

Bản án số: 485/2022/DS-PT

Ngày: 13-12-2022

*“V/v Tranh chấp Hợp đồng CNQSDĐ
và Tranh chấp HĐ đặt cọc”*

**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 Võ Trinh;

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt;
Ông Nguyễn Chí Dũng

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Ngô Hồng Thanh – Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Huỳnh Thị Đạm- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 13/12/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 283/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về “V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2022/ DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 332/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2022 giữa:

- *Nguyên đơn:* Trần Thanh T, sinh năm 1964; Địa chỉ: ấp C, xã C, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Tạm trú: Cây xăng Mạnh Khang, ấp H, xã V, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Thanh T là ông Nguyễn Hoàng G, sinh năm: 1968; Địa chỉ: 428, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. (Văn bản ủy quyền ngày 28/5/2021).

- *Bị đơn:* Nguyễn Kim T1, sinh năm: 1952; Địa chỉ: 331/TB ấp T, xã T, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Nguyễn Kim T1 là: Luật sư Nguyễn Văn V – Văn phòng luật sư C, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Nguyễn Phi H, sinh năm: 1956;

2/ Nguyễn Thị Minh T2, sinh năm: 1978;

3/ Nguyễn Thị Minh T3, sinh năm: 1981;

4/ Nguyễn Phú H1, sinh năm: 1985;

5/ Nguyễn Ngọc Minh C, sinh năm: 1993.

Cùng địa chỉ: 331/TB ấp T, xã T, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Thị Minh T2; Nguyễn Thị Minh T3; Nguyễn Phú H1; Nguyễn Ngọc Minh C là ông Nguyễn Phi H sinh năm: 1956 (Văn bản ủy quyền ngày 29/4/2021).

6/ Nguyễn Thị Cẩm H2, sinh năm: 1958;

7/ Nguyễn Thị Thu T4, sinh năm: 1960;

Cùng địa chỉ: 331/TB ấp T, xã T, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

8/ Đặng Văn K, sinh năm: 1967; Địa chỉ: 363A/5 ấp T, xã Tân Phước, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo:* bà Nguyễn Kim T1 là bị đơn.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm Sát huyện Lai Vung.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện ngày 19 tháng 3 năm 2020; đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/4/2020 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 17 tháng 6 năm 2021 trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn là ông Nguyễn Hoàng G trình bày:*

Ông Trần Thanh T sinh sống ở Phú Quốc nhưng có cơ sở kinh doanh mua bán tại huyện Lai Vung. Vào tháng 09 năm 2019 ông Đặng Văn K có giới thiệu cho ông Trần Thanh T mua một miếng đất tại xã T do bà Nguyễn Kim T1 đứng tên quyền sử dụng đất, diện tích là 1.000m² với giá 3.000.000 đồng/1m². Sau đó ông T, ông T5 và ông K có đến xem vị trí đất mà bà T1 cần bán, ông T và bà T1 có thỏa thuận giá đất là 2.950.000 đồng/1m² được bà T1 đồng ý bán. Sau khi đến xem đất được vài ngày thì bà T1 thống nhất bán đất cho ông T và có điện cho ông T thỏa thuận giao tiền cọc là 500.000.000 đồng, nhưng do ông T đang ở Phú Quốc không về được nên gọi điện thoại nhờ ông K hỏi mượn số tiền 500.000.000 đồng để đặt cọc cho bà T1, nhưng ông K không có đủ số tiền 500.000.000 đồng mà chỉ có 100.000.000 đồng, hỏi ông T có thống nhất đưa trước cho bà T1 không? Ông T có điện thoại nói rõ cho bà T1 việc ông K giao trước tiền cọc 100.000.000 đồng, còn 400.000.000 ngày hôm sau ông về Lai Vung sẽ giao cho bà T1, được bà T1 đồng ý, nên vào ngày 20/9/2019 ông K cùng đi với ông T5 đặt cọc trước 100.000.000 đồng; ngày 21/9/2019 ông T về Lai Vung đi cùng ông K, ông T5 đến nhà bà T1 giao thêm 400.000.000 đồng. Số tiền 500.000.000 đồng này để đặt cọc cho việc mua bán đất giữa ông T và bà T1, diện tích là 1.000m², nằm trong một thửa đất 199, tờ bản đồ 59 (nay đổi thành thửa 562) do hộ bà Nguyễn Kim T1 đứng tên QSD đất, việc giao nhận tiền cả hai bên có ký vào biên nhận. Trong biên nhận hai bên có thỏa thuận: "...khi nào hồ sơ hợp lệ thì bên mua sẽ trả đủ số tiền còn lại, nếu ai sai với hợp đồng sẽ bồi thường gấp 3 lần số tiền đặt cọc...", sau đó khi nhận tiền cọc bà T1 và gia đình có làm thủ tục tách thửa QSD đất để chuyển nhượng cho ông T và đã tách xong (từ thửa 199, tờ bản đồ 59 tách ra thành 02 thửa 557 (bán cho ông T) và thửa 558 cùng tờ

