

Bản án số: 649/2024/DS-PT
Ngày: 25/12/2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, hợp đồng 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: Ông Lê Hồng Nước

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Dũng

Ông Sỹ Danh Đạt

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Ngày 25 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 424/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 10 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 89/2024/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 657/2024/QĐ-PT ngày 26/11/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 660/2024/QĐPT-DS ngày 09/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Y, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Y là: Chị Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp theo hợp đồng ủy quyền ngày 22/5/2024.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Y: Luật sư Võ Thị Băng G, Văn phòng L3 thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Trần Thị C, sinh năm 1975;

2.2. Anh Trần Khánh D, sinh năm 2000.

Người đại diện theo ủy quyền của anh D là: Bà Trần Thị C, sinh năm 1972 theo văn bản ủy quyền ngày 13/5/2024.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Hà Xuân P – Chi nhánh Công ty L4 Luật thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

3.3. Ông Nguyễn Minh L1, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Có mặt tại phiên tòa: Chị L, luật sư Băng G, bà C, luật sư Xuân P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Chị Nguyễn Thị Thùy L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 24/02/2022, ông Nguyễn Văn L2 (chết ngày 04/3/2022) là chồng của bà Y có thỏa thuận chuyển nhượng đất của bà Trần Thị C diện tích 360m² (chiều ngang 12m, chiều dài 30m), thuộc thửa 172, tờ bản đồ số 9, mục đích sử dụng là đất thổ, đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Trần Thị C ngày 27/10/2022. Giá chuyển nhượng là 30.000.000đồng/mét ngang với tổng số tiền là 360.000.000 đồng. Ông L2 và bà Y đã trả cho bà C 03 lần với tổng số tiền là 270.000.000 đồng, lần 01 ngày 24/02/2022 (dl) ông L2 đưa cọc số tiền 200.000.000 đồng, lần 2 ngày 19/02/2022 (al) bà Y trả thêm số tiền 50.000.000 đồng và ngày 16/9/2022 (al) bà Y trả thêm số tiền 20.000.000 đồng để bà C làm hồ sơ tách thửa, sang tên cho bà Y. Khi bà C làm thủ tục tách thửa đất để giao đất cho bà Y thì bà C không thông báo cho bà Y biết để chứng kiến việc đo đạc và nghĩ bà C tách đủ diện tích như thỏa thuận trong hợp đồng ngày 24/02/2022. Nên khi hai nên ra Phòng một cửa của Ủy ban nhân dân xã T, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà Y phát hiện diện tích bà C chuyển nhượng cho bà Y

chi 294,1m² là thiếu diện tích so với thỏa thuận nên bà Y yêu cầu bà C phải làm lại hồ sơ tách thửa, giao đủ đất như thỏa thuận nhưng bà C không thực hiện giao đủ đất cho bà Y. Hơn nữa bà C chưa kết thúc hợp đồng chuyển nhượng với bà Y thì vào ngày 19/4/2024, bà C lại làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho ông Huỳnh Văn H (hợp đồng đã chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T). Do đó, lỗi làm hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Y với bà C không thực hiện được là do lỗi của bà C và Khánh D. Nay Bà Trần Thị Y yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2022 giữa ông Nguyễn Văn L2 với bà Trần Thị C, anh Trần Khánh D. Bà Y đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y với bà C. Buộc bà Trần Thị C, Trần Khánh D phải trả cho bà Y tiền mua đất 03 lần với tổng số tiền là 270.000.000 đồng và tiền bồi thường hợp đồng với số tiền là 1.080.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.350.000.000 đồng.

