

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 404/2025/DS-PT

Ngày 04-8-2025

V/v Tranh chấp đặt cọc và phạt cọc,
đòi lại tài sản, yêu cầu bồi thường
thiệt hại về tài sản, tranh chấp hợp
đồng vay tài sản và hợp đồng thuê tài
sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Bà Lê Thị Bích Tuyền

Bà Lê Thị Kim Nga

- Thư ký phiên tòa: Ông Khổng Văn Đa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thuỳ Dung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 7 và ngày 04 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 279/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp đặt cọc và phạt cọc, đòi lại tài sản, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản, tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thuê tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Tân Trụ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 338/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Cao Thị H, sinh năm 1982. Địa chỉ cư trú: Khu phố B, xã T, tỉnh Tây Ninh (trước đây là khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Văn L, Đoàn luật sư tỉnh L; Nơi làm việc: Chi nhánh Công ty L4 tại thành phố T.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Phước L1, sinh năm 1974. Địa chỉ cư trú: Khu phố B, xã T, tỉnh Tây Ninh (trước đây là khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An).

2. Bà Bùi Thị Kim T, sinh năm 1978. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã V, tỉnh Tây Ninh (trước đây là ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Long An).

Người đại diện theo ủy quyền của ông L1 và bà T: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1991. Địa chỉ: Số E, đường H, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Số E, đường H, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh).

(Văn bản ủy quyền ngày 19/8/2019).

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

1. Ông Trương Thanh H1, sinh năm 1970. Địa chỉ cư trú: Khu phố T, xã T, tỉnh Tây Ninh (trước đây là khu phố T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An).

2. Bà Phạm Thị P, sinh năm 1978. Địa chỉ cư trú: Số A, đường N, xã T, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Số A, đường N, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An).

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: Ông Trương Thanh H1, sinh năm 1970. Địa chỉ cư trú: Khu phố T, xã T, tỉnh Tây Ninh (trước đây là khu phố T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An).

(Văn bản ủy quyền ngày 21/8/2024).

3. Ông Vương Văn D, sinh năm 1973; Anh Vương Văn T2, sinh năm 2000; Chị Vương Thị L2, sinh năm 2002; Bà Võ Thị C, sinh năm 1961; Bà Vương Thị N, sinh năm 1978; Cháu Vương Thị T3, sinh năm 2012 (con của bà H, ông D); Cháu Vương Thị T4, sinh năm 2014 (con của bà H, ông D); Cháu Cao Thị Như H2, sinh năm 2009 (cháu của bà H); Cháu Cao Hoàng G, sinh năm 2012 (cháu của bà H).

Tất cả cùng địa chỉ cư trú: Khu phố T, xã T, tỉnh Tây Ninh (trước đây là khu phố T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An).

4. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1968. Địa chỉ cư trú: Khu phố B, xã T, tỉnh Tây Ninh (trước đây là khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An).

5. Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1; Địa chỉ trụ sở: Số B, đường C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Số B, đường C, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Khải H3, chức danh: Quyền Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Thế L3, chức danh: Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 – Chi nhánh L5.

Người được ủy quyền lại: Ông Nguyễn Minh T5, chức danh: Phó Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 – Chi nhánh L5; Địa chỉ liên hệ: Số C, đường H, phường L, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Số C, đường H, Phường C, thành phố T, tỉnh Long An).

(Theo văn bản ủy quyền số 03/UQ-NHNA-L.AN ngày 24/3/2025 của Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 – Chi nhánh L5).

- *Người làm chứng:*

1. Bà Lê Thị Mộng Đ, sinh năm 1981. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Long An (trước đây là ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Long An).

2. Bà Bùi Thị Kim T6, sinh năm 1972. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Long An (trước đây là ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Long An).

- *Người kháng cáo:* Bà Cao Thị H là nguyên đơn và bà Bùi Thị Kim T là bị đơn.

(Bà H, Luật sư L, ông T1, ông T5 có mặt; những người tham gia tố tụng khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm lần 01 ngày 07/11/2023, nguyên đơn bà Cao Thị H trình bày tóm tắt yêu cầu khởi kiện như sau:

Năm 2012, bà H có thuê nhà, đất thuộc thửa số 62, tờ bản đồ số 8, khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An của ông Nguyễn Phước L1 và bà Bùi Thị Kim T. Đến năm 2016, bà H có thỏa thuận với ông L1 và bà T là nhận chuyển nhượng phần nhà, đất này với giá là 1.400.000.000đ, hai bên không có làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng có làm giấy đặt cọc. Ngày 30/8/2016 âm lịch, bà H có giao cho ông L1 số tiền cọc 700.000.000đ, số tiền còn lại 700.000.000đ hẹn sẽ giao vào ngày 30/10/2016 âm lịch và hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ra công chứng sang tên. Tháng 9/2016 âm lịch, bà T yêu cầu bà H phải trả số tiền lãi 8.400.000đ/tháng tính trên số tiền 700.000.000đ chưa thanh toán. Đến ngày 30/10/2016 âm lịch, bà T nói do giấy chứng nhận quyền sử dụng đang thế chấp vay tiền tại ngân hàng, nên không làm thủ tục sang tên được. Bà H có đóng tiền lãi cho bà T từ tháng 9/2016 cho đến tháng 5/2019, mỗi tháng là 8.400.000đ.

Quá trình quản lý sử dụng nhà đất, vào năm 2019 có sự cố điện và cháy nhà, nên bà H và chồng là ông Vương Văn D đã sửa chữa, xây dựng thêm phần Nhà ở 2 (nhà bán kiên cố) và M che 1 từ đó cho đến nay. Hiện nay, thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An do ông Trương Thanh H1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong vụ án này, ông H1 có yêu cầu bà H, ông D và những người đang sinh sống trên thửa đất số 62 di dời tài sản, trả nhà đất lại cho ông H1, thì bà H không đồng ý. Khi nào Tòa án giải quyết buộc bà T trả tiền lại cho bà H thì bà H sẽ di dời tài sản trả nhà đất thuộc thửa 62 nêu trên cho ông H1.

Do quyền lợi của bà H bị ảnh hưởng nên bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Yêu cầu ông Nguyễn Phước L1 và bà Bùi Thị Kim T có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà H số tiền đã nhận đặt cọc ngày 30/8/2016 âm lịch (nhằm ngày 30/9/2016) là: 700.000.000đ.

2. Yêu cầu ông Nguyễn Phước L1 và bà Bùi Thị Kim T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà H số tiền phạt cọc do vi phạm các nội dung đã thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 30/8/2016 âm lịch (nhằm ngày 30/9/2016) là: 700.000.000đ.

3. Yêu cầu ông Nguyễn Phước L1 và bà Bùi Thị Kim T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà H khoản tiền lãi mà bà H đã thanh toán hàng tháng là 8.400.000đ, tính từ ngày 30/8/2016 đến ngày 30/5/2019 là 33 tháng, cụ thể: 8.400.000đ/tháng x 33 tháng là: 277.200.000đ.

Tổng số tiền yêu cầu là: 1.677.200.000đ.

4. Yêu cầu ông Trương Thanh H1, ông Nguyễn Phước L1 và bà Bùi Thị Kim T có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà H giá trị tài sản theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T7, cụ thể như sau:

+ Giá trị Nhà ở 2 (nhà bán kiên cố) là: 67.342.210đ.

+ Giá trị Mái che 01 là: 13.324.439đ.

Tổng số tiền yêu cầu: 80.666.649đ.

Bị đơn bà Bùi Thị Kim T cùng ông Nguyễn Văn T1 là đại diện theo ủy quyền của bà T thống nhất trình bày:

Bà T xác định có việc thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà, đất như nội dung giấy nhận tiền cọc ngày 30/8/2016 âm lịch, nhưng số tiền 700.000.000đ ghi trong giấy nhận tiền cọc là số tiền của bà T cho bà H vay để đặt cọc mua nhà, đất. Thực tế, bà T không có nhận số tiền cọc 700.000.000đ và cũng không có đưa cho bà H số tiền 700.000.000đ vay để đặt cọc mua nhà, đất. Đến ngày 30/10/2016 âm lịch, bà H không có tiền mua nhà, đất nên coi như là hủy bỏ việc mua bán nhà đất này. Do đó, bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H yêu cầu bà T và ông L1 liên đới trách nhiệm trả tiền cọc hay phạt cọc.

Ngoài ra, bà T có yêu cầu phản tố như sau: Trong quá trình làm ăn, bà T có quen thân với bà Cao Thị H, ông Vương Văn D và đã rất nhiều lần cho bà H, ông D mượn tiền. Đến ngày 16/01/2019, bà H còn nợ lại bà T số tiền 5.300.000.000đ. Bà H, ông D nói mượn tiền để lấy vốn làm ăn và phục vụ công việc gia đình. Bà H, ông D hứa sẽ góp trả cho bà T mỗi tháng 100.000.000đ từ ngày chốt công nợ (16/01/2019) cho tới khi trả hết số tiền 5.300.000.000đ. Tuy nhiên, từ ngày chốt công nợ đến nay, mặc dù bà T đã yêu cầu nhiều lần nhưng bà H, ông D không trả, mà lại đi thưa kiện ngược bà T về tiền đặt cọc mua nhà. Trong khi bà T không nhận tiền, không bán nhà và không nợ nần gì với vợ chồng bà H, ông D. Đồng thời, ngày 04/01/2017, vợ chồng bà T có cho vợ chồng bà H, ông D thuê căn nhà tại số C, Đường T, khu phố B, huyện T, tỉnh Long An với giá thuê 1.500.000đ/tháng. Tuy nhiên, từ khi ký hợp đồng thuê tới nay, mặc dù vợ chồng bà T đã giao nhà, nhưng bà H, ông D không trả tiền thuê từ đó đến nay là 90 tháng, còn nợ lại vợ chồng bà T số tiền thuê nhà là 135.000.000đ. Nhận thấy, việc bà H, ông D không trả nợ vay, không trả tiền thuê nhà đã gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà T, nên

bà T khởi kiện phản tố yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ giải quyết như sau:

1. Buộc bà Cao Thị H, ông Vương Văn D phải liên đới trách nhiệm trả cho bà T số tiền nợ còn thiếu là 5.300.000.000đ. Bà T không yêu cầu tính lãi suất.

2. Buộc bà Cao Thị H, ông Vương Văn D phải liên đới trách nhiệm phải trả cho bà T số tiền thuê nhà còn thiếu là 135.000.000đ. Bà T không yêu cầu tính lãi suất.

Tổng cộng là: 5.435.000.000đ.

Bị đơn ông Nguyễn Phước L1 và ông Nguyễn Văn T1 là đại diện theo ủy quyền của ông L1 thống nhất trình bày: Ông L1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H. Trong vụ án này, ông L1 không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vương Văn D trình bày: Ông D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T. Trong vụ án này, ông D cũng không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Thanh H1 (có yêu cầu độc lập) trình bày: Tháng 6/2021, ông H1 có nhận chuyển nhượng nhà đất tại thửa số 62, tờ bản đồ số 8, khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An của ông Nguyễn Phước L1 và bà Bùi Thị Kim T với giá tiền là 2.000.000.000đ. Hiện nay, ông H1 đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng TMCP N1. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H1 và ông L1, bà T là hợp pháp nên ông H1 không đồng ý theo yêu cầu của bà H. Trước khi công chứng mua nhà đất, bà T có giao cho ông H1 hợp đồng thuê nhà đã hết hạn giữa bà T, ông L1 với phía ông D, bà H cho ông H1 xem. Khi sang tên giấy, ông H1 có yêu cầu bà H di dời tài sản nhưng bà H cứ hẹn cho đến nay mà vẫn chưa thực hiện. Nay ông H1 khởi kiện yêu cầu bà Cao Thị H, ông Vương Văn D và những người đang sinh sống trên thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An di dời tài sản, trả nhà đất lại cho ông H1. Đồng thời, ông H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H về việc buộc ông H1 phải liên đới trách nhiệm cùng với ông L1, bà T trả giá trị tài sản là phần Nhà ở 2 và Mái che 1 tổng cộng là: 80.666.649đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị P do ông Trương Thanh H1 đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà P là vợ của ông H1 và thống nhất với ý kiến của ông H1. Bà P không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 (N2) trình bày: Ông Trương Thanh H1 và bà Phạm Thị P là khách hàng đang vay vốn tại N2 – Chi nhánh L5 từ tháng 07/2021 đến nay, hợp đồng tín dụng gần nhất là hợp đồng số 0088/2023/604-TD-CV ngày 13/05/2023; Hợp đồng thế chấp số: 0067/2021/604-TD-BĐ ngày 13/07/2021 được công chứng thế chấp tại Văn phòng C1 và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/07/2021, tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T, tỉnh Long An. Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay của ông H1, bà P tại N2 – Chi nhánh L5 là thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành DC 342590, số vào sổ cấp GCN: CS 06160, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 09/7/2021. Trong quá trình vay vốn đến nay, ông H1 và bà P thực hiện tương đối đầy đủ nghĩa vụ tại Ngân hàng. Đối với nội dung tranh chấp của vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu di dời tài sản trên đất”, Ngân hàng trình bày như sau:

1. Giá trị pháp lý của Hợp đồng thế chấp số 0067/2021/604-TD-BĐ ngày 13/07/2021 là hợp pháp và đúng theo quy định pháp luật. N2 – Chi nhánh L5 đã công chứng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định nên phát sinh hiệu lực đối kháng với bên thứ ba theo quy định tại Điều 297 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Tranh chấp hợp đồng đặt cọc là tranh chấp giữa bà Cao Thị H và bà Bùi Thị Kim T, ông Nguyễn Phước L1 không liên quan đến tài sản thế chấp của ông H1 tại N2 – Chi nhánh L5; Tài sản thuộc sở hữu/sử dụng của ông H1 nên ông H1 yêu cầu bà H và các cá nhân liên quan di dời tài sản trên đất trả lại nhà và đất cho ông H1 là hoàn toàn hợp lý.

3. Đối với khoản vay của ông H1, bà P với N2 – Chi nhánh L5 thì trong thời gian vay, ông H1 luôn thực hiện tốt nghĩa vụ, nên N2 tiếp tục duy trì khoản vay.

4. Trong trường hợp Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật thì N2 phải được ưu tiên giải quyết quyền lợi (bao gồm toàn bộ gốc lãi và các chi phí phát sinh đến ngày tất toán) trước khi khách hàng thực hiện các nghĩa vụ khác.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Võ Thị C, Vương Thị N, Vương Văn T2, Vương Thị L2, Vương Ngọc A (ông A còn sống trong giai đoạn sơ thẩm lần 01 nhưng đã chết trong giai đoạn sơ thẩm lần 02), ông Nguyễn Văn B có đơn đề nghị vắng mặt trong quá trình tố tụng và không có lời khai.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Vương Thị T3, Vương Thị T4, Cao Thị Như H2, Cao Hoàng G do bà Cao Thị H đại diện trình bày: Vương Thị T3, Vương Thị T4 là con của bà H và ông D. Cao Thị Như H2, Cao Hoàng G là cháu của bà H. Cháu T3, cháu T4, cháu H2, cháu G không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Vụ án đã được Tòa án tiến hành công khai chứng cứ, hòa giải theo quy định của pháp luật, nhưng kết quả không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2023/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An đã xử như sau:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 218, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 429, Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 99, Điều 166, 167, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp đặt cọc và yêu cầu trả số tiền lãi 490.000.000đ của bà Cao Thị H với bà Bùi Thị Kim T, ông Nguyễn Phước L1.

1.1. Chấp nhận yêu cầu của bà Cao Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Phước L1 và bà Bùi Thị Kim T trả tiền đã nhận. Buộc ông Nguyễn Phước L1 và bà Bùi Thị Kim T liên đới trả cho bà Cao Thị H số tiền 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng).

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Cao Thị H yêu cầu ông Nguyễn Phước L1 và bà Bùi Thị Kim T trả số tiền lãi đã nhận 277.200.000đ (H4 trăm bảy mươi bảy triệu, hai trăm nghìn đồng).

1.3. Công nhận sự thỏa thuận của bà Cao Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Phước L1, bà Bùi Thị Kim T, ông Trương Thanh H1 trả tiền sửa chữa, làm thêm công trình trên thửa đất số 62.

Ông Nguyễn Phước L1, bà Bùi Thị Kim T và ông Trương Thanh H1 liên đới hoàn trả cho bà Cao Thị H số tiền 80.666.649đ (Tám mươi triệu, sáu trăm sáu mươi nghìn, sáu trăm bốn mươi chín đồng) do sửa chữa, làm thêm công trình trên thửa đất số 62.

Ông Trương Thanh H1 được quản lý sử dụng các công trình do bà Cao Thị H sửa chữa làm thêm trên thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, tọa lạc thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, tọa lạc thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An cấp cho ông Trương Thanh H1 và yêu cầu tiếp tục giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị H với ông Nguyễn Phước L1, bà Bùi Thị Kim T.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Thanh H1. Buộc bà Cao Thị H cùng những người đang sinh sống trên thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, tọa lạc khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An phải di dời tài sản để trả lại nhà và thửa đất số 62 tờ bản đồ số 8, tọa lạc thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An cho ông Trương Thanh H1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả, án phí, quyền kháng cáo và hướng dẫn về yêu cầu thi hành án dân sự.

Sau đó, các đương sự trong vụ án gồm: Bà Cao Thị H, ông Nguyễn Phước L1, ông Trương Thanh H1 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 139/2024/DS-PT ngày 18/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã xử như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Phước L1, không chấp nhận kháng cáo của bà Cao Thị H và ông Trương Thanh H1.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 90/2023/DS-ST ngày 07/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn tuyên về án phí và hiệu lực thi hành của bản án phúc thẩm.

Ngày 29/7/2024, Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ thụ lý lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Quá trình giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm lần 02, các đương sự trình bày tóm tắt như sau:

Tại đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 28/7/2024, nguyên đơn Cao Thị H đã thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Yêu cầu thứ nhất: Bà Cao Thị H yêu cầu ông Nguyễn Phước L1, bà Bùi Thị Kim T liên đới trách nhiệm trả cho bà Cao Thị H số tiền đặt cọc là 700.000.000đ mà bà H đã giao cho bà T vào ngày 30/8/2016 âm lịch (nhằm ngày 30/9/2016 dương lịch);

2. Yêu cầu thứ hai: Bà Cao Thị H yêu cầu ông Nguyễn Phước L1, bà Bùi Thị Kim T liên đới trách nhiệm trả cho bà Cao Thị H số tiền phạt cọc là 700.000.000đ;

3. Yêu cầu thứ ba: Bà Cao Thị H yêu cầu ông Nguyễn Phước L1, bà Bùi Thị Kim T liên đới trách nhiệm trả cho bà Cao Thị H khoản tiền lãi mà bà H đã đóng cho bà T hàng tháng là 8.400.000đ, tính từ ngày 30/8/2016 đến ngày 30/5/2019 là 33 tháng, tương ứng thành tiền là 277.200.000đ;

4. Yêu cầu thứ tư: Bà Cao Thị H yêu cầu ông Nguyễn Phước L1, bà Bùi Thị Kim T, ông Trương Thanh H1 liên đới trách nhiệm hoàn trả cho bà Cao Thị H phần giá trị tài sản mà bà H đã đầu tư xây dựng trên thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An, tương ứng thành tiền theo chứng thư thẩm định giá là 80.666.649đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, đến ngày 06/02/2025, bà H xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau:

1. Bà Cao Thị H rút 01 phần yêu cầu khởi kiện về việc: “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị H với ông Nguyễn Phước L1 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An”.

2. Bà Cao Thị H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc: “Buộc ông Nguyễn Phước L1, bà Bùi Thị Kim T liên đới trách nhiệm trả cho bà Cao Thị H số tiền đặt cọc là 700.000.000đ, số tiền phạt cọc là 700.000.000đ”.

3. Bà Cao Thị H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: “Buộc ông Nguyễn Phước L1, bà Bùi Thị Kim T liên đới trách nhiệm trả cho bà Cao Thị H khoản tiền lãi

mà bà H đã đóng cho bà T hàng tháng là 8.400.000đ, tính từ ngày 30/8/2016 đến ngày 30/5/2019 là 33 tháng, tương ứng thành tiền là 277.200.000đ”.

4. Đối với yêu cầu khởi kiện: “Buộc ông Nguyễn Phước L1, bà Bùi Thị Kim T, ông Trương Thanh H1 liên đới trách nhiệm hoàn trả cho bà Cao Thị H phần giá trị tài sản mà bà H đã đầu tư xây dựng trên thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An, tương ứng thành tiền theo chứng thư thẩm định giá là 80.666.649đ”, thì bà Cao Thị H xin thay đổi yêu cầu khởi kiện thành: “Buộc ông Trương Thanh H1 hoàn trả cho bà Cao Thị H phần giá trị tài sản mà bà H đã đầu tư xây dựng trên thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An, tương ứng thành tiền theo chứng thư thẩm định giá là 80.666.649đ”.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 06/02/2025 của Tòa án, bà Cao Thị H và ông Vương Văn D thống nhất trình bày: Đối với yêu cầu của ông Trương Thanh H1 về việc: “Buộc bà Cao Thị H, ông Vương Văn D và những người đang sinh sống trên thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An gồm: Cụ Vương Ngọc A (sinh năm 1929, cha ông D), cụ Võ Thị C (sinh năm 1961, mẹ bà H), bà Vương Thị N (sinh năm 1978, em bà H), anh Vương Văn T2 (sinh năm 2000, con bà H và ông D), chị Vương Thị L2 (sinh năm 2002, con bà H và ông D), em Vương Thị T3 (sinh năm 2012, con bà H và ông D), em Vương Thị T4 (sinh năm 2014, con bà H và ông D), em Cao Thị Như Q (sinh năm 2009, cháu bà H), em Cao Hoàng G (sinh năm 2012, cháu bà H) và ông Nguyễn Văn B (sinh năm 1968, là người quen mà bà H cho vô ở nhờ) phải di dời các tài sản, trả lại phần nhà, đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An cho ông H1. Bà H, ông D xác định đồng ý di dời các tài sản cá nhân của những người nêu trên và trả lại phần nhà, đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An cho ông H1. Tuy nhiên, bà H, ông D cũng cung cấp thêm thông tin là cụ Vương Ngọc A (sinh năm 1929, cha ông D) đã chết.

Tại đơn khởi kiện phản tố ngày 11/8/2024, bị đơn Bùi Thị Kim T có khởi kiện phản tố như sau:

1. Buộc bà Cao Thị H, ông Vương Văn D phải liên đới trách nhiệm trả cho bà T số tiền nợ còn thiếu là 5.300.000.000đ. Bà T không yêu cầu tính lãi suất.

2. Buộc bà Cao Thị H, ông Vương Văn D phải liên đới trách nhiệm phải trả cho bà T số tiền thuê nhà còn thiếu là 135.000.000đ. Bà T không yêu cầu tính lãi suất.

Đến ngày 21/02/2025, bị đơn Bùi Thị Kim T có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể là: Đối với phần tiền thuê nhà còn thiếu, bà T chỉ khởi kiện buộc bà Cao Thị H, ông Vương Văn D phải liên đới trách nhiệm trả cho bà T số tiền thuê nhà còn thiếu là 36 tháng (từ ngày 04/01/2017 đến ngày 04/01/2020), mỗi tháng là 1.500.000đ, tổng cộng là 54.000.000đ (trước đây khởi kiện đòi số tiền 135.000.000đ). Các phần khác, bà T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 07/02/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trương Thanh H1 và bà Phạm Thị P cùng thống nhất trình bày: Trước đây, trong quá trình giải quyết vụ án, ông H1 có khởi kiện bà Cao Thị H với yêu cầu: “Buộc bà Cao Thị H, ông Vương Văn D và những người đang sinh sống trên thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An gồm: cụ Vương Ngọc A (sinh năm 1929, cha ông D), cụ Võ Thị C (sinh năm 1961, mẹ bà H), bà Vương Thị N (sinh năm 1978, em bà H), anh Vương Văn T2 (sinh năm 2000, con bà H và ông D), chị Vương Thị L2 (sinh năm 2002, con bà H và ông D), em Vương Thị T3 (sinh năm 2012, con bà H và ông D), em Vương Thị T4 (sinh năm 2014, con bà H và ông D), em Cao Thị Như Q (sinh năm 2009, cháu bà H), em Cao Hoàng G (sinh năm 2012, cháu bà H) và ông Nguyễn Văn B (sinh năm 1968, là người quen mà bà H cho vô ở nhờ) phải di dời các tài sản, trả lại phần nhà, đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An cho ông H1”.

Tại biên bản ghi lời khai của Tòa án ngày 06/02/2025, thì bà H, ông D đều xác định đã rút lại yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà T, ông L1 liên quan đến thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Bà H, ông D cùng những người đang sinh sống trên thửa đất số 62 đồng ý di dời phần tài sản cá nhân, để giao trả lại thửa đất số 62 và các công trình xây dựng trên đất cho ông H1, nhưng bà H có yêu cầu cá nhân ông H1 phải hoàn trả lại cho bà H khoản chi phí đã bỏ ra để xây dựng thêm 01 số công trình trên thửa số 62 như: Nhà ở, Mái che, với tổng giá trị theo định giá là 80.666.649đ. Đối với ý kiến này của bà H thì ông H1, bà P đồng ý nhận lại thửa đất số 62 và các công trình xây dựng trên đất, đồng ý với tư cách cá nhân ông H1 hoàn trả cho bà H khoản chi phí đã bỏ ra để xây dựng thêm 01 số công trình trên thửa số 62 như: Nhà ở, Mái che, với tổng giá trị theo định giá là 80.666.649đ, đồng ý để những người đang sinh sống trên đó di dời tài sản cá nhân trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày Tòa án xét xử, để giao lại nhà, đất cho ông H1, bà P.

Tại phiên tòa, các đương sự trình bày ý kiến bổ sung như sau:

- Nguyên đơn Cao Thị H xác định ngoài việc thay đổi 01 phần yêu cầu khởi kiện, rút 01 phần yêu cầu khởi kiện như tại biên bản ghi lời khai ngày 06/02/2025, thì bà H xin rút thêm yêu cầu khởi kiện về việc: “Buộc ông Nguyễn Phước L1, bà Bùi Thị Kim T liên đới trách nhiệm trả cho bà Cao Thị H khoản tiền lãi mà bà H đã đóng cho bà T hàng tháng là 8.400.000đ, tính từ ngày 30/8/2016 đến ngày 30/5/2019 là 33 tháng, tương ứng thành tiền là 277.200.000đ”. Bà H chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết “Buộc ông Nguyễn Phước L1, bà Bùi Thị Kim T liên đới trách nhiệm trả cho bà Cao Thị H số tiền đặt cọc là 700.000.000đ, số tiền phạt cọc là 700.000.000đ” và “Buộc ông Trương Thanh H1 hoàn trả cho bà Cao Thị H phần giá trị tài sản mà bà H đã đầu tư xây dựng trên thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An, tương ứng thành tiền theo chứng thư thẩm định giá là 80.666.649đ”. Bà H không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện phản tố của bà T. Bà H đồng ý với yêu cầu

khởi kiện độc lập của ông Trương Thanh H1 là sẽ giao trả toàn bộ nhà, đất cho ông H1 theo quyết định của Tòa án.

- Bị đơn có yêu cầu phản tố là bà Bùi Thị Kim T cùng người đại diện theo ủy quyền của bà T là anh Nguyễn Văn T1 xác định bà T thay đổi 01 phần yêu cầu phản tố, rút 01 phần yêu cầu liên quan đến việc đòi phần tiền thuê nhà còn thiếu, bà T chỉ khởi kiện buộc bà Cao Thị H, ông Vương Văn D phải liên đới trách nhiệm phải trả cho bà T số tiền thuê nhà còn thiếu là 34 tháng, tương ứng thành tiền là 51.000.000 đồng (trước đây khởi kiện đòi số tiền 135.000.000đ, phần rút yêu cầu tương ứng thành tiền là 84.000.000đ). Đối với yêu cầu khởi kiện: “Buộc bà Cao Thị H, ông Vương Văn D phải liên đới trách nhiệm trả cho bà T số tiền nợ còn thiếu là 5.300.000.000đ”, bà T giữ nguyên yêu cầu. Bà T cùng người đại diện theo ủy quyền của bà T là anh Nguyễn Văn T1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H và yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với bà H theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và xác định việc kiện đòi tiền cọc, phạt cọc của bà H là hết thời hiệu.

- Ông Nguyễn Phước L1 do anh Nguyễn Văn T1 đại diện theo ủy quyền xác định không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H về trách nhiệm liên đới của ông L1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Trương Thanh H1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc: “Buộc bà Cao Thị H, ông Vương Văn D và những người đang sinh sống trên thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An gồm: Cụ Võ Thị C (sinh năm 1961, mẹ bà H), bà Vương Thị N (sinh năm 1978, em bà H), anh Vương Văn T2 (sinh năm 2000, con bà H và ông D), chị Vương Thị L2 (sinh năm 2002, con bà H và ông D), em Vương Thị T3 (sinh năm 2012, con bà H và ông D), em Vương Thị T4 (sinh năm 2014, con bà H và ông D), em Cao Thị Như Q (sinh năm 2009, cháu bà H), em Cao Hoàng G (sinh năm 2012, cháu bà H) và ông Nguyễn Văn B (sinh năm 1968, là người quen mà bà H cho vô ở nhờ) phải di dời các tài sản, trả lại phần nhà, đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An cho ông H1”. Ông Hiệp đồng Ý với tư cách cá nhân hoàn trả cho bà H phần giá trị tài sản Nhà ở 02 và Mái che 01 mà bà H đã đầu tư xây dựng trên thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An là 80.666.649đ.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Cao Thị H là luật sư Lê Văn L có mặt tại phần xét hỏi, nhưng vắng mặt tại phần tranh luận (có sự đồng ý của bà H), nên không có phát biểu quan điểm bảo vệ quyền lợi cho bà H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2025/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị H.

1.1. Buộc bà Bùi Thị Kim T phải trả lại cho bà Cao Thị H số tiền đặt cọc đã nhận theo “Giấy nhận tiền cọc ngày 30T8-2016 AL” là 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng).

1.2. Buộc ông Trương Thanh H1 có trách nhiệm hoàn trả cho bà Cao Thị H số tiền 80.666.649đ (là giá trị phần Nhà ở 02 và Mái che 01 mà bà H, ông D đã xây dựng tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An).

2. Không chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị H về việc buộc ông Nguyễn Phước L1 và bà Bùi Thị Kim T phải liên đới trách nhiệm chịu phạt cọc số tiền 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng); Không chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị H về việc buộc ông Nguyễn Phước L1 phải liên đới trách nhiệm cùng với bà Bùi Thị Kim T trong việc hoàn trả số tiền đặt cọc 700.000.000đ cho bà H.

3. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu khởi kiện sau đây của bà Cao Thị H:

3.1. Đình chỉ xét xử yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị H với ông Nguyễn Phước L1 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

3.2. Đình chỉ xét xử yêu cầu buộc ông Nguyễn Phước L1, bà Bùi Thị Kim T liên đới trách nhiệm trả cho bà Cao Thị H khoản tiền lãi mà bà H đã đóng cho bà T hàng tháng là 8.400.000đ, tính từ ngày 30/8/2016 đến ngày 30/5/2019 là 33 tháng, tương ứng thành tiền là 277.200.000đ.

4. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Bùi Thị Kim T. Buộc bà Cao Thị H, ông Vương Văn D liên đới trách nhiệm trả cho bà Bùi Thị Kim Thanh K tiền thuê nhà, đất là 18.000.000đ (Mười tám triệu đồng).

5. Không chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Bùi Thị Kim T gồm các yêu cầu sau:

5.1. Không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc buộc bà Cao Thị H, ông Vương Văn D phải liên đới trách nhiệm trả cho bà T số tiền nợ vay còn thiếu là 5.300.000.000đ.

5.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc buộc bà Cao Thị H, ông Vương Văn D phải liên đới trách nhiệm trả cho bà T 01 phần số tiền thuê nhà còn thiếu là 33.000.000đ.

6. Đình chỉ xét xử đối với 01 phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Bùi Thị Kim T liên quan đến yêu cầu đòi bà H, ông D phải liên đới trách nhiệm thanh toán 01 phần tiền thuê nhà, đất là 84.000.000đ, mà bà T đã rút yêu cầu.

7. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Trương Thanh H1.

7.1. Buộc tất cả những người đang sinh sống tại căn nhà số C, trên thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An gồm: Bà H, ông D, cụ C, bà N, anh T2, chị L2, em T3, em T4, em Q, em G và ông B phải di dời các tài sản, vật dụng thuộc sở hữu cá nhân của mỗi người (không bao gồm phần Nhà ở 02 và Mái che 01), trả lại phần nhà, đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An cho ông Trương Thanh H1. Vị trí, diện tích phần nhà, đất nêu trên được thể hiện tại Mảnh trích

đo địa chính số 180-2022 ngày 09/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T.

7.2. Bà H, ông D, cụ C, bà N, anh T2, chị L2, em T3, em T4, em Q, em G và ông B được lưu cư trong thời hạn 01 tháng tại phần nhà, đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An, kể từ ngày phần quyết định này của bản án có hiệu lực pháp luật. Hết thời hạn lưu cư thì phải thực hiện nghĩa vụ giao trả lại phần nhà, đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An cho ông Trương Thanh H1.

7.3. Ông Trương Thanh H1 được sở hữu toàn bộ phần Nhà ở 02 và Mái che 01 được bà H, ông D xây dựng trên thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Vị trí, kích thước được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 180-2022 ngày 09/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; nghĩa vụ chậm thi hành án; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 06/5/2025, Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ nhận được đơn kháng của bà Bùi Thị Kim T là bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố buộc bà H, ông D liên đới trả 5.300.000.000đ.

Ngày 09/5/2025, Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ nhận được đơn kháng của bà Cao Thị H là nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Buộc bị đơn liên đới trả các khoản gồm tiền cọc 700.000.000đ, phạt cọc 700.000.000đ; không chấp nhận yêu cầu phản tố đòi tiền thuê nhà 18.000.000đ; chấp nhận cho nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong gia đình nguyên đơn được lưu cư 12 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và xác định lại yêu cầu kháng cáo buộc bà H, ông D liên đới trả tiền vay 5.000.000.000đ. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, đồng thời vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm và bổ sung thêm như sau:

Nguyên đơn bà Cao Thị H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H là Luật sư Lê Văn L cùng trình bày: Đối với yêu cầu liên đới trả tiền cọc thì trước đây bị đơn không thừa nhận chữ ký thì đã có kết luận giám định, sau đó bị đơn thay đổi lời khai cho thấy sự gian dối, khi gặp nhau trao đổi mua bán nhà thì có ông L1 và bà H sử dụng nhà thì ông L1 vẫn biết, số tiền cọc là số tiền lớn nên ông L1 nói không biết là không đúng. Đối với yêu cầu phạt cọc thì căn cứ thỏa thuận mua bán nhà được lập giữa các bên nhưng sau đó bị đơn đã chuyển nhượng nhà đất cho ông H1 nên là lỗi của bị đơn. Đối với số tiền thuê nhà 18.000.000đ thì khi đặt cọc mua nhà thì bị đơn đã bàn giao nhà cho nguyên đơn

sử dụng nên không phải là thoả thuận thuê nhà, còn hợp đồng thuê nhà chỉ là hợp thức hoá gửi Điện lực Tân Trụ để mua điện. Đối với thời hạn lưu cư thì bản án sơ thẩm tuyên quá ngắn nên đề nghị xem xét do gia đình bà H nhiều người không có chỗ ở. Đối với kháng cáo của bà T thì bà H không đồng ý do thời điểm năm 2019 đất sốt nên bà T nói không nhận lãi nữa, nếu sang tên đất thì phải trả là 5.000.000.000đ và lãi tính thêm 300.000.000đ nên bà H nói trả góp chứ không có vay 5.300.000.000đ như bà T trình bày, thực tế giá đất thời điểm này cũng khoảng 10.000.000.000đ.

Người đại diện của bị đơn là ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Đối với tiền cọc thì ông L1 không biết giao dịch này nên không đồng ý liên đới trả cọc và phạt cọc. Ngày 04/01/2017, bà H ký hợp đồng thuê nhà với bà T, ông L1, nếu có đặt cọc thì bà H phải khởi kiện đòi lại rồi mới ký hợp đồng thuê nhà chứ đây là hợp đồng thuê nhà. Trước đây bà H nhiều lần mượn nợ bà T, có vay có trả nhiều lần khác nhau. Sau khi tính toán lại thì viết lại biên nhận có đưa cho bà H mang về nhà cho ông D ký tên nhưng sau đó bà H không đưa lại biên nhận cho bà T và bỏ đi nơi khác nên mới có đoạn ghi âm từ bà T. Trong đoạn ghi âm thì bà H thừa nhận có nợ bà T hơn 5.000.000.000đ. Đối với kháng cáo về lưu cư thì bị đơn không đồng ý do gia đình bà H ở đến nay đã 05 năm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Thanh H1 trình bày: Ông Hiệp đồng Ý trả giá trị tài sản bà H đầu tư trên đất ông H1 đã mua như Toà án sơ thẩm tuyên. Đối với kháng cáo về lưu cư thì ông H1 không đồng ý do đến nay thời hạn quá lâu.

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

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

- Đối với yêu cầu kháng cáo của bà H yêu cầu bà T, ông L1 liên đới trả tiền cọc:

Căn cứ vào Kết luận giám định số 829/KL-KTHS ngày 28/8/2023 của Phòng K1 - Công an tỉnh L có cơ sở xác định Giấy nhận tiền cọc ngày 30/8/2016 âm lịch là do bà T viết và ký tên thay cho ông L1. Tại Biên bản đối chất ngày 26/8/2024 bà T cũng thừa nhận thực chất có việc thoả thuận đặt cọc mua bán nhà đất như nội dung Giấy nhận tiền cọc ngày 30/8/2016 âm lịch. Do đó, có cơ sở xác định ngày 30/8/2016 âm lịch, giữa bà H và bà T có làm hợp đồng đặt cọc để bà H nhận chuyển nhượng nhà và thửa số 62.

Bà H cho rằng bà đã giao cho bà T 700.000.000đ tiền đặt cọc nên các bên mới tiến hành ký hợp đồng đặt cọc. Ngược lại, tại Biên bản đối chất ngày

26/8/2024 bà T cho rằng số tiền 700.000.000đ là số tiền bà T cho bà H vay để đặt cọc mua nhà, đất nhưng thực tế bà T không có nhận số tiền đặt cọc 700.000.000đ và cũng không có đưa cho bà H số tiền 700.000.000đ vay để đặt cọc mua nhà, đất, bà T không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Theo nội dung Giấy nhận tiền cọc ngày 30/8-2016 AL “Tôi tên: Nguyễn Phước L1 SN 1974 là chủ căn nhà số C, đường T. Nay tôi đồng ý sang nhượng lại cho chị Cao Thị H SN 1982 với số tiền là 1.400.000.000 (Một tỷ bốn trăm triệu đồng chẵn)”, có cơ sở xác định tại thời điểm lập Giấy nhận tiền cọc thì bà H có đưa cho bà T số tiền đặt cọc là 700.000.000đ.

Ông L1 cho rằng ông không biết gì về Giấy nhận tiền cọc ngày 30/8/2016 âm lịch, ông L1 không ký tên và cũng không nhận tiền cọc từ bà H nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H. Nhận thấy, ông L1 và bà T là vợ chồng hợp pháp, khi đó ông L1 lại là chủ căn nhà số C mà gia đình bà H đang sinh sống, hơn nữa số tiền 700.000.000đ là số tiền lớn, bà T không chứng minh được chỉ dùng vào việc cá nhân mà không dùng vào việc chi tiêu của gia đình nên cần buộc ông L1 liên đới cùng bà T trả cho bà H 700.000.000đ tiền đặt cọc. Do đó, Toà sơ thẩm chỉ buộc bà T trả tiền cọc cho bà H là không phù hợp, yêu cầu kháng cáo của bà H về việc yêu cầu bà T và ông L1 liên đới trả 700.000.000đ tiền đặt cọc là có cơ sở chấp nhận.

- Đối với yêu cầu của bà H yêu cầu bà T, ông L1 liên đới trả tiền phạt cọc:

Bà H cho rằng các bên không làm thủ tục sang tên được là do đến ngày 30/10/2016 âm lịch, bà T nói do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng. Ngược lại, bà T cho rằng các bên không làm thủ tục sang tên được là do đến ngày 30/10/2016 âm lịch, cả hai bên không ra văn phòng công chứng, bà H không có tiền mua nhà, đất nên coi như hủy bỏ việc mua bán này. Tuy nhiên, cả bà H và bà T đều không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình, hơn nữa khi bà H và bà T xác lập giao dịch đặt cọc để bảo đảm cho việc thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà số C thì bà T không sử dụng tư cách cá nhân bà T mà lại dùng tư cách của ông Nguyễn Phước L1 (chồng bà T) trong khi ông L1 không có ủy quyền cho bà T đại diện thực hiện giao dịch này, cả bà T, bà H biết rõ việc này nhưng vẫn xác lập giao dịch bằng tên của ông L1. Do đó, lỗi dẫn đến không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc là của cả hai phía nên không có căn cứ để buộc bà T và ông L1 liên đới trả cho bà H 700.000.000đ tiền phạt cọc. Toà sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu bà T và ông L1 liên đới trả 700.000.000đ tiền phạt cọc là có cơ sở, kháng cáo của bà H5 không có căn cứ chấp nhận.

- Đối với yêu cầu kháng cáo của bà H không đồng ý trả tiền thuê nhà:

Phía bà H, ông D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện trên của bà T, bà H cho rằng hợp đồng thuê nhà giữa bà H và bà T nhằm mục đích để bà H đăng ký sử dụng điện tại Điện lực Tân Trụ chứ không thật sự thuê nhà, tuy nhiên bà H không có căn cứ chứng minh. Căn cứ “Hợp đồng thuê nhà ở” lập ngày 04/01/2017 giữa bên cho thuê là vợ chồng ông L1, bà T, bên thuê là ông Vương Văn D cùng vợ là bà Cao Thị H, được Ủy ban nhân dân thị trấn T chứng thực

chữ ký của ông L1, ông D vào ngày 14/4/2017, cũng như sự thừa nhận của bà H, bà T trong quá trình giải quyết vụ án về việc bà H, ông D thực tế đã thuê phần nhà, đất tại số C từ năm 2012 và sinh sống ở đây cho đến khi ông L1, bà T chuyển nhượng phần nhà, đất này cho ông Trương Thanh H1 vào tháng 6/2021 và cho đến nay bà H, ông D vẫn đang sinh sống tại phần nhà, đất này. Bà H xác định là từ sau khi lập “Giấy nhận tiền cọc ngày 30T8-2016 AL” thì phía bà H đã không trả bất kỳ khoản tiền thuê nhà, đất nào cho phía bà T, ông L1 vì nghĩ rằng đã mua phần nhà, đất này. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm bà T xác định bà H, ông D có trả được 02 tháng tiền thuê nhà là 3.000.000đ.

Căn cứ nội dung “Đơn trình bày ý kiến ngày 30/6/2023” của bà T, ông L1 *“Ngày 19/8/2019, vợ chồng tôi gửi đơn đến U xin hủy hợp đồng thuê nhà ở nêu trên với lý do: bà H, ông D không thanh toán tiền thuê nhà liên tiếp trong 8 tháng kể từ ngày 01/01/2019 đến ngày 01/8/2019...”* có cơ sở xác định phía bà H, ông D không thanh toán tiền thuê nhà, đất cho phía bà T, ông L1 trong thời gian từ ngày 01/01/2019 trở đi cho đến ngày 04/01/2020, tính tròn tháng là 12 tháng, tương ứng thành tiền là 18.000.000đ, do bà H ông D vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nên Tòa sơ thẩm chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc bà H ông D liên đới trả 18.000.000đ tiền thuê nhà cho bà T là có căn cứ, kháng cáo của bà H không có cơ sở chấp nhận.

- Đối với kháng cáo của bà H yêu cầu thời gian lưu cư 01 năm:

Trong quá trình giải quyết vụ án thì phía bà H, ông D và những người sinh sống trên đất đều có ý kiến thống nhất đồng ý di dời các tài sản cá nhân (không bao gồm phần Nhà ở 02 và Mái che 01), trả lại phần nhà, đất tại thửa đất số 62 cho ông H1. Ông H1 chỉ cho những người này thời gian lưu cư để bàn giao nhà, đất cho ông là 01 tháng do ông H1 đã nhận chuyển nhượng nhà đất từ năm 2021 đến nay nên không đồng ý kéo dài thời gian lưu cư theo yêu cầu của bà H, yêu cầu của ông H1 là phù hợp nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H.

- Đối với kháng cáo của bà T yêu cầu bà H trả khoản vay 5.300.000.000đ:

Bà T cho rằng trong quá trình làm ăn thì bà T có quen thân với bà H, ông Vương Văn D và đã rất nhiều lần cho bà H, ông D mượn tiền để lấy vốn làm ăn và phục vụ công việc gia đình. Đến ngày 16/01/2019 thì bà H còn nợ lại bà T số tiền 5.300.000.000đ và bà H, ông D hứa sẽ góp trả cho bà T mỗi tháng 100.000.000đ từ ngày chốt công nợ (16/01/2019) cho tới khi trả hết số tiền 5.300.000.000đ. Tại phiên tòa phúc thẩm phía bà T thay đổi yêu cầu kháng cáo, chỉ yêu cầu bà H trả lại 5.000.000.000đ.

Bà T cung cấp chứng cứ là đoạn ghi âm, theo bà T đoạn ghi âm này là do bà ghi âm các cuộc nói chuyện điện thoại với bà H qua điện thoại vào ngày 13/01/2019. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà H thừa nhận giọng nói trong đoạn ghi âm mà bà T cung cấp cho Tòa án đã được bà H tiếp cận, chính là giọng nói của bà H. Do đó, đoạn ghi âm mà bà T cung cấp cho Tòa án được xác định là chứng cứ khi giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà T.

Tuy bà H thừa nhận giọng nói trong đoạn ghi âm mà bà T cung cấp cho Tòa án chính là giọng nói của bà H nhưng bà H không thừa nhận trong đoạn ghi âm có bất kỳ nội dung nào thể hiện bà H có vay tiền của bà T nhiều lần, không thừa nhận trong đoạn ghi âm có bất kỳ nội dung nào thể hiện bà H còn nợ bà T số tiền nợ vay là 5.300.000.000đ. Bà H giải thích lý do bà đề cập đến số tiền 3.000.000.000đ, 5.000.000.000đ và tiền lãi trong các đoạn ghi âm bị đơn cung cấp là do khi mua nhà giá nhà 1.400.000.000đ, bà đặt cọc mua nhà đất của bà T nhưng do năm 2018-2019 sốt đất bà T nâng giá thị trường và thực tế giá nhà hiện nay gần 10.000.000.000đ nên do sợ mất cọc bà muốn thỏa thuận để được chuyển nhượng đất nên mới đề cập đến số tiền như trên.

Bà T cùng người đại diện theo ủy quyền của bà T là anh Nguyễn Văn T1 cho rằng trong quá trình làm ăn thì bà T có quen thân với bà H, ông Vương Văn D và đã rất nhiều lần cho bà H, ông D vay tiền để lấy vốn làm ăn và phục vụ công việc gia đình, đến ngày 12/01/2019 giữa bà T với bà H có làm giấy chốt lại công nợ xác định bà H, ông D còn nợ lại bà T số tiền 5.300.000.000đ, tất cả các giấy tờ vay tiền, biên nhận nợ, giấy chốt công nợ đã được bà T giao hết cho bà H để đem về cho ông D ký, sau đó bà H giữ và không giao lại cho bà T nhưng đây chỉ là lời trình bày của bà T và lý do này không phù hợp với thực tế khách quan, bà H cũng không thừa nhận có việc chốt công nợ và giữ giấy nợ như bà trình bày.

Do đó, không đủ cơ sở để xác định việc bà H, ông D có vay của bà T số tiền trên. Bà T cũng không có giấy tờ hay chứng cứ nào khác để chứng minh cho lời trình bày của mình. Do không đủ cơ sở để xác định bà H và ông D có vay của bà T 5.300.000.000đ nên Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố trên của bà T, kháng cáo của bà T không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà H, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà T. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm về trách nhiệm liên đới của ông L1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Cao Thị H và bị đơn bà Bùi Thị Kim T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Đối với kháng cáo của bà H:

[4.1] Về yêu cầu ông L1 có nghĩa vụ liên đới với bà T trả cọc 700.000.000đ: Căn cứ Kết luận giám định số 829/KL-KTHS ngày 28/8/2023 của Phòng K1 - Công an tỉnh L và sự thừa nhận của bà T thì có cơ sở xác định bà H có đưa cho bà T số tiền đặt cọc là 700.000.000đ, với mục đích là để thỏa thuận mua căn nhà số C, đường T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Tuy nhiên, khi bà H và bà T xác lập giao dịch đặt cọc thì bà T không sử dụng tư cách cá nhân bà T mà lại dùng tư cách của ông Nguyễn Phước L1 (chồng bà T) như nội dung viết trong “Giấy nhận tiền cọc ngày 30T8-2016 AL” trong khi ông L1 không tham gia giao dịch. Bà T, bà H biết rõ việc này, nhưng vẫn xác lập giao dịch đặt cọc bằng tên của ông L1 và bà T đã nhận số tiền đặt cọc 700.000.000đ từ bà H. Bà H không chứng minh ông L1 có sử dụng số tiền 700.000.000đ này, cũng không có chứng cứ nào chứng minh bà T sử dụng số tiền này vào mục đích chung của vợ chồng bà T, ông L1. Do đó, án sơ thẩm không buộc ông L1 liên đới trả tiền cọc là có căn cứ.

[4.2] Về yêu cầu bà T, ông L1 có nghĩa vụ liên đới trả tiền phạt cọc 700.000.000đ: Xét thấy, tại “Giấy nhận tiền cọc ngày 30T8-2016 AL” cũng như bà T, bà H không có thỏa thuận nào khác về tình trạng pháp lý tài sản chuyển nhượng, địa điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng, việc ký kết hợp đồng và thanh toán tiền còn lại diễn ra như thế nào nên khi bà T và bà H không ký kết, thanh toán tiền chuyển nhượng thì không xác định được bên nào vi phạm thỏa thuận đặt cọc, đây là lỗi của bà H, bà T khi giao kết hợp đồng đặt cọc. Ông L1 không phải là một bên trong giao dịch đặt cọc và cũng không có nghĩa vụ liên đới như nhận định tại đoạn [4.1]. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xử bác yêu cầu của bà H về việc yêu cầu bà T, ông L1 liên đới bị phạt cọc là có căn cứ, phù hợp với hướng dẫn tại Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[4.3] Về không chấp nhận yêu cầu phản tố trả tiền thuê nhà 18.000.000đ: Căn cứ “Hợp đồng thuê nhà ở” lập ngày 04/01/2017 cũng như sự thừa nhận của bà H, bà T trong quá trình giải quyết vụ án về việc bà H, ông D thực tế đã thuê phần nhà, đất tại số C, đường T, thị trấn T của ông L1, bà T từ năm 2012, trực tiếp sinh sống từ năm 2012 cho đến khi ông L1, bà T chuyển nhượng phần nhà, đất này cho ông Trương Thanh H1 vào tháng 6/2021 và cho đến nay bà H, ông D vẫn đang sinh sống tại phần nhà đất này. Theo nội dung “Hợp đồng thuê nhà ở” lập ngày 04/01/2017 thì giá tiền thuê hàng tháng là 1.500.000đ, thời hạn thuê là 03 năm (36 tháng) từ ngày 04/01/2017 đến ngày 04/01/2020. Do đó, căn cứ theo thỏa thuận của hợp đồng thì trong thời hạn thuê này số tiền thuê mà bà H, ông D phải trả là 36 tháng x 1.500.000đ/tháng = 54.000.000đ. Tại phiên tòa sơ thẩm, phía bà H, ông D khai có trả được 02 tháng tiền thuê nhà là 3.000.000đ. Trong khi theo nội dung “Đơn trình bày ý kiến ngày 30/6/2023” của bà T, ông L1 thì có căn cứ xác định phía bà H, ông D chỉ không thanh toán tiền thuê nhà,

đất cho phía bà T, ông L1 trong thời gian từ ngày 01/01/2019 trở đi cho đến ngày 04/01/2020, tính tròn tháng là 12 tháng, tương ứng thành tiền là 18.000.000đ. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận 01 phần yêu cầu của bà T với số tiền thuê 18.000.000đ là phù hợp.

[4.4] Về yêu cầu được lưu cư trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án thì phía bà H, ông D, cụ C, bà N, anh T2, chị L2, em T3, em T4, em Q, em G và ông B đều có ý kiến thống nhất đồng ý di dời các tài sản cá nhân (không bao gồm phần Nhà ở 02 và Mái che 01), trả lại phần nhà, đất tại thửa đất số 62 cho ông H1. Ông H1 cũng thống nhất cho những người này thời gian lưu cư để bàn giao nhà, đất cho ông H1 là 01 tháng. Cấp sơ thẩm tuyên cho lưu cư 01 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp. Do đó, kháng cáo của bà H yêu cầu được lưu cư 12 tháng từ khi bản án có hiệu lực không được ông Hiệp đồng Ý nên kháng cáo không có căn cứ chấp nhận.

[5] Đối với kháng cáo của bà T:

[5.1] Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện bà T thay đổi kháng cáo yêu cầu bà H, ông D phải liên đới trách nhiệm trả cho bà T số tiền nợ vay còn thiếu là 5.000.000.000đ. Bà T chứng cứ chứng minh yêu cầu này là đoạn ghi âm ngày 13/01/2019 bà T đã cung cấp cho Tòa án thể hiện bà H thừa nhận nợ. Bà H thừa nhận giọng nói trong đoạn ghi âm mà bà T cung cấp cho Tòa án là của bà H nhưng bà H không thừa nhận có nợ số tiền trên mà bà H cho rằng thời điểm này bà H đã mua nhà nhưng chưa sang tên nên sợ bà T lấy lại nhà nên mới nói là nợ tiền mua nhà vì lúc này giá nhà đất cũng cao. Xét thấy, đoạn ghi âm không có bất kỳ nội dung nào thể hiện bà H còn nợ bà T số tiền nợ vay là 5.300.000.000đ hay 5.000.000.000đ, nội dung ghi âm chỉ phù hợp khi có các chứng cứ khác cũng thể hiện bà H có nợ là T số tiền này và các chứng cứ này phải có liên quan với nhau.

[5.2] Hơn nữa, bà T cho rằng trong quá trình làm ăn thì bà T có quen thân với bà H, ông D và đã rất nhiều lần cho bà H, ông D vay tiền để lấy vốn làm ăn và phục vụ công việc gia đình, nhưng bà T không cung cấp được chứng cứ vay tiền nào để chứng minh. Bà T còn cho rằng, đến ngày 12/01/2019 giữa bà T với bà H có làm giấy chốt lại công nợ xác định bà H, ông D còn nợ lại bà T số tiền 5.300.000.000đ nhưng cũng không chứng minh được. Bà T xác định tất cả các giấy tờ vay tiền, biên nhận nợ, giấy chốt công nợ đã được bà T giao hết cho bà H để đem về cho ông D ký, sau đó bà H giữ và không giao lại cho bà T. Tuy nhiên, ý kiến này của bà T không được bà H thừa nhận và không phù hợp với quy định của pháp luật về quyền, nghĩa vụ của bên vay và cho vay.

[5.3] Từ những phân tích tại các đoạn [5.1] và [5.2], không có căn cứ chứng minh là H nợ bà T số tiền vay 5.300.000.000đ nên cấp sơ thẩm không chấp nhận phần tố tụng của T đối với số tiền 5.300.000.000đ là có căn cứ.

[6] Nguyên đơn bà H và bị đơn bà T kháng cáo nhưng không chứng minh được yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận, giữ

nguyên bản án sơ thẩm. Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm có căn cứ một phần.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà H và bị đơn bà T mỗi người phải chịu 300.000 đồng.

[8] Những phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Cao Thị H và bà Bùi Thị Kim T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ.

Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 244 và 483 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 164, 166, 328, 463, 466, 468, 481, 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 6, 26, 27 và 29 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 bà Cao Thị H.

- Buộc bà Bùi Thị Kim T phải trả lại cho bà Cao Thị H số tiền đặt cọc đã nhận theo “Giấy nhận tiền cọc ngày 30T8-2016 AL” là 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng).

- Buộc ông Trương Thanh H1 có trách nhiệm hoàn trả cho bà Cao Thị H số tiền 80.666.649đ (là giá trị phần Nhà ở 02 và Mái che 01 mà bà H, ông D đã xây dựng tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An).

2. Không chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị H về việc buộc ông Nguyễn Phước L1 và bà Bùi Thị Kim T phải liên đới trách nhiệm chịu phạt cọc số tiền 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng); Không chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị H về việc buộc ông Nguyễn Phước L1 phải liên đới trách nhiệm cùng với bà Bùi Thị Kim T trong việc hoàn trả số tiền đặt cọc 700.000.000đ cho bà H.

3. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu khởi kiện sau đây của bà Cao Thị H:

- Đình chỉ xét xử yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị H với ông Nguyễn Phước L1 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

- Đình chỉ xét xử yêu cầu buộc ông Nguyễn Phước L1, bà Bùi Thị Kim T liên đới trách nhiệm trả cho bà Cao Thị H khoản tiền lãi mà bà H đã đóng cho bà T hàng tháng là 8.400.000đ, tính từ ngày 30/8/2016 đến ngày 30/5/2019 là 33 tháng, tương ứng thành tiền là 277.200.000đ.

4. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Bùi Thị Kim T. Buộc bà Cao Thị H, ông Vương Văn D liên đới trách nhiệm trả cho bà Bùi Thị Kim Thanh K tiền thuê nhà, đất là 18.000.000đ (Mười tám triệu đồng).

5. Không chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Bùi Thị Kim T gồm các yêu cầu sau:

- Không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc buộc bà Cao Thị H, ông Vương Văn D phải liên đới trách nhiệm trả cho bà T số tiền nợ vay còn thiếu là 5.300.000.000đ.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc buộc bà Cao Thị H, ông Vương Văn D phải liên đới trách nhiệm trả cho bà T 01 phần số tiền thuê nhà còn thiếu là 33.000.000đ.

6. Đình chỉ xét xử đối với 01 phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Bùi Thị Kim T liên quan đến yêu cầu đòi bà H, ông D phải liên đới trách nhiệm thanh toán 01 phần tiền thuê nhà, đất là 84.000.000đ, mà bà T đã rút yêu cầu.

7. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Trương Thanh H1.

- Buộc tất cả những người đang sinh sống tại căn nhà số C, trên thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An gồm: Bà H, ông D, cụ C, bà N, anh T2, chị L2, em T3, em T4, em Q, em G và ông B phải di dời các tài sản, vật dụng thuộc sở hữu cá nhân của mỗi người (không bao gồm phần Nhà ở 02 và Mái che 01), trả lại phần nhà, đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An cho ông Trương Thanh H1. Vị trí, diện tích phần nhà, đất nêu trên được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 180-2022 ngày 09/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T.

- Bà H, ông D, cụ C, bà N, anh T2, chị L2, em T3, em T4, em Q, em G và ông B được lưu cư trong thời hạn 01 tháng tại phần nhà, đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An, kể từ ngày phần quyết định này của bản án có hiệu lực pháp luật. Hết thời hạn lưu cư thì phải thực hiện nghĩa vụ giao trả lại phần nhà, đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An cho ông Trương Thanh H1.

- Ông Trương Thanh H1 được sở hữu toàn bộ phần Nhà ở 02 và Mái che 01 được bà H, ông D xây dựng trên thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Vị trí, kích thước được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 180-2022 ngày 09/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T.

8. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá trong giai đoạn sơ thẩm lần 01 là 16.927.000đ: Buộc bà Cao Thị H chịu toàn bộ, bà H đã nộp và chi phí xong.

- Chi phí giám định chữ ký là 3.500.000đ: Buộc bà Bùi Thị Kim T phải hoàn trả cho bà Cao Thị H số tiền 3.500.000đ.

9. 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.

10. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Cao Thị H phải chịu nộp 32.000.000đ án phí sung vào Ngân sách Nhà nước. Chuyển các khoản tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp tổng cộng là 53.026.000đ theo các biên lai thu số 0007236 ngày 22/3/2022, 0005016 ngày 18/9/2023, 0009681 ngày 25/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ sang thi hành án phí cho bà H, nên hoàn lại cho bà H số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 21.026.000đ.

- Buộc bà Cao Thị H và ông Vương Văn D phải liên đới trách nhiệm nộp 900.000đ án phí sung vào Ngân sách Nhà nước;

- Buộc bà Cao Thị H và ông Vương Văn D phải liên đới trách nhiệm nộp 300.000đ án phí sung vào Ngân sách Nhà nước;

- Buộc bà Bùi Thị Kim T phải nộp 113.300.000đ án phí sung vào Ngân sách Nhà nước. Chuyển các khoản tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp tổng cộng là 60.025.000đ theo các biên lai thu số 0009654, 0009655 cùng ngày 13/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ sang thi hành án phí cho bà T, nên bà T còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 53.275.000đ.

- Buộc bà Bùi Thị Kim T phải nộp 1.650.000đ án phí sung vào Ngân sách Nhà nước;

- Buộc ông Trương Thanh H1 phải nộp 4.033.332đ án phí sung vào Ngân sách Nhà nước. Chuyển khoản tiền tạm ứng án phí 300.000đ mà ông H1 đã nộp theo biên lai thu số 0006448 ngày 15/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ sang thi hành án phí cho ông H1, nên ông H1 còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 3.733.332đ.

11. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Cao Thị H và bà Bùi Thị Kim T mỗi người phải chịu 300.000đ nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0016709 ngày 09/5/2025 và 0016708 ngày 07/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ nên bà H và bà T nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

12. 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 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 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.

13. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 5 – Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc