

Bản án số: 406/2022/DS-PT  
Ngày: 20-12-2022  
V/v tranh chấp hợp đồng 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 Đinh Thị Ngọc Yến  
*Các Thẩm phán:* Ông Dương Ngọc Thành  
Ông Trần Quốc Khánh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Chiêu Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 20 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 418/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 134/2022/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 371/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Số B đường N, phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị N: Bà Dương Thị Kim T - Văn phòng Luật sư GK, Đoàn luật sư tỉnh Long An.

**2. Bị đơn:** Ông Phạm Văn N, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

**3.1. Ông Tô Phi L, sinh năm 1988.**

Địa chỉ: Số B đường N, phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

**3.2. Ông Lê Thanh B, sinh năm 1979.**

Địa chỉ: Ấp B1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

**3.3. Bà Phạm Thị Ngọc A, sinh năm 1970.**

Địa chỉ: Ấp N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.4. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp B2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N; Bị đơn ông Phạm Văn N.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Theo đơn khởi kiện ngày 30/11/2021, những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày như sau:

Ngày 20/5/2021, bà N và ông Phạm Văn N có ký kết hợp đồng đặt cọc. Nội dung hợp đồng thể hiện bà N nhận chuyển nhượng của ông N diện tích đất 224m<sup>2</sup> (ngang 09m x dài 23,7m) thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng là 650.000.000 đồng. Ngoài ra, trên đất có nhà nên có nhận chuyển nhượng luôn căn nhà cấp 4 diện tích 75m<sup>2</sup> (ngang 5m x dài 15m). Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà N có đặt cọc cho ông N tổng số tiền 350.000.000 đồng và các bên thỏa thuận đến ngày 29/11/2021 sẽ ký hợp đồng công chứng chính thức, bà N sẽ thanh toán số tiền còn lại cho ông N. Tuy nhiên, đến ngày 29/11/2021, bà N có liên hệ ông N yêu cầu ký công chứng nhưng ông N né tránh không đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng. Nay bà N khởi kiện yêu cầu: Buộc ông Phạm Văn N trả cho bà N tổng số tiền 1.050.000.000 đồng bao gồm: 350.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 02 lần phát sinh từ hợp đồng đặt cọc ngày 20/5/2021 là 700.000.000 đồng. Sau khi ông N trả đủ tiền, đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20 tháng 5 năm 2021.

2. Bị đơn Phạm Văn N trình bày: Ông N thống nhất với lời trình bày của bà N về việc ngày 20/5/2021 ông N có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho bà N diện tích đất ngang 09m dài 23,7m thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã Đ, nhưng thực chất hợp đồng đặt cọc ngày 20/5/2021 là ghi hợp thức lại cho giấy đặt cọc ngày 10 tháng 05 năm 2021. Ông N chỉ thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N ngang 04m x dài 24m, tại một phần thửa 254, không có chuyển nhượng căn nhà trên đất.

Ngoài ra, theo thỏa thuận ban đầu tại giấy đặt cọc ngày 10 tháng 05 năm 2021 giữa ông N với bà N thỏa thuận chuyển nhượng ngang 04m x dài 24m, tại một phần thửa 254, loại đất LUA với điều kiện ông N phải chuyển mục đích lên đất thổ cư diện tích đất trên cho bà N, tổng giá trị chuyển nhượng là 650.000.000 đồng, sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông N có nhận của bà N tổng số tiền cọc là 350.000.000 đồng. Đến ngày 19 tháng 7 năm 2021, ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 254 diện tích 224m<sup>2</sup>, loại đất LUA. Tuy nhiên, lúc này ông N bị thiếu nợ và bị người khác gây áp lực đòi nợ nên ông N cầm cố tạm mảnh đất này cho ông Nguyễn Văn V. Đến ngày 23/11/2021, do ông V đòi sang tên đất nên ông N trả tiền cho ông V và cầm lại cho ông Lê Thanh B bằng hình thức ủy quyền với số

