuyển nhượng là 17.200.000.000 đồng; hai bên sẽ ra Văn phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 01/3/2022; sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, chị T phải thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại cho bà T1, anh H là 16.200.000.000 đồng; trường hợp bà T1, anh H không cung cấp các giấy tờ liên quan về thửa đất, thửa đất tranh chấp hay đổi ý không bán thì bà T1, anh H phải trả cọc và bồi thường gấp 02 lần số tiền cọc; trường hợp chị T không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền cọc; ngày 13/12/2021, chị T đã giao cho bà T1, anh H 01 tỷ đồng tiền đặt cọc.

Xét thấy, hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021 giữa chị T và bà T1, anh H được lập thành văn bản, các bên giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên căn cứ Điều 117 và Điều 328 Bộ luật Dân sự, hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021 có hiệu lực pháp luật từ thời điểm giao kết.

Mặc dù hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021 không nêu rõ nhưng cả chị T và bà T1, anh H đều thừa nhận hai bên có thỏa thuận là bà T1 phải được cấp Giấy chứng nhận với tư cách cá nhân thì hai bên mới thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện ngày 11/02/2022 bà T1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 48 (trước ngày hai bên

thỏa thuận công chứng) nhưng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T1 được cấp ngày 11/2/2022 không có định vị 300m² đất thổ cư (đất ONT) như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ của bà T1 và anh H cấp ngày 28/8/2017 nên ngày 01/3/2022 cả hai bên chị T và bà T1, anh H không thực hiện được việc ký kết hợp đồng tại Phòng công chứng.

Tại tòa sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, hai bên trình bày thống nhất là sau ngày 01/3/2022 nguyên đơn có đến nhà gặp các bị đơn và đã thống nhất thỏa thuận lại thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 16/3/2022. Do vậy không xem xét ngày 01/3/2022 ai không ra công chứng là lỗi nữa mà hai bên đã ấn định là 8 giờ ngày 16/3/2022 là ngày ra Văn phòng công chứng. Ngoài ra, bà T1 và anh H cũng thừa nhận giữa các bên có thỏa thuận: Bên bán (bà T1) phải làm thủ tục định vị lại 300m² đất thổ cư (đất ONT) trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà T1 đứng tên vào ngày 11/02/2022 và giao cho bên nguyên đơn bản sao hoặc photo các giấy tờ đất đã có định vị giống như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ được cấp vào ngày 28/8/2017 và đo đạc ký giáp ranh cho nguyên đơn trước 01 ngày (tức ngày 15/3/2022) ngày 16/3/2022 mới ra công chứng nhưng chị T không nhận được các loại giấy tờ chỉnh lý theo thỏa thuận và phía bị đơn cũng không thực hiện đo đạc ký giáp ranh, phía bị đơn (bà T1) nói có đưa cho nguyên đơn nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Mặc khác theo đoạn ghi âm ngày 09/3/2022 và ngày 15/3/2022 do bà Thủy cung c trong hồ sơ vụ án thể hiện hai bên (chị T và bà T1, anh H) thống nhất lại là đúng 8 giờ ngày 16/3/2022 đến Văn phòng C để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị T và phía bà T1 đều cho rằng có đến Văn phòng C để thực hiện thủ tục theo thỏa thuận nhưng không ai gặp ai, các bên không cung cấp chứng cứ chứng minh là có đến Văn phòng C. Do vậy cả hai bên đều vi phạm thỏa thuận.

Tuy nhiên, theo đơn xin xác nhận của chị T ngày 08/8/2023 (Bút lục 215-217) và đơn xin xác nhận của chị T vào ngày 19/2/2024 thể hiện ngay ngày hôm sau tức là ngày 17/3/2022 chị T có đến gặp ông Nguyễn Văn K2-Bí thư kiêm Trưởng ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang để nhờ ông K2 trao đổi với bà T1 để bà T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của chị T cũng yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chứng minh bà T vẫn có thiện chí muốn mua thửa đất số 47 nêu trên.

