

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 314/2022/DS-PT

Ngày: 13/12/2022

V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và Hợp  
đồng đặt cọc”.

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

**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 Lê Thanh Vân.

*Các Thẩm phán:* Ông Võ Ngọc Giàu;

Bà Nguyễn Thanh Nhân.

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

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:** Ông Võ Trung Hiếu

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 12 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 236/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 264/2022/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2022 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: 294/2022/QĐ-PT ngày 02 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

\*. Nguyên đơn: Nguyễn Thị H, sinh năm 1972.

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1944.

Địa chỉ: Số 6, đường R, phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

\*. Bị đơn:

- Nguyễn Thị A, sinh năm 1964.

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

- Lê Hoàng N, sinh năm 1967.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị Lan C – Thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

+ Nguyễn Thị N, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (có đơn xin vắng mặt - BL 22).

+ Đặng Xuân B, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp Tân Phú 1, xã Tân Lý Đông, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bá: Ông Nguyễn Văn Giáp, sinh năm 1944.

Địa chỉ: Số 6, Rạch Gầm, phường 1, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo bản án sơ thẩm,*

*- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Ngày 27/4/2021 bà và vợ chồng bà A, ông N có thỏa thuận chuyển nhượng đất. Theo đó, vợ chồng bà A, ông N sẽ chuyển nhượng cho bà phần đất có chiều ngang 10m, dài 80m với giá 130.000.000 đồng/mét ngang. Khi thỏa thuận bà A có đo chiều ngang mặt trước khoảng 9,8m nên hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng theo đo đạc thực tế. Phần chiều ngang mặt sau có đo đạc 10m ngang và có cắm cọc, tuy nhiên vợ chồng bà A cho rằng có một phần diện tích nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi cấp giấy sẽ làm thủ tục cấp cho đủ 10m ngang. Hai bên có làm giấy thỏa thuận và bà đặt cọc 300.000.000 đồng, khi công chứng sẽ giao tiếp, nhưng giữ lại 200.000.000 đồng còn lại để giao khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó hai bên đã tiến hành ra Phòng Công chứng AB ký hợp đồng, sau khi ký xong vợ chồng bà A, ông N yêu cầu ra trụ sở Công ty Đ để giao tiền. Lúc này bà có liên hệ nhân viên Văn phòng công chứng để xin bản vẽ nhưng không được, bà có gặp bà A yêu cầu cung cấp bản vẽ để kiểm tra nhưng bà A hẹn 02 ngày. Sau đó 02 ngày bà A vẫn không cung cấp cho bà, vì vậy bà không đồng ý giao tiền. Đồng thời bà A không đồng ý trả tiền lại cho bà. Đối với việc bớt 30.000.000 đồng là do chiều ngang mặt trước không đủ 10m nên bà A đồng ý bớt đi 30.000.000 đồng.

Nay yêu cầu thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trị đất sẽ tính theo diện tích thực tế. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng thì buộc vợ chồng bà A, ông N trả lại 300.000.000 đồng đặt cọc và phạt cọc 300.000.000 đồng. Tại phiên tòa hôm nay bà H xác định không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng công chứng, bản phô tô hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà nộp là do bà A cung cấp cho bà khi để bà kiểm tra và giao tiền.

*- Bị đơn bà Nguyễn Thị A và ông Lê Hoàng N có đại diện theo ủy quyền ông Lê Văn Tám trình bày:*

Thừa nhận việc hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng đất như bà H trình bày. Tuy nhiên, trước khi ký kết thì hai bên có kiểm tra đất, đối với đuôi đất do hộ giáp ranh chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bà A và ông N có nói nếu có dư đất sẽ làm thủ tục tặng thêm. Tuy nhiên, khi đo đạc chỉ xác định được chiều ngang mặt sau là 7,1m và hai bên đồng ý ra công chứng và bớt đi 30.000.000 đồng giá trị chuyển nhượng. Sau khi ký tên công chứng thì bà H không chôn cọc, bà H đã tự ý vào cắm cọc. Hiện vợ chồng bà A, ông N vẫn đang quản lý, sử dụng đất. Nay không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà H.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Xuân B có ý kiến trình bày:*

Vào ngày 27/4/2021 bà H (vợ của ông) có đặt cọc cho vợ chồng bà A, ông

N 300.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất 1964 (nay là thửa 1992) tọa lạc tại ấp K, xã T. Giá chuyển nhượng 130.000.000 đồng mét ngang, đo bao nhiêu tính bấy nhiêu. Do diện tích đất bà A, ông N có diện tích nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà A có cam kết sẽ đăng ký bổ sung phần đất này rồi sẽ tiến hành đo đạc ký kết công chứng hợp đồng sang tên cho bà H và bà H sẽ trả đủ tiền còn lại theo kết quả đo đạc. Tuy nhiên khi ra công chứng hợp đồng thì bà H phát hiện chưa đăng ký bổ sung mà buộc bà H trả tiền luôn phần đất này nên bà H không đồng ý trả tiền.

