

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 252/2025/DS-PT
Ngày: 06-6-2025
V/v: “Tranh chấp về 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 Lê Hữu Chiến

Các Thẩm phán:

+ Ông Nguyễn Văn Bình;

+ Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

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: Ông Bùi Quốc Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 86/2025/TLPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST, ngày 12-03-2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 172/2025/QĐXX-PT, ngày 16 tháng 05 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Phước A, sinh năm 1986; địa chỉ: Số C, Hẻm B, đường C, khu phố A, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

- **Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:** Anh Nguyễn Trọng Q, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số F, hẻm B, tổ B, đường N, khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (văn bản uỷ quyền ngày 07/9/2024), có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1959; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Duy H, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số A, đường N, khu phố F, Phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (văn bản uỷ quyền ngày 09/12/2024), có mặt.

Người kháng cáo: bà Nguyễn Thị Thu T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/9/2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn - anh Nguyễn Phước A và người đại diện theo uỷ quyền của anh A là anh Nguyễn Trọng Q trình bày:

Vào ngày 30/3/2022, anh Nguyễn Phước A có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thu T phần đất diện tích 8.000 m² (trong phần đất diện tích 16.299 m²) thuộc thửa 629, tờ bản đồ 7, toạ lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Hiện trạng đất khi nhận chuyển nhượng là đất trồng và bà T đưa cho anh A xem giấy chứng nhận QSDĐ (viết tắt: QSDĐ) số BV295571, số vào sổ cấp GCN: CH 03153 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 30/9/2014 cho bà T đứng tên. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng đất, hai bên làm hợp đồng đặt cọc và được công chứng tại Văn phòng C cùng ngày 30/3/2022. Giá hai bên thoả thuận chuyển nhượng là 12.000.000.000 đồng, anh A đặt cọc trước cho bà T 1.000.000.000 đồng, số tiền còn lại 11.000.000.000 đồng thoả thuận đến ngày 12/5/2022 anh A sẽ giao đủ số tiền còn lại cho bà T và bà T có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng sang tên giấy chứng nhận QSDĐ đối với diện tích 8.000 m² cho anh A. Tuy nhiên, đến ngày hẹn thì bà T dùng giấy chứng nhận QSDĐ để giao dịch vào mục đích khác, nên hai bên chưa làm thủ tục sang tên được. Anh A đã nhiều lần liên hệ với bà T để tiếp tục làm thủ tục sang tên như thoả thuận, nhưng bà T vẫn chưa làm thủ tục sang tên cho anh A phần diện tích đất trên.

Do bà T thực hiện không đúng hợp đồng đặt cọc ngày 30/3/2022 nên đến ngày 07/10/2022 anh A khởi kiện bà T tại Toà án nhân dân huyện Châu Thành yêu cầu bà T phải trả lại 1.000.000.000 đồng và bồi thường tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng, tổng cộng 2.000.000.000 đồng, nhưng sau đó do bận công việc làm ăn xa, đi lại khó khăn nên anh A đã rút lại đơn khởi kiện.

Nay anh A yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc có số công chứng 4048, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được lập ngày 30/3/2022 tại Văn phòng C và yêu cầu bà T có nghĩa vụ trả lại cho anh A số tiền 1.000.000.000 đồng mà anh A đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần đất 8.000 m² thuộc một phần thửa 629, tờ bản đồ 7, toạ lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, anh A không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T trình bày:

Bà và anh Nguyễn Phước A có thoả thuận chuyển nhượng phần diện tích đất 8.000 m² (trong phần đất diện tích 16.299 m²) thuộc thửa 629, tờ bản đồ 7, toạ lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Đất thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số BV295571, số vào sổ cấp GCN: CH 03153 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 30/9/2014 cho bà đứng tên, giá chuyển nhượng, số tiền đặt cọc và có lập hợp đồng đặt cọc ngày 30/3/2022 tại Văn phòng C cho anh A như lời trình bày của anh A. Tuy nhiên, hiện trạng đất khi nhận chuyển nhượng là đất trồng mì

do bà cho anh Lưu Văn T1, sinh năm 1980; trú tại: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh thuê, không phải là đất trống. Sau khi lập hợp đồng đặt cọc, cùng ngày 30/3/2022 anh A chuyển cho bà 1.000.000.000 đồng tiền cọc qua tài khoản ngân hàng của bà.

