TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2024/DS-PT
Ngày 11-01-2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc; đòi tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Ngọc Phỉ.

Các Thẩm phán: Ông Lưu Hữu Giàu;

Ông Nguyễn Hoàng Thám.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Bé Thơ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Mai – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 308/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc; đòi tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 325/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 11 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 354/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Bà Trần Thị Kim H, sinh năm 1980 (vắng mặt);

2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1985 (vắng mặt);

3. Bà Trần Thị Như N, sinh năm 1988 (có mặt);

4. Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1990 (vắng mặt);

5. Ông Trần Thanh S, sinh năm 1993 (vắng mặt);

6. Bà Trần Thị Như Q, sinh năm 1995 (có mặt);

7. Ông Trần Minh T1, sinh năm 1997 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Tổ C, ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Kim H, bà Trần Thị Như N, bà Trần Thị Đ, ông Trần Thanh S và ông Trần Minh T1: Bà Trần Thị Như Q, sinh năm 1995 (theo văn bản ủy quyền ngày 28/02/2022) (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn S1, sinh năm 1972 (vắng mặt);

2. Bà Trịnh Ngọc T2, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Tổ D, ấp V, xã V, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Ngọc P, sinh năm 1977; nơi cư trú: Số E, đường B, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 18/12/2023) (có mặt).

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

1. Ông Trần Văn L, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn L: Bà Trần Thị Như N, sinh năm 1988 (theo văn bản ủy quyền ngày 27/11/2023) (có mặt);

2. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1986 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Tổ C, ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang.

- *Người kháng cáo:*

1. Bà Trần Thị Kim H, bà Trần Thị Như N, bà Trần Thị Đ, ông Trần Thanh S, bà Trần Thị Như Q, ông Trần Minh T1 là nguyên đơn trong vụ án.

2. Ông Nguyễn Văn S1 và bà Trịnh Ngọc T2 là bị đơn trong vụ án.

3. Ông Trần Văn L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị Kim H, bà Trần Thị T, bà Trần Thị Như N, bà Trần Thị Đ, ông Trần Thanh S, bà Trần Thị Như Q, ông Trần Minh T1 (sau đây gọi tắt là bà H, bà T, bà N, bà Đ, ông S, bà Q, ông T1 hoặc gọi tắt là nguyên đơn) trình bày:

Ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị S2 (sau đây gọi tắt là ông L, bà S2) có 08 người con, gồm: Bà H, bà T, bà N, bà Đ, ông S, bà Q, ông T1 và bà Trần Thị H1 (sau đây gọi tắt bà H1).

Ông L và bà S2 được thừa hưởng đất trồng lúa của ông bà tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh An Giang. Ông L được cấp quyền sử dụng diện tích 10.208m^2 đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCN QSD đất) số 00572QSDĐ/kG ngày 15/3/1994.

Năm 2002, bà S2 chết; ngày 13/12/2013, ông L lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích 10.208m^2 đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn S1 và bà Trịnh Ngọc T2 (sau đây gọi tắt là ông S1, bà T2 hoặc gọi tắt là bị đơn), ông L

nhận số tiền đặt cọc là 357.300.000đ (nhận 02 lần: 257.300.000đ và 100.000.000đ).

Diện tích 10.208m^2 đất trồng lúa nêu trên là tài sản chung của ông L và bà S2 nhưng ông L tự định đoạt, không có sự đồng ý của hàng thừa kế của bà S2 là trái pháp luật.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2013 giữa ông L với ông S1, bà T2 vô hiệu; yêu cầu ông S1 và bà T2 trả diện tích 10.208m^2 đất trồng lúa cho ông L và hàng thừa kế của bà S2; yêu cầu ông S1 và bà T2 trả bản chính GCN QSD đất số 00572QSDĐ/kG ngày 15/3/1994 do ông L đứng tên diện tích 10.208m^2 đất trồng lúa. Nguyên đơn tự nguyện trả cho ông S1 và bà T2 số tiền 357.300.000đ.

