

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 325/2023/DS-PT
Ngày 11/9/2023
V/v tranh chấp về đòi lại tiền đặt
cọc và phạt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Những.

Các Thẩm phán: Ông Trần Tấn Quốc.

Ông Nguyễn Văn Thu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Lan - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 231/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2023 về việc “Tranh chấp về đòi lại tiền đặt cọc và phạt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 248/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 226/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2023 giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1979; Địa chỉ: Ấp X, xã Y, huyện T, tỉnh Long An. Ông N chết ngày 02/02/2023 theo Trích lục khai tử số 17/TLKT-BS ngày 06/02/2023 của UBND xã Y, huyện T, tỉnh Long An.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Hồng T2, sinh năm 1981 (vợ của ông N); Địa chỉ: Ấp X, xã Y, huyện T, tỉnh Long An;

2. Anh Nguyễn Quốc T4, sinh năm 2004 (con của ông N và bà T2); Địa chỉ: Ấp X, xã Y, huyện T, tỉnh Long An, hiện đang chấp hành án tại Đội 17.I, Phân trại số 1, Trại giam L, huyện Z, tỉnh Long An.

3. Cháu Nguyễn Thị Mộng B, sinh ngày 09/7/2007 (con của ông N và bà T2); Địa chỉ: Ấp X, xã Y, huyện T, tỉnh Long An;

4. Cháu Nguyễn Thị Ngọc H, sinh ngày 13/3/2011 (con của ông N và bà T2); Địa chỉ: Ấp X, xã Y, huyện T, tỉnh Long An;

Cháu B và cháu H do bà Nguyễn Hồng T2 là người giám hộ, đại diện theo pháp luật.

5. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1955 (Mẹ ruột của ông N); Địa chỉ: Ấp X, xã Y, huyện T, tỉnh Long An;

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của tất cả những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Ông Phan Văn C, sinh năm 1958; Địa chỉ: Ấp X1, xã Y1, huyện T, tỉnh Long An.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1975;

2.2. Ông Ngô Văn Chiến E, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: Ấp X3, xã Y1, huyện T, tỉnh Long An.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Ngô Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1996; Địa chỉ: Ấp X3, xã Y1, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của anh Trí: Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp X3, xã Y1, huyện T, tỉnh Long An.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị N1 và ông Ngô Văn Chiến E.

(Bà N1, ông Chiến E và ông Còn có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/8/2022 của nguyên đơn Nguyễn Văn N và ý kiến trình bày của ông Nguyễn Văn Còn (là đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông N) trong quá trình giải quyết tại Tòa án như sau:

Ngày 13/5/2022, ông Nguyễn Văn N có thỏa thuận mua nhà, đất của bà Nguyễn Thị N1 tại 03 thửa 120, 292 và 143 tờ bản đồ số 3, ấp X3, xã Y1, huyện T, tỉnh Long An với tổng giá trị nhà, đất là 2.650.000.000 đồng. Hai bên có làm “Hợp đồng đặt cọc” với nội dung: Ông N đặt cọc cho bà N1 số tiền 300.000.000 đồng, số tiền còn lại là 2.350.000.000 đồng ông N sẽ giao cho bà N1 khi thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất hoàn tất. Thời hạn đặt cọc là 30 ngày tính từ ngày 13/5/2022 đến hết ngày 13/6/2022. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận các nội dung về nghĩa vụ chịu thuế, phí, cũng như về phạt cọc, mất cọc.

Trong thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông N có đi tìm hiểu và được biết các thửa đất 120, 292 và 143 nêu trên bà N1 không thể làm thủ tục công chứng hợp đồng, không thể làm thủ tục sang tên chuyển quyền cho ông N do quyền sử dụng đất của các thửa đất này, trước đây ông Ngô Văn Chiến E (chồng bà N1) đã tặng cho con là anh Ngô Nguyễn Hữu T1, thì đã bị các chủ nợ của

ông Chiến E khởi kiện hủy hợp đồng tặng cho giữa ông Chiến E và anh Ngô Nguyễn Hữu T1. Trước ngày 13/6/2022, ông N thông báo cho bà N1 biết nội dung liên quan đến việc không thể làm thủ tục công chứng hợp đồng, không thể làm thủ tục sang tên chuyển quyền, ông N không thể đáp ứng theo yêu cầu của bà N1 là ra công chứng vào ngày 13/6/2022. Sau khi nghe nội dung ông N thông báo, thì bà N1 trực tiếp có ý kiến là không đồng ý với thông báo của ông N và bà N1 còn khẳng định với ông N là vẫn thực hiện được thủ tục công chứng hợp đồng, nhưng ông N không đồng ý, nên phát sinh tranh chấp.

Ông Nguyễn Văn N khởi kiện yêu cầu bà N1 và ông Chiến E liên đới trách nhiệm trả lại cho ông N số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng và chịu phạt cọc với số tiền là 300.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng, theo hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2022 giữa ông N và bà N1 nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, ông Phan Văn C đại diện phía nguyên đơn rút lại yêu cầu phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N1 và ông Chiến E liên đới trách nhiệm trả lại 300.000.000 đồng tiền cọc và bổ sung yêu cầu khởi kiện buộc bà N1 và ông Chiến E liên đới trách nhiệm trả thêm phần tiền lãi theo mức lãi suất 0,83%/tháng tính trên số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng từ ngày 13/5/2022 cho đến ngày xét xử là 29.880.000 đồng.

Bị đơn Nguyễn Thị N1 trình bày: Vào ngày 13/5/2022, ông Nguyễn Văn N có thỏa thuận mua nhà, đất của bà Nguyễn Thị N1 tại 03 thửa 120, 292 và 143 tờ bản đồ số 3, ấp X3, xã Y1, huyện T, tỉnh Long An với tổng giá trị nhà, đất là 2.650.000.000 đồng. Hai bên có làm “Hợp đồng đặt cọc” với nội dung: Ông N đặt cọc cho bà N1 số tiền 300.000.000 đồng, số tiền còn lại là 2.350.000.000 đồng ông N sẽ giao cho bà N1 khi thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất hoàn tất. Thời hạn đặt cọc là 30 ngày tính từ ngày 13/5/2022 đến hết ngày 13/6/2022. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận các nội dung về nghĩa vụ chịu thuế, phí, cũng như về phạt cọc, mất cọc. Tuy nhiên, trước đó vào chiều ngày 12/5/2022, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Thanh T3 cùng 01 người đàn ông nữa tên Quon (không rõ họ), có đến nhà của bà N1 hỏi để mua đất. Hai bên có thỏa thuận miệng với nội dung là bà N1 sẽ bán cho ông Q 03 thửa đất số 120, 292 và 143 tờ bản đồ số 3, ấp X3, xã Y1, huyện T, tỉnh Long An với tổng giá trị nhà, đất là 2.650.000.000 đồng. Khi đó, bà N1 có cung cấp thông tin là 03 thửa đất trên cùng căn nhà trên đất là thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của con bà N1 là anh Ngô Nguyễn Hữu T1. Bên mua là ông Q cùng với ông N, ông T3 đều thống nhất ý kiến là đồng ý cho bà N1 thay thế cho con (anh Ngô Nguyễn Hữu T1) để nhận khoản tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Khi đó, bà N1 không đồng ý nhận tiền cọc với lý do là phải chờ ngày hôm sau có mặt chồng và con mới quyết định, nên ông Q cùng với ông N, ông T3 ra về. Sau đó, đến ngày 13/5/2022, chỉ có ông N và ông T3 đến nhà bà N1 và phát sinh việc thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2022 như trên. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2022, giữa ông N với bà N1 có thỏa thuận miệng với nội dung: “Sau 01 tuần kể từ ngày 13/5/2022, thì con bà N1 là anh Ngô Nguyễn Hữu T1 về sẽ trực tiếp ký hợp đồng đặt cọc lần 2 và ông N sẽ đặt cọc thêm số

tiền 300.000.000 đồng để bên bán đi lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng về, thực hiện các thủ tục hợp thức hóa giấy tờ, công chứng, sang tên phần nhà đất trên cho ông N”.