Lý do các bên không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng đất theo thỏa thuận là vì phần đất thỏa thuận chuyển nhượng cho anh A và phần đất thỏa thuận chuyển nhượng cho anh H2 là 02 phần giáp ranh nhau, để tách được diện tích đất cho anh A và anh H2 thì cần phải cấp đổi lại giấy chứng nhận QSDĐ cho phần đất chuyển nhượng cho anh H2 theo bản đồ mới thì mới tiến hành tách thửa đất được. Ngoài ký hợp đồng đặt cọc với anh A thì trước đó vào ngày 29/3/2022 bà và chồng bà là ông Trần Việt H1 ký hợp đồng đặt cọc với anh Nguyễn Quốc H2 để chuyển nhượng cho anh H2 phần diện tích đất 42.000 m² thuộc thửa 5816, tờ bản đồ 02, toạ lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, thuộc giấy chứng nhận QSDĐ V509069, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 05091QSDĐ/2821/2002/HĐCN do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 17/12/2002 cho bà đứng tên.

Vào ngày 10/5/2022 trước ngày đến hạn thực hiện hợp đồng, bà đến Phòng Tài nguyên và môi trường huyện C để liên hệ hỏi về giấy chứng nhận QSDĐ đã thực hiện cấp đổi để chuyển nhượng cho anh H2 nhưng Cán bộ Phòng Tài nguyên trả lời ngày 20/5/2022 mới có giấy chứng nhận QSDĐ. Ngay sau đó cùng ngày 10/5/2022 bà gọi điện thoại thông báo cho anh A biết là giấy chứng nhận QSDĐ cấp đổi đến ngày 20/5/2022 mới có, nên xin gia hạn thời hạn thực hiện hợp đồng vào ngày 20/5/2022 và anh A nói là cho bà đến cuối tháng. Ngày 20/5/2022 bà nhận được giấy chứng nhận QSDĐ, trong ngày 20/5/2022 bà gọi điện thoại cho anh A nhưng anh A không bắt máy. Khoảng giữa tháng 6/2022 anh A đến nhà bà nói phía Công ty của anh A chưa giải ngân từ Ngân hàng được, chờ khi nào giải ngân sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà. Sau đó bà chờ nhưng không thấy anh A đến để thực hiện hợp đồng, bà gọi thì anh A cũng không bắt máy. Đến tháng 10/2022 anh A khởi kiện bà tại Tòa án và sau đó thì rút đơn khởi kiện.

Nay bà xác định lỗi làm cho hợp đồng không thể thực hiện được không phải do bà mà do anh A. Bà vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu anh A không có điều kiện về tài chính thì bà đồng ý thỏa thuận chuyển nhượng lại diện tích 1.000 m² với giá 1.500.000.000 đồng, anh A có nghĩa vụ trả thêm cho bà số tiền 500.000.000 đồng. Nếu anh A không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà không đồng ý trả 1.000.000.000 đồng tiền cọc cho anh A và đồng thời yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc giữa hai bên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST, ngày 12-03-2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ Điều 328, 423 Bộ luật Dân sự; Điều 12, 14, khoản 1 Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Phước A đối với bà Nguyễn Thị Thu T về hợp đồng đặt cọc.

Hủy hợp đồng đặt cọc số công chứng 4048, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2022 tại Văn phòng C giữa anh Nguyễn Phước A và bà Nguyễn Thị Thu T.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu T có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Phước A số tiền cọc 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất chậm trả và quyền kháng cáo.

Ngày 24/3/2025, bà Nguyễn Thị Thu T làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án chấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của anh Nguyễn Phước A.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Thu T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Anh Nguyễn Phước A không chấp nhận kháng cáo của bà T, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa Phúc thẩm:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm thẩm chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, ý kiến của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Ngày 12/3/2025 Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm vụ kiện, ngày 24/3/2025 Nguyễn Thị Thu T làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, bà T kháng cáo trong hạn luật định, nên vụ án được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Ngày 30/3/2022 anh Nguyễn Phước A và bà Nguyễn Thị Thu T lập hợp đồng đặt cọc và được Văn phòng C có địa chỉ tại số C, đường P, khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh chứng thực cùng ngày, có nội dung như sau: Anh Nguyễn Phước A nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thu T

phần đất diện tích 8.000 m² thuộc thửa 629, tờ bản đồ 7, đất toạ lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh Giấy chứng nhận QSDĐ số BV295571, số vào sổ cấp GCN: CH 03153 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 30/9/2014 cho bà T đứng tên; giá chuyển nhượng là 12.000.000.000 đồng, anh A đặt cọc trước cho bà T 1.000.000.000 đồng, số tiền còn lại 11.000.000.000 đồng thoả thuận đến ngày 12/5/2022 anh A sẽ giao đủ cho bà T và bà T có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng sang tên giấy chứng nhận QSDĐ đối với diện tích 8.000 m² cho anh A.

Do bà T vi phạm hợp đồng – đến ngày hẹn 12/5/2022 bà T có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng sang tên giấy chứng nhận QSDĐ đối với diện tích 8.000 m² cho anh nhưng bà T không thực hiện. Anh A yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc có số công chứng 4048, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được lập ngày 30/3/2022 tại Văn phòng C và yêu cầu bà T có nghĩa vụ trả lại cho anh A số tiền 1.000.000.000 đồng.

Bà T cho rằng lý do các bên không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng đất theo thoả thuận là vì phần đất thoả thuận chuyển nhượng cho anh A và phần đất thoả thuận chuyển nhượng cho anh H2 là 02 phần giáp ranh nhau, để tách được diện tích đất cho anh A và anh H2 thì cần phải cấp đổi lại giấy chứng nhận QSDĐ cho phần đất chuyển nhượng cho anh H2 theo bản đồ mới thì mới tiến hành tách thửa đất được và bà có liên hệ bằng điện thoại với anh A xin gia hạn thời hạn thực hiện hợp đồng đến ngày 20/5/2022 và được anh A đồng ý và nói là cho bà T đến cuối tháng 5 năm 2022; ngày 20/5/2022 bà T nhận được giấy chứng nhận QSDĐ mới và gọi điện thoại cho anh A nhưng anh A không bắt máy. Sau đó, anh A có liên hệ với bà T nhưng nói mua đất cho công ty nhưng Công ty của anh A chưa giải ngân được chờ khi nào ngân hàng giải ngân sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà T. Bà T xác định lỗi làm cho hợp đồng không thể thực hiện được là do anh A nên bà không đồng ý trả cọc.

[3] Xét thấy, tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc có ghi “Thời hạn đặt cọc là kể từ ngày 30/3/2022 đến hết giờ làm việc của ngày 12/5/2022”. Bà T xác định ngày 30/3/2022 anh A đã giao đủ cho bà 1.000.000.000 đồng tiền cọc, như vậy tiền cọc được giao đúng thời hạn ghi trong hợp đồng đặt cọc.

[4] Chứng cứ anh A cho rằng bà T vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hết giờ làm việc ngày 12/5/2022 nhưng bà T không đến Văn phòng Công chứng C để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cho anh. Việc này được Văn phòng Thừa phát lại thành phố C; địa chỉ số F, đường H, khu phố H, phường H, thành phố T xác lập V (BL số 21).

[5] Bà T cho rằng ngày 10/5/2022 bà có liên hệ với anh An B là việc đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến ngày 20/5/2022 mới được giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy mới) và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh A đồng ý, nhưng đến ngày 20/5/2022 sau khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy mới) về thì bà không liên lạc được bằng điện thoại với anh A.

[6] Qua xem xét nội dung Hợp đồng đặt cọc giữa anh A và bà T được Văn phòng C chứng thực ngày 30/3/2022 thì trong hợp đồng không thể hiện việc các bên thỏa thuận thời gian các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ghi tại khoản 2 Điều 1 của hợp đồng.

Anh A cho rằng thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là kể từ ngày 30/3/2022 đến hết giờ làm việc của ngày 12/5/2022. Qua đối chiếu với Điều 3 của hợp đồng đặt cọc thì đây là “Thời hạn đặt cọc” chứ không phải thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[7] Ngoài việc ký hợp đồng đặt cọc với anh A thì ngày 29/3/2022 bà T lập hợp đồng đặt cọc cho anh Nguyễn Quốc H2 (người đi cùng anh A mua đất) để chuyển nhượng phần đất diện tích 42.000 m² thuộc một phần thửa 5816, tờ bản đồ 2 đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh và tại Văn phòng C hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là đến hết giờ làm việc của ngày 12/5/2022 - như hợp đồng đặt cọc với anh A.

Đối với diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng cho anh H2 thì bà T đã tiến hành cấp đổi lại giấy chứng nhận QSDĐ thành 02 giấy chứng nhận QSDĐ mới và nhận giấy vào ngày 20/5/2022.

Bà T cho rằng ngày 10/5/2022 bà liên lạc với anh A bằng điện thoại và anh A đồng ý ngày 20/5/2022 khi bà lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy mới) về thì bà và anh A tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét thấy, lời trình bày của bà T là có cơ sở và phù hợp thực tế khách quan, hơn nữa tại Đơn khởi kiện anh A xác định “Tuy nhiên, khi đến ngày hẹn giao số tiền còn lại để làm thủ tục sang tên thì lúc này bà T đã dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do mình đứng tên để giao dịch mục đích khác, bà T không có giữ giấy đất nên tôi và bà T vẫn chưa làm thủ tục sang tên được”.

Vì vậy, việc ngày 12/5/2022 anh A và anh H2 đơn phương yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại thành phố C lập vi bằng cho rằng bà T vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không phù hợp với thực tế.

[8] Như vậy, kết thúc thời hạn đặt cọc từ ngày 30/3/2022 đến hết giờ làm việc của ngày 12/5/2022, giữa anh A và bà T không xác lập bằng văn bản thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau ngày 12/5/2022 trở đi anh A và bà T không gặp nhau thỏa thuận hoặc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến khi anh A khởi kiện. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ kiện, bà T luôn yêu cầu anh A ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thậm chí chuyển nhượng diện tích đất tương ứng với số tiền anh A đặt cọc nhưng anh A không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

[9] Hội đồng xét xử xét thấy lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ký kết được là do anh A – vì anh A không có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của

anh A hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 30/3/2022 là có căn cứ, nhưng cho rằng cả bà T và anh A đều có lỗi dẫn đến không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bà T trả lại tiền cọc cho anh A là đánh giá chưa toàn diện chứng cứ.

[11] Từ những phân tích nêu trên, chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thu T, sửa bản án sơ thẩm; đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa không cùng quan điểm với Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[12] Về án phí dân sự:

Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Anh Nguyễn Phước A phải chịu là 42.000.000 đồng, cho khấu trừ số tiền 21.000.000 đồng anh A tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009904 ngày 10/10/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; số tiền án phí anh A còn phải nộp là 21.000.000 đồng.

+ Bà Nguyễn Thị Thu T thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Án phí phúc thẩm dân sự: Bà Nguyễn Thị Thu T và anh Nguyễn Phước A không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của Nguyễn Thị Thu T;

Sửa Bản án án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST, ngày 12-3-2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 328, 423 Bộ luật Dân sự; Điều 12, 14, khoản 1 Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Phước A đối với bà Nguyễn Thị Thu T về hủy hợp đồng đặt cọc.

- Hủy hợp đồng đặt cọc số công chứng 4048, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2022 tại Văn phòng C giữa anh Nguyễn Phước A và bà Nguyễn Thị Thu T.

- Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Phước A về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu T trả lại tiền cọc 1.000.000.000 đồng.

2. Về án phí dân sự:

2.1. Án phí sơ thẩm:

+ Anh Nguyễn Phước A phải chịu là 42.000.000 đồng, cho khấu trừ số tiền 21.000.000 đồng anh A tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009904 ngày 10/10/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; số tiền án phí anh A còn phải nộp là 21.000.000 đồng.

+ Bà Nguyễn Thị Thu T thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

2.2. Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu T và anh Nguyễn Phước A không phải chịu.

3. 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện Châu Thành;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Lê Hữu Chiến