bản đồ 59, thửa 557 và 558 nhập lại thành thửa 562, tờ bản đồ 59) nhưng sau đó không biết lý do gì mà bà T1 lại nhập QSD đất lại và không trả lời cho ông T biết lý do như thế nào. Ông T đã nhiều lần đến nhà yêu cầu Nguyễn Kim T1 thực hiện việc chuyển nhượng nhưng bà Nguyễn Kim T1 cứ hẹn hết lần này đến lần khác. Nay bà T1 và hộ của bà T1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, diện tích 1.000m² tại thửa 199, tờ bản đồ 59 (nay là thửa 562, tờ bản đồ 59) đất tọa lạc tại xã T, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp cho ông T, do đó ông T không yêu cầu bà T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc bằng việc chuyển nhượng QSD đất với diện tích 1.000 m² tại thửa 199, tờ bản đồ 59. Do bà T1 không thực hiện theo thỏa thuận nên ông T yêu cầu bà Nguyễn Kim T1 trả số tiền 500.000.000 đồng vốn đặt cọc và bồi thường 1.500.000.000 đồng. Tổng cộng là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

Đối với số tiền 100.000.000 đồng ông T mượn của ông K giao cho bà T1, hiện nay ông T đã trả số tiền trên cho ông K và ông T không có yêu cầu gì đối với ông K.

Nguyên đơn thống nhất diện tích đất và cây trồng vật kiến trúc có trên đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ; Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung và Biên bản định giá của Hội đồng định giá tài sản huyện Lai Vung cùng ngày 01/7/2020. Thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và kiểm tra hiện trạng phần đất vào ngày 01/7/2020 đến nay thì phần đất tranh chấp không có thay đổi gì về hiện trạng, kiến trúc và các cây trồng.

Ngoài ra, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khẳng định ngoài các chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án thì không cung cấp thêm chứng cứ, người làm chứng nào khác và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Theo Biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Biên bản hòa giải; Biên bản lấy lời khai; Các chứng cứ có trong hồ sơ của bị đơn bà Nguyễn Kim T1 trình bày:*