- Bà Trần Thị C là bị đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Khánh D trình bày:

Trước đây vào ngày 24/02/2022, bà C có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn L2 là chồng của bà Trần Thị Y. Bà C thỏa thuận chuyển nhượng diện tích là 360m², chiều ngang 12m, chiều dài 30m (từ mí lộ trong đo vò) nhưng ông L2 nói đo là sẽ đo từ trụ đá phía trong đo ra được bao nhiêu thì ông L2 lấy bấy nhiêu nên bà C mới mời cơ quan đo đạc đo được diện tích là 294,1m² nên bà C mới làm thủ tục tách thửa cho bà C diện tích là 294,1m², thuộc thửa 172, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại xã T, huyện T. Khi đo thì ông L2 đã chết nên bà C chỉ cơ quan đo đạc đo đúng như vị trí như đã thỏa thuận miệng với ông L2 xác định là đo từ trụ đá phía trong trở ra lộ chứ bà C không có kêu bà Y chứng kiến. Sau khi tách thửa xong thì bà C và bà Y có ra phòng một cửa của Ủy ban nhân dân xã T để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà Trần Thị Y diện tích đất nêu trên, khi ra đến phòng một cửa hai bên ký hợp đồng xong nhưng bà Y không chịu đưa đủ số tiền còn lại là 90.000.000 đồng nên bà C rút hồ sơ lại không làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Y nữa. Hiện nay bà C cũng đã chuyển nhượng đất này cho ông Huỳnh Văn H, đã sang tên và giao đất cho ông H sử dụng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì ông L2 có đặt cọc số tiền là 200.000.000 đồng theo biên nhận tiền đặt cọc hợp đồng mua bán đất ngày 24/02/2022, đến ngày 19/02/2022 bà C có nhận của bà Y số tiền 50.000.000 đồng và ngày 16/9/2022 bà C có nhận của bà Y số tiền là 20.000.000 đồng. Tổng cộng nhận 03 lần là 270.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về hợp đồng với số tiền 1.080.000.000 đồng: Bà C không đồng ý vì theo Biên nhận tiền đặt cọc hợp đồng mua bán đất ngày 24/02/2022 thể hiện nội dung "...Tôi sẽ thanh toán đủ khi bà Trần Thị C chuyển quyền sử dụng đất cho tôi, phần còn lại hai bên cam kết sẽ thực hiện đúng như ghi trong hợp đồng nếu ai sai sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật..." Do đó khi bà với bà Y ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng một cửa của Ủy ban nhân dân xã T xong thì bà Y không giao số tiền còn lại cho bà theo thỏa thuận là 90.000.000 đồng nên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với bà Y không thực hiện được là do lỗi của bà Y, chứ không phải lỗi của bà C.

Nay bà C, anh D đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2022 giữa ông Nguyễn Văn L2 với bà Trần Thị C, Trần Khánh D và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với bà Y. Bà C, anh D đồng ý trả lại cho bà Y tiền đặt cọc với số tiền 70.000.000 đồng nhưng xin trả dần. Đối với tiền cọc nhận của ông L2 200.000.000 đồng, bà C đồng ý trả lại cho những người thừa kế hợp pháp của ông Nguyễn Văn L2 theo quy định pháp luật.

- Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Minh L1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt, có văn bản ý kiến trình bày:

Ông M, bà T, ông L1 là anh, chị, em ruột của ông L2 (đã chết). Đối với số tiền 270.000.000 đồng mà ông L2, bà Y nhận chuyển nhượng đất của bà C là tiền chung của ông L2, bà Y. Nếu như Ông M, bà T, ông L1 được nhận một phần thừa kế của ông L2 (một phần đối với số tiền ông L2 nhận chuyển nhượng đất và tiền bà Y yêu cầu bồi thường) thì ông M, bà T, ông L1 xin khước từ nhận phần thừa kế đối với số tiền nêu trên. Ông M, bà T, ông L1 thống nhất để bà Y nhận toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng đất và tiền bồi thường hợp đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2024/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2022 giữa ông Nguyễn Văn L2 với bà Trần Thị C, Trần Khánh D. Yêu cầu bà Trần Thị C, anh Trần Khánh D liên đới trả cho bà Trần Thị Y tiền cọc, bồi thường hợp đồng và tiền trả thêm với số tiền là 670.000.000 đồng.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2022 (dl) giữa ông Nguyễn Văn L2 với bà Trần Thị C, Trần Khánh D.

