

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 81/2021/DS-PT
Ngày: 16- 4 -2021
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Phương Loan

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Huỳnh Văn Út

- Thư ký phiên tòa: Bà Châu Nhật Thu là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Dẽ – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 3 năm 2021 và ngày 16 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 16/2021/TLPT-DS ngày 27 tháng 01 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 203/2020/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 29/2021/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu P, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: Số 50, đường X, khóm 4, phường 8, thành phố M, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Trần Thanh T, sinh năm 1978.

Là người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi.

Người giám hộ của ông T: Chị Trần Yến N, sinh năm 2001 (con ông T).
Cùng địa chỉ: Ấp 6, xã A, thành phố M, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Yến N: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: Số 97, đường H, khóm 7, phường 7, thành phố M, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Cao Thu H, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 6, xã A, thành phố M, tỉnh Cà Mau

2. Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1966 (vắng mặt)

3. Ông Nguyễn Minh U, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 5, xã L, huyện B, tỉnh Cà Mau.

- *Viện kiểm sát nhân dân thành phố M*: kháng nghị tại Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 31/12/2020 kháng nghị bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố M theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm.

- *Người kháng cáo*: Người giám hộ của bị đơn chị Trần Yến N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu P trình bày:*

Vào ngày 11/7/2018 bà P thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông T phần đất thửa số 169 tờ bản đồ số 01, loại đất nuôi trồng thủy sản diện tích 444,9m² với giá 630.000.000 đồng. Bà và ông T thỏa thuận bà đặt cọc 200.000.000 đồng để ông T trả nợ ngân hàng lấy sổ đỏ về do ông T đang thế chấp trong ngân hàng để vay tiền. Việc đặt cọc hai bên có làm văn bản. Do bà là giáo viên nên không thể nhận chuyển nhượng đất nuôi trồng thủy sản, nên bà và ông T thỏa thuận ông T làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất lên đất thổ cư xong bà và ông T sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất bà là người nộp tổng số tiền là 126.070.400 đồng. Sau khi được chuyển mục đích lên đất thổ cư thì ông T không ra công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng. Trong thời gian chờ làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất ông T và bà H có ứng trước 18.000.000 đồng để ông T đi điều trị bệnh và số tiền này sẽ được trừ vào số tiền chuyển nhượng đất. Nay bà yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc, tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp ông T không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì buộc ông T trả 200.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc 200.000.000 đồng, số tiền ông T ứng trước khi chuyển nhượng 18.000.000 đồng và tiền chuyển mục đích sử dụng đất 126.070.400 đồng tương đương 327,2m². Yêu cầu ông T bồi thường thiệt hại với giá trị đất chênh lệch từ đất nuôi trồng thủy sản giá 45.000 đồng/m² nhưng hiện nay giá đất đã chuyển mục đích là 5.200.000đ/m². Số tiền bà P yêu cầu ông T phải bồi thường thiệt hại do giá đất tăng là 1.686.716.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà P yêu cầu Tòa án buộc ông T phải trả cọc, tiền ứng trước và bồi thường thiệt hại cho bà P tổng số tiền là 1.904.716.000 đồng.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn K trình bày:*

Năm 2015, bà Cao Thu H kết hôn với ông T. Trong thời gian chung sống, bà H ép ông T ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất cho bà P vào ngày 11/7/2018, trong thời gian này ông T không còn minh mẫn do bị tai nạn giao thông năm 2015. Số tiền cọc bà P đã đưa cho ông T do bà H nhận tiêu xài cá nhân, ông T không nhận. Chữ ký trong hợp đồng đặt cọc không phải chữ ký của ông T. Hiện nay, người giám hộ cho ông T không đồng ý tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phương. Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bà H cùng có trách nhiệm với ông T trả lại cho bà P số tiền cọc 200.000.000 đồng, tiền bà P nộp để ông T chuyển mục đích sử dụng đất là 126.070.400 đồng và tiền ứng

trước 18.000.000 đồng. Yêu xác định phần trách nhiệm của ông T phải trả cho bà Plà 126.000.000 đồng, phần còn lại là trách nhiệm của bà H. Không đồng ý bồi thường thiệt hại.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 203/2020/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố M quyết định:

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc được giao kết ngày 11/7/2018 giữa ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Thu P vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu P về việc buộc ông Trần Thanh T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc được giao kết ngày 11/7/2018.

Buộc ông Trần Thanh T do chị Trần Yến N là người giám hộ phải trả cho bà Nguyễn Thị Thu P số tiền 1.904.716.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 29/12/2020 chị Trần Yến N có đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa một phần bản án theo hướng buộc ông T cùng bà H có trách nhiệm trả lại cho bà P tổng số tiền 325.416.000 đồng trong đó tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền bà P nộp chuyển mục đích sử dụng đất 125.416.000 đồng.

Ngày 31/12/2020 Viện Kiểm sát nhân dân thành phố M có Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị một phần đối với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố M theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm. Không chấp nhận đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thu P về việc buộc ông Trần Thanh T do chị Trần Yến N làm người giám hộ phải bồi thường số tiền giá trị quyền sử dụng đất tăng thêm do nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất diện tích 327,2m² từ đất nuôi trồng thủy sản thành đất ở bằng tiền là 1.686.716.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của của bị đơn, buộc ông Trần Thanh T do chị Trần Yến N làm người giám hộ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thu P tiền chuyển mục đích sử dụng đất là 125.416.000 đồng và tiền thuế 654.400 đồng, tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền ứng trước là 18.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của chị N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và tranh luận cho rằng: theo kết quả giám định năm 2019 thì ông T bị hạn chế khả năng nhận thức từ năm 2015 do bị tai nạn giao thông, năm 2018 ông T ký hợp đồng đặt cọc với bà P để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Plà do bà Hép buộc nên ông T không có lỗi, vì vậy không đồng ý bồi thường thiệt hại cho bà Phương. Chỉ chấp nhận trả cho bà P số tiền bà P đặt cọc 200.000.000 đồng, tiền chuyển mục đích sử dụng đất do bà P nộp thay cho ông T là 126.070.400 đồng và tiền ứng trước là 18.000.000 đồng.

Bà P tranh luận cho rằng khi ông T ký hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà thì ông T không bị hạn chế khả năng nhận thức, vì ông T bị tai nạn giao thông từ năm 2015 đã điều trị khỏi bệnh. Từ năm 2016 đến năm 2018 ông T ký rất nhiều hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất cho nhiều người, ký hợp đồng ủy quyền cho bà H vay tiền tại Ngân hàng, ký đơn và làm thủ tục chuyển khẩu cho các con ông T vào cùng sổ hộ khẩu với ông T, năm 2016 ông T cũng đã ký hợp đồng tặng cho đất bà H là vợ ông T, đến ngày 11/7/2018 ông T ký hợp đồng đặt cọc và nhận cọc của bà để chuyển nhượng đất cho bà, trong thời gian làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất của ông T thì ông T cùng đi với bà đến Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M để ký tên vào các giấy tờ thủ tục nộp thuế và các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Sau khi chuyển mục đích sử dụng đất thì ông T không ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà nên bà đã khởi kiện ông T nên lúc này các con ông T cùng khởi kiện bà H đòi lại đất do ông T tặng cho bà H năm 2016. Việc ông T đi giám định tâm thần là để làm cơ sở đòi lại đất đã tặng cho bà H vào năm 2016. Theo kết quả giám định tâm thần ngày 25/01/2019 cho rằng ông T bị hạn chế khả năng nhận thức và điều chỉnh hành vi do bệnh lý tâm thần nên các con ông T tiếp tục yêu cầu Tòa án tuyên bố ông T bị hạn chế khả năng nhận thức để làm cơ sở hủy hợp đồng tặng cho đất giữa ông T và bà Hồng. Căn cứ kết luận giám định này, các con ông T tiếp tục yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc với bà vào năm 2018 để cho rằng ông T không có lỗi khi ký hợp đồng đặt cọc nên không đồng ý trả tiền phạt cọc và bồi thường thiệt hại cho bà nên bà yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông T phải chịu toàn bộ trách nhiệm trả tiền cọc, phạt cọc và bồi thường thiệt hại cho bà theo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố M. Thời điểm ông T ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc của bà, không có giấy tờ gì thể hiện ông T bị hạn chế khả năng nhận thức do bị tai nạn giao thông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố M. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố M theo hướng buộc ông T do chị N làm người giám hộ phải trả lại cho bà P số tiền 218.000.000 đồng, số tiền chuyển mục đích sử dụng đất 126.070.400 đồng và tính lãi theo quy định đối với số tiền 126.070.400 đồng, tiền ứng trước 18.000.000 đồng, không buộc ông T do chị N làm người giám hộ phải trả lại cho bà P số tiền 1.686.716.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của chị N, Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng đặt cọc giữa bà P và ông T được lập thành văn bản ký vào ngày 11/7/2018. Hợp đồng thể hiện sự thỏa thuận bà P đặt cọc cho ông T số tiền 200.000.000 đồng để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chị N cho rằng chữ ký trong hợp đồng đặt cọc không phải của ông T. Tại Kết luận giám định số 127/GĐ-PC09 ngày 04/8/2020 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Cà Mau (BL 169) kết luận chữ ký tên Trần Thanh T được ký trong hợp đồng đặt cọc là do ông T ký. Hiện nay, chị N cho rằng do bà H ép buộc ông T ký tên hợp đồng đặt cọc để nhận tiền cọc chi xài cá nhân, nhưng bà H không thừa nhận, chị N không có chứng cứ chứng minh việc bà H ép buộc ông T ký tên vào hợp đồng đặt cọc để nhận tiền của ông T tiêu xài nên không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của chị N về việc buộc bà H phải có trách nhiệm cùng ông T trả cho bà P

số tiền cọc là 200.000.000 đồng. Do đó, buộc ông T phải cùng có trách nhiệm trả cho bà P số tiền cọc là 200.000.000 đồng

[2] Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 11/7/2018 thể hiện, ông T cam kết chuyển nhượng cho bà P diện tích 444,9m² đất nuôi trồng thủy sản, đất thuộc thửa số 169 tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp 6, xã A, thành phố M do ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 630.000.000 đồng, ông T có nghĩa vụ làm thủ tục để chuyển mục đích sử dụng 100m² đất nuôi trồng thủy sản thành đất ở, bà P phải nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất. Đã qua, bà P đã nộp tổng số tiền 126.070.400 đồng để ông T chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nuôi trồng thủy sản thành đất ở diện tích 327,2m² nhưng ông T không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà P. Như vậy, ông T là người đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc có quy định bên nào vi phạm phải chịu bồi thường thiệt hại 300%. Do đó, ông T phải trả cho bà P số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng x 300% = 600.000.000 đồng theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự.

[3] Chị N cho rằng thời điểm ông T ký hợp đồng đặt cọc với bà P vào ngày 11/7/2018 ông T bị hạn chế khả năng nhận thức do bị tai nạn giao thông vào năm 2015. Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo Kết luận giám định pháp y tâm thần số 04/2019/KLGĐYC ngày 25/01/2019 (BL 31) thể hiện sau chấn thương sọ não tháng 10/2015 đến nay ông T hạn chế khả năng nhận thức và điều khiển hành vi do bệnh lý tâm thần, đương sự có khó khăn trong nhận thức làm chủ hành vi. Đến ngày 09/10/2019 Tòa án nhân dân thành phố M có Quyết định số 36/2019/QĐST-DS tuyên bố ông T “hạn chế trong nhận thức, làm chủ hành vi” giao cho chị Trần Yến N làm người giám hộ cho ông T. Việc chị N đưa ông T đi giám định tâm thần vào năm 2019 là mục đích để làm cơ sở khởi kiện bà H để yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho đất giữa ông T và bà H vào ngày 12/7/2016. Khi ông T ký hợp đồng đặt cọc và nhận cọc của bà P vào ngày 11/7/2018 thì không có giấy tờ gì thể hiện ông T bị hạn chế khả năng nhận thức, trong khi đó hợp đồng đặt cọc có bà H ký tên là người làm chứng, trong thời điểm này bà H và ông T là vợ chồng đang chung sống với nhau. Đến ngày 19/12/2018 ông T yêu cầu giám định tâm thần để làm cơ sở khởi kiện bà H yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Đến ngày 27/6/2019 thì ông T và các con ông T khởi kiện bà H để yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho đất giữa ông T với bà Hồng. Tại bản án sơ thẩm số 154/DS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố M và bản án phúc thẩm số 45/2021/DS-PT ngày 11/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã chấp nhận yêu cầu của ông T và các con ông T để hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T và bà H. Hiện nay, chị N cho rằng căn cứ kết luận giám định pháp y tâm thần số 04/2019/KLGĐYC ngày 25/01/2019 và Quyết định số 36/2019/QĐST-DS ngày 09/10/2019 về việc yêu cầu tuyên bố người khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi của Tòa án nhân dân thành phố M, để cho rằng thời điểm ông T ký hợp đồng đặt cọc với bà P vào ngày 11/7/2018 là do ông T bị hạn chế khả năng nhận thức, làm chủ hành vi là không phù hợp. Mặc khác, tại hồ sơ thể hiện từ năm 2016 đến năm 2018 ông T đã ký

nhieu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Trần Thị Mỹ Hằng được công chứng ngày 20/6/2016 (BL 130), bà Hằng thừa nhận đã nhận chuyển nhượng đất của ông T và hiện nay đã cất nhà ở; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Trung Sinh được điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T (BL 203), hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Mai Nguyễn Đăng Khoa vào ngày 08/6/2016 (BL 144). Từ ngày 21/01/2016 đến ngày 10/06/2016 ông T đã ký tên vay tiền và nhiều lần ký tên trả nợ tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố M (BL 371). Từ tháng 8/2018 đến tháng 9/2018 ông T đã ký đơn xin chuyển mục đích quyền sử dụng đất và ký các biên bản, hồ sơ để làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất tại Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M (BL 210-214). Như vậy, chị N cho rằng thời điểm ông T ký hợp đồng đặt cọc với bà P vào ngày 11/7/2018, ông T bị hạn chế năng lực hành vi là không có cơ sở.

[4] Đối với yêu cầu kháng cáo của chị N chấp nhận trả tổng số tiền bà P đã nộp thuế chuyển mục đích sử dụng đất là 126.070.400 đồng, không đồng ý bồi thường thiệt hại số tiền 1.686.716.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Số tiền 126.070.400 đồng do bà P nộp thay ông T theo hai giấy nộp tiền vào Ngân sách Nhà nước trong đó số tiền 125.416.000 đồng là tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất và số tiền 654.400 đồng là tiền nộp lệ phí trước bạ để chuyển mục đích sử dụng đất cho ông T với diện tích 327,2m² đất nuôi trồng thủy sản thành đất ở nông thôn trên phần đất của ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 215-216). Việc chuyển mục đích sử dụng đất là nhằm mục đích để bà P đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T. Tại thời điểm bà P nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất thì giữa bà P và ông T chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất vẫn còn thuộc quyền sử dụng của ông T, hai bên chỉ thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại hợp đồng đặt cọc. Sau khi ông T đã chuyển mục đích sử dụng đất thì ông T đã không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bà P theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Do đó, ông T vi phạm hợp đồng đặt cọc thì ông T phải chịu phạt cọc theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc là 300%. Như vậy, số tiền bà P nộp thay cho ông T để giá trị đất của ông T tăng từ 45.000 đồng/m² lên giá đất ở là 5.200.000 đồng/m² theo bảng giá đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau thì bà P không được tính để buộc ông T bồi thường thiệt hại vì giữa bà P và ông T chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên đây được xem là số tiền bà P cho ông T vay để nộp thuế chuyển mục đích sử dụng đất. Do đó, buộc ông T phải trả số tiền 126.070.400 đồng cho bà P và tính lãi từ ngày 06/11/2018 đến ngày xét xử theo mức lãi suất do Nhà nước quy định tại Khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự là 20%/năm, cụ thể:

Tiền lãi: 126.070.400 đồng x 29 tháng x 20%/năm = 61.055.894 đồng

Tổng cộng vốn và lãi là 126.070.400 đồng + 61.055.894 đồng = 187.126.294 đồng

[5] Đối với số tiền bà P cho ông T ứng trước là 15.000.000 đồng để đi điều trị bệnh được ông T ký nhận (BL 142) và 3.000.000 đồng được ông T thừa nhận tổng cộng 18.000.000 đồng vào ngày 12/6/2018. Theo thỏa thuận số tiền này được đối trừ vào số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng hiện nay các bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất nên buộc ông T phải trả cho bà P 18.000.000 đồng và tính lãi từ ngày 12/6/2018 đến ngày xét xử theo mức lãi suất do Nhà nước quy định tại Khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự là 20%/năm, cụ thể:

Tiền lãi: 18.000.000 đồng x 34 tháng x 20%/năm = 10.220.400 đồng.

Tổng cộng vốn và lãi là 18.000.000 đồng + 10.220.400 đồng = 28.220.400 đồng

Tại phiên tòa chị N cho rằng chị là người được cử làm người giám hộ cho ông T nên chị N có nghĩa vụ quản lý tài sản của ông T và thực hiện việc trả nợ cho bà P tổng số tiền 1.015.346.694 đồng theo quy định của pháp luật về người giám hộ.

[6] Đối với yêu cầu kháng cáo của chị N yêu cầu bà H phải có trách nhiệm trả tiền cho bà P cùng với ông T, Hội đồng xét xử xét thấy:

Bà H đã kết hôn với ông T vào ngày 03/02/2015 (BL 311), việc ông T ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất cho bà P thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cá nhân ông T đứng tên, bà H chỉ là người ký với tư cách là người chứng kiến, chị N không có cơ sở chứng minh bà H nhận số tiền cọc, hiện nay ông T không đồng ý chuyển nhượng đất cho bà P thì phần đất của ông T vẫn do ông T tiếp tục quản lý và sử dụng, do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của chị N buộc bà H phải có trách nhiệm trả tiền cho bà P.

[7] Bản án sơ thẩm cho rằng do ông T không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà P nên phải bồi thường thiệt hại theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, buộc ông T trả lại tiền cọc, tiền chuyển mục đích sử dụng đất và bồi thường giá trị thiệt hại trên diện tích đất 327,2m² được chuyển mục đích sử dụng với số tiền thiệt hại do giá đất tăng là 1.686.716.000 đồng (5.200.000đ – 45.000đ) x 327,2m² = 1.686.716.000 đồng là không phù hợp.

Do đó, Viện kiểm sát nhân dân thành phố M kháng nghị bản án sơ thẩm về việc bồi thường thiệt hại là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà P yêu cầu ông T phải ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà P, nếu hủy hợp đồng đặt cọc thì phải trả tiền cọc là 200.000.000 đồng và phải bồi thường thiệt hại cho bà P theo bản án sơ thẩm xác định. Tuy nhiên, do ông T vi phạm không ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà P theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc nên ông T phải trả lại số tiền nhận cọc và phải trả tiền phạt cọc cho bà P, còn số tiền bà P đã nộp thay cho ông T khi chuyển mục đích sử dụng đất và tiền bà P cho ông T ứng trước buộc ông T phải trả cho bà P và chịu tiền lãi theo lãi suất do Nhà nước quy định nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà P. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của chị N và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố M là phù hợp.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phương, ông T phải nộp theo quy định.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của chị N nên chị N không phải chịu.

[11] Về chi phí tố tụng: Buộc ông T do chị N là người giám hộ trả lại cho bà P số tiền chi phí giám định chữ viết là 4.880.000 đồng.

[12] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm 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 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của chị Trần Yến N là người giám hộ cho ông Trần Thanh T.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố M.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 203/2020/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố M.

Hủy hợp đồng đặt cọc được giao kết ngày 11/7/2018 giữa ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Thu P.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu P về việc buộc ông Trần Thanh T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc được giao kết ngày 11/7/2018.

Buộc ông Trần Thanh T trả cho bà Nguyễn Thị Thu P tổng số tiền 1.015.346.694 đồng (*Một tỷ không trăm mười lăm triệu ba trăm bốn mươi sáu nghìn sáu trăm chín mươi bốn đồng*). Chị N là người giám hộ cho ông T nên chị N có nghĩa vụ quản lý tài sản của ông T và thực hiện việc trả nợ cho bà P theo quy định của pháp luật về người giám hộ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 năm 2015.

- Chi phí tố tụng:

Buộc ông Trần Thanh T do chị Trần Yến N là người giám hộ trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu P số tiền 4.880.000 đồng (*Bốn triệu tám trăm tám mươi ngàn đồng*).

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Thanh T do chị Trần Yến N là người giám hộ phải nộp số tiền án phí 42.460.400 đồng (*Bốn mươi hai triệu bốn trăm sáu mươi nghìn bốn trăm đồng*).

Bà Nguyễn Thị Thu P phải chịu án phí là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*), ngày 20/3/2019 bà Nguyễn Thị Thu P đã nộp tiền tạm ứng án phí, số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo lai thu số 0002231 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố M được chuyển thu.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Trần Yên N không phải nộp. Ngày 29/12/2020 chị N đã nộp tiền tạm ứng án phí, số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000424 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M được nhận lại.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, 7a, 7b 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố M;
- Tòa án nhân dân thành phố M;
- Chi Cục THADS thành phố M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT (TM:TANDTCM).

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

Bùi Thị Phương Loan