

Bản án số: 457/2024/DS-PT
Ngày: 27 - 8 - 2024
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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lâm Ngọc Tuyền**

Các Thẩm phán: Bà **Hoàng Thị Thơ**

Bà **Lưu Thị Thu Thủy**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lê Minh Thắm** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà **Bùi Thị Thanh Bạch** - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 323/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 8 năm 2024 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 85/2024/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 376/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1974; có mặt

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Tuyết V**, sinh năm 1964; có mặt

Địa chỉ: Ấp Thạnh Hưng, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang

3. Người làm chứng:

3.1 Bà **Nguyễn Thị V1**, sinh năm 1966; vắng mặt

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang

3.2 Chị **Lê Thị Kim L**, sinh năm 1982; có mặt

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang

3.3 Chị **Nguyễn Thị Tuyết M**, sinh 1979; vắng mặt

Địa chỉ: Ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn **Nguyễn Thị Tuyết V**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm:

* *Nguyên đơn Nguyễn Văn T trình bày:*

Qua tìm hiểu anh có biết bà Nguyễn Thị Tuyết V có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích chiều ngang mặt trước là 9m30 và chiều ngang mặt sau là 10m80, chiều dài hết đất, trên đất có hai căn nhà, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang thuộc một phần của diện tích 1.830m² thửa 1222 do bà Nguyễn Thị Tuyết V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước khi đặt cọc anh có yêu cầu bà V cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính nhưng bà V chỉ cho xem bản phô tô, nên anh mới hỏi bà V có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai không? thì bà V cho biết không có thể chấp Ngân hàng nhưng có thể chấp cho nhỏ cháu, không có nói cụ thể là ai và số tiền bao nhiêu. Bà V vẫn cam kết đất này bà vẫn còn đứng tên và không có chuyển nhượng cho ai. Vì vậy vào ngày 14/5/2021, anh đến nhà bà V, tại đây chị Lê Thị Kim L là con gái bà V viết biên bản bán đất, cụ thể bà V đồng ý chuyển nhượng cho anh với diện tích đất nêu trên với giá thỏa thuận là 6.000.000.000 đồng, anh đặt cọc cho bà V là 500.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 5.500.000.000 đồng sẽ giao làm hai lần. Cụ thể lần giao thứ hai là 3.500.000.000 đồng khi bà V cho anh thấy sổ đỏ của đất mà bà V đứng tên và làm hợp đồng đặt cọc tại phòng công chứng. Lần thứ 3 sẽ giao số tiền còn lại 2.000.000.000 đồng khi hai bên ra phòng công chứng là thủ tục chuyển nhượng đất. Nhưng thực tế lần giao tiền thứ hai 3.500.000.000 đồng là hai bên sẽ ra phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng, số tiền 2.000.000.000 đồng khi nào làm thủ tục sang tên xong thì anh sẽ giao hết cho bà V.

Tuy nhiên đến giao tiền lần thứ hai là ngày 24/05/2021 anh có đem theo đủ số tiền 3.500.000.000 đồng đến Phòng C để giao tiếp cho bà V. Tại đây anh biết được bà V đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Tuyết M vào ngày 28/01/2021 tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N gồm các thửa đất 1220, 1221, 1222 và 1628 có tổng diện tích 4.340m² ấp T + P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang trong đó có cả diện tích đất anh muốn chuyển nhượng. Do đó hai bên phát sinh cự cãi và anh ra về không giao tiền nữa. Khoảng vài ngày sau, anh đến nhà bà V đòi lại tiền cọc nhưng bà V cứ hứa hẹn rồi không trả, nên anh nộp đơn thưa bà V tại Công an huyện C và công an có thông báo không khởi tố vụ án, nên anh có khiếu nại đến Cơ quan cảnh sát điều tra công an tỉnh T thì đến ngày 13/06/2022 bà V đã trả lại cho anh tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng số tiền này anh đã nhận xong. Sau đó anh nộp đơn khởi kiện tại Tòa án. Tại đơn khởi kiện anh yêu cầu bà V trả cho anh tiền lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn do

ngân hàng N1 qui định của số tiền 500.000.000 đồng đã chiếm giữ từ ngày 14/5/2021 tạm tính đến ngày nộp đơn là 200.000.000 đồng và bồi thường số tiền 1.000.000.000 đồng do bà V vi phạm hợp đồng được bổ sung trong biên bản mua bán đất ngày 14/5/2021 cụ thể “Nếu bà V thực hiện không đúng thoả thuận trên sẽ bồi thường cho ông T 1 tỷ (một tỷ) đồng. Nếu ông T không thực hiện đúng thoả thuận đặc cọc lần 2, lần 3 thì ông T mất cọc”. Tổng cộng hai khoản bà V phải trả là 1.200.000.000 đồng khi án có hiệu lực pháp luật.