Buộc bà Trần Thị C, anh Trần Khánh D trả cho bà Trần Thị Y tiền cọc, bồi thường hợp đồng và tiền trả thêm với số tiền là 670.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Y yêu cầu bà Trần Thị C, anh Trần Khánh D bồi thường hợp đồng với số tiền là 200.000.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Y với bà Trần Thị C đối với thửa đất 172, tờ bản đồ số 09, diện tích 294,1m².

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Y với bà Trần Thị C đối với thửa đất 172, tờ bản đồ số 09, diện tích 294,1m².

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.300.000 đồng. Nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.750.000 đồng theo biên lai số 0005671 ngày 25/04/2024 và 22.200.000 đồng theo biên lai số 0010638 ngày 22/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tháp Mười. Bà Trần Thị Y được nhận lại 18.650.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

Bà Trần Thị C, anh Trần Khánh D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2022 và phải chịu án phí có giá ngạch là 31.100.000 đồng. Bà Trần Thị C là thân nhân liệt sĩ nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 15.550.000 đồng. Anh Trần Khánh D phải chịu là 15.550.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/7/2024, bà Trần Thị Y yêu cầu xem xét sửa bản án sơ thẩm để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Y buộc bà Trần Thị C và anh Trần Khánh D chịu trách nhiệm liên đới phải trả cho bà Y số tiền đã nhận đặt cọc là 200.000.000 đồng, tiền đưa thêm là 70.000.000 đồng và số tiền bồi thường gấp

03 lần hợp đồng là 600.000.000 đồng. Tổng cộng bà C và anh Khánh D phải trả cho bà Y số tiền là 870.000.000 đồng.

Ngày 05/7/2024, bà Trần Thị C và anh Trần Khánh D kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác tất cả yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại phiên tòa phúc thẩm

Bà Trần Thị Y rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị C và anh Trần Khánh D kháng cáo đồng ý trả cho bà Y 270.000.000 đồng.

Luật sư Trần Hà Xuân P là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C và anh D trình bày:

Về tố tụng: Bà Y không phải hàng thừa kế của ông L2 vì không có đăng ký kết hôn là vi phạm tố tụng.

Về nội dung: Bà C vẫn giao đủ diện tích 360m² nhưng cấp giấy chỉ 294,1m² do trừ hành lang giao thông đường bộ là lỗi khách quan mặc dù bà Trần Thị N, bà Nguyễn Thị S là người thân thích nhưng nghe chính bà Y nói nên là khách quan. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà C, anh D; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Luật sư Võ Thị Băng G là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Y trình bày:

Tại phiên tòa phúc thẩm Trần Thị Y rút toàn bộ kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Y.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị C và anh Trần Khánh D thì bà Trần Thị Y không đồng ý bởi những lý do sau: Những người hàng thừa kế của ông L2 cũng đã có văn bản khước từ và đồng ý giao cho bà Y nhận sử dụng; căn cứ vào hợp đồng đặt cọc thì bà C và anh D lỗi hoàn toàn do giao diện tích đất không đúng, diện tích đất tranh giữa hai bên chưa xong mà bà C đã chuyển nhượng cho ông H, về thủ tục tách thửa sang tên là bà C tự thực hiện không thông báo cho bà Y biết. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà C, anh D; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Vào ngày 24/02/2022, ông Nguyễn Văn L2 với bà Trần Thị C, ông Trần Khánh D có thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 360m² (chiều ngang 12m, chiều dài 30), đất thổ thuộc một phần thửa 164, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.992,1m² (có 1161,4m² ONT và 830,7m² CLN), tọa lạc tại xã T, huyện T do bà Trần Thị C đứng tên, ông L2 đặt cọc cho bà C, ông D số tiền 200 triệu đồng. Xét, hợp đồng đặt cọc giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của luật, phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015, nên có hiệu lực pháp luật.

Sau khi ông L2 chết thì bà Y đưa thêm tiền để tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà C vào ngày 19/02/2022 (al) tức ngày 21/3/2022 (dl) số tiền 50.000.000 đồng, ngày 16/9/2022 (al) số tiền 20.000.000 đồng. Như vậy, bà C, ông D nhận của ông L2, bà Y 03 lần với tổng số tiền là 270.000.000 đồng.

Đến ngày 27/9/2022, bà C tách thửa đất 164, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.992,1m² thành 02 thửa là thửa 172 diện tích 294,1m² và thửa 173 diện tích 1698,0m² cùng tờ bản đồ số 9. Sau khi tách thửa đất 172 thì bà C và bà Y đến một cửa của Ủy ban nhân dân xã T hợp đồng chuyển nhượng thì bà Y phát hiện diện tích đất không đúng như thỏa thuận nên phát sinh tranh chấp, sau đó thì không tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất, bà Y không đưa tiếp số tiền 90 triệu đồng còn lại cho bà C, bà C cũng không trả tiền cọc lại cho bà Y đến ngày 19/4/2024 bà C làm hợp đồng chuyển nhượng thửa 172 cho ông Huỳnh Thanh H1 nhưng không thông báo cho bà Y biết.

Xét bà Y yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 24/02/2022, giữa ông Nguyễn Văn L2 với bà Trần Thị C, Trần Khánh D và bà Trần Thị C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với bà Y. Xét thấy, nguyên đơn và bị đơn đều không phản đối và đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Đối với yêu cầu của bà Y buộc bà C và ông D phải trả cho bà Y tiền đặt cọc mua đất 200 triệu đồng và bồi thường gấp 03 lần hợp đồng số tiền là 600 triệu đồng và tiền bà Y trả thêm cho bà C 70.000.000 đồng. Tổng cộng là 870.000.000 đồng. Xét thấy, theo thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông L2 và bà C, ông D diện tích đất là 360m² (ngang 12m, dài 30m) nhưng khi tách thửa thì bà C tự tách thửa không cho bà Y biết và tách thửa 172 có diện tích chiều

ngang 12m, chiều dài một cạnh 25,1m, một cạnh 24,01m, không như thoả thuận chiều dài là 30m nên tổng diện tích là 294,1m² ít hơn diện tích đã thoả thuận là 65,9m². Việc bà C cho rằng giữa bà với ông L2 có thoả thuận miệng là chuyển nhượng đo từ trụ đá phía trong đo ra mặt lộ trong được bao nhiêu thì tính bấy nhiêu, bà C đã tách đủ diện tích nhưng do trừ lộ giới nên diện tích theo giấy ít hơn diện tích thực tế, đây là lỗi khách quan không phải lỗi chủ quan của bà C nhưng chỉ là lời trình bày của bà C, không được bà Y thừa nhận và bà C cũng không có chứng cứ chứng minh. Đồng thời, bà C cho rằng sau khi ký hợp đồng xong bà Y không giao số tiền còn lại 90.000.000 đồng là lỗi làm cho hợp đồng không được tiếp tục nhưng trong biên nhận tiền đặt cọc có thể hiện rõ nội dung: “...phần còn lại tôi sẽ thanh toán đủ khi bà Trần Thị C chuyển quyền sử dụng đất cho tôi”. Theo lời khai của ông Võ Quốc G1 là cán bộ Tư pháp xã T xác định sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đến ngày hôm sau bà Y có thông báo không đồng ý chuyển nhượng vì bà C không giao đủ diện tích như thoả thuận và đến ngày hôm sau nữa thì bà C đến Phòng một cửa của Ủy ban nhân xã T rút lại hồ sơ chuyển nhượng đất với bà Y. Như vậy, có căn cứ xác định bà C không giao đủ đất như thoả thuận nên bà Y mới không trả số tiền 90.000.000 đồng còn lại, sau đó bà C chuyển nhượng đất và giao đất cho ông H1 nhưng không thông báo và trả cọc lại cho bà C. Do đó, việc không thực hiện được hợp đồng là lỗi hoàn toàn do bà C, anh D. Bà C, anh D phải trả tiền cọc và bồi thường theo thoả thuận cho bà Y, theo biên nhận tiền đặt cọc ngày 24/02/2022 (dl) có ghi: “nếu ai sai sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật phải bồi thường gấp 3 lần hợp đồng biên nhận được thông qua.... ”. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của bà Y, buộc bà C, anh D trả tiền cọc và bồi thường theo hợp đồng đồng số tiền là 200.000.000 đồng x 3 = 600.000.000 đồng và số tiền bà Y đưa thêm 70.000.000 đồng, tổng cộng là 670.000.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Tại phiên toà, bà Y rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo, xét việc rút kháng cáo của bà Y là hoàn toàn tự nguyện nên chấp nhận.

Xét kháng cáo của bà Trần Thị C và ông Trần Khánh D là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, căn cứ khoản 2 Điều 289, khoản 1 và khoản 5 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 89/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân

dân huyện Tháp Mười. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Y.

Về án phí đề nghị tuyên đúng theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà, lời trình bày của luật sư và lời phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Bà Trần Thị Y, bà Trần Thị C, anh Trần Khánh D kháng cáo trong hạn luật định và hợp pháp. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý xét xử theo trình tự phúc thẩm là đúng với Điều 273, 293 Bộ luật tố dân sự năm 2015.

[2]. Ngày 03/7/2024, bà Trần Thị Y yêu cầu xem xét sửa bản án sơ thẩm để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Y buộc bà Trần Thị C và anh Trần Khánh D chịu trách nhiệm liên đới phải trả cho bà Y số tiền đã nhận đặt cọc là 200.000.000 đồng, tiền đưa thêm là 70.000.000 đồng và số tiền bồi thường gấp 03 lần hợp đồng là 600.000.000 đồng. Tổng cộng bà C và anh Khánh D phải trả cho bà Y số tiền là 870.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà Y rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Hội đồng xét xử xét thấy việc bà Y rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Y.

[3]. Bà Trần Thị C và anh Trần Khánh D kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác tất cả yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại giai đoạn phúc thẩm bà C cho rằng bà Y và ông L2 sống chung như vợ chồng nhưng không đăng ký kết hôn cho nên bà Y không phải là người thừa kế hợp pháp của ông L2. Đồng thời hàng thừa kế thứ hai của ông L2 có các anh chị em của ông L2 là Nguyễn Thị T, Nguyễn Minh L1, Nguyễn Văn M. Bà chính có cung cấp văn bản xác nhận của bà Trần Thị N, bà Nguyễn Thị S xác nhận có nghe thông tin qua lời bà Y có đồng ý cho bà C bán đất để trả tiền đặt cọc cho bà Y. Hội đồng xét xử xét thấy tại gia đoạn sơ thẩm bà T, ông L1, ông M đều có văn bản ý kiến nếu được nhận một phần thừa kế của ông L2 thì bà T, ông M, ông L1 khước từ nhận phần thừa kế đối với số tiền chuyển nhượng đất của ông L2. Ông M, bà T, ông L1 thống nhất để bà Y nhận toàn bộ số tiền nhận

chuyển nhượng đất và tiền bồi thường hợp đồng. Đồng thời ông M, bà T, ông L1 xác nhận với số tiền 270.000.000 đồng mà ông L2, bà Y nhận chuyển nhượng đất của bà C là tiền chung của ông L2, bà Y. Do đó bà Y là người khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với bà C, anh D là phù hợp với quy định pháp luật.

Bà C trình bày cho rằng việc không tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của bà Y vì mặc dù bà với ông L2 thỏa thuận chuyển nhượng đất trên giấy tờ diện tích 360m² nhưng giữa bà với ông L2 có thỏa thuận miệng là chuyển nhượng đo từ trụ đá phía trong đo ra mặt lộ trong được bao nhiêu thì tính bấy nhiêu, kết quả đo đạc một cạnh là 25,1m, một cạnh là 24,01m diện tích 294,1m² nên bà C và bà Y có ra một cửa của UBND xã T để làm hợp đồng chuyển nhượng, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong, bà Y không giao số tiền còn lại cho bà C nên bà C đã rút hồ sơ chuyển nhượng lại nên không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của bà Y. Tuy nhiên bà C không có chứng cứ chứng minh có việc thỏa thuận miệng với ông L2. Căn cứ vào biên nhận tiền đặt cọc hợp đồng mua bán đất ngày 24/2/2022, giữa ông Nguyễn Văn L2 và bà Trần Thị C, anh Trần Khánh D có thỏa thuận để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 360m² (chiều ngang 12m, chiều dài 30). Tuy nhiên, khi bà C thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho bà Y thì diện tích chỉ 294,1m² không đủ 360m² như đã thỏa thuận là lỗi thuộc về bà C, anh D; Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà C và anh D bồi thường hợp đồng đặt cọc là phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bà C và anh D là không có căn nên không chấp nhận.

[4]. Từ nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2024/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp đã xử có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật nên giữ nguyên.

[5]. Xét lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C, anh D là không phù hợp nên không chấp nhận.

[6]. Xét lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Y là phù hợp nên chấp nhận.

[7] Xét lời trình bày của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử là phù hợp, có căn cứ nên chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Y, bà C, anh D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên, bà Trần Thị C là thân nhân liệt sĩ nên được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2024/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban T1 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Y.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Y.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị C, anh Trần Khánh D.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2024/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2022, giữa ông Nguyễn Văn L2 với bà Trần Thị C, Trần Khánh D. Yêu cầu bà Trần Thị C, anh Trần Khánh D liên đới trả cho bà Trần Thị Y tiền cọc, bồi thường hợp đồng và tiền trả thêm với số tiền là 670.000.000 đồng.

3.2 Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2022 (dl) giữa ông Nguyễn Văn L2 với bà Trần Thị C, Trần Khánh D.

3.3 Buộc bà Trần Thị C, anh Trần Khánh D trả cho bà Trần Thị Y tiền cọc, bồi thường hợp đồng và tiền trả thêm với số tiền là 670.000.000 đồng.

3.4 Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3.5. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Y yêu cầu bà Trần Thị C, anh Trần Khánh D bồi thường hợp đồng với số tiền là 200.000.000 đồng.

3.6. Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Y với bà Trần Thị C đối với thửa đất 172, tờ bản đồ số 09, diện tích 294,1m².

3.7 Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Y với bà Trần Thị C đối với thửa đất 172, tờ bản đồ số 09, diện tích 294,1m².

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1 Bà Trần Thị Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.300.000 đồng. Nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.750.000 đồng theo biên lai số 0005671 ngày 25/04/2024 và 22.200.000 đồng theo biên lai số 0010638 ngày 22/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tháp Mười. Bà Trần Thị Y được nhận lại 18.650.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

4.2 Bà Trần Thị C, anh Trần Khánh D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2022 và phải chịu án phí có giá ngạch là 31.100.000 đồng. Bà Trần Thị C là thân nhân liệt sĩ nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 15.550.000 đồng. Anh Trần Khánh D phải chịu là 15.550.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Y, anh Trần Khánh D mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0010877 ngày 05/7/2024 và biên lai thu số 0010937 ngày 11/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

6. Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014.

7. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm số 89/2024/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Phòng KTNV và THA;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Tháp Mười;
- Chi Cục THADS huyện Tháp Mười;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Trang).

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

Đã ký tên đóng dấu

Lê Hồng Nước