Bà Nguyễn Kim T1 thừa nhận khoảng tháng 09/2019 ông Đặng Văn K có hỏi mua 1.000m² đất của Nguyễn Kim T1 với giá 2.950.000 đồng/1m². Sau đó ông K có dẫn ông Trần Thanh T đến xem đất, hai bên đi đến thống nhất bà Nguyễn Kim T1 bán 1.000m² đất. Đến ngày 20/9/2019 Đặng Văn K đến nhà bà Nguyễn Kim T1 đưa cho bà Nguyễn Kim T1 100.000.000 đồng tiền cọc bán đất và ngày 21/9/2019 ông Nguyễn Thanh T và ông Đặng Văn K có đưa thêm 400.000.000 đồng (bà Nguyễn Kim T1 chỉ có nhận 100.000.000 đồng là tiền cọc, còn 400.000.000 đồng là tiền nhận thêm để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng), hai bên có ký vào biên nhận. Trong biên nhận hai bên có thỏa thuận: "...khi nào hồ sơ hợp lệ thì bên mua sẽ trả đủ số tiền còn lại, nếu ai sai với hợp đồng sẽ bồi thường gấp 3 lần số tiền đặt cọc...". Nhưng đến nay những thành viên trong hộ của bà Nguyễn Kim T1 là ông Nguyễn Phi H; bà Nguyễn Thị Cẩm H2, bà Nguyễn Thị Thu T4, chị Nguyễn Thị Minh T2, chị Nguyễn Thị Minh T3, anh Nguyễn Phú H1, chị Nguyễn Ngọc Minh C biết việc bà Nguyễn Kim T1 chuyển nhượng đất cho ông Trần Thanh T nên ông Nguyễn Phi H; bà Nguyễn Thị Cẩm H2, bà Nguyễn Thị Thu T4, chị Nguyễn Thị Minh T2, chị Nguyễn Thị Minh T3, anh Nguyễn Phú H1, chị Nguyễn Ngọc Minh C không đồng ý cho bà Nguyễn

Kim T1 bán đất. Do đó, bà Nguyễn Kim T1 không đồng ý theo yêu cầu của Nguyên đơn, bà T1 tự nguyện trả lại số tiền 500.000.000 đồng đã nhận.

Bị đơn thống nhất diện tích đất và cây trồng vật kiến trúc có trên đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ; Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung và Biên bản định giá của Hội đồng định giá tài sản huyện Lai Vung cùng ngày 01/7/2020. Thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và kiểm tra hiện trạng phần đất vào ngày 01/7/2020 đến nay thì phần đất tranh chấp không có thay đổi gì về hiện trạng, kiến trúc và các cây trồng.

Hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Kim T1 đang giữ bản chính, không cầm cố, thế chấp hay chuyển nhượng cho ai.

Ngoài ra, đại diện theo ủy quyền của bị đơn khẳng định ngoài các chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án thì không cung cấp thêm chứng cứ, người làm chứng nào khác và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Ông Nguyễn Phi H cũng là Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Minh T2; chị Nguyễn Thị Minh T3; anh Nguyễn Phú H1; chị Nguyễn Ngọc Minh C trình bày:*

Nguồn gốc đất là của cho mẹ để lại, bà Nguyễn Kim T1 là đại diện cho hộ đứng tên QSD đất, được UBND huyện Lai Vung cấp giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 31/12/2007, diện tích là 2646m², thửa 199, tờ bản đồ 59, đất tại xã T, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp (sau này được đổi thành thửa 562, tờ bản đồ 59 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 24/12/2019). Việc bà Nguyễn Kim T1 tự ý bán đất cho ông T thì gia đình không hay biết. Nay chúng tôi không đồng ý theo cầu của Nguyên đơn vì trong hộ của bà Nguyễn Kim T1 còn có Nguyễn Phi H; Nguyễn Thị Cẩm H2, Nguyễn Thị Thu T4, Nguyễn Thị Minh T2, Nguyễn Thị Minh T3, Nguyễn Phú H1, Nguyễn Ngọc Minh C và phần đất bà T1 bán tôi đang canh tác sử dụng.

Vào khoảng tháng 09 năm 2019 ông K đến hỏi bà T1 mua diện tích 1.000m² thuộc một thửa 199, tờ bản đồ 59 với giá là 2.950.000.000 đồng/1m². Ngày 20/9/2019 ông K đến nhà bà Nguyễn Kim T1 đưa cho Nguyễn Kim T1 100.000.000 đồng tiền cọc bán đất và ngày 21/9/2019 ông T và ông K có đưa thêm 400.000.000 đồng nhưng bà Nguyễn Kim T1 chỉ có nhận 100.000.000 đồng là tiền cọc, còn 400.000.000 đồng là tiền nhận thêm để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, hai bên có ký vào biên nhận. Việc mua bán nhận tiền giữa bà T1 và ông K, ông T thì các anh, chị trong gia đình không ai biết. Trên phần đất này có 1 căn nhà tiền chế của ông H và ông H có trồng xoài, dứa... nên ông H không thống nhất chuyển nhượng phần đất này. Nay ông H yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán giữa bà Nguyễn Kim T1 và ông Nguyễn Thanh T là vô hiệu.

Ông Nguyễn Phi H thống nhất diện tích đất và cây trồng vật kiến trúc có trên đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ; Sơ đồ đo đạc phần đất tranh chấp của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung và Biên bản định giá của Hội đồng định giá tài sản huyện Lai Vung cùng ngày 01/7/2020. Thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và kiểm tra hiện trạng phần đất vào ngày 01/7/2020 đến nay thì phần đất tranh chấp không có thay đổi gì về hiện trạng, kiến trúc và các cây trồng.

Ngoài ra, ông H khẳng định ngoài các chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án thì không cung cấp thêm chứng cứ, người làm chứng nào khác và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Bà Nguyễn Thị Thu T4 và bà Nguyễn Thị Cẩm H2 cùng trình bày:*

Chúng tôi là em của bà Nguyễn Kim T1 và ông Nguyễn Phi H, chúng tôi thống nhất lời trình bày của anh tôi là ông Nguyễn Phi H vì nguồn gốc đất đang tranh chấp là của cho mẹ để lại, bà Nguyễn Kim T1 là đại diện cho hộ đứng tên QSD đất, được UBND huyện Lai Vung cấp giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 31/12/2007, diện tích là 2646m², thửa 199, tờ bản đồ 59, đất tại xã T, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp (sau này được đổi thành thửa 562, tờ bản đồ 59 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 24/12/2019). Việc bà Nguyễn Kim T1 tự ý bán đất cho ông K thì gia đình không hay biết. Nay chúng tôi không đồng ý theo cầu của Nguyên đơn chúng tôi yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán giữa bà Nguyễn Kim T1 và ông Nguyễn Thanh T là vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị Thu T4 và bà Nguyễn Thị Cẩm H2 cùng thống nhất diện tích đất và cây trồng vật kiến trúc có trên đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ; Sơ đồ đo đạc phần đất tranh chấp của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung và Biên bản định giá của Hội đồng định giá tài sản huyện Lai Vung cùng ngày 01/7/2020. Thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và kiểm tra hiện trạng phần đất vào ngày 01/7/2020 đến nay thì phần đất tranh chấp không có thay đổi gì về hiện trạng, kiến trúc và các cây trồng.

** Theo Biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Biên bản hòa giải; Biên bản lấy lời khai và Tờ tường trình ông Đặng Văn K trình bày:*

Vào khoảng giữa tháng 09 năm 2019 ông K có đi ngang qua tỉnh lộ 851 và có thấy bảng đề bán đất 1000m² và có số điện thoại ghi trên bảng, ông K có điện thoại và gặp được bà T1, qua trao đổi điện thoại với bà T1 thì được biết bà T1 bán diện tích 1000m² với giá là 3.000.000đ/1m², vị trí đất từ cơ sở đá hoa cương Ngọc Quý hướng ra ngã năm T, ông K có nói là sẽ chỉ người khác mua, bà T1 có hứa sẽ cho 1% trên giá trị mua bán cho ông K. Sau đó ông K có gặp ông T và có nói miếng đất mà bà T1 đang bán 1000m² và phần mặt tiền có chiều ngang là khoảng 56m với giá 3.000.000đ/1m², ông K có dẫn ông T đến xem đất của bà T1, qua thương lượng nhiều lần thì ông T và bà T1 thống nhất với giá 2.950.000đ/1m². Vào ngày 20/9/2019 ông T có điện hỏi mượn ông K số tiền 500.000.000 đồng để đặt cọc tiền mua đất của bà T1, do ông T ở Phú Quốc không có về được. Nhưng do lúc đó ông K không có đủ tiền nên mới đưa cho bà T1 trước 100.000.000 đồng tiền cọc, còn 400.000.000 đồng thì ngày 21/9/2019 ông Đặng Văn K cùng với ông Trần Thanh T xuống nhà bà Nguyễn Kim T1 đưa thêm 400.000.000 đồng tiền cọc, do ngày hôm đó là thứ bảy nên bà T1 không giữ tiền đem lại Ngân hàng mở sổ tiết kiệm lấy tên của bà Nguyễn Kim T1, tổng cộng hai lần đưa cọc là 500.000.000 đồng. Biên nhận do cháu của bà T1 viết, có chữ ký tên của ông K, bà T1 và 02 người làm chứng là anh Nguyễn Ngọc Tiền và chị Nguyễn Thị Minh T2, số tiền còn lại khi bà T1 làm thủ tục sang cho ông T đứng tên QSD đất thì ông T sẽ trả hết số tiền còn lại. Sau khi nhận tiền cọc bà T1 đã tiến hành là thủ tục tách thửa nhưng do có người khác trả giá cao hơn ông T nên

bà T1 yêu cầu ông T phải trả thêm tiền sang lấp và hứa hẹn nhiều lần nhưng không làm thủ tục sang tên. Ông Trần Thanh T đã trả Đặng Văn K số tiền 100.000.000 đồng. Do đó, ông Đặng Văn K không có yêu cầu gì với Trần Thanh T và bà Nguyễn Kim T1.

** Theo Biên bản lấy lời khai, ngày 24/6/2021 của ông Nguyễn Ngọc T5 trình bày:*

Ông T5 là kế toán cho Cty TNHH xăng dầu Mạnh Khang, do ông Trần Thanh T làm giám đốc. Việc ông T có mua đất của bà T1 ông có biết, nhưng do ông T thường xuyên không có ở Cửa hàng nên khi ông T về thì có cùng ông T5 và ông K đến mảnh đất xem rồi qua nhà bà T1 để nói chuyện mua bán. Còn việc mua bán giá cả như thế nào thì ông T5 không biết. Trong Biên nhận ngày 20/9/2019 và 21/9/2019 có chữ ký tên của ông T5 ký tên với tư cách là Người chứng kiến 1 và ông T5 có chứng kiến việc giao nhận tiền. Số tiền trong biên nhận 20/9/2019 và 21/9/2019 là tiền đặt cọc mua đất giữa ông T và bà T1 vì khi ông T thỏa thuận việc bán đất với bà T1 xong thì vào ngày 20/9/2019 ông T có điện cho ông K hỏi mượn 500.000.000 đồng để đặt cọc cho bà T1, nhưng ông K không có đủ 500.000.000đ mà chỉ có 100.000.000đ nên ông T5 và anh K có đến nhà bà T1 đưa trước 100.000.000đ, đến ngày hôm sau ngày 21/9/2019 ông T về thì ông T5, ông T và anh K có ra nhà bà T1 đưa thêm 400.000.000đ, việc giao nhận 400.000.000đ là tại chi nhánh ngân hàng Nông nghiệp – Phòng giao dịch T ông T đưa tiền mặt cho bà T1 gửi tiết kiệm đứng tên là bà T1. Tổng cộng là 500.000.000đ tiền cọc mua bán đất. Biên nhận là do cháu của bà T1 viết và ký tên. Cả hai lần giao tiền đều có mặt ông T5, lần đầu là ông T5 và ông K cùng đi; Lần thứ 2 thì có ông T5, ông K và ông T cùng đi. Nhưng sau đó ông T5 nghe ông T nói lại là bà T1 chưa là thủ tục tách QSD đất cho ông T. Ngoài ra ông T5 còn trình bày gì thêm.

** Tòa án cấp sơ thẩm tuyên:*

1/ Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Thanh T về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Kim T1. Buộc bà Nguyễn Kim T1 trả lại tiền đặt cọc 500.000.000đ và tiền phạt cọc là 1.500.000.000đ, tổng cộng là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) cho ông Trần Thanh T.

2/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Phi H, bà Nguyễn Thị Cẩm H2, bà Nguyễn Thị Thu T4 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán giữa ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Kim T1 là vô hiệu.

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

- Sau khi xét xử sơ thẩm bà T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Viện trưởng VKS Lai Vung có quyết định kháng nghị đề nghị sửa án sơ thẩm.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

- Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn là bà T1 thay đổi nội dung kháng cáo: bà đồng ý trả cho ông Trần Thanh T số tiền cọc và phạt cọc là 300.000đ; đồng ý trả lại

400.000.000đ đã nhận; tổng cộng là 700.000.000đ. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa 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: Qua việc thay đổi nội dung kháng cáo của bà T1 tại phiên tòa phúc thẩm; Đại diện Viện Kiểm sát tỉnh nhận thấy việc kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát Lai Vung là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T1; chấp nhận kháng nghị của Viện Trưởng VKS huyện Lai Vung; sửa án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh T đối với bị đơn bà Nguyễn Kim T1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hợp đồng đặt cọc nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng đặt cọc, phù hợp với quy định tại khoản 9, điều 26 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Phần đất các bên đang có tranh chấp tọa lạc tại xã T, huyện Lai Vung, nên Tòa án huyện Lai Vung thụ lý, giải quyết là phù hợp với quy định tại khoản 1 điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự;

[2] Về nội dung:

Căn cứ vào yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Kim T1 về việc không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm.

Xét yêu cầu của ông Trần Thanh T yêu cầu bà Nguyễn Kim T1 trả số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và tiền phạt cọc 1.500.000.000 đồng do bà T1 vi phạm không thực hiện hợp đồng. Để chứng minh cho yêu cầu của mình ông T cung cấp cho Tòa án Biên nhận ngày 20/9/2019 ông T nhờ ông K giao tiền cọc cho bà T1 100.000.000đ, ngày 21/9/2019 ông T đến nhà bà T1 giao thêm 400.000.000 đồng tiền cọc, hai bên có làm biên nhận và ký xác nhận.

Còn bà T1 thì thừa nhận có nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng nhưng bà Nguyễn Kim T1 cho rằng Biên nhận có thể hiện hai ngày nhận tiền, nhận số tiền 100.000.000đ vào ngày 20/9/2019 là tiền cọc mua đất và số tiền 400.000.000đ nhận vào ngày 21/9/2019 là tiền để bà T1 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải tiền đặt cọc.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Căn cứ vào nội dung biên nhận thể hiện: “Tôi Nguyễn Kim T1 có nhận của anh Đặng Văn K số tiền 100.000.000đ. Lý do nhận đặt cọc tiền mua bán thửa đất 199, tờ bản đồ số 59. Tôi bán 1.000m² tính từ cơ sở đá hoa cương

Ngọc Quý ra hướng ngã 5 T, tổng số tiền 2.950.000.000đ, khi hồ sơ hợp lệ thì bên mua sẽ giao đủ số tiền còn lại cho bên bán, nếu ai sai hợp đồng sẽ bồi thường gấp 3 lần số tiền đặt cọc. Ngày 21/9/2019 tôi có nhận thêm 400.000.000đ của ông Trần Thanh T, tổng cộng 02 lần là 500.000.000đ”.

Như vậy, nội dung biên nhận đã thể hiện rõ, tiền cọc là 100.000.000đ; còn số tiền 400.000.000đ là nhận thêm, không thể hiện là tiền cọc. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền cọc là 500.000.000đ là không phù hợp.

Xét việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của bà T1 tại phiên tòa phúc thẩm: Hội đồng xét xử nhận thấy phù hợp với quy định tại điều 328 Bộ luật dân sự nên chấp nhận. Vì hai bên đã thỏa thuận, ai vi phạm hợp đồng thì bồi thường gấp 03 lần số tiền đặt cọc; Trong vụ án này, hội đồng xét xử nhận thấy, cả hai cùng có lỗi nhưng lỗi chính là do bà T1, thỏa thuận chuyển nhượng đất nhưng phần đất không phải cấp cho cá nhân bà T1 mà là cấp cho hộ, dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng do các thành viên trong hộ không đồng ý chuyển nhượng. Nhưng tại phiên tòa, ông T cũng đã đồng ý không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ yêu cầu trả lại tiền cọc đã nhận và phạt cọc theo thỏa thuận trong biên nhận. Vì vậy, việc bà T1 thay đổi yêu cầu kháng cáo đồng ý trả lại cho ông T tiền cọc và phạt cọc gấp 03 lần là 300.000.000đ và số tiền nhận thêm là 400.000.000đ. Tổng cộng là 700.000.000đ; Hội đồng xét xử xét thấy phù hợp nên chấp nhận.

Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm Sát huyện Lai Vung xác định số tiền cọc là 100.000.000đ là phù hợp nhưng khi phạt cọc gấp 03 lần là 300.000.000đ và tiếp tục cộng với số tiền 100.000.000đ thành 400.000.000đ là chưa phù hợp. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện Kiểm Sát tỉnh Đồng Tháp thay đổi nội dung kháng nghị theo hướng: đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Buộc bị đơn trả tiền cọc và phạt cọc là 300.000.000đ và 400.000.000đ đã nhận; Tổng cộng là 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng);

Từ những nhận định và phân tích trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T1, chấp nhận kháng nghị của Viện Trưởng VKS huyện Lai Vung; Sửa bản án sơ thẩm.

Do sửa án sơ thẩm nên bà T1 không phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Xét lời trình bày và đề nghị của người tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T1 là phù hợp nên được chấp nhận.

Xét lời trình bày và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 điều 26, khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 48 - 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;

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Kim T1;
2. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm Sát huyện Lai Vung;
3. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 23/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung;

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Trần Thanh T về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Kim T1.

Buộc bà Nguyễn Kim T1 trả lại cho ông Trần Thanh T số tiền nhận cọc, tiền phạt cọc là 300.000.000đ và trả lại số tiền 400.000.000đ đã nhận; tổng cộng là 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng).

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Phi H, bà Nguyễn Thị Cẩm H2, bà Nguyễn Thị Thu T4 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất thể hiện bằng biên nhận đề ngày 20/9/2019 giữa ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Kim T1 là vô hiệu.

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) mà người phải thi hành án chưa thi hành 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm trả nợ cho đến khi trả xong.

- Về án phí và tạm ứng án phí:

+ Bà Nguyễn Kim T1 được miễn tiền án phí do bà T1 thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, lệ phí tòa án theo quy định tại điểm đ khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nên bà Nguyễn Kim T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông T phải chịu tiền án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận, với số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 51.000.000đồng và được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.000.000đồng (Ba mươi sáu triệu đồng) án phí sơ thẩm dân sự theo biên lai số 0014759, ngày 24/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp. Như vậy, ông T còn phải nộp tiền số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000đồng.

+ Hoàn trả cho ông Trần Thanh T số tiền 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) đồng án phí sơ thẩm dân sự theo biên lai số 0005035, ngày 29/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

- Về án phí phúc thẩm:

Bà T1 được miễn nộp tiền án phí phúc thẩm.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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, 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 dân sự 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:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND H. Lai Vung;
- Chi cục THADS H. Lai Vung;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Thị Võ Trinh