

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 10/2021/DS-PT
Ngày: 12-01-2021.
V/v Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc

**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: Bà Đặng Thị Đồng;

Các Thẩm phán: Ông Trần Tuấn Vũ; bà Dương Thị Thúy Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Oanh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang, Kiểm sát viên.

Vào các ngày 11 và 12 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 326/2020/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 91/2020/DS-ST ngày 14 tháng 10 năm 2020, của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 339/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Phạm Văn S, sinh năm 1986, cư trú tại: Phường A, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Phạm Văn S: Bà Lê Thị D, sinh năm 1977, cư trú tại: Phường B, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

- Bị đơn: Bà Phan Thị L, sinh năm 1974, cư trú tại: Phường B, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị L: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960, cư trú tại: Phường C, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Đinh Văn M, sinh năm 1957; bà Mai Thị T, sinh năm 1954. Cùng cư trú tại: Ấp NA, xã BN, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

+ Bà Phan Thị L, sinh năm 1965, cư trú tại: Ấp TL, xã TĐ, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

+ Ông Lê Văn L, sinh năm 1952, cư trú tại: Thị trấn TB, huyện TB, tỉnh Tây Ninh.

+ Bà Trang Kim L, sinh năm 1958, cư trú tại: Thị trấn CB, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Anh Phạm Văn S là nguyên đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Phạm Văn S và người đại diện theo ủy quyền của anh S trong giai đoạn xét xử sơ thẩm là anh Lê Phước A trình bày:

Vào ngày 09-10-2019, anh Phạm Văn S ký kết với bà Phan Thị L hợp đồng đặt cọc, nội dung: *Anh S đặt cọc cho bà L 1.000.000.000 đồng để bà L ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh S một phần đất tọa lạc tại: Khu phố 5, thị trấn TB, huyện TB, tỉnh Tây Ninh, với giá 14.000.000.000 đồng, trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày đặt cọc hai bên sẽ thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng, anh S trả 13.000.000.000 đồng còn lại. Nếu anh S không thực hiện đúng thỏa thuận thì mất tiền đặt cọc, nếu bà L không thực hiện đúng thỏa thuận thì phải trả lại cho anh S tiền đặt cọc và số tiền bằng với tiền đặt cọc.*

Đất chuyển nhượng gồm 05 thửa, cụ thể như sau: Thửa 1198 diện tích 893.6 m²; thửa 1278 diện tích 1726.4 m²; thửa 1251 diện tích 86.5 m²; thửa 1253 diện tích 403 m²; thửa 784 diện tích 354 m², thuộc tờ bản đồ số 44. Thỏa thuận hai bên sẽ thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 09-12-2019.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, anh S yêu cầu bà L cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để kiểm tra thì bà L chỉ cung cấp được 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1251 và thửa 1253, do bà L đứng tên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất còn lại bà L nói sẽ cung cấp cho anh S xem sau.

Sau đó anh S biết được là: Thửa đất số 784 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS06979 ngày 03 tháng 6 năm 2019, do bà Phan Thị L đứng tên; thửa 1198 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS06432 ngày 23 tháng 10 năm 2018, do ông Đinh Văn M và vợ là bà Mai Thị T đứng tên; thửa 1278 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS07170 ngày 26 tháng 9 năm 2019, do ông Lê Văn L và vợ là bà Trang Kim L đứng tên.

Anh S cho rằng bà L đã lừa dối vì bà L không đứng tên chủ sử dụng 03 thửa đất nêu trên, hơn nữa có 01 phần diện tích đất chuyển nhượng nằm trong diện tích quy hoạch nhưng bà L không thông báo cho anh S biết.

Vào ngày 03-12-2019, anh S gửi cho bà L thông báo, nội dung là: *Qua kiểm tra thông tin địa chính biết được có 03 thửa đất chuyển nhượng không thuộc quyền sở hữu của bà L, yêu cầu bà L sang tên đất để ngày 09-12-2019*

làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận.

Chiều 04-12-2019, anh S nhận được Thông báo phúc đáp của bà L gửi qua đường bưu chính, nội dung: *05 thửa đất chuyển nhượng đều thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà L nên thông báo cho anh S biết để khỏi băn khoăn, sẽ ký hợp đồng công chứng đúng ngày theo thỏa thuận.*

Tuy đã được thông báo nhưng anh S nhận thấy mình đã bị bà L lừa dối nên đã gặp trực tiếp bà L và sau đó trao đổi qua điện thoại yêu cầu bà L hủy hợp đồng đặt cọc, trả lại cho anh S 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 1.000.000.000 đồng theo thỏa thuận nhưng bà L hứa hẹn nhiều lần không trả.

Vì vậy, anh S khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 09-10-2019 vô hiệu, buộc bà L trả cho anh S 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường thiệt hại bằng tiền lãi của số tiền đặt cọc.

Trong quá trình giải quyết vụ án anh S rút lại yêu cầu bồi thường.

- Bị đơn bà Phan Thị L và người đại diện theo ủy quyền của bà L là bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà Phan Thị L có một phần đất gồm 05 thửa: 1198, 1278, 1251, 1253, 784, thuộc tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại: Khu phố 5, thị trấn Tân Biên, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh, mỗi thửa là 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó gồm: Thửa 1251, 1253 bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng; các thửa 1198, 1278 và 784 là do anh, chị, em của bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng, bà L chưa làm thủ tục sang tên.

Khi anh S hỏi mua, bà L đã nói rõ tình trạng đất có 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng như đã nêu trên, anh S chấp nhận mua với giá 14.000.000.000 đồng.

Ngày 26-9-2019, anh S ghép sơ đồ các thửa đất lại với nhau và phân ra nhiều lô để bán, gửi qua mạng Zalo cho bà L xem.

Ngày 09-10-2019, hai bên làm hợp đồng đặt cọc, nội dung: *Anh S đặt cọc 1.000.000.000 đồng, bà L phải làm thủ tục sang cho bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa 1198, 1278, 784, hạn 60 ngày sau (tức là ngày 09-12-2019) công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh S trả cho bà L 13.000.000.000 đồng còn lại. Bà L bảo đảm không ai tranh chấp, ngăn cản việc chuyển nhượng, nếu bà L vi phạm hợp đồng thì phải trả tiền cọc, và tiền phạt cọc, nếu anh S vi phạm hợp đồng sẽ bị mất tiền cọc.*

Vào các ngày 25 và 29 tháng 11 năm 2019, bà L đã sang tên xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 1198, 1278, 784.

Ngày 03-12-2019, bà L nhận được thông báo nhắc nhở của anh S.

Ngày 04-12-2019, bà L gửi thông báo phúc đáp với nội dung bà đã sở hữu đất chuyển nhượng, yêu cầu anh S thực hiện đúng theo hợp đồng đặt cọc nhưng anh S không có phản hồi.

Ngày 09-12-2019, bà L điện thoại nhắc nhở nhưng anh S không thực

hiện.

Ngày 19-12-2019, bà L tiếp tục gửi Thông báo đề ngày 17-12-2019, nội dung: *Cho gia hạn đến hết ngày 22-12-2019 nếu anh S không thực hiện hợp đồng sẽ bị mất tiền cọc*, anh S vẫn không có phản hồi. Không có việc anh S đến gặp bà L yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc hoặc đòi lại tiền đặt cọc.

Bà L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh S.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn M trình bày:

Ông là anh rể của bà Phan Thị L, trước đây bà L có nhờ ông và vợ ông là bà Mai Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1198, diện tích 893,6 m², tọa lạc tại: Khu phố 5, thị trấn Tân Biên, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

Tháng 9 năm 2019, bà L thông báo sẽ bán đất, vợ chồng ông chấp nhận.

Ngày 22-11-2019, vợ chồng ông đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho bà L, đất là của bà L, ông không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của anh S.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị T trình bày: Bà là vợ ông Đinh Văn M, thống nhất theo ý kiến của ông Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L trình bày:

Bà L có nhờ ông và vợ ông là bà Trang Kim L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1278, diện tích 1.726,4 m², tọa lạc tại: Thị trấn TB, huyện TB, tỉnh Tây Ninh, bà L thông báo sẽ bán đất, vợ chồng ông chấp nhận.

Ngày 28-11-2019, vợ chồng ông đã sang tên thửa đất nêu trên cho bà L để bà L chuyển nhượng cho anh S. Đất của bà L do bà L quyết định, ông không tranh chấp, không yêu cầu gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trang Kim L trình bày: Bà là vợ ông Lê Văn L, thống nhất theo ý kiến của ông Lóng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị L trình bày:

Bà là chị ruột của bà Phan Thị L, trước đây bà L có nhờ bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 784, diện tích 354 m², tọa lạc tại: Thị trấn TB, huyện TB, tỉnh Tây Ninh. Do bà L thông báo là bán đất nên bà đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L vào ngày 28-11-2019, bà không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của anh S.

- Bản án Dân sự sơ thẩm số: 91/2020/DS-ST ngày 14 tháng 10 năm 2020, của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn S đối với bà Phan Thị L về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

+ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn S đối với yêu cầu tính lãi số tiền 100.000.000 đồng.

+ Về án phí sơ thẩm: Anh Phạm Văn S phải chịu 42.000.000 đồng.

Ngày 27-10-2020, anh Phạm Văn S kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh S, buộc bà L phải trả cho anh S 1.000.000.000 (một tỷ) đồng tiền đặt cọc.

Ngày 13 tháng 11 năm 2020, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh kháng nghị, theo Quyết định số: 24/QĐKN-VKS-DS, đề nghị sửa bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa đúng, không xác định phân giao dịch nào bị vô hiệu theo hợp đồng đặt cọc; không xử lý số tiền đặt cọc; buộc anh S nộp án phí có giá ngạch là không đúng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Lê Thị D là người đại diện theo ủy quyền của anh Phạm Văn S giữ nguyên kháng cáo của anh S.

Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa giữ nguyên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh và phát biểu ý kiến như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị chấp nhận kháng cáo của anh S, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh S, tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa anh S và bà L vô hiệu, buộc bà L trả lại cho anh S 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Ông Đinh Văn M, bà Mai Thị T, bà Phan Thị L, ông Lê Văn L, bà Trang Kim L có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét kháng cáo của anh Phạm Văn S và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, thấy rằng:

Hợp đồng đặt cọc giữa anh Phạm Văn S và bà Phan Thị L ký kết vào ngày 09-10-2019 là để bảo đảm việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng 05 thửa đất tọa lạc tại: Thị trấn TB, huyện TB, tỉnh Tây Ninh, giữa bên chuyển nhượng là bà Phan Thị L, bên nhận chuyển nhượng là anh Phạm Văn S.

Anh S cho rằng khi ký hợp đồng đặt cọc bà L lừa dối không cung cấp thông tin về 03 thửa đất không phải bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng là không có căn cứ, bởi vì: Anh S là người nhận chuyển nhượng đất được quyền yêu cầu bà L cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi thỏa thuận giá cả và đặt cọc. Mặt khác, trong Biên bản hòa giải ngày 04-8-2020 (bút lục số 224) anh Lê Phước A là người đại diện theo ủy quyền của anh S thừa

nhận khi anh S liên hệ đặt vấn đề mua đất thì bà L đã giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà L đứng tên cho anh S xem, các thửa đất còn lại bà L nói để cho xem sau. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Lê Thị D là người đại diện theo ủy quyền của anh S thừa nhận khi ký kết hợp đồng đặt cọc anh S biết đất chuyển nhượng có 03 thửa người khác đứng tên không phải bà L. Vì vậy, không có sự lừa dối khi ký kết hợp đồng đặt cọc.

Khi ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 09-10-2019 đất chuyển nhượng có 03 thửa bà L không đứng tên mà do ông Đinh Văn M, bà Mai Thị T; bà Phan Thị L; ông Lê Văn L, bà Trang Kim L đứng tên nhưng không có sự đồng ý của những người này là không đúng theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai nhưng đặt cọc là để bảo đảm cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất vào ngày 09-12-2019 và bà L cam kết vào ngày 09-12-2019 bà L sẽ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ 05 thửa đất chuyển nhượng nên hợp đồng đặt cọc không bị vô hiệu tại thời điểm ký kết.

Tuy nhiên, do hợp đồng đặt cọc là để bảo đảm cho việc ký kết và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng đất chuyển nhượng bà L đã thế chấp cho ngân hàng và chuyển nhượng cho người khác không còn nên không thể tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng, anh S khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu là có căn cứ nhưng không vô hiệu tại thời điểm ký kết mà phải hủy hợp đồng đặt cọc.

Xét về lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc không thực hiện được, thấy rằng:

Ngày bà L phải thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh S là ngày 09-12-2019 nhưng trong 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển nhượng có 01 Giấy chứng nhận số: CS06758 ngày 26-02-2019, do bà L đứng tên bà L đã thế chấp cho Ngân hàng từ ngày 15-3-2019 và xóa thế chấp vào ngày 19-12-2019 (thế chấp trước ngày phải công chứng hợp đồng và xóa thế chấp sau ngày phải công chứng hợp đồng chuyển nhượng). Tuy Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 04 thửa còn lại có thế chấp hoặc còn đang thế chấp vào ngày 09-12-2019 hay không nhưng chỉ căn cứ vào việc thế chấp 01 giấy chứng nhận như đã nêu trên thì bà L đã vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng.

Vào ngày 29-11-2019, bà L đã hoàn tất thủ tục sang tên 03 thửa đất từ ông Đinh Văn M, bà Mai Thị T, bà Phan Thị L, ông Lê Văn L, bà Trang Kim L nhưng bà L không cung cấp cho anh S những giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là lỗi của bà L. Vào ngày 09-12-2019 cả hai bên không gặp nhau, không đến Văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất theo thỏa thuận là lỗi của hai bên.

Anh S cho rằng có gặp bà L yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và đòi lại tiền cọc, bà L chấp nhận và hẹn trả nhưng không có chứng cứ chứng minh, bà L không thừa nhận, như vậy hợp đồng đặt cọc vẫn chưa được hủy bỏ.

Bà L cho rằng anh S đã vi phạm nghĩa vụ của người đặt cọc kể từ ngày 09-12-2019 nhưng vào ngày 19-12-2019 lại gửi Thông báo cho anh S gia hạn

thời gian thực hiện nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng đất đến hết ngày 22-12-2019. Người đại diện theo ủy quyền của anh S trong giai đoạn xét xử sơ thẩm cho rằng anh S không nhận được thông báo này nhưng người đại diện theo ủy quyền của anh S tại phiên tòa phúc thẩm xác định anh S đã nhận được thông báo này vào ngày 19-12-2019, phù hợp với kết quả theo dõi định vị bưu gửi do Tòa án thu thập. Sau khi nhận được thông báo anh S không phản đối, như vậy thời hạn thực hiện hợp đồng được tính đến hết ngày 22-12-2019 nhưng vào ngày 20-12-2019 bà L đã thế chấp cho Ngân hàng 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà L đã thỏa thuận chuyển nhượng cho anh S, tức là bà L đã vi phạm thỏa thuận do chính bà L đặt ra đối với anh S, tức là vi phạm thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc. Theo điểm b Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc ngày 09-10-2019 thì anh S được nhận lại tiền cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc.

Vì vậy, anh S khởi kiện yêu cầu trả lại 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc là có căn cứ, đúng theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

Anh S không yêu cầu phạt cọc nên Tòa án ghi nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bà L đã sang tên 03 thửa đất từ người khác cho bà L trước ngày 09-12-2019 nhưng anh S không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng mà không xem xét các yếu tố khác như đã phân tích nêu trên để cho rằng anh S vi phạm và không chấp nhận yêu cầu đòi lại tiền cọc của anh S, buộc anh S phải chịu án phí sơ thẩm là không có căn cứ.

Anh S kháng cáo là có căn cứ; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh kháng nghị là có căn cứ; ý kiến của Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa là có căn cứ, cần chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh S.

[3] Do yêu cầu khởi kiện của anh S được Tòa án chấp nhận nên bà L phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, gồm: 300.000 đồng tiền án phí đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và 42.000.000 đồng đối với yêu cầu đòi 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc của anh S được Tòa án chấp nhận.

[4] Ngoài ra bản án sơ thẩm còn có thiếu sót là đã đưa ông Đinh Văn M, bà Mai Thị T; bà Phan Thị L; ông Lê Văn L, bà Trang Kim L vào tham gia tố tụng trong vụ án, họ không tranh chấp, không yêu cầu gì và đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng 03 thửa đất 1198, 1278 và 784 cho bà L nhưng không ghi nhận trong bản án nên Hội đồng xét xử phúc thẩm bổ sung vào bản án cho đủ.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của anh S được Tòa án chấp nhận nên theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 anh S không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Phạm Văn S.
2. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh theo Quyết định kháng nghị số: 24/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13 tháng 11 năm 2020.
3. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 97/2020/DSST ngày 14 tháng 10 năm 2020, của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.
 - Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn S đối với bà Phan Thị L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.
 - Hủy “Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất” ngày 09-10-2019, giữa bên đặt cọc là anh Phạm Văn S và bên nhận đặt cọc là bà Phan Thị L.
 - Bà Phan Thị L phải trả lại cho anh Phạm Văn S 1.000.000.000 (một tỷ) đồng tiền đặt cọc.
 - Ghi nhận anh Phạm Văn S không yêu cầu phạt cọc, không yêu cầu bồi thường.
 - Ghi nhận ông Đinh Văn M, bà Mai Thị T; bà Phan Thị L; ông Lê Văn L, bà Trang Kim L không tranh chấp, không yêu cầu gì và đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng 03 thửa đất 1198, 1278 và 784 cho bà Phan Thị L.
 - Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, nếu bà L chậm thi hành án cho anh S số tiền như đã nêu trên thì hàng tháng bà L còn phải trả cho anh S tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.
 - Về án phí sơ thẩm:
 - + Bà Phan Thị L phải chịu 42.300.000 (bốn mươi hai triệu, ba trăm nghìn) đồng.
 - + Hoàn trả cho anh Phạm Văn S 22.500.000 (hai mươi hai triệu, năm trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0002406 ngày 23-4-2020, của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.
4. Về án phí phúc thẩm: Anh Phạm Văn S không phải chịu. Hoàn trả cho anh Phạm Văn S 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0000762 ngày 27-10-2020, của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.
5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật

Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND thành phố Tây Ninh;
- Chi cục THADS thành phố Tây Ninh;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án./.

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

(đã ký)

Đặng Thị Đồng