Hơn nữa theo Bản án sơ thẩm số 103/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 cũng có nhận định: “Sau ngày 01/3/2022, giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận lại là bị đơn phải tiến hành định vị lại 300m² đất ONT trên giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T1 vào ngày 11/02/2022 (Bút lục 110), khi bị đơn định vị xong thì thông báo cho nguyên đơn trước 01 ngày hai bên sẽ ra ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; chiều ngày 15/3/2022, nguyên đơn có gặp bị đơn để yêu cầu bị đơn cung cấp bản photo hoặc bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bị đơn không cung cấp. Tuy nhiên, với lý do bà T1 đưa ra là việc không định vị 300m² đất ONT là phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai, phía nguyên đơn không am hiểu pháp luật mà bị đơn cũng không cùng nguyên đơn đến Văn phòng đăng ký đất đai nơi cấp giấy giải thích cho nguyên đơn thông suốt và bị đơn cũng không đo đạc lại, ký giáp ranh theo yêu cầu của nguyên đơn vì trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T1 và anh H vào ngày 28/8/2017 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lại cho bà T1 vào ngày 11/2/2022 là chiều ngang phần đất đường huyện 89 nhựa là 39,14m (bút lục 109, 110) còn bản vẽ hiện trạng thửa đất ngày 18/11/2022 của công ty TNHH T4 thể hiện chiều ngang phần đất đường huyện lộ 89 nhựa là 38,69m.

Qua nội dung đã nêu trên cho thấy phía bị đơn là người có lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Do vậy việc chị T kháng cáo yêu cầu bà T1 và anh H trả lại số tiền cọc 01 tỷ đồng là có căn cứ, phù hợp với pháp luật và cũng không gây thiệt hại gì đến quyền lợi của bị đơn vì thực tế bà T1 thừa nhận đã chuyển nhượng phần đất thửa 47 nêu trên cho chị Lê Kim T3 và anh Võ Thanh L ở số B- Mỹ Phú C, Phường T, Quận G, TP . Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa, anh N đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về phạt cọc 02 tỷ đồng và rút một phần yêu cầu kháng cáo về phạt cọc nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện và một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị T sửa một phần bản án sơ thẩm.

[4]. Xét ý kiến đề nghị của luật sư Hội đồng xét xử có xem xét khi nghị án.

[5]. Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định trên một phần, nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[6]. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[7]. Về án phí: Chị T không phải chịu án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm. Bà T1, anh H phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 5 Điều 157; khoản 5, khoản 6 Điều 165; Điều 227; Điều 228 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 328 và Điều 500 Bộ luật dân sự;
- Căn cứ Điều 167 Luật đất đai;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Bích T.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 103/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Bích T đối với bà Phạm Thị Bích T1 và anh Hồ Hồng H về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 48, diện tích 3035.1m² tọa lạc ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Đình chỉ xét xử một phần khởi kiện và một phần yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Bích T đối với bà Phạm Thị Bích T1 và anh Hồ Hồng H về việc yêu cầu bà Phạm Thị Bích T1 và anh Hồ Hồng H trả số tiền phạt cọc 02 (hai) tỷ đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Bích T: Buộc bà Phạm Thị Bích T1 và anh Hồ Hồng H có trách nhiệm trả lại cho chị Nguyễn Thị Bích T số tiền cọc là 01 (một) tỷ đồng khi án có hiệu lực.

4. Về chi phí tố tụng:

Chị Nguyễn Thị Bích T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng với số tiền là 25.114.000 đồng (Hai mươi lăm triệu một trăm mười bốn ngàn đồng).

5. Về án phí:

- Chị Nguyễn Thị Bích T không phải chịu án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm. H2 lại cho chị T 46.300.000 đồng tạm ứng theo biên lai thu tiền số 0022227 ngày 11/5/2022 và 0024239 ngày 08/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Phạm Thị Bích T1 không có đơn xin miễn tiền án phí nên cùng anh Hồ Hồng H phải liên đới chịu 42.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải trả thêm tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

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

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, 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 quy định tại các Điều 6, 7 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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố M;
- CCTHADS thành phố M;
- Đường sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Văn Ngoan