Theo bản tự khai, đơn phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện của bị đơn trình bày:

Ngày 13/12/2013, ông L lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho bị đơn diện tích 10.208m^2 đất trồng lúa theo GCN QSD đất số 00572QSDĐ/kG ngày 15/3/1994 do ông L đứng tên, giá 450.000.000đ; bị đơn đã đặt cọc 357.300.000đ; nếu ông L không chuyển nhượng đất thì phạt gấp 05 lần tiền đặt cọc, bị đơn không nhận chuyển nhượng đất thì mất tiền đặt cọc; ông L giao bản chính GCN QSD đất cho bị đơn và giao đất cho bị đơn sử dụng.

Ngày 14/5/2014, ông L vay 450.000.000đ của bị đơn, lãi suất 2,5%/tháng, thời hạn vay là 06 tháng (hợp đồng vay có công chứng).

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn có yêu cầu phản tố đối với ông L: Yêu cầu trả vốn vay và lãi là 1.485.000.000đ; yêu cầu bồi thường tiền đặt cọc là 1.786.500.000đ (tiền đặt cọc 357.300.000đ x 05). Tổng cộng là 3.271.500.000đ. Khi ông L trả xong số tiền nêu trên thì bị đơn sẽ trả đất và trả bản chính GCN QSD đất cho ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông L trình bày:

Ông L có nợ tiền vay của ngân hàng nhưng không có khả năng trả nên ông L có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bị đơn để lấy tiền trả nợ cho ngân hàng.

Ngày 13/12/2013, ông L lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho bị đơn diện tích 10.208m^2 đất trồng lúa. Ông L đã nhận tiền đặt cọc 02 lần là 357.300.000đ; đã giao bản chính GCN QSD đất và giao đất cho bị đơn sử dụng.

Ngày 14/5/2014, ông L có lập hợp đồng vay 450.000.000đ của bị đơn, thời hạn vay 06 tháng nhưng thực tế ông L không nhận tiền.

Trong thời hạn 06 tháng từ ngày 14/5/2014 đến 14/11/2014 bị đơn không đòi nợ; trong thời hạn 03 năm theo quy định của pháp luật, bị đơn cũng không khởi kiện; nay đã quá 03 năm, bị đơn đòi nợ là hết thời hiệu khởi kiện.

Ông L không đồng ý yêu cầu của bị đơn đòi bồi thường tiền đặt cọc và trả tiền vay vốn, lãi tổng cộng là 3.271.500.000đ.

Ông L yêu cầu độc lập đối với bị đơn: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu; yêu cầu bị đơn trả diện tích đất theo đo đạc thực tế và trả bản chính GCN QSD đất. Ông L đồng ý trả cho bị đơn tiền đặt cọc là 357.300.000đ.

Ông L yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu đối với hợp đồng vay 450.000.000đ, đình chỉ giải quyết số tiền vay 450.000.000đ.

- *Bà H1:* Không gửi văn bản trình bày ý kiến và vắng mặt trong quá trình tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang tuyên xử:

- Bác yêu cầu của nguyên đơn: Bà H, bà N, bà Đ, bà Q, ông S1, ông T1 về yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2013 giữa ông L với ông S1, bà T2 vô hiệu và yêu cầu trả đất.

- Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn bà T2 đối với bị đơn.

- Chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn.

- Buộc ông L trả cho bị đơn tiền đặt cọc và tiền nhận thêm là 357.300.000đ, tiền phạt cọc 257.300.000đ, tiền vay 450.000.000đ. Tổng cộng, các khoản ông L phải trả cho bị đơn là 1.064.600.000đ.

- Công nhận sự tự nguyện của bà H, bà N, bà Đ, bà Q, ông S1, ông T1 có trách nhiệm liên đới với ông L trả cho bị đơn tiền cọc và tiền nhận thêm là 357.300.000đ.

- Bác một phần yêu cầu của bị đơn về yêu cầu ông L bồi thường gấp 05 lần giá trị tiền cọc là 1.786.500.000đ.

- Đình chỉ yêu cầu của bị đơn về yêu cầu ông L trả lãi đối với tiền vay 450.000.000đ.

- Buộc bị đơn trả cho ông L diện tích 8.718m^2 đất trồng lúa thuộc GCN QSD đất số 00572/kG ngày 15/3/1994 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông L (tại các điểm 10, 80, 34, 18 theo Bản trích đo hiện trạng do Công ty TNHH Đ2 lập ngày 29/6/2022) và bản chính GCN QSD đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 29/9/2023, nguyên đơn bà Q, cùng là người đại diện của bà H, bà N, bà Đ, ông S1, ông T1 kháng cáo, không đồng ý bản án sơ thẩm tuyên xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý buộc nguyên đơn trả chi phí tố tụng cho bị đơn.

Ngày 29/9/2023, bị đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm buộc ông L bồi thường số tiền gấp 05 lần tiền đặt cọc.

Ngày 29/9/2023, ông L kháng cáo, không đồng ý bản án sơ thẩm; ông L chỉ đồng ý trả cho bị đơn tiền đặt cọc là 257.300.000đ.

Tại phiên tòa:

- Bà Q trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Ông Trần Ngọc P đại diện của bị đơn trình bày: Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Bà N đại diện ông L trình bày: Ông L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông L đồng ý trả cho bị đơn tiền đặt cọc là 357.300.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

- Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các đương sự. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2023/DS-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức đơn kháng cáo: Các đương sự nộp đơn kháng cáo trong thời hạn pháp luật quy định và có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm (riêng ông L được miễn tạm ứng án phí phúc thẩm). Do đó, cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Tòa án đã triệu tập đương sự hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng nguyên đơn bà T2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1 vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử mở phiên tòa xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Về hợp đồng đặt cọc:

Diện tích 10.208m^2 đất theo GCN QSD đất số 00572QSDĐ/kG ngày 15/3/1994 do ông L đứng tên được hình thành trong thời kỳ hôn nhân của ông L và bà S2 đang tồn tại. Do đó, diện tích 10.208m^2 đất là tài sản chung của ông L và bà S2. Bà S2 chết ngày 18/01/2002 là phát sinh quyền thừa kế đối với phần tài sản của bà S2 trong diện tích 10.208m^2 đất. Ngày 13/12/2013, ông L lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích 10.208m^2 đất cho bị đơn nhưng không có sự đồng ý của hàng thừa kế của bà S2 là không đúng theo quy định tại Điều 217, khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 219, khoản 2 điều 223, Điều 636 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Như vậy, hợp đồng đặt cọc giữa ông L với ông S1, bà T2 lập ngày 13/12/2013 là vi phạm điều cấm của pháp luật, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của hàng thừa kế của bà S2 nên hợp đồng đặt cọc giữa ông L với ông S1, bà T2 lập ngày 13/12/2013 không phát sinh hiệu lực theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005; căn cứ Điều 127, Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005, thì hợp đồng đặt cọc giữa ông L với ông S1, bà T2 lập ngày 13/12/2013 vô hiệu; nguyên đơn là con của bà S2 (thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà S2) có quyền khởi kiện đối với hợp đồng đặt cọc giữa ông L với ông S1, bà T2 lập ngày 13/12/2013. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm nhận định nguyên đơn không có quyền khởi kiện đối với hợp đồng đặt cọc giữa ông L với ông S1, bà T2 lập ngày 13/12/2013 là không đúng quy định tại Điều 11 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 186 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hợp đồng đặt cọc giữa ông L với ông S1, bà T2 xác lập tại thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005 có hiệu lực nhưng nội dung và hình thức đặt cọc theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên căn cứ vào Điều 131, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015, hậu quả của hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập; các bên phải khôi phục lại hiện trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo đó, ông L đã nhận 357.300.000đ của bị đơn, thì phải hoàn trả cho bị đơn 357.300.000đ nhưng nguyên đơn (là con của ông L và bà S2) tự nguyện có nghĩa vụ liên đới cùng ông L trả cho bị đơn 357.300.000đ; bị đơn đã nhận đất và bản chính GCN QSD đất, thì bị đơn phải hoàn trả đất và bản chính GCN QSD đất cho ông L và các con của bà S2, gồm: Bà H, bà N, bà Đ, bà Q, bà T2, bà H1, ông S1, ông T1. Do đó, nguyên đơn và ông L yêu cầu các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là đúng theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, diện tích 10.208m^2 theo đo đạc thực tế là 8.718m^2; phần đất này là tài sản thuộc sở hữu chung của ông L và các con của bà S2, nhưng cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn trả đất cho ông L là không đúng theo quy định tại Điều 614 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông L sử dụng số tiền 357.300.000đ của bị đơn từ năm 2013 đến nay đã phát sinh lợi; bị đơn sử dụng đất của ông L và bà S2 từ năm 2013 đến nay đã phát sinh lợi. Vậy, hợp đồng vô hiệu nhưng các bên không bị thiệt hại.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Hợp đồng đặt cọc vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên (như nhận định phần trên). Do đó, bị đơn yêu cầu căn cứ thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, buộc ông L bồi thường số tiền gấp 05 lần số tiền đặt cọc đã giao nhận là không có cơ sở.

[2.3] Về đòi tiền vay:

Ông L thừa nhận xác lập hợp đồng vay tài sản ngày 14/5/2014, hợp đồng có công chứng. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 15/9/2023, ông L thừa nhận có vay và có nhận số tiền vay 450.000.000đ của bị đơn. Tuy nhiên, ông L không đồng ý trả 450.000.000đ do hết thời hiệu khởi kiện 03 năm.

Xét thấy, bị đơn đòi vốn vay là thuộc trường hợp yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu nên không áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 155 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó, cấp sơ thẩm buộc ông L trả cho bị đơn số tiền 450.000.000đ là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 91; khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 155 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Từ nhận định trên, cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, bà N, bà Đ, ông S1, bà Q, ông T1 (do bà Q đại diện) và chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông L về hợp đồng đặt cọc; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn về yêu cầu bồi thường số tiền gấp 05 lần tiền đặt cọc; không chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông L về yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với số tiền vay 450.000.000đ.

Do đó, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có cơ sở.

[4] Những vấn đề cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm:

[4.1] Trường hợp, nguyên đơn không có quyền khởi kiện thì áp dụng Điều 186; điểm a khoản 1 Điều 192; điểm g khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4.2] Trường hợp, nguyên đơn có quyền khởi kiện nhưng không cung cấp, giao nộp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là có căn cứ và hợp pháp thì áp dụng khoản 1 Điều 91, điểm b khoản 2 Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4.3] Tại phần quyết định của bản án sơ thẩm sử dụng từ "Bác yêu cầu" là không đúng với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ; ông L được miễn án phí dân sự phúc thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Kim H, bà Trần Thị Như N, bà Trần Thị Đ, ông Trần Thanh S, bà Trần Thị Như Q, ông Trần Minh T1 (do bà Trần Thị Như Q đại diện).

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn S1 và bà Trịnh Ngọc T2.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn L.

4. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang:

- Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết .

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim H, bà Trần Thị Như N, bà Trần Thị Đ, ông Trần Thanh S, bà Trần Thị Như Q, ông Trần Minh T1 về yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán đất ruộng lập ngày 13/12/2013 giữa ông Trần Văn L với ông Nguyễn Văn S1, bà Trịnh Ngọc T2 vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn L về yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán đất ruộng lập ngày 13/12/2013 giữa ông Trần Văn L với ông Nguyễn Văn S1, bà Trịnh Ngọc T2 vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán đất ruộng lập ngày 13/12/2013 giữa ông Trần Văn L với ông Nguyễn Văn S1, bà Trịnh Ngọc T2 vô hiệu.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị Kim H, bà Trần Thị Như N, bà Trần Thị Đ, ông Trần Thanh S, bà Trần Thị Như Q, ông Trần Minh T1 về thực hiện nghĩa vụ liên đới cùng ông Trần Văn L hoàn trả cho ông Nguyễn Văn S1 và bà Trịnh Ngọc T2 số tiền ông Trần Văn L đã nhận theo hợp đồng đặt cọc.

- Buộc ông Trần Văn L, bà Trần Thị Kim H, bà Trần Thị Như N, bà Trần Thị Đ, ông Trần Thanh S, bà Trần Thị Như Q, ông Trần Minh T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn S1 và bà Trịnh Ngọc T2 số tiền 357.300.000đ (ba trăm năm mươi bảy triệu ba trăm nghìn đồng).

- Buộc ông Nguyễn Văn S1 và bà Trịnh Ngọc T2 cùng có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn L, bà Trần Thị Kim H, bà Trần Thị T, bà Trần Thị Như N, bà Trần Thị Đ, ông Trần Thanh S, bà Trần Thị Như Q, bà Trần Thị H1, ông Trần Minh T1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00572QSDĐ/kG ngày 15/3/1994 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang cấp cho ông Trần Văn L diện tích 10.206m^2 đất trồng lúa thuộc thửa số 720, tờ bản đồ số 03 tại xã V, huyện C, tỉnh An Giang.

- Buộc ông Nguyễn Văn S1 và bà Trịnh Ngọc T2 cùng có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn L, bà Trần Thị Kim H, bà Trần Thị T, bà Trần Thị Như N, bà Trần Thị Đ, ông Trần Thanh S, bà Trần Thị Như Q, bà Trần Thị H1, ông Trần Minh T1 diện tích 8.718m^2 đất trồng lúa thuộc thửa số 720, tờ bản đồ số 03 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00572QSDĐ/kG ngày 15/3/1994 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang cấp cho ông Trần Văn L, tại các điểm 10,

80, 34, 35, 38, 42, 18, 11 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ2 lập ngày 29/6/2022.

- Ông Trần Văn L, bà Trần Thị Kim H, bà Trần Thị T, bà Trần Thị Như N, bà Trần Thị Đ, ông Trần Thanh S, bà Trần Thị Như Q, bà Trần Thị H1, ông Trần Minh T1 có quyền và nghĩa vụ đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai đối với diện tích 8.718m^2 đất trồng lúa tại các điểm 10, 80, 34, 35, 38, 42, 18, 11 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ2 lập ngày 29/6/2022.

(Bản án có kèm Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ2 lập ngày 29/6/2022).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn S1 và bà Trịnh Ngọc T2 về yêu cầu ông Trần Văn L trả tiền phạt cọc gấp 05 lần tiền đặt cọc là 1.786.500.000đ (một tỷ bảy trăm tám mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng).

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn S1 và bà Trịnh Ngọc T2 về yêu cầu ông Trần Văn L trả vốn vay 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng).

- Buộc ông Trần Văn L có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn S1 và bà Trịnh Ngọc T2 vốn vay là 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng).

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 còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn S1 và bà Trịnh Ngọc T2 về yêu cầu ông Trần Văn L trả lãi suất trên số tiền vay 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng).

- Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn S1 và bà Trịnh Ngọc T2 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị Kim H, bà Trần Thị Như N, bà Trần Thị Đ, ông Trần Thanh S, bà Trần Thị Như Q, ông Trần Minh T1 chi phí tố tụng là 7.400.000đ (bảy triệu bốn trăm nghìn đồng).

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Trần Thị Kim H, bà Trần Thị T, bà Trần Thị Như N, bà Trần Ngọc Đ1, bà Trần Thị Như Q, ông Trần Thanh S, ông Trần Minh T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0002690 ngày 27/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

+ Ông Nguyễn Văn S1 và bà Trịnh Ngọc T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 65.595.000đ (sáu mươi lăm triệu năm trăm chín mươi lăm nghìn đồng),

được trừ vào tạm ứng án phí 41.515.000đ (bốn mươi mốt triệu năm trăm mười lăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0003996 ngày 22/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang. Ông Nguyễn Văn S1 và bà Trịnh Ngọc T2 phải nộp thêm số tiền 24.080.000đ (hai mươi bốn triệu không trăm tám mươi nghìn đồng).

+ Ông Trần Văn L được miễn án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Trần Thị Kim H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Trần Thị Kim H được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0004505 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

- Bà Trần Thị Như N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Trần Thị Như N được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0004506 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

- Bà Trần Thị Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Trần Thị Đ được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0004507 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

- Ông Trần Thanh S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Trần Thanh S được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0004508 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

- Bà Trần Thị Như Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Trần Thị Như Q được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0004504 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

- Ông Trần Minh T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Trần Minh T1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0004509 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

- Ông Nguyễn Văn S1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0004492 ngày 06/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

- Bà Trịnh Ngọc T2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0004493 ngày 06/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

- Ông Trần Văn L được miễn án phí dân sự phúc thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi.

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:
- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Phòng KTNV và THA tỉnh;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Tòa Dân sự;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Ngô Ngọc Phỉ