\* Bản án dân sự sơ thẩm số: 264/2022/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

- Căn cứ vào Điều 119, 129, 131, 328, 407, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ các Điều 95, 167, 188 Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

#### **Xử:**

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị A, ông Lê Hoàng N trả lại 300.000.000 đồng tiền đặt cọc và 300.000.000 đồng phạt cọc.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị A, ông Lê Hoàng N thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất.

Hủy hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 27/4/2021 và Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 705,7m<sup>2</sup> đất thửa đất số 1964 (theo sơ đồ đo đạc là thửa 1992 với diện tích thực tế là 770,2m<sup>2</sup>) tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp KP, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01979 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 10/7/2020 đứng tên bà Nguyễn Thị A, được ký kết ngày 09/11/2021 giữa bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị A, ông Lê Hoàng N.

**Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự.**

Ngày 11 tháng 7 năm 2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn *bà Nguyễn Thị H* giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị A, ông Lê Hoàng N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trị đất sẽ tính theo diện tích thực tế. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng thì buộc vợ chồng bà A, ông N trả lại 300.000.000 đồng đặt cọc và phạt cọc 300.000.000 đồng.

- Người kháng cáo nguyên đơn *bà Nguyễn Thị H giữ nguyên yêu cầu* kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

- Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn cho rằng: Tại phiên tòa phía bà H thừa nhận đã có ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại văn phòng công chứng. Bà H biết được diện tích chuyển nhượng thể hiện trong hợp đồng và đã có xem xét đo đất trước khi ký kết nhưng không chịu trả tiền là có lỗi nên phải bị mất cọc theo thỏa thuận trong biên nhận đặc cọc.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc chấp hành pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự qui định. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa có căn cứ. Bởi lẽ trước đây và tại phiên tòa phía bà H vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Tuy nhiên giá trị chuyển nhượng phải tính lại theo diện tích thực tế chuyển nhượng. Thỏa thuận giá trị chuyển nhượng trong biên nhận cọc còn chung chung không khả thi. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà H, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang theo hướng buộc bà A, ông N trả lại tiền cọc cho bà H.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai và có đơn xin vắng mặt nên HĐXX quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn *bà Nguyễn Thị H* khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị A, ông Lê Hoàng N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trị đất sẽ tính theo diện tích thực tế. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng thì buộc vợ chồng bà A, ông N trả lại 300.000.000 đồng đặt cọc và phạt cọc 300.000.000 đồng, nên án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ” là có căn cứ đúng qui định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H với bị đơn bà Nguyễn Thị A, ông Lê Hoàng N là đúng thẩm quyền qui định tại Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn *bà Nguyễn Thị H* là đúng qui định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết.

[4.1] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn *bà Nguyễn Thị H*, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Hai bên đều thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ chiều ngang khoảng 10m, dài khoảng 80m với giá 130.000.000 đồng/01 mét ngang. Đo thực

tế bao nhiêu tính bấy nhiêu. Theo sơ đồ đất đo thực tế trên máy thì chiều ngang mặt trước, mặt sau không bằng nhau, có thể hiện kích thước cụ thể mặt sau chỉ 7,1m (bl 29). Như vậy nếu theo thỏa thuận giá như trên thì 7,1 m ngang có giá là 923.000.000 đồng (130.000.000 đồng x 7,1m). Phần còn lại hình tam giác có đáy 2,9 m các bên chưa thỏa thuận được giá và cũng không có thỏa thuận cách thức xác định giá.

- Theo khai nhận của bà H, khi đo đạc chiều ngang phía sau không đủ 10m thì vợ chồng bà A cho rằng có một phần diện tích nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (phần đất này nằm trong giấy của bà Nhân em bà A đứng tên) nên khi cấp giấy cam kết sẽ làm thủ tục cấp cho bà H đủ 10m ngang. Tại phiên tòa hôm nay, bà A cũng xác định nội dung bà H trình bày như trên là đúng. Và phù hợp lời khai cán bộ Văn phòng ĐKĐĐ Lê Minh P, khi đo đất anh đã đo đúng theo diện tích trong giấy (thửa 1992). Lúc đó cũng có giải thích nếu các bên muốn tăng diện tích phải làm thủ tục tách thửa phần đất giáp ranh (của bà N) và nhập thửa của bà A (bl 69). Như vậy nếu như bà A **thực hiện đúng theo cam kết này** thì giá trị chuyển nhượng mới là 1.300.000.000 đồng. Do phía trước chỉ 9,8 m (không đủ 10 m) nên hai bên thỏa thuận bớt 30.000.000 đồng.

- Theo lời khai công chứng viên Lưu Lâm Phú H “sau khi ký tên lẫn tay hợp đồng xong các bên không chồng tiền tại Văn phòng nên bà A mượn lại giấy bản chính. Bà H thì xin photo hợp đồng để các bên giao nhận tiền. Sau đó sẽ giao lại giấy cho anh lấy số và ký tên công chứng. Tuy nhiên các bên không giao lại giấy nên không thể tiếp tục việc công chứng và anh đã hủy bỏ bản chính hợp đồng mà các bên đã ký” (bl 70). Như vậy, sau khi ký hợp đồng bà H có yêu cầu xem lại sơ đồ đất để kiểm tra trước khi giao tiền. Do thấy sơ đồ phía sau không đủ 10m đúng như cam kết (phía sau chỉ 7,1m) mà bắt bà phải trả đủ 1.300.000.000 đồng nên bà không chấp nhận giao tiền là có căn cứ. Diễn biến sự việc cho thấy các bên đã phát sinh tranh chấp liền ngay sau khi ký hợp đồng và hợp đồng này vẫn **chưa được công chứng**. Theo lời khai nhân chứng Nguyễn Thanh T là người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng bà A, ông N thì “hai bên thỏa thuận sau khi hợp đồng **công chứng xong** sẽ giao tiền” (bl 57). Như vậy trên thực tế hợp đồng đã phát sinh tranh chấp liền ngay sau khi ký kết và chưa được công chứng xong nên không thể quy kết bà H là vi phạm thỏa thuận giao tiền được vì hai bên thỏa thuận công chứng xong mới giao tiền.

- Ngoài ra cấp sơ thẩm còn nhận định: Thứ nhất, trước khi ký kết hợp đồng các bên đã tiến hành chứng kiến việc đo đạc; Thứ hai, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện diện tích 705,7m<sup>2</sup>, diện tích này phù hợp với sơ đồ đo đạc mà Văn phòng đăng ký đất đã đo đạc thực tế; Thứ ba, theo hợp đồng đặt cọc thể hiện thỏa thuận tính theo chiều ngang nhưng không xác định được mặt trước hay sau. Phần diện tích tranh chấp bà H yêu cầu giao tiếp để đủ 10 mét ngang mặt sau là thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị N (chị bà A), nên bà A không thể chuyển nhượng được; Thứ tư, theo anh Nguyễn Thanh T (người được thuê làm thủ tục chuyển nhượng đất) xác định: *Anh là người dẫn cán bộ đo đạc đến phần đất lúc này có mặt bà A, bà H và ông N. Mặt sau phần đất chỉ có 7,1m ngang và đã cắm cọc xong. Sau khi có sơ đồ đất thì có đưa cho bà H xem.* Nhận định trên là chưa toàn diện bởi lẽ: Theo sơ đồ đất đo trên thực tế có chữ ký

các bên ngày 23/6/2021 thì chiều ngang **mặt trước và sau bằng nhau** và không hề có thể hiện kích thước cụ thể (bl 28). Tuy nhiên, sau đó theo sơ đồ đất đo trên máy (không đề ngày) kèm theo hợp đồng chuyển nhượng thì sơ đồ hoàn toàn khác với sơ đồ đo thực tế, cụ thể: chiều ngang **mặt trước và sau không bằng nhau** và có thể hiện kích thước mặt sau chỉ 7,1m (bl 29). Như vậy sơ đồ trên thực tế và máy hoàn toàn khác nhau. Cái sơ đồ mà anh Toàn khai có cho bà H được coi là sơ đồ đo thực tế ngay tại chỗ không có thể hiện kích thước và chiều ngang trước sau bằng nhau (bl 28), còn sơ đồ đo máy kèm trong hợp đồng chính thức bà H chỉ được coi sau khi ký hợp đồng, khi bà xin công chứng viên cho photo để kiểm tra lại trước khi giao tiền. Khi thấy phía sau chỉ 7,1 m không đúng như cam kết nên bà không chịu giao tiền. Đây mới là nguyên nhân chính dẫn đến không tiếp tục công chứng được hợp đồng. Do đó các nhận định trên là phiến diện không phản ánh toàn diện nội dung vụ án nên bác.

**Xác định lỗi:** phía bà H vẫn thiện chí mua tuy nhiên hợp đồng không thể thực hiện được là do hai bên chưa thống nhất được về giá do thỏa thuận ban đầu không cụ thể, còn chung chung “đo thực tế tới đâu tính tới đó”. Nhưng hai bên không lường trước được kích thước chiều ngang mặt trước sau không bằng nhau dẫn đến không có thỏa thuận cách thức xác định giá phần diện tích hình tam giác có chiều đáy 2,9 mét và có chiều cao là chiều dài hết đất nên dẫn đến tranh chấp. Đây là trường hợp giao dịch không thực hiện được do lỗi của cả hai bên khi thỏa thuận xác lập giao dịch không rõ ràng. Mặt sau đất mất 2,9 m ngang (nghĩa là mất  $\frac{1}{2}$  diện tích của phần 2,9 m ngang) thế mà vẫn buộc bà H trả theo thỏa thuận 130.000.000 đồng/01 mét ngang là vô cùng phi lý. Nếu hai bên không thỏa thuận được giá phần tam giác này thì hợp đồng không thể tiếp tục do lỗi của cả hai bên. Đối với việc bà A cam kết lấy thêm đất của bà N để bù thêm vào cho đủ diện tích phía sau cho bà H mà không có sự đồng ý của bà N là không khả thi nên vô hiệu theo quy định tại khoản 1 **Điều 408 BLDS về Hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được** “Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu”. Hợp đồng vô hiệu do không thực hiện được nên cần tuyên hủy, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định. Bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại nếu có.

**Về thiệt hại:** phía bà A, ông N vẫn quản lý sử dụng tài sản của mình nên không có thiệt hại xảy ra.

#### **Kết luận:**

Từ các căn cứ trên, xét cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu của bà H là chưa phù hợp nên cần sửa án sơ thẩm buộc bà A, ông N trả lại 300.000.000 đồng tiền cọc cho bà H.

[4.2] Về án phí: Bà H có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện tranh chấp yêu cầu phía bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và có đóng tạm ứng án phí 300.000 đồng nhưng khi xét xử phần quyết định cấp sơ thẩm không tuyên phần án phí cho yêu cầu bổ sung này là có thiếu sót cần bổ sung cho đầy đủ.

[5] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[6] Về án phí: Bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Điều 131, 408, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 95, 167, 188 Luật đất đai năm 2013;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

### **Xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 264/2022/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 27/4/2021 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 705,7m<sup>2</sup> đất thửa đất số 1964 (theo sơ đồ đo đạc là thửa 1992 với diện tích thực tế là 770,2m<sup>2</sup>) tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp KP, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01979 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 10/7/2020 đứng tên bà Nguyễn Thị A, được ký kết ngày 09/11/2021 giữa bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị A, ông Lê Hoàng N là vô hiệu.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị A và ông Lê Hoàng N. Buộc bà Nguyễn Thị A và ông Lê Hoàng N phải trả lại 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) tiền đặt cọc cho bà Nguyễn Thị H. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật; Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H yêu cầu bà Nguyễn Thị A và ông Lê Hoàng N phải chịu phạt cọc 300.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị A, ông Lê Hoàng N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Kể từ ngày bà H có đơn yêu cầu 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 chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

### **4. Về án phí:**

- Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí phúc thẩm. Bà H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bị bác và 15.000.000 đồng án phí do yêu cầu phạt cọc bị bác. Tổng cộng bà H phải chịu 15.300.000 đồng án phí sơ thẩm. Được trừ vào 14.600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0020747 ngày 11/7/2022; biên lai số 0003753 ngày 17/12/202 và biên lai số 0003576 ngày 15/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Bà H còn phải nộp thêm 700.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị A, ông Lê Hoàng N phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

*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, quyền yêu cầu thi hành, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Lê Thanh Vân**