Trước yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, bà N1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N. Bởi vì, vào ngày 13/6/2022, ông Q cùng với ông N, ông T3 và 01 người đàn ông nữa (mà bà N1 không rõ họ tên) có đến nhà bà N1. Khi đó, ông Q, ông N, ông T3 cùng nêu ý kiến đề nghị gia hạn thêm thời gian ra công chứng hợp đồng thêm 04 ngày kể từ ngày 13/6/2022. Khi đó, bà N1 cùng chồng là ông Chiến E có ý kiến đồng ý cho gia hạn thêm 07 ngày và phía ông Q, ông N, ông T3 ra về. Hết thời hạn 07 ngày gia hạn nêu trên, phía bên mua vẫn không thực hiện việc liên hệ với bên bán để ra công chứng hợp đồng như thỏa thuận, nên phía bên mua là người có lỗi dẫn đến việc không công chứng được hợp đồng, nên phải chịu mất cọc. Ngoài ra, trong thời gian sau khi hết thời hạn 07 ngày gia hạn nêu trên, ông N còn cùng một số người khác đến nhà bà N1 để đòi lại số tiền cọc, nhưng bà N1 không đồng ý, nên mới phát sinh tranh chấp.

Bị đơn Ngô Văn Chiến E trình bày: Ông là chồng của bà N1, ông thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của bà N1, ông không có tham gia vào giao dịch đặt cọc ngày 13/5/2022 giữa bà N1 với ông N, cũng không có nhận số tiền đặt cọc từ ông N. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Nguyễn Hữu T1 trình bày: Bà N1 là mẹ của anh Trí. Vào ngày 12/5/2022, bà N1 có nói với anh Trí là sẽ bán phần đất tọa lạc tại ấp X3, xã Y1, huyện T, tỉnh Long An do anh Trí đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh Trí đồng ý bán để trả nợ cho Ngân hàng và thực hiện nghĩa vụ thi hành án của bà N1, ông Chiến E. Đến ngày 13/5/2022, anh Toàn là người môi giới đất gọi điện cho anh Trí và hỏi về việc ai đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất bà N1 bán, hỏi về việc có đồng ý bán đất không. Khi đó, anh Trí có xác định là anh Trí đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đồng ý bán đất. Sau đó, anh Toàn nói là sẽ làm hợp đồng cho bà N1 nhận cọc, sau 01 tuần thì anh Trí sẽ về làm hợp đồng mua bán cho hợp lệ. Bà N1 đã nhận tiền cọc là 300.000.000 đồng, khi anh Trí về thì sẽ nhận tiếp thêm 300.000.000 đồng để rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp cho Ngân hàng và làm thủ tục công chứng. Nhưng thời gian trôi qua hết 30 ngày kể từ ngày anh Toàn gọi lần đầu, thì không có ai liên lạc với anh Trí nữa, bà N1 có nói là người ta không tiến hành luôn rồi. Như vậy bên mua không thực hiện việc mua bán đã quá 30 ngày thì phải chịu mất cọc.

Tại Bản án sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An đã căn cứ các Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 74, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 168 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Điều 6, Điều 26 Nghị quyết 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, tuyên xử:

1. *Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn N.*

Tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc” lập ngày 13/5/2022 được xác lập giữa bà Nguyễn Thị N1 với ông Nguyễn Văn N là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị N1, ông Ngô Văn Chiến E liên đới trách nhiệm trả cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Nguyễn Văn N gồm: bà Nguyễn Hồng T2, anh Nguyễn Quốc T4, cháu Nguyễn Thị Mộng B, cháu Nguyễn Thị Ngọc H, bà Nguyễn Thị S khoản tiền đặt cọc đã nhận theo hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2022 là 300.000.000đ.

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 chậm thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện liên quan đến yêu cầu phạt cọc với số tiền 300.000.000đ của nguyên đơn Nguyễn Văn N. Không xem xét phần yêu cầu khởi kiện bổ sung liên quan đến số tiền lãi 29.880.000đ của phía nguyên đơn.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, về quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật. Ngày 26/5/2023 bị đơn bà Nguyễn Thị N1 và ông Ngô Văn Chiến E kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Ngô Văn Chiến E và bà Nguyễn Thị N1 trình bày: Hợp đồng đặt cọc trong thời hạn 30 ngày phải thực hiện việc chuyển nhượng nhưng bên bà T2 và ông N không thực hiện coi như mất cọc, khi đặt cọc ông N -chồng bà T2 vẫn biết đất do con của ông bà là Ngô Nguyễn Hữu T1 đứng tên và bên ông bà cam kết một tuần sau con ông bà đi làm ăn về ông N đưa cọc thêm 300.000.000 đồng nữa để ký hợp đồng bổ sung nhưng sau đó ông N đổi ý khi chưa hết hạn 30 ngày.

Ông Phan Văn C trình bày: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, qua tìm hiểu thì đất do ông Chiến E và bà N1 tặng cho con là Ngô Nguyễn Hữu T1 đứng tên, bị các chủ nợ kiện đến Tòa án nhân dân huyện T và Tòa án nhân dân tỉnh Long An, xét thấy làm thủ tục chuyển nhượng không được nên ông N mới đòi lại tiền cọc.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm vụ việc. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Bà Nguyễn Thị N1, ông Ngô Văn Chiến E kháng cáo không đồng ý trả cọc 300.000.000 đồng, bởi vì hợp đồng đặt cọc quy định 30 ngày bên mua không tiến hành mua thì mất cọc.

Xét thấy: Hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2022 giữa bà Nguyễn Thị N1 với ông Nguyễn Văn N là có căn cứ vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Bởi vì, tại thời điểm các bên xác lập giao dịch đặt cọc thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất 120, 292, 143 tờ bản đồ số 3 ấp X3, xã Y1, huyện T, tỉnh Long An là do anh Ngô Nguyễn Hữu T1 đứng tên, nhưng bà Nguyễn Thị N1 lại đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc, thỏa thuận cam kết sẽ chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông N mà không có ủy quyền của anh Trí là không hợp pháp. Bà N1, ông N biết ông Trí đứng tên nhưng vẫn xác lập giao dịch đặt cọc chuyển nhượng đất. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng, tại phiên tòa sơ thẩm bà N1 thừa nhận là đồng ý hẹn trả cọc cho ông N khi ông N xin cọc nhưng do trả tiền Ngân hàng cho ông Trí nên không còn tiền trả cọc. Hợp đồng đặt cọc chỉ có bà N1 ký tên nhưng sau đó 10 ngày thì bà N1 có báo cho ông Chiến E biết và ông Chiến E đồng ý bán đất và đồng ý dùng tiền đặt cọc này trả tiền cho Ngân hàng. Như vậy, hai bên không thể tiến đến hợp đồng chuyển nhượng đất là do lỗi hai bên nên Bản án sơ thẩm buộc bà N1, ông Chiến E có trách nhiệm trả lại số tiền cọc 300.000.000 đồng cho phía nguyên đơn là có căn cứ. Kháng cáo của bà N1 và ông Chiến E là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N1, ông Ngô Văn Chiến E. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26 tháng 5 năm 2023, bị đơn bà Nguyễn Thị N1 và ông Ngô Văn Chiến E kháng cáo đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 70, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N1 và ông Ngô Văn Chiến E kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm

quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có liên quan đến kháng cáo, kháng nghị.

[3] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3.1] Thấy rằng, bà N1 có nhận của ông N số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng vào ngày 13/5/2022. Tại phiên tòa, ông Còn và bà N1 đều thừa nhận tại thời điểm xác lập giao dịch thì ông N, bà N1 đều biết được các thửa đất 120, 292, 143 tờ bản đồ số 3 ấp X3, xã Y1, huyện T, tỉnh Long An là do anh Ngô Nguyễn Hữu T1 là con của bà N1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo Bản án dân sự phúc thẩm số 47/2021/DS-PT ngày 08/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thì trước đây các thửa đất 120, 292, 143 tờ bản đồ số 3 ấp X3, xã Y1, huyện T, tỉnh Long An là tài sản của bà Nguyễn Thị N1, ông Ngô Văn Chiến E. Đến ngày 04/9/2018, ông Chiến E và bà N1 lập hợp đồng tặng cho các thửa đất này cho con là anh Ngô Nguyễn Hữu T1. Khi giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng tặng cho này, Bản án dân sự phúc thẩm số 47/2021/DS-PT ngày 08/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã xử: Tuyên bố vô hiệu *“Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng Lê Văn Vinh chứng nhận số 4512, quyển số 3, ngày 04/9/2018 giữa ông Ngô Văn Chiến E, bà Nguyễn Thị N1 với anh Ngô Nguyễn Hữu T1 đối với các thửa đất 143, diện tích 641m², loại đất ONT; thửa 120 diện tích 104m², loại đất BHK; thửa 292 diện tích 647m² loại đất LUC tờ bản đồ số 3 ấp X3, xã Y1, huyện T, tỉnh Long An”*. Cấp sơ thẩm nhận định khi Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại các thửa 120, 292, 143 tờ bản đồ số 3 ấp X3, xã Y1, huyện T, tỉnh Long An được xác lập giữa ông Chiến E, bà N1 với anh Trí thì căn cứ pháp lý đề anh Ngô Nguyễn Hữu T1 được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất nói trên đã không còn, nghĩa là các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 920972 và CO 920973 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho anh Ngô Nguyễn Hữu T1 ngày 13/9/2018 sẽ bị thu hồi, hủy bỏ và không có giá trị sử dụng sau khi có bản án dân sự phúc thẩm số 47/2021/DS-PT ngày 08/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Tuy nhiên, do phần quyết định của bản án dân sự phúc thẩm số 47/2021/DS-PT ngày 08/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An không nêu rõ nội dung trên, nên phía bà N1, ông N không biết được. Bà N1, ông N vẫn xác lập giao dịch đặt cọc liên quan đến các thửa đất số 120, 292, 143 tờ bản đồ số 3 ấp X3, xã Y1, huyện T, tỉnh Long An trong khi bà N1, anh Trí và các cơ quan chức năng có liên quan chưa thực hiện việc điều chỉnh, chỉnh lý biên động đất đai để xác định rõ ai là chủ sử dụng đất hợp pháp của các thửa đất số 120, 292, 143 tờ bản đồ số 3 ấp X3, xã Y1, huyện T, tỉnh Long An, dẫn đến giao dịch vô hiệu là do nguyên nhân khách quan, nên không phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự về xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu, thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể buộc bà N1 và ông Chiến E trả lại cho bà T2 số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng. Xét thấy, cấp sơ thẩm nhận định và xét xử là có căn cứ đúng pháp luật. Tại phiên tòa hôm nay bà N1 và ông Chiến E

cũng không cung cấp được chứng cứ gì thêm, do đó không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N1 và ông Chiến E.

[3.2] Lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà N1 và ông Chiến E không được chấp nhận, nên ông bà phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo và kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An.

Áp dụng các Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 74, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 168 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Điều 6, Điều 26 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn N.

Tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc” lập ngày 13/5/2022 được xác lập giữa bà Nguyễn Thị N1 với ông Nguyễn Văn N là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị N1, ông Ngô Văn Chiến E liên đới trách nhiệm trả cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Nguyễn Văn N gồm: bà Nguyễn Hồng T2, anh Nguyễn Quốc T4, cháu Nguyễn Thị Mộng B, cháu Nguyễn Thị Ngọc H, bà Nguyễn Thị S khoản tiền đặt cọc đã nhận theo hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2022 là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện liên quan đến yêu cầu phạt cọc với số tiền 300.000.000 đồng của nguyên đơn Nguyễn Văn N. Không xem xét phần yêu cầu khởi kiện bổ sung liên quan đến số tiền lãi 29.880.000 đồng (Hai mươi chín triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng) của phía nguyên đơn.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị N1, ông Ngô Văn Chiến E liên đới trách nhiệm nộp 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) án phí sung Ngân sách Nhà nước. Hoàn lại phía nguyên đơn Nguyễn Văn N khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.000.000 đồng theo các biên lai thu số 0004387, 0004388 cùng ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An. Khoản tiền này do những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Nguyễn Văn N gồm: bà Nguyễn Hồng T2, anh Nguyễn Quốc T4, cháu Nguyễn Thị Mộng B, cháu Nguyễn Thị Ngọc H, bà Nguyễn Thị S nhận. Các đương sự còn lại không phải chịu án phí.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Chuyển số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0004524 ngày 26/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T sang án phí sung ngân sách Nhà nước. Ông Ngô Văn Chiến E phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Chuyển số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0004523 ngày 26/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T sang án phí sung ngân sách Nhà nước.

6. Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực thi hành ngay sau khi tuyên án.

7. Về hướng dẫn thi hành án: 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 qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Đặng Văn Nhữn