

Bản án số: 571/2022/DSPT

Ngày: 25-8-2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Tuấn Vinh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đắc Minh

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Nhi – Thư ký viên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 25 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 206/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2022 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1544/2022/QĐPT-DS ngày 08 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1950; địa chỉ: Ấp Công Đôi, xã Hồ Đắc Kiện, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Đồng Thị M, sinh năm 1959; địa chỉ: Ấp Công Đôi, xã Hồ Đắc Kiện, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ Dân Phố 9, phường Tân Thành, thành phố Buon Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp Công Đôi, xã Hồ Đắc Kiện, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp Công Đôi, xã Hồ Đắc Kiện, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4. Ông Bùi Thanh H, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp Cống Đôi, xã Hồ Đắc Kiện, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

5. Bà Nguyễn Thị Yến P, sinh năm 1988; nơi cư trú cuối cùng trước khi xuất cảnh: Ấp Cống Đôi, xã Hồ Đắc Kiện, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện ngày 06/10/2020, nguyên đơn bà Đỗ Thị T trình bày:

Nguyên vào tháng 11/2017, bà với vợ chồng ông Nguyễn Văn Th (đã chết ngày 18/8/2018) và bà Đồng Thị M có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 754, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Cống Đôi, xã Hồ Đắc Kiện, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, với giá chuyển nhượng là 2,1 cây vàng 24k/công tầm lớn ($1.300m^2$). Sau khi thỏa thuận xong hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng đất ký ngày 13/11/2017, theo nội dung của hợp đồng thì vợ chồng ông Th và bà M (bên A) đồng ý chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà (bên B) diện tích chuyển nhượng là 05 công tầm lớn (tầm 03m), tổng cộng giá chuyển nhượng là 10,5 cây vàng 24k, bà đã đặt cọc cho vợ chồng ông Th và bà M 05 cây vàng 24k ngay sau khi ký hợp đồng. Hai bên thỏa thuận bên A giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên B giữ, hẹn đến ngày 22/7/2020 sẽ giao đất và bà sẽ trả tiếp số vàng còn lại sau khi đo đạc cụ thể và hai bên sẽ thực hiện việc chuyển nhượng, chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà theo quy định. Đồng thời, hai bên còn thỏa thuận nếu bên nào không thực hiện đúng thỏa thuận thì phải bồi thường hợp đồng gấp 04 lần số vàng đã đặt cọc.

Sau khi ký hợp đồng vợ chồng ông Th và bà M đã nhận vàng đặt cọc của bà đủ 05 cây vàng 24k, khi đó vợ chồng ông Th và bà M có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 488531 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp cho ông Th vào ngày 25/4/2014, diện tích được cấp $5.400m^2$ thuộc thửa đất số 754, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Cống Đôi, xã Hồ Đắc Kiện, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng cho bà giữ. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận bằng lời nói khi vợ chồng ông Th và bà M giao đất sẽ đo đạc lại phần đất nếu dư so với hợp đồng thì bà sẽ trả thêm vàng cho vợ chồng ông Th và bà M; nếu đo đất thiếu so với hợp đồng thì vợ chồng ông Th và bà M sẽ giao phần đất khác cho bà để đủ 05 công tầm lớn. Khi đến ngày hẹn giao đất ngày 22/7/2020, vào thời điểm này ông Th đã chết chỉ còn bà M và các con bà M là ông T, ông T1, ông T2 và bà Yến Ph, bà có yêu cầu họ giao đất và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà, thì bà M và các con của bà M không đồng ý, họ nói là không chuyển nhượng đất cho bà nữa, họ sẽ trả lại 05 cây vàng 24k cho bà, bà không đồng ý nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Sự việc đã được Tổ hòa giải ấp Cống Đôi tổ chức hòa giải ngày 19/9/2020, tại buổi hòa giải con bà M là ông Tuấn thay mặt gia đình phát biểu là ông Tuấn chỉ đồng ý cõ đất cho bà, ông Tuấn sẽ chuộc lại đất chứ không đồng ý chuyển nhượng đất cho bà, vì vậy hòa giải không thành. Nhận thấy, vợ chồng

ông Th và bà M đã đồng ý chuyển nhượng đất nêu trên cho bà và đã nhận đủ vàng đặt cọc nhưng nay không đồng ý thực hiện hợp đồng đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Buộc bà M cùng các con là ông T, ông T1, ông T2 và bà Yến Ph tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 13/11/2017, thuộc thửa đất số 754, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Cống Đồi, xã Hồ Đắc Kien, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 488531 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp cho ông Th vào ngày 25/4/2014. Buộc bà M cùng các con là ông T, ông T1, ông T2 và bà Yến Ph có trách nhiệm giao lại thửa đất nêu trên cho bà sử dụng, bà đồng ý trả đủ số vàng còn lại theo diện tích đất thực tế cho gia đình bà M.

2. Trường hợp bà M cùng các con là ông T, ông T1, ông T2 và bà Yến Ph không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không giao đất nêu trên cho bà thì bà yêu cầu bà M cùng các con là ông T, ông T1, ông T2 và bà Yến Ph trả lại cho bà 05 cây vàng 24k đã đặt cọc và bồi thường gấp 04 lần vàng đặt cọc theo thỏa thuận đã ký vào ngày 13/11/2017, tương đương 20 cây vàng 24k.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T cho rằng khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì đất đang cầm cố cho ông H, nên chỉ đặt cọc trước và hẹn đến ngày chuộc đất từ ông H rồi sẽ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th do bà đang cất giữ. Trước đây có làm hợp đồng chuyển nhượng đất bằng giấy viết tay, các bên đã ký kết vào hợp đồng, sau đó bà đem đi đánh máy rồi đem cho các bên ký lại, bản hợp đồng viết tay hiện nay bà không còn cất giữ. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà M cùng các con là ông T, ông T1, ông T2 và bà Yến Ph tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký ngày 13/11/2017; nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì trả lại cho bà 05 cây vàng 24 đã đặt cọc và bồi thường cho bà 05 cây vàng 24k.

- *Tại Tờ tường trình đề ngày 27/10/2020, bị đơn bà Đồng Thị M trình bày:*

Bà có số đất ruộng 05 công, trước đây bà có cố cho ông H cùng ấp, với giá 170.000.000 đồng, nhưng vợ chồng bà còn thiếu Ngân hàng số tiền 50.000.000 đồng, nên chồng bà và bà T có thỏa thuận chuyển nhượng và bà T có đặt cọc cho vợ chồng bà 05 cây vàng 24k, nhưng đưa bằng tiền và bà đã trả tiền Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về giao cho bà T.

Hiện nay chồng bà đã chết, đất cố cho ông H cũng đến hạn chuộc và thời gian giao đất cho bà T cũng đã đến, bà đồng ý đo đất để giao cho bà T nhưng con bà không đồng ý, con bà đồng ý cố đất cho bà T và trả cho bà T tiền đặt cọc là 05 cây vàng 24k, nhưng bà T không đồng ý cố mà buộc bà phải chuyển nhượng đất, bà T nói ông Th (chồng bà) và bà T có làm hợp đồng hai bên thỏa thuận nếu bên nào không thực hiện đúng theo thỏa thuận thì một sẽ thưởng gấp 04 lần vàng đặt cọc.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 27/10/2020, bà M trình bày: Đúng là ngày 13/11/2017, vợ chồng bà có đồng ý chuyển nhượng đất cho bà T như lời bà T trình bày, theo thỏa thuận chuyển nhượng 05 công tằm lớn (hết diện tích đất do chồng bà là ông Th được cấp giấy chứng nhận là 5.400m²), với giá 10,5 cây vàng 24k. Chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 13/11/2017 đúng là chữ ký của vợ chồng bà, nhưng thời điểm đó bà T đưa cho vợ chồng bà ký giấy chuyển nhượng đất là giấy viết tay, không có xác nhận của chính quyền ấp; giấy chuyển nhượng đất do bà T cất giữ, vợ chồng bà không có cất giữ. Vợ chồng bà chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà T, không có thỏa thuận việc bồi thường gấp bốn lần vàng đặt cọc, nên bà không đồng ý bồi thường vàng đặt cọc và cũng không đồng ý chuyển nhượng đất cho bà T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà M khẳng định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/11/2017 đúng là chữ ký của vợ chồng bà, nhưng trước đây ký hợp đồng bằng giấy viết tay không có thỏa thuận bồi thường gấp 04 lần vàng đặt cọc, nên bà chỉ đồng ý trả lại số vàng đặt cọc, không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của bà T. Bà yêu cầu bà T trả lại cho bà bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chồng bà đứng tên.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 08/3/2021 và Tờ tường trình không ngày, tháng, năm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Trong thời gian anh, em ông đi làm ở xa cha mẹ ông ở nhà có cố đất cho ông H số tiền 170.000.000 đồng. Sau này mẹ ông kêu ông về đo đất giao cho bà T thì ông mới biết trong thời gian cố đất cho ông H, cha mẹ ông có lấy tiền cọc của bà T 05 cây vàng 24k, hai bên có làm giấy viết tay chuyển nhượng đất và thỏa thuận sau này hết thời hạn hợp đồng cố đất với ông H thì sẽ lấy đất giao cho bà T. Do gia đình ông chỉ còn lại có mấy công đất, nên ông không đồng ý chuyển nhượng đất cho bà T, bà T có qua nhà kêu giao đất và ông có nói là cố đất cho bà T, bà T cứ lấy đất làm từ 03 - 05 năm nếu có tiền thì ông chuộc lại, nếu không có tiền thì bà T cứ làm tiếp, nhưng bà T không đồng ý và khởi kiện ông đến Tòa án.

Nay ông chỉ đồng ý hoàn trả cho bà T 05 cây vàng 24k, không đồng ý chuyển nhượng đất cho bà T và cũng không đồng ý bồi thường hợp đồng.

- Tại Tờ tường trình không ghi ngày, tháng, năm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn T1 cùng trình bày:

Cha mẹ các ông có 05 công đất cố cho ông H với số tiền 170.000.000 đồng để trả nợ, nay các ông nghe nói chuyển nhượng đất cho bà T, các ông không đồng ý, vì số đất chỉ có 05 công, anh em chưa ai được chia đất, nay cha các ông đã chết, chỉ còn mẹ, đất là hương hỏa của cha mẹ để anh em về thờ cúng, các ông không đồng ý chuyển nhượng đất cho bà T.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 23/11/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Thanh H trình bày:

Phần đất có diện tích 5.400m², thuộc thửa đất số 754, tờ bản đồ số 02, vợ chồng bà M và ông Th đã cố cho ông và có làm giấy cố đất ngày 22/7/2016, thời hạn cố là 04 năm, đến ngày 22/7/2020 là hết hạn cố đất, giá cố là 170.000.000 đồng, đến nay gia đình bà M vẫn chưa chuộc lại đất, khi nào bà M chuộc lại đất thì ông giao trả đất; còn việc bà T khởi kiện bà M và các con của bà M thì ông không có ý kiến gì.

Bản án số 08/2022/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị T về việc yêu cầu buộc bà Đồng Thị M và các con của bà M trả lại vàng đặt cọc và bồi thường vàng đặt cọc.

- Buộc bà Đồng Thị M cùng các con của bà M là ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị Yến P có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị T 10 (mười) cây vàng 24k, được quy đổi bằng tiền Việt Nam đồng tại thời điểm xét xử sơ thẩm với tổng số tiền là 540.500.000 đồng (năm trăm bốn mươi triệu năm trăm nghìn đồng).

- Về lãi suất chậm thi hành án: 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị T về việc yêu cầu buộc bà Đồng Thị M và các con của bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất.

3. Buộc bà Đỗ Thị T trả lại cho bà Đồng Thị M bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 488531 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp cho ông Nguyễn Văn Th ngày 25/4/2014, đối với thửa đất số 754, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Cống Đôi, xã Hồ Đắc Kiện, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo.

Ngày 09/02/2022, bị đơn - Bà Đồng Thị M kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn giữ nguyên kháng cáo và trình bày:

Chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng đúng là của vợ chồng tôi, tuy nhiên đây là hợp đồng viết lại, không phải hợp đồng ban đầu, tôi chỉ đồng ý trả lại tiền và bồi thường thêm 20 triệu đồng, không chấp chuyển nhượng vì có nhu cầu canh tác.

Do bà T khởi kiện nên bà T phải chịu chi phí tố tụng, ngoài ra đề nghị buộc bà T trả lại Giấy chủ quyền thửa đất cho tôi. Đề nghị sửa án sơ thẩm.

Phía nguyên đơn trình bày: Không chấp nhận kháng cáo. Đề nghị y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, các đương sự đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Việc không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng do lỗi của bị đơn do đó phải bị đơn phải bồi thường theo luật định, bản án sơ thẩm là có căn cứ. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Đồng Thị M nộp trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Phía nguyên đơn yêu cầu bà Đồng Thị M và các con là Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T1, Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị Yến P thực hiện hợp đồng nếu không thì phải bồi thường và chịu phạt cọc, cấp sơ thẩm xác định các con của bà M và ông Th là người có quyền và nghĩa vụ liên quan là không chính xác, cần xác định các đương sự nói trên là bị đơn.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Phía bà M chỉ chấp nhận hoàn trả cho bà T 5 lượng vàng 24 K đã nhận và bù thêm 20.000.000 đ, không chấp nhận bồi thường gấp đôi như án sơ thẩm đã tuyên. Ngoài ra, bà M không chấp nhận nộp chi phí thẩm định giá là 6.450.000 đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn – bà Đỗ Thị T yêu cầu phía bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2017, nếu không thực hiện, phía bà M cùng các con phải bồi thường gấp đôi số tiền cọc đã nhận là 05 lượng vàng 24 K. Chứng cứ nguyên đơn xuất trình là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2017 được ký giữa bà Đỗ Thị T và vợ chồng bà Đồng Thị M, ông Nguyễn Văn Th.

Phía bà M xác định vợ chồng bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T 05 công đất, mỗi công 2,1 cây vàng 24 K, tổng cộng 10,5 cây vàng 24 K và chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2017 đúng là chữ ký của vợ chồng bà. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử xác định bà M và ông Th có ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2017 và có nhận vàng đặt cọc của bà T là 05 cây vàng 24 K.

Xét thấy, bà M cho rằng bà T đưa cho vợ chồng bà ký giấy chuyển nhượng đất là giấy viết tay, không có xác nhận của chính quyền cấp; giấy chuyển nhượng đất do bà T cất giữ, vợ chồng bà không có cất giữ. Vợ chồng bà chỉ thỏa

thuận chuyển nhượng đất cho bà T, không có thỏa thuận việc bồi thường gấp bốn lần vàng đặt cọc, nên bà không đồng ý bồi thường vàng đặt cọc và cũng không đồng ý chuyển nhượng đất cho bà T. Tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, bà T cũng thừa nhận trước đó giữa hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng đất bằng giấy viết tay, các bên đã ký kết vào hợp đồng, sau đó bà đem đi đánh máy rồi đem cho các bên ký lại, bản hợp đồng viết tay hiện nay bà không còn cất giữ. Thấy rằng, việc bà T đem hợp đồng chuyển nhượng đất bằng giấy viết tay do các bên đã ký kết rồi đem đi đánh máy và ký lại, việc đánh máy và ký lại có đúng với thỏa thuận ban đầu hay không thì không có cơ sở để đối chiếu, vì bà T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đất bằng giấy viết tay bà không còn cất giữ.

Cấp sơ thẩm cho rằng do không có bản gốc để đối chiếu do đó căn cứ theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định *“Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng 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”*. Qua đó, không có cơ sở chứng minh hai bên có thỏa thuận khác, nên việc bà M không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất thì phải có nghĩa vụ trả lại cho bà T 05 cây vàng 24 K đã đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 05 cây vàng 24 K.

Xét thấy, mặc dù không có bản viết tay để xác định nội dung cam kết ban đầu về điều khoản phạt cọc, tuy nhiên phía bà M xác nhận chữ ký bên bán trong hợp đồng ngày 13/11/2017 và không chứng minh được có sự nhầm lẫn hay sai sót so với hợp đồng viết tay, do đó hợp đồng này là có hiệu lực, nhận định trên của cấp sơ thẩm là chưa phù hợp.

Với các chứng cứ nêu trên, hợp đồng được ký giữa hai bên là có hiệu lực pháp luật. Nội dung hợp đồng có ghi bên bà M nếu không thực hiện việc chuyển nhượng sẽ phải bồi thường gấp bốn lần số vàng đã nhận cọc, lẽ ra khi không thực hiện hợp đồng phía bà M phải thực hiện việc bồi thường như nội dung đã cam kết, tuy nhiên phía bà T tự nguyện chỉ yêu cầu bồi thường gấp đôi nên Hội đồng xét xử ghi nhận và cũng đúng như nội dung quyết định của cấp sơ thẩm, do đó Hội đồng xét xử xét thấy không cần sửa lại nội dung này của án sơ thẩm.

Bà M thừa nhận vợ chồng bà có chuyển nhượng quyền đất cho bà T và có nhận vàng do bà T đặt cọc là 05 cây vàng 24 K. Việc đặt cọc là để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất khi đến hạn chuộc đất đã cầm cố từ ông H là vào ngày 22/7/2020, nhưng không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất được như nhận định trên. Do phía gia đình bà M không đồng ý tiếp tục giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất như đã cam kết, nên phía bà M, ông Th phải bồi thường. Do ông Th chết năm 2018, các con ông Th, bà M là người phải thực hiện nghĩa vụ do ông Th để lại trong phạm vi di sản của ông Th. Việc bà T khởi kiện yêu cầu buộc bà M cùng các con của bà M trả lại cho bà vàng đặt cọc và

bồi thường vàng đặt cọc tổng cộng 10 cây vàng 24 K là có căn cứ do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà M,

Đối với kháng cáo về việc phải chịu chi phí thẩm định giá, xét thấy lỗi thuộc về phía bà M, cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu phí thẩm định giá là phù hợp. Kháng cáo nội dung này không được chấp nhận.

Đối với nội dung bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xét thấy vấn đề này cấp sơ thẩm đã giải quyết, do đó kháng cáo về nội dung này không được chấp nhận.

Về án phí: Như nhận định ở phần tố tụng, do xác định lại các ông bà Tùng, Tú, Tuấn, Yến Phi là bị đơn do đó các ông bà phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và sửa lại án sơ thẩm về án phí.

[3] Án phí sơ thẩm:

Bị đơn phải hoàn trả và bồi thường 540.000.000đ, án phí là:

Do bà M là người cao tuổi, được miễn án phí. Nghĩa vụ của ông Th là $\frac{1}{2}$ do đó các ông bà Tùng, Tú, Tuấn, Yến Phi phải chịu án phí sơ thẩm tính trên giá trị mà các đương sự này phải bồi thường là 270.000.000đ, án phí sơ thẩm là 13.500.000đ.

[4] Án phí phúc thẩm:

Do bà M - người kháng cáo là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị, Hội đồng xét xử không xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Đồng Thị M, sửa án sơ thẩm về phần án phí.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 37, khoản 4 Điều 68, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ khoản 2 Điều 328, Điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ khoản 2 Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 24, khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị T về việc yêu cầu buộc bà Đồng Thị M và các con của bà M trả lại vàng đặt cọc và bồi thường vàng đặt cọc.

- Buộc bà Đồng Thị M cùng các con của bà M là ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị Yến P có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị T 10 (mười) cây vàng 24k, được quy đổi bằng tiền Việt Nam đồng tại thời điểm xét xử sơ thẩm với tổng số tiền là 540.500.000 đồng (năm trăm bốn mươi triệu năm trăm nghìn đồng).

- Về lãi suất chậm thi hành án: 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị T về việc yêu cầu buộc bà Đồng Thị M và các con của bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất.

3. Buộc bà Đỗ Thị T trả lại cho bà Đồng Thị M bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 488531 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp cho ông Nguyễn Văn Th ngày 25/4/2014, đối với thửa đất số 754, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Cống Đồi, xã Hồ Đắc Kiện, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Thị T và bà Đồng Thị M được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Yến P phải chịu 13.500.000đ án phí sơ thẩm dân sự.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí số tiền 12.900.000 đồng (mười hai triệu chín trăm nghìn đồng), bà Đỗ Thị T phải chịu số tiền 6.450.000 đồng (sáu triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng); bà Đồng Thị M phải chịu số tiền 6.450.000 đồng (sáu triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng). Do bà Đỗ Thị T nộp tạm ứng trước nên buộc bà Đồng Thị M có nghĩa vụ nộp hoàn trả lại cho bà Đỗ Thị T số tiền 6.450.000 đồng (sáu triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Đồng Thị M.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy 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 tối cao;
- VKSND cấp cao tại TpHCM;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT, (HKN).

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

Dương Tuấn Vinh

