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

Bản án số: 434/2023/DS-PT
Ngày: 19-12-2023
Về việc tranh chấp đòi tài sản và đặt 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: bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Các Thẩm phán: bà Lê Thị Kim Nga

Bà Trần Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: bà Phan Thị Thúy Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 354/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về việc "*Tranh chấp đòi tài sản và đặt cọc*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 709/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, sinh năm 1973

2. Ông Nguyễn Văn H, năm 1970

Cùng địa chỉ: số A, Khu B, Ô đường P, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Đ *và ông* Nguyễn Văn H: ông Võ Văn Ú, sinh năm 1975; địa chỉ: số B đường N, Phường A, thành phố T, tỉnh Long An. (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/12/2023) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ *và ông* Nguyễn Văn H: ông Phan Quang M, Luật sư của Công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1980; địa chỉ: số C, Khu A, Ô1 T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

2. Bà Lê Thị Diễm T, sinh năm 1985; địa chỉ: số D ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh H1, *bà* Lê Thị Diễm T*:* ông Nguyễn Anh Q, sinh năm 1999; địa chỉ: thôn C, xã H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/12/2023) (có mặt).

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

1. Ông Trần Minh M1, sinh năm 1950;

2. Ông Trần Minh Đ1, sinh năm 1978;

3. Ông Trần Minh Q1, sinh năm 1979;

4. Bà Trần Thị Bích Đ2, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: số A đường N, Phường G, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (ông M1, ông Đ1, ông Q1, bà Đ2 vắng mặt)

5. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ3 (B).

Người đại diện theo pháp luật: ông Võ Minh D, chức vụ: Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Bà Lê Thị Thu H2, chức vụ: Giám đốc Phòng Đ3 - Chi nhánh L2 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

2. Bà Lê Thị Xuân Y, chức vụ: Phó Giám đốc Phòng Đ3, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ3 - Chi nhánh L2 (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ và ông Nguyễn Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17 tháng 5 năm 2022 và đơn kiện bổ sung ngày 15 tháng 02 năm 2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Đ *và ông* Nguyễn Văn H *trình bày:*

Ông bà có cho ông Nguyễn Thanh H1 và bà Lê Thị Diễm T vay số tiền 400.000.000 đồng và đặt cọc mua 04 thửa đất, cụ thể như sau:

Ngày 01/11/2018, bà Đ cùng với ông H1, bà T làm giấy đặt cọc sang nhượng thửa đất số 648, tờ bản đồ số 16, diện tích 389m^2, đất lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL650548 do bà T đứng tên, giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng, bà Đ đặt cọc trước 550.000.000 đồng, số tiền còn lại 150.000.000 đồng khi 02 bên ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ thanh toán tại văn phòng công chứng. Thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng trong vòng 06 tháng kể từ ngày đặt cọc. Bà T là người trực tiếp ký hợp đồng đặt cọc.

Ngày 03/11/2018, bà Đ cùng ông H1, bà T làm giấy đặt cọc sang nhượng thửa đất số 265, tờ bản đồ số 6–4, diện tích 18,7m^2, đất tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 619593 do bà T đứng tên, giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng, bà Đ đặt cọc trước 40.000.000 đồng, còn lại 260.000.000 đồng khi 02 bên ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ thanh toán tại văn phòng công chứng. Thời hạn đặt cọc 30 ngày kể từ ngày đặt cọc. Bà T là người trực tiếp ký hợp đồng đặt cọc.

Ngày 18/11/2018, bà Đ cùng với ông H1, bà T làm giấy đặt cọc sang nhượng thửa đất số 549, tờ bản đồ số 16, diện tích 2.167m^2, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 684913 do bà T đứng tên, giá chuyển nhượng 900.000.000 đồng, bà Đ đặt cọc trước 700.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng khi 02 bên ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ thanh toán tại văn phòng công chứng. Thời hạn đặt cọc 30 ngày kể từ ngày đặt cọc. Bà T và ông H1 trực tiếp ký hợp đồng đặt cọc.

Ngày 02/02/2019, ông bà cùng với ông H1, bà T làm giấy đặt cọc sang nhượng thửa đất số 25, tờ bản đồ số 4-32a, diện tích 173,1m^2, đất tọa lạc tại số E Quốc lộ A, phường D, thành phố T, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 315553 do bà T đứng tên, giá chuyển nhượng 330.000.000 đồng, bà Đ đặt cọc trước 230.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng khi 02 bên ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ thanh toán tại văn phòng công chứng. Thời hạn đặt cọc 30 ngày kể từ ngày đặt cọc. Bà T là người trực tiếp ký hợp đồng đặt cọc.

