

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 96/2025/DS-PT
Ngày: 27-02-2025
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: Ông Trần Quốc Vũ.

Các thẩm phán:

- Ông Trần Thanh Tòng;
- Bà Dương Thúy Hằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Mạnh Hùng, 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 Gọn - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 735/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện BC, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 51/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Minh T, sinh năm 1969 và bà Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1974; cư trú tại: Tổ A, ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh; tạm trú: Tổ A, ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông T, bà V: Bà Lê Thị Kiều D, sinh năm 1981; cư trú tại: ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 22-01-2024); có mặt.

2. *Bị đơn:* Anh Đặng Hoàng A, sinh năm 1989; cư trú tại: Tổ C, ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của anh Đặng Hoàng A: Chị Phạm Thị Thúy A1, sinh năm 1988; cư trú tại: ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh; ông Lê Minh T1, sinh năm 1993; cư trú tại: Số F, Quốc lộ A, phường H, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản uỷ quyền ngày 31-5-2024); chị A1 có mặt.

Người kháng cáo: Ông Lê Minh T và bà Nguyễn Thị Hồng V, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23 tháng 01 năm 2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Minh T và bà Nguyễn Thị Hồng V, người đại diện hợp pháp của ông T, bà V, bà Lê Thị Kiều D trình bày: Ngày 22-11-2022, ông T, bà V thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Hoàng A diện tích 571,6 m², thửa số 321, tờ bản đồ số 13 và diện tích 380,1 m², thửa số 274, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết GCN QSDĐ) do ông T, bà V đứng tên, với giá 1.800.000.000 đồng. Cùng ngày ông T, bà V và anh Hoàng A ký hợp đồng đặt cọc (viết HĐĐC) tại Văn phòng C (viết VPCC) và đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng từ ngày 22-11-2022 đến ngày 22-12-2022, nhưng hết thời hạn đặt cọc anh Hoàng A không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết HĐCN QSDĐ) là vi phạm hợp đồng đặt cọc. Ông T, bà V nhiều lần liên hệ để thực hiện HĐCN QSDĐ, nhưng Hoàng A không có mặt ở địa phương.

Anh Hoàng A đã từ chối giao kết HĐCN QSDĐ và theo Điều 6 của Hợp đồng đặt cọc ngày 22-11-2022 “*Trường hợp bên B (Đặng Hoàng A) từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bất kỳ thời điểm nào thì Bên B bị mất toàn bộ số tiền đã thanh toán cho bên A theo quy định tại Điều 1 Hợp đồng này*”. Anh Hoàng A đã vi phạm HĐĐC, nên phải chịu mất tiền cọc. Vì vậy, ông T, bà V yêu cầu hủy HĐĐC số 2048, quyển số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22-11-2022 được VPCC chứng thực giữa ông T, bà V với anh Hoàng A.

Tại phiên tòa, ông T và người đại diện trình bày: Ông T, bà V thỏa thuận chuyển nhượng cho Hoàng A toàn bộ phần đất, gồm 03 thửa tại xã L, nhưng khi lập hợp đồng tại VPCC do ông T, bà V chưa có Giấy chứng nhận kết hôn, nên không ký HĐCN QSDĐ được mà chỉ làm HĐĐC, sau đó cùng đến UBND xã L để làm HĐCN QSDĐ và kiểm tra xem đất có bị tranh chấp không, thì phát hiện có một thửa đất chưa được cấp GCN QSDĐ nên các bên không ký hợp chuyển nhượng được. Ông T, bà V yêu cầu Hoàng A thanh toán thêm số tiền 1.000.000.000 đồng và sau khi được cấp GCN QSDĐ thửa đất còn lại thì hai bên ký HĐCN QSDĐ và thanh toán 300.000.000 đồng còn lại nhưng Hoàng A không đồng ý. Sau đó vợ chồng ông T đã được cấp giấy CNQSDĐ.

Sau khi khởi kiện, các bên thương lượng tiếp tục chuyển nhượng và đi xem đất, nhưng khi đến đất không còn căn nhà thì Hoàng A không đồng ý chuyển nhượng và yêu cầu Tòa án tuyên hủy HĐĐC, do đó Hoàng A phải chịu mất tiền cọc. Ông T, bà V không đồng ý với yêu cầu trả lại tiền cọc và lãi phát sinh theo yêu cầu của Hoàng A.

Bị đơn anh Đặng Hoàng A và người đại diện hợp pháp, chị Phạm Thị Thủy A1 trình bày: Ngày 22-11-2022, Hoàng A nhận chuyển nhượng của ông T, bà V phần đất chiều ngang giáp đường nhựa dài 15m, chiều dài 60m, giá 1.800.000.000 đồng; đất có tứ cận: Đông giáp thửa 320; Tây giáp thửa 313; Nam giáp thửa 116; Bắc giáp đường nhựa. Hai bên đã thỏa thuận mua bán hai thửa đất liền kề liền nhau, không tranh chấp, có nhà và cái ao trên đất khi ký hợp đồng đặt cọc. Sau đó, đi công chứng HĐĐC tại VPCC, anh Hoàng A có đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng và sẽ được khấu trừ vào tiền chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng, khi thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng Hoàng A giao tiếp cho ông T, bà V 1.300.000.000 đồng; thời hạn thực hiện HĐCN QSDĐ từ ngày 22-11-2022 đến ngày 22-12-2022. Đến ngày 16-12-2022, Hoàng A và ông T, bà V đến VPCC để ký và công chứng HĐCN QSDĐ. Khi nộp hồ sơ, VPCC yêu cầu ông T, bà V cung cấp giấy chứng nhận kết hôn nhưng không có, nên hẹn thời gian ký hợp đồng lại cùng ngày. Sau đó, ông T, bà V đến UBND xã L kiểm tra hồ sơ để chứng thực HĐCN QSDĐ mà không cần giấy chứng nhận kết hôn, nhưng không thực hiện được, vì khi cán bộ địa chính kiểm tra hồ sơ phát hiện đất ông T, bà V chuyển nhượng còn một thửa (cái ao), khoảng 300m² sau căn nhà tường cấp 4 chưa được cấp GCN QSDĐ, nên ông T, bà V hẹn làm thủ tục cấp giấy đăng ký kết hôn và làm thủ tục cấp GCN QSDĐ diện tích còn lại xong sẽ thực hiện chuyển nhượng, nhưng sau đó vài ngày ông T, bà V yêu cầu anh Hoàng A ký HĐCN QSDĐ trước đối với 02 thửa số 321, 274 được giấy và trả 1.000.000.000 đồng, số tiền 300.000.000 đồng khi có giấy thửa đất còn lại ký hợp đồng và trả tiếp nhưng Hoàng A không đồng ý; chỉ đồng ý ký HĐCN QSDĐ đối với 02 thửa số 274, 321 có giấy trước và 800.000.000 đồng, còn lại 500.000.000 đồng khi đất được giấy và làm thủ tục chuyển nhượng thì sẽ giao tiếp nhưng ông T, bà V không đồng ý.

Do không thỏa thuận được ông T, bà V tuyên bố không chuyển nhượng đất cho Hoàng A nữa và sau đó ông T, bà V chuyển nhượng đất cho người khác và khởi kiện anh Hoàng A. Anh Hoàng A không đồng ý hủy HĐĐC vì muốn tiếp tục thực hiện HĐCN QSDĐ, nếu ông T, bà V thực hiện đúng như thỏa thuận chuyển nhượng hết nhà đất thì anh giao đủ 1.300.000.000 đồng còn lại. Nếu ông T, bà V không đồng ý thì yêu trả lại tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 22-11-2022 cho đến nay theo mức lãi suất quy định. Ngày 18-3-2024, anh Hoàng A liên lạc qua điện thoại với ông T, bà V để thỏa thuận tiếp tục thực hiện

hợp đồng, hai bên đồng ý và có nhờ địa chính UBND xã L đến vị trí đất chuyển nhượng để đo đạc lại diện tích, khi đến Hoàng A phát hiện không còn căn nhà trên đất, do ông T, bà V đã đập bán cho người khác chỉ còn lại nền nhà và không đồng ý chuyển nhượng diện tích thửa đất ao mà ông T, bà V được cấp GCN QSDĐ. Anh Hoàng A có thiện chí nhận chuyển nhượng đất nhưng ông T, bà V không có thiện chí và vi phạm thỏa thuận (việc chuyển nhượng đất ao chưa được cấp giấy và đã đập nhà), do đó Hoàng A đồng ý huỷ HĐĐC ngày 22-11-2022, yêu cầu ông T, bà V trả tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và tiền lãi.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện BC, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 328, 351, 360, điểm b khoản 1 Điều 423, 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 147, 217, 218 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14;

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T, bà Nguyễn Thị Hồng V về tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với anh Đặng Hoàng A. Hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 22-11-2022 được vào sổ công chứng số 2048, quyền số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22-11-2022 tại Văn phòng C.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của anh Đặng Hoàng A đối với ông Lê Minh T, bà Nguyễn Thị Hồng V. Buộc ông Lê Minh T, bà Nguyễn Thị Hồng V có nghĩa vụ trả cho anh Đặng Hoàng A số tiền 512.500.000 (năm trăm mười hai triệu, năm trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 09-10-2024, ông Lê Minh T và bà Nguyễn Thị Hồng V kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 48, ngày 30-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện BC; yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của anh Đặng Hoàng A.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp cho ông T, bà V giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý trả lại 500.000.000 đồng và tiền lãi cho anh Hoàng A như cấp sơ thẩm đã xét xử, vì ông T, bà V không có lỗi, mà lỗi thuộc về anh Hoàng A.

Chị A1 trình bày tranh luận, ông T, bà V sử dụng đất của mình thì phải biết đất có giấy hay chưa; trong diện tích chuyển nhượng có một phần diện tích chưa được cấp GCN QSDĐ là lỗi thuộc về ông T, bà V; theo thỏa thuận khi chuyển nhượng trên đất có căn nhà xây, mái che nhưng sau đó phía ông T, bà V đập bỏ bán đi, do đó việc không chuyển nhượng đất được lỗi thuộc về ông T, bà V; anh

Hoàng A đồng ý hủy HĐĐC và buộc ông T, bà V trả lại tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là tiền lãi theo án sơ thẩm đã xét xử.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định 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; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Với những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, hai bên khi ký HĐĐC không thỏa thuận đầy đủ, rõ ràng tài sản tên đất; diện tích thỏa thuận chuyển nhượng còn 01 thửa chưa được cấp GCN QSDĐ nhưng đến khi làm thủ tục mới phát hiện. Do đó, cấp sơ thẩm xử buộc ông T, bà V trả lại tiền đặt cọc cho anh Hoàng A 500.000.000 đồng là có căn cứ, nhưng buộc ông T, bà V trả tiền lãi là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, bà V; sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Lê Minh T và bà Nguyễn Thị Hồng V kháng cáo trong thời hạn quy định của pháp luật, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Ngày 22-11-2022, ông Lê Minh T và bà Nguyễn Thị Hồng V ký Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đặng Hoàng A thửa đất số 321, tờ bản đồ số 13, diện tích 571,6 m², được Sở T2 (viết Sở TNMT) tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết GCN QSDĐ) ngày 11-11-2020 và thửa đất số 274, tờ bản đồ số 13, diện tích 380,1 m², được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Tây Ninh cấp GCN QSDĐ ngày 18-3-2010, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Tại Điều 1 của Hợp đồng đặt cọc thỏa thuận giá chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng; anh Hoàng A đặt cọc trước số tiền 500.000.000 đồng; số tiền còn lại 1.300.000.000 đồng. Tại Điều 2, hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc từ ngày 22-11-2022 đến ngày 22-12-2022 hai bên tiến hành lập hồ sơ và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết HĐCN QSDĐ) nêu trên. Điều 5 về nghĩa vụ và quyền của bên A (ông T, bà V) quy định: “Trả lại tiền đặt cọc và một khoản tiền phạt cọc là gấp hai lần số tiền đặt cọc cho bên B (anh Hoàng A) trong trường hợp bên A từ chối việc giao kết hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 hợp đồng này...”; Điều 6 về

nghĩa vụ và quyền của bên B (anh Hoàng A) quy định: “Trường hợp bên B từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào bất kỳ thời điểm nào thì bên B bị mất toàn bộ số tiền đã thanh toán cho bên A theo quy định tại Điều 1 hợp đồng này...”. Do đất chuyển nhượng còn một phần diện tích của ông T, bà V chưa được cấp GCN QSDĐ, nhưng các bên không thỏa thuận được việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng, nên dẫn đến tranh chấp.

[3] Xét kháng cáo của ông T, bà V đề nghị cấp phúc thẩm không đồng ý yêu cầu phản tố của anh Hoàng A về việc trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng thấy rằng:

[3.1] Theo thỏa thuận trong “Hợp đồng đặt cọc” ngày 22-11-2022, ông T, bà V chuyển nhượng cho anh Hoàng A 02 thửa đất số 321 và số 274, tờ bản đồ số 13; tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa hôm nay ông T, bà V thừa nhận chuyển nhượng hết quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh của vợ chồng đang quản lý cho anh Hoàng A. Tại phiên tòa, ông T cũng thừa nhận khi chưa hết thời hạn ngày 22-12-2022 theo thỏa thuận trong HĐĐC, hai bên đến VPCC để làm thủ tục CN QSDĐ, nhưng do ông T, bà V chưa đăng ký kết hôn nên không làm thủ tục chuyển nhượng được. Như vậy, anh Hoàng A không vi phạm thời gian về ký HĐCN QSDĐ theo quy định tại Điều 2 của HĐĐC.

[3.2] Do không ký được HĐCN QSDĐ tại VPCC, các bên thống nhất đến UBND xã L, huyện B kiểm tra hồ sơ để chứng thực HĐCN QSDĐ. Tại đây, cán bộ Địa chính xã kiểm tra hồ chuyển nhượng thì phát hiện diện tích đất ông T, bà V chuyển nhượng còn thửa số 555, tờ bản đồ số 13, diện tích 297,8m² chưa được cấp GCN QSDĐ. Sau khi biết được đất chuyển nhượng còn một thửa chưa được cấp giấy theo quy định, nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau; không sửa đổi, bổ sung quyền và nghĩa vụ của các bên và thời gian thực hiện trong HĐĐC.

[3.3] Khi ký Hợp đồng đặt cọc để CN QSDĐ, các bên không xác định đầy đủ tài sản chuyển nhượng, vì trên đất còn thể hiện có căn nhà cấp 4, mái che ông T, bà V đang sử dụng, trong thời gian thực hiện hợp đồng ông T, bà V phá bỏ căn nhà, mai hiên...đây cũng là một trong những nguyên nhân dẫn đến tranh chấp. Xét “Hợp đồng đặt cọc” ký ngày 22-11-2022 giữa các bên không đầy đủ, rõ ràng tài sản trên đất; một phần diện tích chuyển nhượng theo thỏa thuận chưa được cấp GCN QSDĐ, ông T, bà V không biết, nên không thực hiện ký HĐCN QSDĐ được theo thỏa thuận, đây là lỗi khách quan. Do đó, cấp sơ thẩm xét xử hủy “Hợp đồng đặt cọc” ký ngày 22-11-2022 theo yêu cầu của các bên và buộc ông T, bà V trả lại tiền đặt cọc 500.000.000 đồng cho anh Hoàng A là có cơ sở.

[4] Xét, số tiền 500.000.000 đồng anh Hoàng A giao cho ông T, bà V là tiền để nhận chuyển nhượng đất, do đó anh Hoàng A yêu cầu ông T, bà V trả số tiền lãi 12.500.000 đồng trên số tiền đặt cọc là không có cơ sở, nên không được chấp nhận.

[5] Ông T, bà V kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Hoàng A, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, bà V là có căn cứ; chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, bà V; sửa bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo, nên ông T, bà V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 328, 423 của Bộ luật Dân sự; các Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Minh T và bà Nguyễn Thị Hồng V; sửa Bản án sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện BC, tỉnh Tây Ninh.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T và bà Nguyễn Thị Hồng V, về việc hủy Hợp đồng đặt cọc ký ngày 22-11-2022, được Văn phòng C chứng nhận số 2048, quyền số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 22-11-2022, giữa ông Lê Minh T và bà Nguyễn Thị Hồng V với anh Đặng Hoàng A.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của anh Đặng Hoàng A đối với ông Lê Minh T và bà Nguyễn Thị Hồng V. Buộc ông Lê Minh T và bà Nguyễn Thị Hồng V có nghĩa vụ trả cho anh Đặng Hoàng A số tiền đặt cọc 500.000.000 (năm trăm triệu đồng).

3. Không chấp nhận anh Đặng Hoàng A yêu cầu ông Lê Minh T và bà Nguyễn Thị Hồng V trả số tiền lãi 12.500.000 đồng (mười hai triệu, năm trăm nghìn đồng)

Kể từ ngày anh Đặng Hoàng A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Lê Minh T và bà Nguyễn Thị Hồng V chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng ông T, bà V còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Lê Minh T và bà Nguyễn Thị Hồng V phải chịu 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm; khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông T, bà V đã nộp 300.000 đồng (ba trăm đồng) theo Biên lai thu số 0012115 ngày 30-01-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC, tỉnh Tây Ninh; ông T, bà V còn phải nộp số tiền 23.700.000 đồng (hai mươi ba triệu, bảy trăm nghìn đồng).

4.2. Anh Đặng Hoàng A phải chịu 625.000 đồng (sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm; khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm anh Hoàng A đã nộp 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng) theo Biên lai thu số 0012269 ngày 01-7-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC, tỉnh Tây Ninh; hoàn trả cho anh Hoàng A số tiền 20.375.000 đồng (hai mươi triệu, ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Minh T và bà Nguyễn Thị Hồng V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông T, bà V đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0012334 ngày 09-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC, tỉnh Tây Ninh.

6. 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, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

7. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND huyện BC;
- CCTHADS huyện BC;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Trần Quốc Vũ