tiền 300.000.000 đồng. Sau đó, ông N tìm ông B để trả tiền thì ông B chuyển nhượng lại thửa 254 cho bà Phạm Thị Ngọc A lúc nào thì ông N không biết. Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà N về việc yêu cầu ông N trả tổng số tiền 1.050.000.000 đồng bao gồm: Tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng và tiền phạt cọc 02 lần là 700.000.000 đồng thì ông N không đồng ý phạt cọc vì ông N không có khả năng trả, xin trả lại tiền nhận cọc là 350.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Ngọc A về việc công nhận hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng giữa ông Phạm Văn N, ông Lê Thanh B với bà Phạm Thị Ngọc A được Văn Phòng công chứng LNM ký chứng thực tại hợp đồng công chứng số 11979, quyền số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2021 thì ông N không đồng ý vì chỉ cầm cố đất này cho ông Lê Thanh B.

### *3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

*3.1. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc A trình bày tại đơn yêu cầu độc lập ngày 18/01/2022 như sau:* Bà A là em ruột của ông N. Bà A xác định nguồn gốc đất tại thửa 254, diện tích 224m<sup>2</sup> là của cha, mẹ chia cho ông N được quyền sử dụng, Bà A là người xây nhà để ông N có nơi sinh sống. Tuy nhiên, ông N vì ham chơi, bị nợ nần phải cầm cố thửa đất này. Bà A vì muốn giữ lại đất nên có mua lại miếng đất này từ ông Lê Thanh B theo hợp đồng công chứng số 11979 ngày 03/12/2021. Khi đang làm thủ tục sang tên thì giao dịch chuyển nhượng của Bà A với ông B bị bà Nguyễn Thị N yêu cầu Tòa án ngăn chặn tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2021/QĐ –BPKCTT ngày 09/12/2021.

Nay Bà A có yêu cầu độc lập đối với bà Nguyễn Thị N và ông Phạm Văn N như sau:

+ Yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2021/QĐ –BPKCTT ngày 09/12/2021 về việc “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” của Tòa án nhân dân huyện Đ.

+ Công nhận hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Văn N (có người đại diện là ông Lê Thanh B) với bà Phạm Thị Ngọc A được Văn Phòng công chứng LNM ký chứng thực số 11979, quyền số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2021.

Bà Phạm Thị Ngọc A được làm thủ tục đăng ký, đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 224m<sup>2</sup>, thửa 254, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo hợp đồng nêu trên.

+ Bà Phạm Thị Ngọc A đồng ý cho ông Phạm Văn N được tiếp tục sinh sống trên nhà, đất tại diện tích 224m<sup>2</sup> (ngang 8,8m x dài 23,7m) thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

+ Đối với “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” giữa bà Nguyễn Thị N với ông Phạm Văn N thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo qui định pháp luật.

*3.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh B trình bày:* Vào tháng 11 năm 2021, ông Phạm Văn N có gặp ông B để nhờ mua lại miếng đất của ông N đã cầm cho ông Nguyễn Văn V nhưng không có khả năng trả nợ. Từ chỗ

quen biết, để ông N không bị mất đất của gia đình cho nên ngày 23/11/2021, ông B có ra Văn Phòng công chứng NLH để ký hợp đồng ủy quyền số 5215 mua lại thửa đất của ông N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp số DC 847025 ngày 19/7/2021. Tuy nhiên, do ông B không đủ vốn đầu tư lâu dài nên có kê bán đất này lại cho người khác, bà Phạm Thị Ngọc A hay tin có đề nghị ông B sang lại nhượng lại thửa đất này cho Bà A. Đến ngày 03/12/2021, ông B cùng Bà A ra Văn Phòng công chứng LNM ký thủ tục ủy quyền chuyển nhượng lại diện tích đất 224m<sup>2</sup> (ngang 8,8m x dài 23,7m) thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ông B xác định không biết thửa đất 254 của ông N nhờ ông B mua lại từ ông V, ông N đã đặt cọc cho bà N trước đó. Ông B không có ý kiến gì trong vụ tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà N với ông N, ông B không có đơn yêu cầu độc lập trong vụ án này và xin vắng mặt.

*3.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô Phi L trình bày:* Ông L là chồng của bà N, ông thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của bà N.