Về hợp đồng vay tài sản: ngày 01/02/2019, bà Đ cho bà T vay số tiền 350.000.000 đồng để đáo hạn ngân hàng, hẹn chiều cùng ngày sẽ trả đủ tiền. Bà T có đưa bà Đ giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 995076, thửa đất số 156, tờ bản đồ số 9, diện tích 444m^2, đất tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An do UBND huyện T cấp ngày 19/7/2007 cho bà Lê Thị L. Bà T nói đất này bà T đã mua nhưng chưa sang tên, bà T là người trực tiếp ký hợp đồng vay. Ngày 21/4/2019, bà T điện thoại cho bà Đ hỏi vay số tiền 50.000.000 đồng và ông H1 trực tiếp đến lấy tiền. Lãi suất thỏa thuận miệng là 1%/tháng, thời hạn vay 02 tuần sẽ trả lại. Ông H1 là người trực tiếp ký hợp đồng vay.

Nay ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H1, bà T tiếp tục thực hiện các hợp đồng đặt cọc nói trên, nếu ông H1, bà T không thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trả lại tiền đặt cọc là 1.520.000.000

đồng và phạt cọc tương đương số tiền đặt cọc là 1.520.000.000 đồng, tổng cộng tiền cọc và phạt cọc phải trả là 3.040.000.000 đồng; buộc vợ chồng ông H1, bà T trả tiền vay gồm nợ gốc là 400.000.000 đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày 17/01/2023 theo mức lãi suất 1%/tháng là 187.000.000 đồng, tổng tiền gốc và tiền lãi phải trả là 587.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Võ Văn Ú trình bày: ông đề nghị thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với hợp đồng vay tài sản, yêu cầu bị đơn trả số tiền gốc vay là 400.000.000 đồng; đối với các hợp đồng đặt cọc thì nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu trả cọc và phạt cọc.

Bị đơn, ông Nguyễn Thanh H1 *và bà* Lê Thị Diễm T *vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, ngày 22/8/2023 có văn bản trình bày ý kiến như sau:*

Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, ông Nguyễn Văn H và xác định không ký hợp đồng đặt cọc cũng như không nhận số tiền đặt cọc của ông H, bà Đ; yêu cầu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ viết và chữ ký cũng như thời gian viết chữ và ký tên trong các văn bản do ông H và bà Đ cung cấp để làm căn cứ giải quyết vụ án; yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện cho tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng vay để giải quyết vụ án theo Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị Bích Đ2 *trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 22/8/2022:*

Bà là con của bà Lê Thị L và ông Trần Minh M1, bà L đã chết vào năm 2010. Ông M1 và bà L có 03 người con là Trần Minh Đ1, Trần Minh Q1 và bà. Trước đây ông Q1 có vay mượn tiền của bà Lê Thị Diễm T, ông Q1 có đưa cho bà T giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 156 do bà L đứng tên, còn việc bà T đưa cho bà Đ giữ giấy tờ đất thì gia đình bà Đ2 không biết. Trong vụ án này, bà Đ2 không yêu cầu bà T trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L, khi nào hai bên không thỏa thuận được thì khởi kiện vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Minh M1, *ông* Trần Minh Đ1, *ông* Trần Minh Q1 *vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, không có văn bản trình bày ý kiến.*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, B *có văn bản trình bày ý kiến:*

Ngày 19/9/2018, bà T, ông H1 đã thế chấp quyền sử dụng đất thuộc các thửa số 648, 549, 265 cho Ngân hàng. Hiện tại, khoản vay của bà T và ông H1 chưa đến hạn nên Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết và cũng không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An đã xử (tóm tắt):

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc Đ *và ông* Nguyễn Văn H *đối với ông* Nguyễn Thanh H1 *và bà* Lê Thị Diễm T *về hợp đồng đặt cọc. Các đương sự không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án nếu việc khởi kiện vụ án sau không có gì khác với vụ án trước về nguyên đơn, bị đơn và quan hệ pháp luật có tranh chấp.*

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc Đ *và ông* Nguyễn Văn H *đối với ông* Nguyễn Thanh H1 *và bà* Lê Thị Diễm T *về đòi tài sản.*

Buộc ông Nguyễn Thanh H1 *và bà* Lê Thị Diễm T *phải liên đới trả cho bà* Nguyễn Thị Ngọc Đ *và ông* Nguyễn Văn H *số tiền 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng theo 02 giấy mượn tiền ngày 01-02-2019, ngày 21-4-2019.*

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc Đ *và ông* Nguyễn Văn H *trả cho bà* Lê Thị Diễm T *giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 995076, thửa đất số 156, tờ bản đồ số 9, diện tích 444m^2 tọa lạc tại* xã B, huyện T, tỉnh Long An *do* UBND huyện T *cấp ngày 19-7-2007 cho bà* Lê Thị L.