Biên bản mua bán đất bản chính anh đã nộp cho Cơ quan điều tra công an huyện C, nên không có cung cấp được cho Tòa.

Nay anh khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà V bồi thường số tiền 1.000.000.000 đồng do bà V đã vi phạm theo biên bản mua bán đất ngày 14/5/2021 và xác định đây là tiền phạt cọc. Xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể là không yêu cầu bà V trả số tiền lãi là 200.000.000 đồng của số tiền 500.000.000 đồng mà bà V đã chiếm giữ từ ngày 14/5/2021. Không yêu cầu bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu. Thời gian thực hiện trả khi án có hiệu lực pháp luật.

* Bị đơn là bà Nguyễn Thị Tuyết V và trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: Bà thừa nhận, bà và anh T có ký biên bản mua bán đất với nhau vào ngày 14/05/2021 với diện tích đất nêu trên, giá chuyển nhượng là 6.000.000.000 đồng và anh T đặt cọc 500.000.000 đồng, số tiền còn lại anh T sẽ giao làm hai lần. Lần 2 giao 3.500.000.000 đồng khi bà đưa sổ đỏ bản chính cho anh T xem và ra phòng công chứng ký nhận tiền đặc cọc. Lần 3 anh T sẽ giao tiếp 2.000.000.000 đồng khi ra công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng.

Đến ngày 24/5/2021, hai bên có đến Phòng C để làm công chứng hợp đồng đặc cọc và đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T xem thì anh T không đồng ý mua và bỏ về. Sau đó anh T có qua nhà bà đòi lại tiền cọc, bà có nói đồng ý trả nhưng do đang thiếu nợ chờ khi nào bà bán được đất thì sẽ trả lại. Sau đó anh T thưa bà đến Cơ quan cảnh sát điều tra công an huyện C và công an C đã có ra thông báo không khởi tố vụ án hình sự. Sau đó lại tiếp tục thưa bà đến Cơ quan cảnh sát điều tra công an tỉnh T. Đến ngày 13/6/2022, thì bà đã trả lại cho anh T tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, có viết giấy nhận tiền. Hiện nay giấy nhận tiền này bà đã nộp bản chính cho công an tỉnh T, nên không có cung cấp được cho Tòa.

Vào ngày 28/01/2021, bà có đến Phòng công chứng Lâm Thị Minh N để làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ phần đất còn lại của các thửa đất 1220, 1221, 1222 và 1628 do bà đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/5/1997 cho chị Nguyễn Thị Tuyết M với giá chuyển nhượng là 6.000.000.000 đồng. Nhưng thực tế giữa bà và chị M chỉ thực hiện giao dịch vay số tiền là 6.150.000.000 đồng, bà thế chấp cho chị M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên, hai bên có làm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 28/01/2021 giấy tay. Trước khi thực hiện mua bán đất với anh

T bà có cho anh T biết đất này đang thế chấp cho nhỏ cháu nhưng anh T vẫn đồng ý mua và đặc cọc.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà V thừa nhận việc bà với anh T không thực hiện được giao dịch với nhau là do lỗi của bà, vì bà không có thông báo cho anh T biết giữa bà và chị Nguyễn Thị Tuyết M có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vào ngày 28/01/2021 và tại thời điểm giao tiền lần thứ hai giữa bà với anh T thì bà cũng chưa trả hết số tiền 6.150.000.000 đồng cho chị Tuyết M, nên chị Tuyết M không đồng ý đưa giấy tờ đất để cho bà làm thủ tục chuyển nhượng lại đất trên cho anh T tại Phòng C, nên anh T mới bỏ về.

Nay anh T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc cụ thể là hủy giấy mua bán đất ngày 14/05/2021 bà thống nhất. Anh T rút yêu cầu khởi kiện buộc bà trả tiền lãi 200.000.000 đồng của số tiền đặc cọc 500.000.000 đồng bà thống nhất. Đối với số tiền 1.000.000.000 đồng anh T yêu cầu bồi thường bà thống nhất là tiền phạt cọc, tuy nhiên bà không đồng ý trả cho anh T số tiền trên vì hiện nay hoàn cảnh kinh tế gia đình bà rất khó khăn nên không khả năng trả được.