*3.4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V trình bày:* Ngày 15/10/2021, ông V có ra Văn Phòng công chứng NLH để ký hợp đồng ủy quyền công chứng số 4337 ngày 15/10/2021 để cầm cố thửa đất của ông N đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp số DC 847025 ngày 19/7/2021. Ngày 23/11/2021, ông N xin lấy lại đất và trả lại tiền để bán đất này cho người khác nên giữa ông V và ông N ký hủy bỏ hợp đồng ủy quyền số 4337 tại hợp đồng số 5213 ngày 23/11/2021. Nay ông V không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với thửa đất 254 này và xin vắng mặt.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không cung cấp thêm chứng cứ.

Bị đơn ông Phạm Văn N không có đơn phản tố, không cung cấp thêm chứng cứ gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc A giữ nguyên yêu cầu độc lập.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô Phi L, ông Lê Thanh B, ông Nguyễn Văn V không có yêu cầu độc lập và xin vắng mặt.

Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An đã tiến hành hòa giải tranh chấp giữa các bên nhưng kết quả không thành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 134/2022/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 280, Điều 328, Điều 385, Điều 401, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 5 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N đối với ông Phạm Văn N về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” ngày 20/5/2021.

+ Huỷ giấy nhận cọc ngày 10/5/2021 và giấy nhận cọc ngày 20/5/2021 giữa bà Nguyễn Thị N với ông Phạm Văn N.

+ Buộc ông Phạm Văn N trả lại cho bà Nguyễn Thị N tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng). Phạt cọc ông Phạm Văn N một lần tương đương số tiền là 350.000.000 đồng. Tổng số tiền đặt cọc và phạt cọc ông Phạm Văn N phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

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) bên có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc phạt cọc ông Phạm Văn N một lần với số tiền là 350.0000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) theo “Hợp đồng đặt cọc” ngày 20/5/2021.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập bà Phạm Thị Ngọc A đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và bị đơn ông Phạm Văn N như sau:

+ Công nhận hiệu lực của hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Văn N (có người đại diện là ông Lê Thanh B) với bà Phạm Thị Ngọc A tại hợp đồng công chứng số 11979, quyển số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2021 của Văn Phòng công chứng LNM ký chứng thực.

+ Bà Phạm Thị Ngọc A được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 224m<sup>2</sup>, thửa 254, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo hợp đồng nêu trên.

(Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 847025 ngày 19/7/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Phạm Văn N do bà Phạm Thị Ngọc A đang quản lý).

+ Ghi nhận việc bà Phạm Thị Ngọc A cho ông Phạm Văn N được tiếp tục sinh sống trên nhà, đất tại diện tích 224m<sup>2</sup> (ngang 8,8m x dài 23,7m) thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

+ Chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị Ngọc A về việc yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2021/QĐ –BPKCTT ngày 09/12/2021 về việc “*Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp*” của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Hội đồng xét xử tuyên: Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2021/QĐ –BPKCTT ngày 09/12/2021 của Thẩm phán Tòa án nhân dân huyện Đ áp dụng trong quá trình giải quyết vụ án sẽ bị hủy bỏ.

4. Về chi phí thẩm định: Bà Phạm Thị Ngọc A tự nguyện chịu chi phí thẩm định thực tế là 2.000.000 đồng, Bà A đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị N phải nộp 16.000.000 đồng (Mười sáu triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ Nhà nước. Khấu trừ cho bà Nguyễn Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.750.000 đồng theo biên lai thu số 0009156 ngày 01 tháng 12 năm 2021.

Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ hoàn lại cho bà Nguyễn Thị N tiền tạm ứng án phí còn thừa là 5.750.000 đồng (Năm triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

Bị đơn ông Phạm Văn N là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm về hoàn trả tiền đặt cọc sung công quỹ nhà nước.

Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho bà Phạm Thị Ngọc A là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009568 ngày 19/01/ 2022.

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

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 30/8/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N, buộc ông N phải trả cho bà N 1.050.000.000 đồng. Đồng thời tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2021/QĐ-BPKCTT ngày 09/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ. Bác yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Ngọc A về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Thanh B và bà Phạm Thị Ngọc A.

Ngày 30/8/2022, bị đơn ông Phạm Văn N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Thanh B với bà Phạm Thị Ngọc A do Văn Phòng công chứng LNM chứng nhận ngày 03/12/2021 đối với thửa đất số 254, tờ bản đồ số 21 tại xã Đ, huyện Đ do ông Phạm Văn N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Buộc ông Lê Thanh B trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 127/QĐKNPT-VKS-DS ngày 16/9/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An kháng nghị đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An sửa bản án sơ thẩm theo như hướng phân tích nêu trong Quyết định kháng nghị.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.  
Bị đơn ông Phạm Văn N vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 127/QĐKNPT-VKS-DS ngày 16/9/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, không thay đổi hay bổ sung gì khác.

Luật sư Dương Thị Kim T là Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị N trình bày: Theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/5/2021, ông N chuyển nhượng cho bà N 224m<sup>2</sup> đất có căn nhà cấp 4 trên đất thuộc thửa đất số 254, tờ bản đồ số 21 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An với giá 650.000.000 đồng. Bà N đã đặt cọc cho ông N số tiền 350.000.000 đồng, hai bên hẹn đến ngày 29/11/2021 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng đến ngày thỏa thuận thì ông N né tránh không ra phòng công chứng ký hợp đồng là ông N đã vi phạm nghĩa vụ đối với bà N. Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 20/5/2021, nếu ông N vi phạm thỏa thuận thì phải trả cọc và chịu phạt cọc hai lần là 700.000.000 đồng, tổng cộng là 1.050.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của bà N. Giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2021/QĐ-BPKCTT ngày 09/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ để đảm bảo ông N thi hành án cho bà N. Bác yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Ngọc A về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng ủy quyền ngày 03/12/2021 giữa ông Phạm Văn N với bà Phạm Thị Ngọc A. Bác yêu cầu đề nghị hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2021/QĐ-BPKCTT ngày 09/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ của bà Phạm Thị Ngọc A.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

1. Về giải quyết yêu cầu tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị N và ông Phạm Văn N: Do hợp đồng đặt cọc vô hiệu kể từ thời điểm xác lập nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Vì vậy ông N và bà N chỉ có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, ông N hoàn trả cho bà N 350.000.000 đồng mới phù hợp.

2. Về giải quyết yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Ngọc A: Ngày 20/5/2021, bà N và ông Phạm Văn N có ký kết hợp đồng đặt cọc. Nội dung hợp đồng thể hiện bà N nhận chuyển nhượng của ông N diện tích đất 224m<sup>2</sup> (ngang 09m x dài 23,7m) thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng là 650.000.000 đồng, bà N đã đặt cọc cho ông N số tiền 350.000.000 đồng, các bên thỏa thuận đến ngày 29/11/2021 sẽ ký hợp đồng công chứng chính thức. Tuy nhiên, ngày 23/11/2021 ông N ký hợp đồng ủy quyền thửa đất trên cho ông Lê Thanh B, bà N không biết. Ngày 03/12/2021 ông B làm hợp đồng ủy quyền lại cho bà Phạm Thị Ngọc A, bà N cũng không biết. Nội dung ủy quyền không có điều

khoản quy định cho bên được ủy quyền lại được làm thủ tục đăng ký, đứng tên quyền sử dụng thửa đất 254. Bà N có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và Tòa án đã áp dụng. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm tuyên hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2021/QĐ-BPKCTT ngày 09/12/2021 về việc “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” và tuyên Bà A được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 224m<sup>2</sup>, thửa 254 là không phù hợp, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N, ông N vì ông N không còn tài sản nào khác để thi hành án cho bà N.

Vì các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị N về việc ông Phạm Văn N trả lại 350.000.000 đồng tiền cọc, không chấp nhận phạt cọc số tiền 350.000.000 đồng. Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Phạm Văn N. Chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An như kháng nghị của Viện kiểm sát.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn N và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An được thực hiện đúng quy định tại Điều 272, 278 Bộ luật tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Nguyễn Thị N khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Phạm Văn N. Bị đơn cư trú tại huyện Đ, tỉnh Long An nên Tòa án nhân dân huyện Đ thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh B, ông Nguyễn Văn V, bà Phạm Thị Ngọc A có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 196 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các người có tên nêu trên.

[4] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Ngày 30/11/2021, bà Nguyễn Thị N khởi kiện ông Phạm Văn N yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/5/2021. Buộc ông N trả cho bà N tổng số tiền 1.050.000.000 đồng bao gồm: Tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng và tiền phạt cọc 02 lần là 700.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà N: Hủy giấy nhận cọc ngày 10/5/2021 và 20/5/2021 giữa bà N với ông N; buộc ông N trả cho bà N tiền đặt cọc 350.000.000 đồng và phạt cọc ông N một lần tương đương số tiền 350.000.000 đồng, tổng số tiền ông N phải trả cho bà N là 700.000.000 đồng. Bà N kháng cáo hai nội dung: 1. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của bà, buộc ông N trả cho bà tiền cọc và phạt cọc là 1.050.000.000 đồng. 2. Bác yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Ngọc A về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Thanh B với bà Phạm Thị Ngọc A đối với thửa đất số 254, tờ bản



đồ số 21 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Bị đơn ông Phạm Văn N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Thanh B với bà Phạm Thị Ngọc A đối với thửa đất số 254, tờ bản đồ số 21 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Phạm Văn N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Buộc ông Lê Thanh B trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N để ông N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N. Ngày 16/9/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An kháng nghị bản án số 134/2022/DS-ST ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ theo hướng sửa bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung liên quan đến kháng cáo, kháng nghị.

[5] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N:

[5.1] Đối với kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của bà N, buộc ông N trả cho bà tiền cọc và phạt cọc là 1.050.000.000 đồng, thấy rằng: Hợp đồng đặt cọc ngày 20/5/2021 giữa bà Nguyễn Thị N và ông Phạm Văn N là hợp thức hóa lại Hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2021. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2021 và ngày 20/5/2021 bà N biết rõ ông N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc thỏa thuận chuyển nhượng ngang 4m dài 23,7m, loại đất lúa không đủ điều kiện tích thửa theo Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Long An. Theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự, hợp đồng đặt cọc giữa bà N và ông N vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu ngay từ khi xác lập. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường theo khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự. Do hợp đồng vô hiệu từ thời điểm xác lập nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Vì vậy bà N và ông N chỉ có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, ông N có nghĩa vụ trả lại cho bà N 350.000.000 đồng tiền cọc đã nhận là phù hợp. Trong trường hợp này, cả hai bên đều có lỗi, tuy nhiên tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông N phải trả lại cho bà N 350.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc 350.000.000 đồng, tổng cộng 700.000.000 đồng là không phù hợp. Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 350.000.000 đồng đối với ông N. Do đó, kháng cáo của bà Nguyễn Thị N yêu cầu ông Phạm Văn N phải trả cho bà số tiền 1.050.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[5.2] Đối với kháng cáo của bà Nguyễn Thị N đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2021/QĐ-BPKCTT ngày 09/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ. Bác yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Ngọc A về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Thanh B và bà Phạm Thị Ngọc A đối với thửa đất số 254, tờ bản đồ số 21 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, thấy rằng:

Hợp đồng ủy quyền ngày 03/12/2021 giữa bên ủy quyền là ông Phạm Văn N do ông Lê Thanh B là người đại diện với bên được ủy quyền là bà Phạm Thị Ngọc

A về việc ông B chuyển nhượng diện tích đất 224m<sup>2</sup> thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho Bà A với giá 700.000.000 đồng là phù hợp với phạm vi ủy quyền giữa ông Lê Thanh B và ông Phạm Văn N. Tại thời điểm ký giao dịch chuyển nhượng giữa ông B với Bà A vào ngày 03/12/2021 thì hợp đồng đặt cọc ngày 20/5/2021 giữa bà N và ông Phạm Văn N được thực hiện dưới hình thức đặt cọc để đảm bảo giao kết cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên có tranh chấp về đòi tiền đặt cọc và phạt cọc, được điều chỉnh, xem xét giải quyết ở phạm vi của hợp đồng đặt cọc theo Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2021/QĐ –BPKCTT ngày 09/12/2021 về việc “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” là không còn phù hợp. Do đó, Bà A yêu cầu Tòa án hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2021/QĐ –BPKCTT ngày 09/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận và được áp dụng theo Điều 17, Khoản 3, Điều 19 Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án Nhân dân Tối Cao. Do đó, kháng cáo của bà Nguyễn Thị N là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn N, thấy rằng:

[6.1] Ngày 19/7/2021, ông N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 847025. Ngày 15/10/2021, ông N cùng ông Nguyễn Văn V đến Văn Phòng công chứng NLH để ký ủy quyền thửa đất của ông N tại hợp đồng ủy quyền số 4337 ngày 15/10/2021. Ngày 23/11/2021, ông N trả lại tiền cho ông V nên giữa ông V và ông N ký hợp đồng số 5213 ngày 23/11/2021 để hủy bỏ hợp đồng ủy quyền số 4337 ngày 15/10/2021. Đồng thời, cùng ngày 23/11/2021 giữa ông N và ông Lê Thanh B ký hợp đồng ủy quyền số 5215 tại Văn Phòng công chứng NLH để chuyển nhượng lại thửa đất 254 của ông N cho ông Lê Thanh B. Ngày 03/12/2021, ông Lê Thanh B (được ông Phạm Văn N ủy quyền) với bà Phạm Thị Ngọc A đến Văn Phòng công chứng LNM ký hợp đồng số 11979, quyển số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2021 để ủy quyền chuyển nhượng lại thửa đất 254 diện tích đất 224m<sup>2</sup> (ngang 8,8m x dài 23,7m), tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An của ông N.

[6.2] Tại Văn bản trình bày ý kiến số 28/CV-VPCC ngày 01/6/2022 của Văn Phòng công chứng LNM xác nhận trình tự, thủ tục chứng thực hợp đồng số 11979 ngày 03/12/2021 giữa ông Lê Thanh B với bà Phạm Thị Ngọc A đối với việc chuyển nhượng diện tích đất 224m<sup>2</sup> thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là đúng pháp luật. Nên có đủ căn cứ để kết luận giao dịch chuyển nhượng từ ông N sang ông B và từ ông B sang Bà A tại thửa 254 được các Văn phòng công chứng chứng thực theo đúng trình tự, thủ tục và đúng pháp luật về hợp đồng dân sự theo qui định tại Điều 117, Điều 385, Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015.

[6.3] Tại thời điểm ký giao dịch chuyển nhượng giữa ông B với Bà A vào ngày 03/12/2021 thì hợp đồng đặt cọc ngày 20/5/2021 giữa bà N và ông Phạm Văn N được thực hiện dưới hình thức đặt cọc để đảm bảo giao kết cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã chấm dứt. Do đó, giao dịch chuyển nhượng giữa ông

Lê Thanh B với bà Phạm Thị Ngọc A không liên quan đến hợp đồng đặt cọc giữa ông N với bà N. Mặt khác, theo quy định của Bộ luật Dân sự, việc hủy bỏ giao kết hợp đồng là do bên đề nghị và bên được đề nghị yêu cầu hủy bỏ. Do đó, kháng cáo của ông Phạm Văn N là không có căn cứ chấp nhận.

[6.4] Đối với nội dung kháng cáo: Buộc ông Lê Thanh B phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N để ông N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N. Tại cấp sơ thẩm ông N không có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết. Mặt khác, yêu cầu kháng cáo của ông N về việc hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông B và Bà A không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên nội dung kháng cáo này của ông N cũng không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, thấy rằng:

[7.1] Đối với kháng nghị về giải quyết yêu cầu tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị N và ông Phạm Văn N: Do hợp đồng đặt cọc vô hiệu kể từ thời điểm xác lập nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Vì vậy ông N và bà N chỉ có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nên ông N hoàn trả cho bà N 350.000.000 đồng mới phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông N trả cho bà N 350.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc 350.000.000 đồng là chưa phù hợp. Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An về việc buộc ông Phạm Văn N có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị N 350.000.000 đồng tiền cọc là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7.2] Đối với kháng nghị về giải quyết yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Ngọc A, thấy rằng:

Hợp đồng ủy quyền ngày 03/12/2021 giữa bên ủy quyền là ông Phạm Văn N do ông Lê Thanh B là người đại diện với bên được ủy quyền là bà Phạm Thị Ngọc A về việc ông B chuyển nhượng diện tích đất 224m<sup>2</sup> thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho Bà A với giá 700.000.000 đồng là phù hợp với phạm vi ủy quyền giữa ông Lê Thanh B và ông Phạm Văn N. Tại thời điểm ký giao dịch chuyển nhượng giữa ông B với Bà A vào ngày 03/12/2021 thì hợp đồng đặt cọc ngày 20/5/2021 giữa bà N và ông Phạm Văn N được thực hiện dưới hình thức đặt cọc để đảm bảo giao kết cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên có tranh chấp về đòi tiền đặt cọc và phạt cọc, được điều chỉnh, xem xét giải quyết ở phạm vi của hợp đồng đặt cọc theo Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2021/QĐ –BPKCTT ngày 09/12/2021 về việc “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” là không còn phù hợp. Bà A yêu cầu Tòa án hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2021/QĐ –BPKCTT ngày 09/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận và được áp dụng theo Điều 17, Khoản 3, Điều 19 Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án Nhân dân Tối cao. Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là không có căn cứ.

[8] Lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị N là không có căn cứ, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ chấp nhận một phần.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí theo quy định. Ông Phạm Văn N được miễn nộp án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn N.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 134/2022/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An như sau:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 148, Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 280, Điều 328, Điều 385, Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 5 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N đối với ông Phạm Văn N về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

1.1. Huỷ giấy nhận tiền cọc ngày 10/5/2021 (viết tay) và Hợp đồng đặt cọc ngày 20/5/2021 (viết tay) giữa bà Nguyễn Thị N với ông Phạm Văn N.

1.2. Buộc ông Phạm Văn N trả lại cho bà Nguyễn Thị N tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng).

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 tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc phạt cọc ông Phạm Văn N, số tiền là 700.0000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Ngọc A đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và bị đơn ông Phạm Văn N như sau:

3.1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Văn N (có người đại diện là ông Lê Thanh B) với bà Phạm Thị Ngọc A tại hợp đồng công chứng số 11979, quyển số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2021 của Văn Phòng công chứng LNM ký chứng thực.

3.2. Bà Phạm Thị Ngọc A được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 224m<sup>2</sup>, thửa 254, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo hợp đồng nêu trên.

(Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 847025 ngày 19/7/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Phạm Văn N do bà Phạm Thị Ngọc A đang quản lý).

3.3. Ghi nhận việc bà Phạm Thị Ngọc A cho ông Phạm Văn N được tiếp tục sinh sống trên nhà, đất tại diện tích 224m<sup>2</sup> (ngang 8,8m x dài 23,7m) thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.4. Chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị Ngọc A về việc yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2021/QĐ –BPKCTT ngày 09/12/2021 về việc “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2021/QĐ –BPKCTT ngày 09/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ áp dụng trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

4. Về chi phí thẩm định: Bà Phạm Thị Ngọc A tự nguyện chịu chi phí thẩm định là 2.000.000 đồng, Bà A đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Buộc bà Nguyễn Thị N phải nộp 32.000.000 đồng (Ba mươi hai triệu đồng) nhưng được trừ 21.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009156 ngày 01 tháng 12 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ. Bà N còn phải nộp tiếp số tiền 10.250.000 đồng (Mười triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

5.2. Bị đơn ông Phạm Văn N được miễn án phí dân sự sơ thẩm về hoàn trả tiền đặt cọc.

5.3. Bà Phạm Thị Ngọc A không phải chịu án phí. Hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí cho Bà A theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009568 ngày 19/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

6.1. Bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí. Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0011683 ngày 30 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An sang thi hành án phí.

6.2. Ông Phạm Văn N được miễn nộp án phí.

7. 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 Điều 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.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Đinh Thị Ngọc Yến**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trịnh Thị Phúc**

**Trần Tấn Quốc**

**Đinh Thị Ngọc Yến**