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

Ngày 12/9/2023, nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ và ông Nguyễn Văn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Võ Văn Ú *trình bày:* nguyên đơn đồng ý với bản án sơ thẩm xét xử phần đòi tiền nợ gốc vay, chỉ kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm về việc tranh chấp đặt cọc, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp đặt cọc.Tại thời điểm ký 04 hợp đồng đặt cọc, ông H1, bà T không thông báo cho bà Đ biết về việc đã thế chấp cho ngân hàng các thửa đất số 648, 549 và 265, mà chỉ nói rằng sẽ cung cấp giấy tờ đất sau, nên phần nội dung về số thửa đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trống. Sau đó, phía bị đơn cung cấp nên bà Đ mới ghi thêm các thông tin về số thửa đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào nội dung của các hợp đồng đặt cọc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Luật sư Phan Quang M *trình bày*: nguyên đơn vừa cung cấp cho Hội đồng xét xử phúc thẩm văn bản lược ghi nội dung ghi âm sự việc là vào ngày 19/5/2019, phía bà T có yêu cầu bà Đ đưa thêm tiền cọc, như vậy tính đến ngày khởi kiện là vẫn còn thời hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm có quyết định sửa chữa, bổ sung bản án nhưng không gửi cho nguyên đơn là vi phạm thủ tục tố tụng. Trong các hợp đồng đặt cọc, bên phía ông H1, bà T đã cam kết phần đất chuyển nhượng không thế chấp, nhưng thực tế thì đất lại thế chấp cho ngân hàng. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng không thể giao kết và thực hiện là do lỗi của bị đơn, nên đề nghị bị đơn trả cọc và chịu phạt cọc.

Bị đơn, ông Nguyễn Thanh H1 *và bà* Lê Thị Diễm T *do ông* Nguyễn Anh Q *đại diện trình bày*: bị đơn không biết gì về việc ghi âm, không được nguyên đơn cung cấp chứng cứ là nội dung ghi âm nên bị đơn không có ý kiến gì về vấn đề này. Đại diện nguyên đơn trình bày tại thời điểm đặt cọc không biết tài sản đang thế chấp là mâu thuẫn, vì chính nguyên đơn đã thừa nhận rằng lý do nguyên đơn ghi thêm nội dung trên các hợp đồng đặt cọc sau khi bị đơn ký tên, vì tài sản đang thế chấp ngân hàng nên không biết thông tin. Việc ghi thêm thông tin không có bị đơn chứng kiến, như vậy tài liệu do nguyên đơn cung cấp không được xem là chứng cứ. Trong hợp đồng ngày 03/11/2018 và ngày 08/11/2018, nguyên đơn thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 30 ngày, đến khi hết thời hạn này phía bị đơn không thực hiện thỏa thuận nhưng nguyên đơn lại ký tiếp hợp đồng đặt cọc ngày 02/02/2019 là vô lý.

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

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của các nguyên đơn đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: căn cứ biên bản lấy lời khai của bà Đ và các Kết luận giám định, thì nội dung thông tin về thửa đất do bà Đ ghi và tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì đất đang thế chấp cho Ngân hàng, nên các hợp đồng đặt cọc đã vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, thời hiệu khởi kiện không bị hạn chế. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy một phần bản án sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm tiếp tục giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc Đ và ông Nguyễn Văn H thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông H, bà Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo về đặt cọc. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Việc xét xử vắng mặt các đương sự: bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị Diễm T, ông Nguyễn Thanh H1, ông Trần Minh M1, ông Trần Minh Đ1, ông Trần Minh Q1, bà Trần Thị Bích Đ2, B vắng mặt nhưng việc vắng mặt này thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về người tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, do các thửa đất số 648, 549, 265 đang bị thế chấp tại B nên Tòa án cấp sơ thẩm đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định B - Chi nhánh L2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng quy định tại Điều 84

của Bộ luật Dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại tư cách tham gia tố tụng trong vụ án này của B.

[4] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: các đương sự còn lại trong vụ án không kháng cáo. Các nguyên đơn chỉ kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm về việc tranh chấp đặt cọc. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần nội dung có kháng cáo của bản án sơ thẩm.

[5] Về việc áp dụng pháp luật về nội dung: các giao dịch đặt cọc đang có tranh chấp được xác lập vào ngày 01/11/2018, ngày 03/11/2018, ngày 18/11/2018 và ngày 02/02/2019, thực hiện trong năm 2019. Do đó, cần căn cứ pháp luật về dân sự đang có hiệu lực trong quá trình xác lập giao dịch để giải quyết tranh chấp, cụ thể: áp dụng Bộ luật Dân sự 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan để giải quyết vụ án.

[6] Xét kháng cáo của nguyên đơn cho rằng 04 hợp đồng đặt cọc mà các bên đang tranh chấp còn thời hiệu khởi kiện và yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả cọc và phạt cọc.

[6.1] Đặt cọc là một trong những biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

"Điều 328. Đặt cọc

1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng."

[6.2] Như vậy, đặt cọc cũng là một giao dịch dân sự, nên phải đáp ứng các điều kiện về hình thức và nội dung của giao dịch dân sự, được quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6.3] Trong vụ án này, theo nguyên đơn trình bày, giữa nguyên đơn và bị đơn xác lập 04 (bốn) giao dịch đặt cọc vào ngày 01/11/2018, ngày 03/11/2018, ngày 18/11/2018 và ngày 02/02/2019, nhằm đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có nghĩa là trong các giao dịch đặt cọc phải thể hiện được đầy đủ các nội dung của thửa đất mà các bên sẽ tiến hành giao kết và thực hiện chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng. Hồ sơ vụ án thể hiện, tại Kết luận giám định của Phòng K Công an tỉnh L, Kết luận giám định lại của Phân Viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, đã xác định bà Lê Thị Diễm T là người ghi họ tên và nơi thường trú của bà T, ông Nguyễn Thanh H1 vào mục bên bán đất (bên nhận cọc), ghi họ tên của bà Nguyễn Thị Ngọc Đ vào mục bên mua đất (bên đặt cọc) và ghi số tiền mà bên bà Đ đã đặt cọc cho bên bà T; bà T và ông H1 có ký và ghi họ tên tại cuối 04 hợp đồng đặt cọc (bút lục số 220-224, 218-219). Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của các nguyên đơn thừa nhận rằng, các nội dung khác trong hợp đồng đặt cọc như số thửa, số tờ bản đồ, diện tích, loại đất, số giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày và cơ quan cấp giấy; giá thỏa thuận chuyển nhượng là do bà Đ ghi và việc ghi thêm thông tin này được thực hiện sau khi phía bị đơn đã ký tên trên 04 hợp đồng đặt cọc. Nguyên đơn không có chứng cứ gì chứng minh bị đơn đã biết và đồng ý nội dung ghi thêm. Như vậy, tại thời điểm các bên xác lập giao dịch đặt cọc, thì đã không thể hiện đầy đủ mục đích của việc đặt cọc, nghĩa là nội dung cơ bản của giao dịch đặt cọc không đáp ứng được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định đã hết thời hiệu khởi kiện nên đình chỉ giải quyết vụ án đối với tranh chấp đặt cọc, là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[7] Từ những phân tích tại mục [6] Hội đồng xét xử nhận thấy kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ về thời hiệu khởi kiện là có căn cứ, cần hủy một phần bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm để tiếp tục giải quyết đối với tranh chấp đặt cọc.

[8] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, được chấp nhận.

[9] Về tạm ứng án phí và án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp hợp đồng đặt cọc sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo được chấp nhận, nên ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ không phải chịu.

[11] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

2. Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc Đ và ông Nguyễn Văn H.

3. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm về phần giải quyết tranh chấp đặt cọc.

4. Về xử lý số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 60.700.000 (Sáu mươi triệu bảy trăm ngàn) đồng do bà Nguyễn Thị Ngọc Đ và ông Nguyễn Văn H đã nộp,

theo biên lai thu số 0002541 ngày 06/7/2022 và biên lai thu số 0002988 ngày 21/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An sẽ được xem xét khi tranh chấp đặt cọc được giải quyết lại.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị Ngọc Đ và ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc Đ và ông Nguyễn Văn H tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0001186, 0001187 cùng ngày 15/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

6. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả 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.

7. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận*:**
- TANDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Thủ Thừa;
- Chi cục THADS huyện Thủ Thừa;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục