

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 48/2022/DS-PT

Ngày: 10/3/2022

V/v tranh chấp: “Hủy văn bản thỏa
thuận về việc chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và phạt cọc”

**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 Nguyễn Ái Đoan

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Đạt

Ông Võ Ngọc Giàu

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Lê Lộc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thắm – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 201/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 7 năm 2021 về việc tranh chấp “Hủy văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phạt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 55/2021/DS-ST ngày 05/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 239/2021/QĐ-PT ngày 13 tháng 7 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Lê Thị Tố N, sinh năm 1955

Địa chỉ: Đường T, Khu phố B, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Anh Trần Lê Huy V, sinh năm 1979.

3. Chị Trần Thị Thuỳ L, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của các nguyên đơn: Anh Sơn Nguyễn N1, sinh năm 1982; (có mặt)

Địa chỉ: Đường P, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo văn bản uỷ quyền ngày 25/11/2020.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn: Luật sư Trang Sĩ X – Giám đốc Công ty Luật T – Đoàn Luật sư tỉnh Đ. (có mặt)

Địa chỉ: Số 82 Ngô Quyền, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà Đinh Thị Phước Q, sinh 1953; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Khu phố Cầu Xéo, xã Hậu Thành, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

1. Luật sư Nguyễn Hoàng T – Đoàn luật sư tỉnh T;

2. Luật sư Lê Trần Hồng T1 – Đoàn luật sư tỉnh T;

Địa chỉ: Văn phòng Luật sư T1, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng công chứng A;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Mỹ L1 - Trưởng Văn phòng; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Đường N, khu phố E, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Đinh Thị Phước Q.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm;

Nguyên đơn – bà Lê Thị Tố N, anh Trần Lê Huy V, chị Trần Thị Thuỳ L, có người đại diện theo ủy quyền anh Sơn Nguyễn N1 trình bày:

Các nguyên đơn bà N, anh V và chị L là người thừa kế của ông Trần Công C chết ngày 14/12/2016, ngày 23/01/2017 TAND Thành phố Hồ Chí Minh công nhận cho các nguyên đơn được hưởng thừa kế là phần đất có diện tích 1.907,6m² nằm trong phần đất có diện tích 7.684,4m² thuộc thửa số 497, 498, 499, tờ bản đồ số 04, toạ lạc thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh nên vào ngày 13/12/2017 các đồng nguyên đơn có ký văn bản thoả thuận về việc chuyển nhượng phần đất diện tích 1.907,6m² cho bà Đinh Thị Phước Q với số tiền 6.676.600.000 đồng và có nhận tiền cọc của bà Q 2.500.000.000 đồng thoả thuận chậm nhất đến ngày 15/5/2018 các bên phải liên hệ cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nêu trên văn bản thoả thuận này đã được Văn phòng công chứng A công chứng ngày 13/12/2017.

Sau khi bản có hiệu lực pháp luật các nguyên đơn làm đơn yêu cầu thi hành án để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do các cơ quan hành chính nhà nước làm thủ tục hồ sơ cấp giấy chậm cho đến ngày 26/3/2021 thì UBND huyện B mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N, mặc dù các nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ làm giấy đất nhưng do cơ quan hành chính nhà nước chậm thực hiện, nên đây là lỗi khách quan không phải do lỗi các nguyên đơn.

Vào tháng 05/2019 các nguyên đơn có mời bà Q lên trao đổi thỏa thuận hủy văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoàn trả lại tiền đặt cọc nhưng bà Q không đồng ý và đòi phạt 03 lần tiền cọc.

Nay các nguyên đơn yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận ngày 13/12/2017 giữa bà N, anh V, chị L với bà Q có số công chứng 010543 ngày 13/12/2017 của Văn phòng công chứng A, các nguyên đơn đồng ý trả lại cho bà Q số tiền cọc đã nhận 2.500.000.000 đồng và hỗ trợ tiền lãi 375.000.000 đồng. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Q yêu cầu trả lại số tiền cọc 2.500.000.000 đồng và phạt cọc gấp 02 lần tổng cộng 5.000.000.000 đồng thì các nguyên đơn không đồng ý phạt cọc theo yêu cầu của bà Q.

Bị đơn – bà Đinh Thị Phước Q trình bày:

Vào ngày 13/12/2017 bà Q và các nguyên đơn có ký văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng phần đất diện tích 1.907,6m² tại Văn phòng công chứng A, sau khi ký hợp đồng bà Q có đưa tiền cọc cho các nguyên đơn 2.500.000.000 đồng và thỏa thuận chậm nhất đến ngày 15/5/2018 các bên liên hệ cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nêu trên, nhưng sau khi đến hạn các nguyên đơn không chịu làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Q.

Nay bà Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, bà Q có yêu cầu phản tố yêu cầu các nguyên đơn trả số tiền đặt cọc 2.500.000.000 đồng và phạt cọc gấp 02 lần với số tiền 5.000.000.000 đồng, tổng cộng 7.500.000.000 đồng.

Tại tòa bà Q xin rút lại một phần yêu cầu phản tố không yêu cầu các nguyên đơn phải tiếp tục thực hiện văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2017 và rút lại yêu cầu phạt cọc 01 lần với số tiền 2.500.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Văn phòng công chứng A, có người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị Mỹ L1 trình bày:

Ngày 13/12/2017 bà N, anh V, chị L với bà Q có đến Văn phòng công chứng A yêu cầu công chứng văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.907,6m² nằm trong phần đất có diện tích 7.684,4m² thuộc các thửa 497, 498, 499, tờ bản đồ số 04, địa chỉ Thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh mà bà N, anh V, chị L được chia thừa kế theo bản án số 127/2017/DSPT ngày 23/01/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản vẽ sơ đồ nhà, đất đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B kiểm tra nội nghiệp ngày 29/9/2017. Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2017 được Văn phòng công chứng A công chứng đã được thực hiện hoàn toàn đúng thủ tục theo quy định pháp luật. Văn bản công chứng nêu trên có giá trị pháp lý theo quy định tại Điều 5 Luật Công chứng năm 2014 và có hiệu lực thi hành đối với các bên có liên quan. Đối với tranh chấp của các bên liên quan Văn bản thỏa thuận trên đề nghị Tòa án xem xét theo quy định pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2021/DS-ST ngày 05/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ Điều 328, Điều 422, Điều 423, khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự; c khoản 1 Điều 217; khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; Điều 2 Luật Người cao tuổi; Án lệ số 25/2018/AL ngày 17/10/2018 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Tố N, anh Trần Lê Huy V và chị Trần Thị Thùy L.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đinh Thị Phước Q.

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Lê Thị Tố N, anh Trần Lê Huy V và chị Trần Thị Thùy L với bị đơn bà Đinh Thị Phước Q về việc hủy văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, anh V và chị L với bà Q đã được Văn phòng công chứng A công chứng số 010543 quyền số 12/2017/HĐGD-CCAL ngày 13/12/2017.

Ghi nhận sự tự nguyện bà Lê Thị Tố N, anh Trần Lê Huy V và chị Trần Thị Thùy L có nghĩa vụ hoàn trả số tiền đặt cọc cho bà Đinh Thị Phước Q 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng) và hoàn trả số tiền lãi cho bà Đinh Thị Phước Q 375.000.000 đồng (Ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Tổng cộng số tiền 2.875.000.000 đồng (Hai tỷ tám trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

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 án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Đinh Thị Phước Q về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Tố N, anh Trần Lê Huy V, chị Trần Thị Thùy L với bà Đinh Thị Phước Q đã được Văn phòng công chứng A công chứng số 010543 quyền số 12/2017/HĐGD-CCAL ngày 13/12/2017 và không yêu cầu phạt cọc 01 lần với số tiền 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đinh Thị Phước Q về việc yêu cầu bà Lê Thị Tố N, anh Trần Lê Huy V và chị Trần Thị Thùy L phạt cọc gấp hai lần với số tiền 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/5/2021, bị đơn bà Đinh Thị Phước Q kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết: Buộc các nguyên đơn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.907,6m² thuộc các thửa số 497, 498, 499 tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Trường hợp các nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có nghĩa

vụ hoàn trả 2.500.000.000 đồng tiền cọc và bồi thường gấp 03 lần là 7.500.000.000 đồng, tổng cộng là 10.000.000.000 đồng theo văn bản thỏa thuận đã được công chứng tại Văn phòng công chứng A ngày 13/12/2017.

Ngày 18/5/2021, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang có quyết định kháng nghị số 293/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án số 55/2021/DSST ngày 05/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đề nghị hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với giá chuyển nhượng là 15.000.000.000 đồng. Bị đơn thay đổi yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo nếu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì trả thêm 2.000.000.000 đồng, nếu nguyên đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải trả lại tiền cọc là 2.500.000.000 đồng và bồi thường 5.000.000.000 đồng, tổng cộng là 7.500.000.000 đồng. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Luật sư Nguyễn Hoàng T và Luật sư Lê Trần Hồng T1 trình bày ý kiến bảo vệ quyền lợi cho phía bị đơn: Hợp đồng đã ghi rõ số thửa nhưng giá cả thực tế hiện nay đã thay đổi vì vị trí đất thay đổi nếu nguyên đơn thay đổi ý kiến không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì đất là lỗi của phía nguyên đơn. Việc bà Q yêu cầu trả cọc và phạt cọc là 7,5 tỷ đồng là phù hợp với thỏa thuận của hai bên và phù hợp với quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Luật sư Trang Sĩ X trình bày ý kiến bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn: Căn cứ Điều 420, 422 Bộ luật Dân sự, hợp đồng đã hết hiệu lực vào ngày 15/8/2018, các nguyên đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng là có căn cứ, nguyên đơn không phải chịu phạt cọc mà chỉ đồng ý trả lại tiền đặt cọc và khắc phục hậu quả như án sơ thẩm giải quyết. Đối với kháng nghị của Viện Kiểm sát thì không thống nhất.

Đại diện Viện Kiểm sát tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng chấp hành đúng nội qui phòng xử án và thực hiện quyền, nghĩa vụ đúng pháp luật. Về nội dung: Đề nghị căn cứ Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự thay đổi kháng nghị số 293/QĐKNPT-VKS-DS của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang, đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả cho bị đơn tiền cọc là 2.500.000.000 đồng và chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả gấp hai lần tiền đã đặt cọc của số tiền 2.500.000.000 đồng.

Qua nghiên cứu toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kháng cáo của bị đơn, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Hủy văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phạt cọc” là có căn cứ. Xét đơn kháng cáo và biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm do bà Đinh Thị Phước Q nộp còn trong thời hạn và hợp lệ, đúng với quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo qui định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Ngày 13/12/2017 giữa bên A là bà Lê Thị Tố N, anh Trần Lê Huy V, và chị Trần Thị Thùy L với bên B là bà Đinh Thị Phước Q ký Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 1.907,6m² thuộc các thửa đất thửa số: 497, 498, 499, tờ bản đồ số: 4, địa chỉ các thửa đất: thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền tài sản của bên A (do được chia thừa kế), căn cứ theo: Bản án số 127/2017/DS-PT ngày 23/01/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Bản vẽ sơ đồ nhà, đất do Công ty TNHH Đo đạc Thiết kế Xây dựng Kinh doanh nhà K thực hiện, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B kiểm tra nội nghiệp ngày 29/9/2017. Giá chuyển nhượng là 6.676.600.000 đồng. Bà Q đã đặt cọc cho phía nguyên đơn số tiền là 2.500.000.000 đồng.

Về đối tượng thửa đất trong hợp đồng hai bên đề biết rõ phía bên bà N, anh V và chị L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bởi vậy tại *Điều 2 văn bản thỏa thuận về nội dung*: “*Ngay sau khi bên A hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được chia thừa kế nêu trên tại các thửa đất số: 497, 498, 499, thuộc tờ bản đồ số: 04, địa chỉ: thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên thì bên A đồng ý chuyển nhượng và bên B đồng ý nhận chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất (Diện tích: 1.907,6 m² với giá chuyển nhượng là: 6.676.600.000 đ. Giá không thay đổi cho đến khi hoàn tất việc chuyển nhượng*”.

Xét thấy, Văn bản thỏa thuận ngày 13/12/2017 là hợp đồng có điều kiện hứa mua, hứa bán khi có đủ điều kiện. *Tại Điều 4 văn bản thỏa thuận về thời điểm tiến hành thủ tục chuyển nhượng* “*Đến khi bên A hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đáp ứng đầy đủ các điều kiện cần thiết để chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất, chậm nhất đến ngày 15/5/2018 hai bên sẽ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận nêu trên theo quy định. Nếu quá thời hạn trên hoặc bên A thay đổi ý không tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bên B thì bên A sẽ phải bồi hoàn cho bên B gấp ba số tiền mà bên B đã đặt cọc*.”

Ngược lại nếu bên B không tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận nên trên thì bên B mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A”

Sau khi ký Văn bản thỏa thuận bà Q đã giao cho bà N, anh V và chị L số tiền đặt cọc là 2.500.000.000 đồng.

Nhận thấy, theo Văn bản thỏa thuận thì chậm nhất đến ngày 15/5/2018 hai bên sẽ liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để là thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do quá trình thi hành án các đương sự trong vụ án tranh chấp đối với Bản án số 127/2017/DS-PT ngày 23/01/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không hợp tác nên việc thi hành án kéo dài và cho đến ngày 26/3/2021 bà Lê Thị Tố N mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo ý kiến của các nguyên đơn tại khởi kiện ngày 25 tháng 11 năm 2020 (Bút lục 43) của bà N, anh V, chị L yêu cầu hủy bỏ văn bản thỏa thuận ngày 13/12/2017 với các lý do sau *“Thỏa thuận đã hết hiệu lực không do lỗi vi phạm của chúng tôi (ngoài ý muốn của chúng tôi); Vị trí đất thỏa thuận không đúng với vị trí đất thực tế; Về giá cả: Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thỏa thuận không còn phù hợp với giá trị đất tại thời điểm hiện tại; Giá trị lô đất thỏa thuận nằm bên trong không còn phù hợp với giá trị lô đất thực tế (mặt tiền đường) vị trí đất ngoài mặt tiền cao hơn vị trí đất phía trong”*. Tuy nhiên, theo đơn phản tố ngày 21 tháng 12 năm 2020 phía bị đơn bà Q vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Nhận thấy, các bên đương sự thỏa thuận chậm nhất đến ngày 15/8/2018 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng nhưng đến thời điểm này do các nguyên đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể thực hiện được chứ không phải văn bản thỏa thuận giữa hai bên hết hiệu lực.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Đinh Thị Phước Q, Hội đồng xét xử thấy rằng Văn bản thỏa thuận ngày 13/12/2017 là hợp đồng có điều kiện như đã phân tích nêu trên, xét thấy các nguyên đơn gặp khó khăn trong quá trình thi hành án nên bị chậm cấp giấy nhưng trong quá trình đợi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các nguyên đơn biết được vị trí đất nằm ở vị trí đất mặt tiền và có giá trị cao nên yêu cầu hủy hợp đồng, yêu cầu này không được phía bà Q thống nhất nên lỗi vi phạm dẫn đến không tiếp tục thực hiện Văn bản thỏa thuận ngày 13/12/2007 là hoàn toàn thuộc về phía các nguyên đơn, đây là lỗi chủ quan của các nguyên đơn. Do đó, các nguyên đơn phải chịu phạt cọc theo quy định tại Điều 4 Văn bản thỏa thuận ngày 13/12/2017, tức là phía các nguyên đơn sẽ bồi hoàn cho bà Q gấp ba lần số tiền mà bà Q đã đặt cọc. Tức là, bên bà N, anh V và chị L sẽ bồi hoàn cho bà Q số tiền là 7.500.000.000 đồng.

[3] Bản án sơ thẩm nhận định các đương sự không thực hiện được thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi khách quan nên buộc các nguyên đơn trả lại cho bà Q số tiền đặt cọc là 2.500.000.000 đồng và tiền lãi là 375.000.000 đồng là không phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, không đúng khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự.

[4] Bà Q kháng cáo yêu cầu các nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà sẽ trả thêm 2 tỷ đồng nhưng các nguyên đơn không đồng ý, các nguyên đơn cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với điều kiện bà Q phải trả 15 tỷ, nên hợp đồng này không thể thực hiện được. Do đó hợp đồng này sẽ được chấm dứt theo quy định.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần kháng cáo của bà Q, sửa án sơ thẩm, buộc các nguyên đơn trả cho bà Q số tiền là 7.500.000.000 đồng và chấm dứt văn bản thỏa thuận giữa hai bên.

Xét lời đề nghị của hai luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Xét đề nghị của luật sư bảo vệ quyền lợi cho các nguyên đơn phù hợp với một phần nhận định của Hội đồng xét xử nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đề nghị của luật sư.

Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Bà Lê Thị Tố N và bà Đinh Thị Phước Q là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/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.

Đối với số tiền 7.500.000.000 đồng các đồng nguyên đơn phải chịu án phí dân sự dân sự sơ thẩm là 115.500.000 đồng. Do bà N được miễn án phí nên anh V và chị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 77.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 293, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313, và khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Chấp nhận đề nghị của của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tại phiên tòa phúc thẩm.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đinh Thị Phước Q.

- Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 55/2021/DS-ST ngày 05/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ Điều 328, Điều 422, Điều 423, 427 khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự;

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.

Xử:

1. Chấp nhận một yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Tố N, anh Trần Lê Huy V và chị Trần Thị Thùy L.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị Tố N, anh Trần Lê Huy V và chị Trần Thị Thùy L trả cho bà Đinh Thị Phước Q số tiền đặt cọc là 2.500.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phân tố của bị đơn bà Đinh Thị Phước Q.

- Buộc bà Lê Thị Tố N, anh Trần Lê Huy V và chị Trần Thị Thùy L trả cho bà Đinh Thị Phước Q số tiền phạt đặt cọc là 5.000.000.000 đồng do vi phạm nghĩa vụ theo văn bản thỏa thuận ngày 13/12/2017.

Tổng cộng bà Lê Thị Tố N, anh Trần Lê Huy V và chị Trần Thị Thùy L trả cho bà Đinh Thị Phước Q số tiền là 7.500.000.000 đồng. (Bảy tỷ năm trăm triệu đồng)

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 án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án nếu chậm trả thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Chấm dứt việc thực hiện văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, anh V và chị L với bà Q đã được Văn phòng công chứng A công chứng số 010543 quyền số 12/2017/HĐGD-CCAL ngày 13/12/2017.

4. Về án phí:

Miễn án phí cho bà Lê Thị Tố N và bà Đinh Thị Phước Q.

Anh Trần Lê Huy V và chị Trần Thị Thùy L cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 77.000.000 đồng.

Hoàn lại cho bà Lê Thị Tố N, anh Trần Lê Huy V và chị Trần Thị Thùy L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004489 ngày 03 tháng 12 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Hoàn lại cho bà Đinh Thị Phước Q số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 59.000.000 đồng theo biên lai thu số 0004564 ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Trường hợp bản án 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOạ PHIÊN TOạ**

- TAND huyện C, TG;
- CCTHADS huyện C, TG;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Nguyễn Ái Doan