* Người làm chứng là chị Lê Thị Kim L trình bày: Chị thống nhất có việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V với anh T. Chị là người viết dùm biên bản mua bán đất ngày 14/5/2021 cho hai bên. Anh T có đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng cho mẹ chị là bà Nguyễn Thị Tuyết V. Đến ngày 24/05/2021 chị không có đi chung ra Phòng C nên không biết sự việc diễn ra thế nào. Đến mấy ngày sau anh T tới nhà nói là không mua đất nữa và đòi lại tiền cọc. Sau đó anh T thưa mẹ chị đến Cơ quan cảnh sát điều tra công an huyện C và Công an tỉnh T. Đến ngày 13/06/2022 chị có chứng kiến việc mẹ chị là bà V trả lại tiền cọc cho anh T 500.000.000 đồng. Chị không trình bày gì thêm và có đơn xin vắng mặt.

* Người làm chứng là bà Nguyễn Thị V1 trình bày: Bà là chị dâu của anh Nguyễn Văn T, vào năm 2021 bà có nghe thông tin bà Nguyễn Thị Tuyết V bán hai căn nhà gắn liền với đất tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang nên bà nói cho anh T biết và đồng ý mua. Vào ngày 14/5/2021 bà có cùng với anh T đến nhà bà V để làm biên bản mua bán đất nêu trên và anh T có đặc cọc số tiền là 500.000.000 đồng cho bà V. Đến ngày giao tiền lần 2 là 3.500.000.000 đồng tại phòng C thì phát hiện phần đất bà Tuyết V bán cho anh T đã bán cho chị Nguyễn Thị Tuyết M trước đó nên hai bên không thể tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng đất nữa. Bà chỉ chứng kiến sự việc như trên, bà không có chứng kiến việc anh T nhận lại tiền cọc từ bà V.

* Người làm chứng là bà Nguyễn Thị Tuyết M trình bày: Do con rể bà V thiếu nợ nên vào khoảng tháng 1 năm 2021 bà V có đến gặp chị để vay số tiền 6.150.000.000 đồng. Vì vậy vào ngày 28/01/2021 chị có yêu cầu bà V làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất còn lại của các thửa đất 1220, 1221, 1222 và 1628 và ghi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tổng diện tích 4.340m² tọa lạc tại ấp T + P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà V đứng tên cấp ngày 20/05/1997 với giá chuyển nhượng là 6.000.000.000 đồng. Sau khi ký

kết hợp đồng bà V giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho chị. Thực tế giữa chị và bà V là hợp đồng vay tiền nên cùng ngày 28/01/2021 hai bên có lập hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để cho bà V tin. Chị có cho bà V được nhận lại đất trong thời hạn 2 tháng nếu trả hết số nợ trên cho chị. Sau đó chị có đến gặp bà V để đòi lại tiền thì bà V xin hoãn lại để tìm người bán đất. Đến ngày 24/05/2021 bà V có nhờ chị đến Phòng C mang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho anh T xem. Khi đến đây chị có thông báo cho anh T biết bà V còn nợ lại chị số tiền và đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho chị. Đồng thời chị yêu cầu bà V phải trả hết nợ xong thì chị mới xoá hợp đồng. Trước đó chị cũng không biết giữa anh T và bà V đã đặc cọc tiền bạc như thế nào. Nay anh T tranh chấp hợp đồng đặc cọc với bà V chị không có ý kiến, yêu cầu giải quyết theo pháp luật và xin được vắng mặt phiên tòa.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 85/2024/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ các khoản 2 Điều 328, Điều 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26, Điều 92, Điều 5, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Nguyễn Văn T.

2/ Hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/05/2021 giữa anh Nguyễn Văn T với bà Nguyễn Thị Tuyết V đối với phần đất có diện tích chiều ngang mặt trước là 9m30 và chiều ngang mặt sau là 10m80, chiều dài hết đất, trên đất có hai căn nhà, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Nguyễn Thị Tuyết V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết V có nghĩa vụ trả cho anh T số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng (một tỷ). Thời gian trả thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3/ Đình chỉ xét xử yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị V1 trả số tiền lãi 200.000.000 đồng theo lãi suất quá hạn do Ngân hàng N1 qui định đối với số tiền đặc cọc là 500.000.000 đồng bị chiếm giữ từ ngày 14/5/2021.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo qui định của pháp luật.

- Ngày 06 tháng 6 năm 2024, bị đơn Nguyễn Thị Tuyết V có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, hai bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung vụ án: lỗi dẫn đến giao dịch giữa anh T và bà V không thực hiện được là do bà V, vì thời điểm bà V ký kết đặt cọc với ông T thì bà V đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho bà Nguyễn Thị Tuyết M. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; nghe quan điểm của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tại đơn khởi kiện anh Nguyễn Văn T yêu cầu bà Nguyễn Thị Tuyết V trả số tiền lãi 200.000.000 đồng theo lãi suất quá hạn do Ngân hàng N1 qui định đối với số tiền đặc cọc là 500.000.000 đồng bị chiếm giữ từ ngày 14/5/2021 tính đến ngày làm đơn. Và bồi thường 1.000.000.000 đồng do bà V vi phạm hợp đồng được ký kết tại biên bản mua bán đất ngày 14/5/2021. Vì vậy Hội đồng xét xử xác định, đây là “Tranh chấp hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được qui định tại khoản khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tuyết V đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Ngày 06 tháng 6 năm 2024, bị đơn Nguyễn Thị Tuyết V có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bà không có tiền để trả cho nguyên đơn.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết V:

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Tuyết V cùng thống nhất hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/05/2021 giữa các bên đối với phần đất có diện tích chiều ngang mặt trước là 9m30 và chiều ngang mặt sau là 10m80, chiều dài hết đất, trên đất có hai căn nhà, tọa lạc

tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Nguyễn Thị Tuyết V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sự thỏa thuận của các bên là tự nguyện, không bị ép buộc, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Bà V thừa nhận lỗi trong hợp đồng chuyển nhượng đất là của bà, nhưng bà không đồng ý bồi thường số tiền 1.000.000.000 đồng do vi phạm thoả thuận trong biên bản bán đất. Nhận thấy, tại thời điểm bà V ký kết đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh T vào ngày 14/05/2021, bà biết rất rõ diện tích đất này đã chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Tuyết M vào ngày 28/01/2021, hợp đồng đã có công chứng chứng thực tại Văn Phòng C1, nhưng lại tiếp tục thực hiện giao dịch với anh T. Đồng thời tại thời điểm giao tiền lần thứ hai ngày 24/5/2021, anh T đã đem đủ số tiền 3.500.000.000 đồng để giao tiếp cho bà V, tuy nhiên do bà V chưa trả hết số tiền nợ cho chị M là 6.150.000.000 đồng nên chị M không đồng ý giao lại giấy tờ đất và hủy hợp đồng cho bà V để bà V làm thủ tục chuyển nhượng cho anh T. Vì vậy, anh T không giao tiếp số tiền 3.500.000.000 đồng cho bà V. Dẫn đến giao dịch giữa anh T và bà V không thực hiện được, đây là lỗi cố ý của bà V.

Như vậy lỗi dẫn đến hai bên không ký kết, thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận hoàn toàn thuộc về bên bị đơn là bà Nguyễn Thị Tuyết V được quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự “... Nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết thực hiện hợp đồng dân sự thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Đồng thời tại phần bổ sung của biên bản mua bán đất ngày 14/5/2021 có ghi “Nếu bà V thực hiện không đúng thoả thuận trên sẽ bồi thường cho ông T 1 tỷ đồng (một tỷ). Nếu ông T không thực hiện đúng thoả thuận đặc cọc lần 2, lần 3 thì ông T mất cọc...”. Vì vậy, Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T là có căn cứ. Do bà V đã trả cho ông T số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng nên buộc bà Nguyễn Thị Tuyết V phải trả cho anh T số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng như hai bên đã thỏa thuận tại biên bản mua bán đất ngày 14/5/2021.

Do đó yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà V không có căn cứ không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên phát sinh hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí: bà V được miễn án phí phúc thẩm do là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết V.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 85/2024/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ khoản 2 Điều 328, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 92, Điều 5, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Nguyễn Văn T.

2/ Hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/05/2021 giữa anh Nguyễn Văn T với bà Nguyễn Thị Tuyết V đối với phần đất có diện tích chiều ngang mặt trước là 9m30 và chiều ngang mặt sau là 10m80, chiều dài hết đất, trên đất có hai căn nhà, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Nguyễn Thị Tuyết V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết V có nghĩa vụ trả cho anh T số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng (một tỷ). Thời gian trả thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3/ Đình chỉ xét xử yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị V1 trả số tiền lãi 200.000.000 đồng theo lãi suất quá hạn do Ngân Nhà nước qui định đối với số tiền đặc cọc là 500.000.000 đồng bị chiếm giữ từ ngày 14/5/2021.

4/ Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Tuyết V được miễn án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm được qui định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- H lại cho anh Nguyễn Văn T số tiền 24.000.000 đồng, theo biên lai số 0010641 ngày 01/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 dân sự, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND H. C;
- CCTHADS H. C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn (Thẩm)

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

Lâm Ngọc Tuyên