

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 315/2022/DS-PT

Ngày: 09/12/2022

V/v “*tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thúy Hằng

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Kim Sang

Bà Phạm Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Minh Tâm - 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.

Ngày 09 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 348/2022/TLPT-DS, ngày 24 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022, của Tòa án nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 362/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1963; địa chỉ cư trú: Đường 16 D, ấp Sò Đo, thị trấn HN, huyện ĐH, tỉnh Long An; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn L : Anh Nguyễn Minh H, sinh năm 1996; địa chỉ cư trú: Tổ 4 ấp CA, xã CG, huyện GD, tỉnh Tây Ninh (Theo hợp đồng ủy quyền đề ngày 10-5-2022); có mặt.

2. Bị đơn:

- Ông Lâm Hồng Th, sinh năm 1974; địa chỉ cư trú: Ấp Phước Long 1, xã P, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lâm Hồng Th: Bà Huỳnh Thanh Th, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: Nhà số 19 đường Cách mạng tháng 8 nối dài, khu phố Long Mỹ, phường LTĐ, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh (Theo hợp đồng ủy quyền đề ngày 09-6-2022); có mặt.

- Bà Huỳnh Thanh Th, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: Nhà số 19 đường Cách mạng tháng 8 nối dài, khu phố Long Mỹ, phường LTB, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Võ Thị S, sinh năm 1979; địa chỉ cư trú: Ấp Phước Long 1, xã P, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị S: Bà Huỳnh Thanh Th, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: Nhà số 19 đường Cách mạng tháng 8 nối dài, khu phố Long Mỹ, phường LTB, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh (Theo hợp đồng ủy quyền đề ngày 09-6-2022); có mặt.

Người kháng cáo: Ông Lâm Hồng Th – bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25 tháng 4 năm 2022 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – anh Nguyễn Minh H trình bày:

Vào ngày 21-02-2022, ông Huỳnh Văn L và ông Lâm Hồng Th, bà Huỳnh Thanh Th có ký hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 200m² (ngang 5m x dài 40m) thuộc một phần thửa đất số 855 tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp Phước Long 1, xã P, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh với giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Lý do ghi trong hợp đồng đặt cọc thửa 855 + 342 là do ghi thửa 342 theo tờ bản đồ 15, hiện nay là thửa 855 theo bản đồ 20. Sau đó, ông Th, bà Th có đồng ý bớt cho ông L 50.000.000 đồng nên giá chuyển nhượng còn lại là 200.000.000 đồng (được thực hiện ở mặt sau của hợp đồng đặt cọc). Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc do bà Th, ông Th yêu cầu bà S ký tên bên bán vì bà Th, ông Th cho rằng phần diện tích đất này bà Th, ông Th nhận chuyển nhượng từ bà S nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Lúc này, ông L có biết đất do mẹ bà S là bà Võ Thị V (bà V đã chết) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cũng đồng ý để bà S đứng tên bên bán trong hợp đồng đặt cọc. Việc ghi tên Đoàn Trung Hiếu trong hợp đồng đặt cọc là do bà Th tự ghi và cũng không có chữ ký của anh Hiếu trong hợp đồng đặt cọc. Thực tế, ông L chỉ giao dịch với ông Th, bà Th, không có bất kỳ giao dịch nào với bà S, anh Hiếu. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, ông L đã giao số tiền 50.000.000 đồng là tiền đặt cọc cho ông Th, bà Th. Số tiền còn lại hai bên thỏa thuận khi làm thủ tục công chứng hoàn tất thì ông L giao đủ tiền còn lại cho ông Th, bà Th và các bên hẹn nhau ngày 10-5-2022 sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên.

Vì đất không có đường đi nên giá chuyển nhượng nêu trên đã bao gồm việc ông Th, bà Th cam kết bao chừa đường đi 4m ngang từ quốc lộ 781 tính từ mí rào B40 đi đến đất của ông Trần Thanh Hồng và bà Võ Thị S vào phần đất mà ông L mua của ông Th. Tuy nhiên, việc cam kết chừa đường đi theo như thỏa thuận của ông Th, bà Th là không thực hiện được trên thực tế vì bà Võ Thị Anh không đồng ý chừa đường đi ngang 4m qua phần đất của bà Anh. Cho đến

nay thì ông Th, bà Th cũng không thỏa thuận được với bà Anh để chừa đường đi 4m theo như hiện trạng đã mô tả và thỏa thuận. Mặt khác, lối đi này đi ngang qua nhà ông Võ Văn Lưu nhưng ông Lưu chỉ cho những người bà con sử dụng, không cho ông L sử dụng. Ngoài ra, phần đất phía sau nhà của ông Lưu thực tế không pH đất của ông Lâm Hồng Th như ông Th nói với ông L mà là đất của Lê Văn Cưng nhưng hiện nay ông Cưng không đồng ý chừa đường cho ông L đi vào. Hơn nữa, phần diện tích đất 200m² này không đủ điều kiện tách thửa do không có đường đi trên sơ đồ địa chính. Như vậy, ông Th bà Th đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 21-02-2022.

Nay, ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết nhưng vấn đề sau: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 21-02-2022 giữa ông Huỳnh Văn L và ông Lâm Hồng Th, bà Huỳnh Thanh Th. Buộc ông Lâm Hồng Th, bà Huỳnh Thanh Th trả lại cho ông Huỳnh Văn L số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và bồi thường số tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng.

Bị đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lâm Hồng Th - bà Huỳnh Thanh Th trình bày:

Vào ngày 21-02-2022 bà và ông Lâm Hồng Th có ký hợp đồng đặt cọc với ông Huỳnh Văn L nhằm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có chiều ngang 5m x dài hơn 30m thuộc thửa đất 855, tờ bản đồ số 20 tọa lạc ấp Phước Long 1, xã P, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; với giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng. Nguồn gốc phần đất này là do ông Th nhận chuyển nhượng từ bà S nhưng chỉ mua bán giấy tay, chưa làm thủ tục sang tên, hiện nay phần đất này nằm trong phần đất do bà Võ Thị Vị (mẹ ruột bà Võ Thị S) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc do ông L biết đất do mẹ bà S là bà V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu để bà S đứng tên bên bán trong hợp đồng đặt cọc. Việc ghi tên Đoàn Trung Hiếu trong hợp đồng đặt cọc là do ông L yêu cầu bà ghi vào hợp đồng và cũng không có chữ ký của anh Hiếu trong hợp đồng đặt cọc. Thực tế, ông L chỉ giao dịch với ông Th và bà mà không có bất kỳ giao dịch nào với bà S, anh Hiếu. Bà và ông Th đã nhận số tiền 50.000.000 đồng ông L đặt cọc, và hai bên thỏa thuận đến ngày 10-5-2022 sẽ thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng và ông L đưa đủ số tiền 200.000.000 đồng còn lại cho bà và ông Th.

Khoảng 10 ngày sau thì vợ chồng ông L có đến thỏa thuận với bà và ông Th về việc bớt cho ông L số tiền 50.000.000 đồng, bà và ông Th đồng ý bớt cho ông L số tiền 50.000.000 đồng. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ còn 200.000.000 đồng.

Phần đất bà và ông Th chuyển nhượng cho ông L có lối đi do người dân tự mở để đi chung cho cả xóm cùng đi. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì bà, ông Th có thỏa thuận cam kết bao chừa đường 4m ngang từ quốc lộ 781, tính từ mí rào B40 vào đến phần đất mà bà và ông Th chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn L. Đến 45 ngày sau ký hợp đồng đặt cọc, bà nhắc ông L gần đến ngày ra công

chứng, thì ông L nói “Phần đất nhận chuyển nhượng của ông Th không làm được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được”. Đến hạn thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phía ông L không đến để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, bà được Tòa án thông báo cho biết ông L đã khởi kiện bà và ông Th.

Bà và ông Th không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L vì ông L là người vi phạm hợp đồng đặt cọc, không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc cam kết chừa lối đi 4m là do bà, ông Th cam kết với ông L, cam kết này là từ mí rào B40 đến phần đất bà và ông Th chuyển nhượng cho ông L; mí rào B40 này là bắt đầu từ phía sau nhà ông Võ Văn Lưu, không pH thỏa thuận từ đường DT 781 như ông L trình bày. Đến giờ này bà và ông Th vẫn chưa có ý kiến thay đổi sẽ không chừa lối đi. Thứ hai, việc thỏa thuận này không liên quan đến bà Anh, lối đi 4m không đi ngang qua đất bà Anh. Và thực tế nếu không chừa lối đi 4m thì vẫn thực hiện được thủ tục chuyển nhượng. Thứ ba, bà S đồng ý sang tên cho ông L toàn bộ diện tích đất do bà Vĩ đứng tên, sau này nếu ông L có chuyển nhượng cho ai thì sẽ tách sổ sau nên không có việc không đủ điều kiện tách thửa như ông L trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị S và người đại diện theo ủy quyền – bà Huỳnh Thanh Th trình bày:

Vào ngày 21-02-2022 bà Th và ông Lâm Hồng Th có ký hợp đồng đặt cọc với ông Huỳnh Văn L nhằm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có chiều ngang 5m x dài hơn 30m thuộc thửa đất 855, tờ bản đồ số 20 tọa lạc ấp Phước Long 1, xã P, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; với giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng. Nguồn gốc phần đất này là do ông Th nhận chuyển nhượng từ bà S nhưng chỉ mua bán giấy tay, chưa làm thủ tục sang tên, hiện nay phần đất này nằm trong phần đất do bà Võ Thị Vĩ (mẹ ruột bà Võ Thị S) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo giấy tay mua bán thì bà S chuyển nhượng cho ông Th phần đất có chiều ngang 4m x dài tới giáp mí ruộng ông Th, sau đó bà S tiếp tục chuyển nhượng cho ông Th thêm 1m ngang nhưng chỉ nói miệng, tổng cộng bà S đã chuyển nhượng cho ông Th tổng cộng 5m ngang.

Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc do ông L biết đất do mẹ bà S là bà Vĩ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu để bà S đứng tên bên bán trong hợp đồng đặt cọc. Việc ghi tên Đoàn Trung Hiếu trong hợp đồng đặt cọc là do ông L yêu cầu bà Th ghi vào hợp đồng và cũng không có chữ ký của anh Hiếu trong hợp đồng đặt cọc. Thực tế, ông L chỉ giao dịch với ông Th và bà Th mà không có bất kỳ giao dịch nào với bà S, anh Hiếu. Do đó, việc đặt cọc giữa ông L và ông Th, bà Th không liên quan đến bà S.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022, của Tòa án nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ các Điều 147, 157, 217, 218, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 123, 131, 288, 328, 407, 408 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn L đối với ông Lâm Hồng Th, bà Huỳnh Thanh Th về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 21-02-2022, yêu cầu trả tiền cọc.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc đề ngày 21-02-2022 giữa ông Huỳnh Văn L và bà Huỳnh Thanh Th, ông Lâm Hồng Th là vô hiệu.

Buộc ông Lâm Hồng Th, bà Huỳnh Thanh Th có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Huỳnh Văn L số tiền đặt cọc là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền PH trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên PH thi hành án còn PH chịu khoản tiền lãi của số tiền còn PH thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn L đối với ông Lâm Hồng Th, bà Huỳnh Thanh Th về việc phạt cọc.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/9/2022, ông Lâm Hồng Th kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn L .

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Xét kháng cáo của ông Lâm Hồng Th, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Vào ngày 21-02-2022 bà Huỳnh Thanh Th và ông Lâm Hồng Th có ký hợp đồng đặt cọc với ông Huỳnh Văn L nhằm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có chiều ngang 5m x dài hơn 30m thuộc

thửa đất 855, tờ bản đồ số 20 tọa lạc ấp Phước Long 1, xã P, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; với giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng. Nguồn gốc phần đất này là do ông Th nhận chuyển nhượng từ bà S nhưng chỉ mua bán giấy tay, chưa làm thủ tục sang tên, hiện nay phần đất này nằm trong phần đất do bà Võ Thị Vĩ (mẹ ruột bà Võ Thị S) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 405236 do Ủy ban nhân dân Huyện DMC cấp cho bà Vĩ vào ngày 14-02-2004. Sau khi bà Vĩ qua đời, bà S có làm giấy tay chuyển nhượng cho ông Th phần diện tích đất 4m ngang và dài giáp mí ruộng ông Th và sau này bà S tiếp tục thỏa thuận miệng chuyển nhượng cho ông Th thêm 1m ngang. Xét thấy, việc bà S chuyển nhượng cho ông Th phần đất do bà Vĩ đứng tên, việc chuyển nhượng chỉ làm bằng giấy tay, không có thông tin cụ thể diện tích đất là không đúng theo quy định của pháp luật. Và tại thời điểm ông L đặt cọc thỏa thuận với ông Th việc chuyển nhượng thì ông Th vẫn chưa phải là chủ sử dụng hợp pháp của phần đất trên. Hội đồng xét xử xét thấy, đối tượng của giao dịch là quyền sử dụng đất bên bán chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Ngoài ra, các bên đương sự thừa nhận phần đất diện tích 200m² thuộc một phần thửa 855 không có lối đi trên bản đồ địa chính, do đó căn cứ theo quy định tại khoản 6 Điều 3 của Quyết định số 28/2020/QĐ-UBND ngày 27-2-2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh quyết định ban hành quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh thì phần diện tích đất 200m² trên không đủ điều kiện tách thửa nên không thể thực hiện được thủ tục chuyển nhượng.

Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 21-02-2022 giữa ông L, ông Th và bà Th đã vô hiệu tại thời điểm ký kết theo quy định tại Điều 123, 407, 408 của Bộ luật Dân sự. Cấp sơ thẩm đã tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 21-02-2022 giữa ông L với bà Th, ông Th là đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, thấy rằng: Khi ký kết hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông L và ông Th, bà Th đều biết phần diện tích 200m² là do bà Vĩ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có lối đi trên bản đồ địa chính vào diện tích đất trên. Ông L biết ông Th, bà Th không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp, diện tích đất trên không có lối đi trên bản đồ địa chính nhưng vẫn đồng ý ký kết giao dịch. Ông Th, bà Th chưa phải là chủ sử dụng hợp pháp nhưng vẫn tiến hành giao dịch đặt cọc và nhận tiền đặt cọc. Do đó, có cơ sở để xác định lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc trên vô hiệu là của cả hai bên và ngang nhau.

Căn cứ theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Quá trình giải quyết vụ án ông Th, bà Th xác định cùng nhận số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng của ông L

. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 288 của Bộ luật dân sự buộc ông Th, bà Th cùng có nghĩa vụ trả số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng cho ông L là đúng quy định của pháp luật.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Th kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Th.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ chấp nhận.

[5] Án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Th pH chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 ông Lâm Hồng Th.
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022, của Tòa án nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 147, 157, 217, 218, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 123, 131, 288, 328, 407, 408 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn L đối với ông Lâm Hồng Th, bà Huỳnh Thanh Th về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 21-02-2022, yêu cầu trả tiền cọc.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc đề ngày 21-02-2022 giữa ông Huỳnh Văn L và bà Huỳnh Thanh Th, ông Lâm Hồng Th là vô hiệu.

Buộc ông Lâm Hồng Th, bà Huỳnh Thanh Th có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Huỳnh Văn L số tiền đặt cọc là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền pH trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên pH thi hành án còn pH chịu khoản tiền lãi của số tiền còn pH thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn L đối với ông Lâm Hồng Th, bà Huỳnh Thanh Th về việc phạt cọc.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Lâm Hồng Th, bà Huỳnh Thanh Th pH cùng nhau trả 900.000 (chín trăm nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho ông Huỳnh Văn L .

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lâm Hồng Th, bà Huỳnh Thanh Th cùng pH chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Huỳnh Văn L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.050.000 (bốn triệu không trăm năm mươi nghìn) đồng theo các biên lai thu số 0012317 ngày 11-5-2022 và biên lai thu số 0012318 ngày 11-5-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm dân sự: Ông Lâm Hồng Th pH chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Th đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số: 0012604 ngày 23/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh, ghi nhận ông Th đã nộp xong.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND. Huyện DMC;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND Huyện DMC;
- CCTHADS Huyện DMC;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án; Lưu VP.

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

Dương Thúy Hằng