

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 65/2025/DS-PT
Ngày: 31 - 3 - 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 VĨNH LONG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Sơn Nữ Phà Ca

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Đăng
Bà Đặng Thị Ánh Bình

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Cao Ngọc Quý – Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:** Ông Phan Thanh Hào - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 299/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 132/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 53/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Ông Nguyễn Hoàng N; Địa chỉ: Số A, Khóm A, Phường A, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

2. Bà Nguyễn Thu T; Địa chỉ: Số A, Khóm A, Phường A, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

3. Ông Nguyễn Thanh P; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

4. Ông Nguyễn Tấn Q; Địa chỉ: A, 06, Chung cư B, P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Nguyễn Hoàng T1; Địa chỉ: Số A, Khóm A, Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thu T, ông Nguyễn Thanh P, ông Nguyễn Tấn Q, ông Nguyễn Hoàng T1: Ông Trần Ngọc T2; Địa chỉ: Số B, đường P, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (Văn bản ủy quyền ngày 09/4/2024).

- *Bị đơn: Ông Huỳnh Tuấn E; Địa chỉ: Số F, Ụ G, khu phố B, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; Nơi ở hiện nay: Số B, đường số A của đường H, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.*

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Tuấn E:

1. Ông Nguyễn Hữu T3; Địa chỉ: Số A, khóm T, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. (Giấy ủy quyền ngày 14/9/2024).

2. Bà Đồng Thị Thúy T4; Địa chỉ: TT X, Tổ Dân Phố A, L, H, Hà Nội (Giấy ủy quyền ngày 06/02/2025).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Huỳnh Tuấn E.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 13/10/2023 và Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 02/11/2023 của ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thu T, ông Nguyễn Thanh P, ông Nguyễn Tấn Q, ông Nguyễn Hoàng T1 và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Trần Ngọc T2 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Hoàng T1 và ông Huỳnh Tuấn E có ký kết 05 hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 01 cam kết và 01 thỏa thuận thanh toán, cụ thể như sau:

1. Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.546,9m², và thửa đất số 22, tờ bản đồ số 31, diện tích 23,9m², cùng tọa lạc tại: Khóm A, Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long ngày 22/3/2022 được ký kết giữa bên nhận cọc (gọi tắt: Bên A): Ông Nguyễn Hoàng T1 và bên đặt cọc (gọi tắt: Bên B): Ông Huỳnh Tuấn E được chứng nhận tại Văn phòng C ngày 22/3/2022 số công chứng 353 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD (đặt cọc 1.000.000.000 đồng, giá chuyển nhượng

quyền sử dụng đất 16.127.000.000 đồng).

2. Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.092,3m², tọa lạc tại: Khóm A, Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long ngày 22/3/2022 được ký kết giữa bên nhận cọc (gọi tắt: Bên A): Ông Nguyễn Thanh P (đại diện bởi ông Nguyễn Hoàng T1 theo hợp đồng ủy quyền số 337 tại Văn phòng C ngày 18/3/2022) và bên đặt cọc (gọi tắt: Bên B): Ông Huỳnh Tuấn E được chứng nhận tại Văn phòng C ngày 22/3/2022 số công chứng 354 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD (đặt cọc 1.000.000.000 đồng, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất 11.383.000.000 đồng).

3. Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 31, diện tích 986,1m², tọa lạc tại: Khóm A, Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long ngày 22/3/2022 được ký kết giữa bên nhận cọc (gọi tắt: Bên A): Bà Nguyễn Thu T (đại diện bởi ông Nguyễn Hoàng T1 theo hợp đồng ủy quyền số 335 tại Văn phòng C ngày 18/3/2022) và bên đặt cọc (gọi tắt: Bên B): Ông Huỳnh Tuấn E được chứng nhận tại Văn phòng C ngày 22/3/2022 số công chứng 355 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD (đặt cọc 1.000.000.000 đồng, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất 10.276.000.000 đồng).

4. Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.037,2m², tọa lạc tại: Khóm A, Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long ngày 22/3/2022 được ký kết giữa bên nhận cọc (gọi tắt: Bên A): Ông Nguyễn Tấn Q (đại diện bởi ông Nguyễn Hoàng T1 theo hợp đồng ủy quyền số 334 tại Văn phòng C ngày 18/3/2022) và bên đặt cọc (gọi tắt: Bên B): Ông Huỳnh Tuấn E được chứng nhận tại Văn phòng C ngày 22/3/2022 số công chứng 356 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD (đặt cọc 1.000.000.000 đồng, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất 10.807.000.000 đồng).

5. Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.013,5m², tọa lạc tại: Khóm A, Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long ngày 22/3/2022 được ký kết giữa bên nhận cọc (gọi tắt: Bên A): Ông Nguyễn Hoàng N (đại diện bởi ông Nguyễn Hoàng T1 theo hợp đồng ủy quyền số 336 tại Văn phòng C ngày 18/3/2022) và bên đặt cọc (gọi tắt: Bên B): Ông Huỳnh Tuấn E được chứng nhận tại Văn phòng C ngày 22/3/2022 số công chứng 357 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD (đặt cọc

1.000.000.000 đồng, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất 31.407.000.000 đồng).

Tại Điều 7 của các Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên các bên có thỏa thuận, cụ thể như sau: (1) Bên A hỗ trợ bên B thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở tại đô thị; toàn bộ chi phí chuyển mục đích, tiền sử dụng đất do bên B chịu trách nhiệm chi trả. (2) Hai bên cam kết ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức tối đa không quá 10 ngày, kể từ ngày hoàn thành xong việc chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở tại đô thị. (3) Trường hợp bên A chưa kịp hoàn thành việc chuyển mục đích mà hai bên muốn ký kết hợp đồng chuyển nhượng chính thức thì cùng nhau thương lượng lại thời gian ký kết hợp đồng theo quy định. (4) Nếu bên A không chuyển nhượng hoặc không ký kết hợp đồng chuyển nhượng hoặc không giao được phần đất chuyển nhượng theo như thỏa thuận thì bên A phải chịu phạt cọc với số tiền bằng hai lần số tiền cọc đã nhận. (5) Nếu bên B không thực hiện việc trả tiền đúng và đầy đủ theo thỏa thuận, không nhận chuyển nhượng thì toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A thuộc quyền sở hữu của bên A bên B không được quyền đòi lại.

6. Từ cam kết năm 2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Hoàng T1 và ông Huỳnh Tuấn E, thỏa thuận: (1) Bên chuyển nhượng hỗ trợ cho bên nhận chuyển nhượng thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở tại đô thị, chi phí bên nhận chuyển nhượng chịu. (2) Hai bên cam kết ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức tối đa không quá 10 ngày, kể từ ngày hoàn thành xong việc chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở tại đô thị. (3) Trường hợp bên chuyển nhượng chưa kịp hoàn thành việc chuyển mục đích mà hai bên muốn ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức thì cùng nhau thương lượng lại thời gian ký hợp đồng theo quy định. (4) Nếu bên chuyển nhượng không chuyển nhượng hoặc không ký hợp đồng chuyển nhượng hoặc không giao được phần đất chuyển nhượng theo như thỏa thuận thì bên chuyển nhượng phải chịu phạt cọc với số tiền bằng hai lần số tiền cọc đã nhận. (5) Hình thức ký chuyển nhượng: Bên chuyển nhượng sẽ hỗ trợ ký hợp đồng ba bên với Ngân hàng cho bên nhận chuyển nhượng. Trong thời gian 15 ngày mà bên nhận chuyển nhượng chưa hoàn tất hồ sơ vay vốn, tính từ khi đã sang tên cho bên nhận chuyển nhượng, thì hai bên thương lượng về phần tiền lãi trên số tiền còn lại của thỏa thuận. (6) Diện tích chuyển nhượng khoảng 7.600m² (mặt tiền giáp Mậu Thân là 21 mét)

đã trừ diện tích phần nhà phía sau và phần bồi hoàn khi làm đường là 80,9m² và phần cấp theo bản án phía trước. (7) Nếu bên nhận chuyển nhượng không thực hiện việc trả tiền đúng và đầy đủ theo thỏa thuận, không nhận chuyển nhượng thì toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên chuyển nhượng thuộc quyền sở hữu của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng không được quyền đòi lại.

7. Thỏa thuận thanh toán ngày 04/11/2022 được ký kết giữa ông Huỳnh Tuấn E và ông Nguyễn Hoàng N, ông Nguyễn Thanh P, bà Nguyễn Thu T, ông Nguyễn Hoàng T1, ông Nguyễn Tấn Q thỏa thuận: (1) Ngày thanh toán cuối cùng hoàn tất đủ 100% số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng là ngày 15/12/2022, quá thời hạn trên hai bên sẽ thỏa thuận thương lượng lần hai. (2) Trong khoảng thời gian trước ngày 15/12/2022 nếu bên nhận chuyển nhượng sắp xếp được tài chính sẽ thanh toán thêm cho bên chuyển nhượng số tiền tối thiểu là 20.000.000.000 đồng, được thanh toán 2-3 lần, mỗi lần không dưới số tiền tối thiểu đã thỏa thuận. (3) Lãi suất thanh toán trả chậm là 1%, tính từ ngày 01/01/2022. Bên nhận chuyển nhượng phải chịu lãi suất như trên và thanh toán đủ vào đợt thanh toán cuối cùng cho bên chuyển nhượng (bao gồm cả phần tiền phạt trả chậm theo số tiền còn lại sau khi trừ khoản tiền đặt cọc). (4) Số tiền còn lại bên nhận chuyển nhượng chưa thanh toán và chịu lãi trả chậm tính đến ngày 01/01/2022 là 73.000.000.000 đồng.

Ông N, bà T, ông P, ông Q, ông T1 nhận của ông Tuấn E số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 7.000.000.000 đồng, cụ thể như sau: (1) Lần thứ nhất: Ngày 16/3/2022, ông Nguyễn Hoàng T1 nhận 1.000.000.000 đồng, hình thức chuyển khoản. (2) Lần thứ hai: Ngày 22/3/2022, ông Nguyễn Hoàng T1 nhận 4.000.000.000 đồng, nhận tiền mặt 2.000.000.000 đồng và chuyển khoản 2.000.000.000 đồng; giao nhận tiền tại Văn phòng C - địa chỉ: Số C, đường T, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. (3) Lần thứ ba: Ngày 26/3/2022, ông Nguyễn Hoàng T1 nhận 2.000.000.000 đồng, hình thức chuyển khoản.

Ông N, bà T, ông P, ông Q, ông T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Ông N, bà T, ông P, ông Q, ông T1 yêu cầu ông Huỳnh Tuấn E tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp ông Tuấn E không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2022 và công nhận số tiền đặt cọc 7.000.000.000 đồng thuộc về ông N, bà T, ông P, ông Q, ông T1.

2. Đồng thời buộc ông Tuấn E nộp các khoản phí, thuế liên quan đến việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với 06 thửa đất theo Tờ cam kết và giấy thỏa thuận thanh toán ngày 04/11/2022.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông N, bà T, ông P, ông Q, ông T1 thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

(1) Không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Huỳnh Tuấn E.

(2) Hủy bỏ 05 hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2022.

(3) Công nhận số tiền ông Huỳnh Tuấn E đã đặt cọc 7.000.000.000 đồng cho ông N, bà T, ông P, ông Q, ông T1.

(4) Hủy bỏ Tờ cam kết ngày ... tháng ... năm 2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Hoàng T1 và ông Huỳnh Tuấn E.

(5) Hủy bỏ Thỏa thuận thanh toán ngày 04/11/2022 được ký kết giữa ông Huỳnh Tuấn E và ông Nguyễn Hoàng N, ông Nguyễn Thanh P, bà Nguyễn Thu T, ông Nguyễn Hoàng T1, ông Nguyễn Tấn Q.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 12/6/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn ông Huỳnh Tuấn E trình bày.

Ông Tuấn E thừa nhận, ông Tuấn E và ông Nguyễn Hoàng T1, có ký kết 05 hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 01 Tờ cam kết và 01 thỏa thuận thanh toán, và đã giao cho ông T1 số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 7.000.000.000 đồng, cụ thể như sau: Lần thứ nhất: Ngày 16/3/2022, ông Nguyễn Hoàng T1 nhận 1.000.000.000 đồng, hình thức chuyển khoản. Lần thứ hai: Ngày 22/3/2022, ông Nguyễn Hoàng T1 nhận 4.000.000.000 đồng, nhận tiền mặt 2.000.000.000 đồng và chuyển khoản 2.000.000.000 đồng; giao nhận tiền tại Văn phòng C - địa chỉ: Số C, đường T, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Lần thứ ba: Ngày 26/3/2022, ông Nguyễn Hoàng T1 nhận 2.000.000.000 đồng, hình thức chuyển khoản.

Ông Huỳnh Tuấn E yêu cầu Tòa án giải quyết, tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông N, bà T, ông P, ông Q, ông T1. Ông thừa nhận Cơ quan thuế đã có thông báo nộp tiền thuế và ông cũng đã nhận thông báo. Tuy nhiên, chưa nộp, lý do: Vì trong thời gian đó đất thì chuyển nhượng không được, không sắp xếp được tài chính (không có tiền). Nếu nộp thuế bên chuyển nhượng không chuyển nhượng cho ông cũng thiệt thời

quyền lợi của ông. Ông Tuấn E xin thời gian khoảng từ 3,5 tháng đến 04 tháng, để hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Nếu quá thời hạn trên thì hai bên tiếp tục thương lượng. Trong thời gian này ông đang chờ Hội sở của các Ngân hàng Đ, Ngân hàng Đ1, Ngân hàng Q1 cấp hạng mức tín dụng cho Doanh nghiệp, hiện tại ông là Chủ doanh nghiệp. Trong trường hợp hết thời hạn nêu trên, khoảng từ 3,5 tháng đến 04 tháng thì ông đồng ý chấp nhận cho bên chuyển nhượng chuyển nhượng cho người thứ 3 và bên chuyển nhượng trả lại cho ông số tiền đặt cọc 7.000.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 132/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 2 Điều 92, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 266, 273, 147, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 26 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 và lệ phí Tòa án; Căn cứ vào các Điều 328, 423, 425, 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thu T, ông Nguyễn Thanh P, ông Nguyễn Tấn Q, ông Nguyễn Hoàng T1.

Hủy bỏ 05 Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2022 được ký kết giữa bên nhận cọc (gọi tắt: Bên A): Ông Nguyễn Hoàng T1 và bên đặt cọc (gọi tắt: Bên B): Ông Huỳnh Tuấn E được chứng nhận tại Văn phòng C ngày 22/3/2022 số công chứng 353, 354, 355, 356, 357 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Hủy bỏ Tờ cam kết ngày ... tháng ... năm 2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Hoàng T1 và ông Huỳnh Tuấn E. Hủy bỏ Thỏa thuận thanh toán ngày 04/11/2022 được ký kết giữa ông Huỳnh Tuấn E và ông Nguyễn Hoàng N, ông Nguyễn Thanh P, bà Nguyễn Thu T, ông Nguyễn Hoàng T1, ông Nguyễn Tấn Q.

Toàn bộ số tiền 7.000.000.000 đồng (Bảy tỷ đồng) đã đặt cọc cho ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thu T, ông Nguyễn Thanh P, ông Nguyễn Tấn Q, ông Nguyễn Hoàng T1 thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thu T, ông Nguyễn Thanh P, ông Nguyễn Tấn Q, ông Nguyễn Hoàng T1; ông Huỳnh Tuấn E không được quyền đòi lại.

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu của ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn

Thu T, ông Nguyễn Thanh P, ông Nguyễn Tấn Q, ông Nguyễn Hoàng T1 về việc xin rút lại yêu cầu là không yêu cầu ông Huỳnh Tuấn E nộp các khoản phí, thuế liên quan đến việc chuyển mục đích đối với 06 thửa đất theo Tờ cam kết và giấy thỏa thuận ngày 04/11/2022.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí sơ thẩm; nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 23 tháng 9 năm 2024, bị đơn ông Huỳnh Tuấn E có đơn kháng cáo với nội dung: Huỷ Bản án sơ thẩm số 132/2024/DS-ST ngày 09/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng cấp sơ thẩm không có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng thì đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng cho nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất nêu trên theo điều khoản đã thỏa thuận, do nguyên đơn chiếm dụng của bị đơn 7.000.000.000 đồng (Bảy tỷ đồng) từ tháng 3/2022 đến nay. Nếu nguyên đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu nguyên đơn phải hoàn trả lại cho bị đơn số tiền 7.000.000.000 đồng (Bảy tỷ đồng) và yêu cầu được tính lãi chậm trả ở giai đoạn thi hành án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn và người đại diện hợp pháp bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông Tuấn E đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo bị đơn, hủy Bản án sơ thẩm. Lý do: theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, ông Tuấn E cư trú tại thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thành phố T. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân thành phố V đã thụ lý giải quyết theo sự lựa chọn của nguyên đơn là sai thẩm quyền. Mặt khác, ông Tuấn E có vợ là bà Kim E1, số tiền đặt cọc 7.000.000.000 đồng là tài sản chung của vợ chồng nhưng cấp sơ thẩm không đưa bà Kim E1 vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 12/02/2025 các đương sự thỏa thuận tạm ngừng phiên tòa để hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện thỏa thuận bị đơn phát hiện các thửa đất số 22, 24, 89, 84, 90; tờ bản đồ số 31 và thửa đất số 126, tờ bản đồ số 4 có một số người như bà Trần Thị L, bà Phạm Thanh L1 và ông Phạm Thành N1 cất nhà lấn chiếm một phần thửa đất 24. Do đó, ông Tuấn E yêu cầu thẩm định tại chỗ để xác định diện tích lấn chiếm mới phát sinh.

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn có ông Trần Ngọc T2: Không đồng ý các yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long thụ lý, giải quyết theo lựa chọn của các nguyên đơn là đúng thẩm quyền. Xác định phần đất thửa số 22, 24, 89, 84, 90; tờ bản đồ số 31 và thửa đất số 126, tờ bản đồ số 4 hiện nay các nguyên đơn vẫn đang quản lý, không có ai lấn chiếm. Theo biên bản thỏa thuận ngày 21/02/2025 giữa nguyên đơn với bị đơn tại Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long thì bị đơn đã vi phạm không thực hiện. Do đó, yêu cầu bác kháng cáo bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm g Khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức, thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Tuấn E. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 132/2024/DS-ST ngày 09/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Ông Tuấn E phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người đại diện hợp pháp của ông Tuấn E là bà Đồng Thị Thúy T4 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Tại phiên tòa, có mặt ông Tuấn E và người đại diện hợp pháp của ông Tuấn E là ông Nguyễn Hữu T3. Căn cứ Điều 227, Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt bà Thúy T4.

Tại phiên tòa xét xử ngày 12/02/2025 ông T2 người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn ông N, bà T, ông P, ông Q, ông T3 và bị đơn ông Tuấn E, người đại diện hợp pháp ông Tuấn E là ông Hữu T3 cùng thỏa thuận đề nghị tạm ngừng phiên tòa và ấn định ngày 21/02/2025 các đương sự sẽ có biên bản thỏa thuận về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối

với các thửa đất số 22, 24, 89, 84, 90; tờ bản đồ số 31 và thửa đất số 126, tờ bản đồ số 4, các thửa đất cùng toạ lạc tại khóm A, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long và ấn định ngày 07/3/2025 các đương sự sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, đến ngày 07/3/2025 các bên đương sự không thể thực hiện được nội dung đã thỏa thuận. Do đó, Tòa án tiếp tục đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

[2] Xét tranh chấp giữa nguyên đơn ông N, bà T, ông P, ông Q, ông T3 và bị đơn ông Tuấn E liên quan đến 05 Hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2022, Tờ cam kết năm 2022, Thỏa thuận thanh toán ngày 04/11/2022 và số tiền đặt cọc 7.000.000.000 đồng mà ông Tuấn E là bên nhận chuyển nhượng đã chuyển cho các nguyên đơn. Tại Đơn khởi kiện ngày 13/10/2023 của các nguyên đơn ông N, bà T, ông P, ông Q, ông T3 và theo yêu cầu của bị đơn các đương sự đều yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 22, 24, 89, 84, 90; tờ bản đồ số 31 và thửa đất số 126, tờ bản đồ số 4, các thửa đất cùng toạ lạc tại khóm A, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long và có yêu cầu xem xét giải quyết các hợp đồng đặt cọc lập ngày 22/3/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Hoàng T1 (Bên A) và ông Huỳnh Tuấn E (Bên B) tại Văn phòng C - địa chỉ: Số C, đường T, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long đối với các thửa đất số 22, 24, 89, 84, 90; tờ bản đồ số 31 và thửa đất số 126, tờ bản đồ số 4, các thửa đất cùng toạ lạc tại khóm A, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; Tờ cam kết năm 2022 và Thỏa thuận thanh toán ngày 04/11/2022. Cấp sơ thẩm nhận định đây là tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng nên các nguyên đơn có quyền lựa chọn Tòa án giải quyết tranh chấp theo quy định tại điểm g Khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, các nguyên đơn ông N, bà T, ông P, ông Q, ông T1 có quyền yêu cầu Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện giải quyết và Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Long đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định pháp luật. Vì vậy, bị đơn ông Tuấn E kháng cáo xác định Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ án là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức nơi cư trú bị đơn là không có căn cứ.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm khi giải quyết không đưa vợ ông Huỳnh Tuấn E là bà Nguyễn Kim E1 vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và xác định số tiền ông Tuấn E đặt cọc cho các nguyên đơn 7.000.000.000 đồng là tài sản chung của vợ chồng ông Tuấn E và bà Nguyễn Kim E1. Xét trong quá trình thực hiện hợp đồng và

trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện 05 Hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2022, Tờ cam kết năm 2022, Thỏa thuận thanh toán ngày 04/11/2022 được ký kết giữa ông Huỳnh Tuấn E và ông Nguyễn Hoàng T1. Tại biên bản lấy lời khai ông Tuấn E tại Tòa án nhân dân thành phố V thể hiện chỉ cá nhân ông Huỳnh Tuấn E ký kết và chuyển tiền đặt cọc 7.000.000.000 đồng cho phía nguyên đơn. Ông Tuấn E không có ý kiến về việc số tiền đặt cọc 7.000.000.000 đồng trên là tài sản chung giữa ông với bà Nguyễn Kim E1. Từ khi thụ lý, giải quyết vụ án từ cấp sơ thẩm ông Huỳnh Tuấn E, bà Nguyễn Kim E1 không có văn bản ý kiến về số tiền 7.000.000.000 đồng mà ông Tuấn E đặt cọc cho phía nguyên đơn là tiền thuộc tài sản chung của bà Kim E1 với ông Tuấn E. Mặt khác, sau khi Bản án sơ thẩm số 132/2024/DS-ST ngày 09/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Long xét xử thì ông Tuấn E cũng không có kháng cáo nội dung số tiền 7.000.000.000 đồng ông đặt cọc cho các nguyên đơn là tài sản chung giữa ông với bà Nguyễn Kim E1. Do đó, tại phiên tòa ông Tuấn E cho rằng cấp sơ thẩm không đưa bà Kim E1 vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có căn cứ để chấp nhận.

Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Tuấn E yêu cầu huỷ Bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng.

[3] Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận Hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Hoàng T1 (Bên A) và ông Huỳnh Tuấn E (Bên B) theo Hợp đồng thì mục đích đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 126, tờ bản đồ số 4 và các thửa 22, 24, 89, 84, 90; tờ bản đồ số 31, các thửa đất cùng tọa lạc tại khóm A, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

[4] Tại phiên tòa, các đương sự thừa nhận ông Tuấn E đã giao cho ông N, bà T, ông P, ông Q, ông T1 nhận số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 126, tờ bản đồ số 4 và các thửa 22, 24, 89, 84, 90; tờ bản đồ số 31, các thửa đất cùng tọa lạc tại khóm A, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long là 7.000.000.000 đồng, cụ thể như sau: (1) Lần thứ nhất: Ngày 16/3/2022, ông Nguyễn Hoàng T1 nhận 1.000.000.000 đồng, hình thức chuyển khoản. (2) Lần thứ hai: Ngày 22/3/2022, ông Nguyễn Hoàng T1 nhận 4.000.000.000 đồng, nhận tiền mặt 2.000.000.000 đồng và chuyển khoản 2.000.000.000 đồng; giao nhận tiền tại Văn phòng C - địa chỉ: Số C, đường T, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. (3) Lần thứ ba: Ngày 26/3/2022, ông

Nguyễn Hoàng T1 nhận 2.000.000.000 đồng, hình thức chuyển khoản.

[5] Xét tại Điều 7 của các Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2022 giữa ông Nguyễn Hoàng T1 (Bên A) và ông Huỳnh Tuấn E (Bên B) được chứng nhận tại Văn phòng C, số công chứng 353, 354, 355, 356, 357; quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD (gọi tắt là Hợp đồng đặt cọc), Hợp đồng đặt cọc này được ký kết nhằm đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 126, tờ bản đồ số 4 và các thửa 22, 24, 89, 84, 90; tờ bản đồ số 31, các thửa đất cùng toạ lạc tại khóm A, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long hai bên có thỏa thuận, cụ thể như sau: (1) Bên A hỗ trợ bên B thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở tại đô thị; toàn bộ chi phí chuyển mục đích, tiền sử dụng đất do bên B chịu trách nhiệm chi trả. (2) Hai bên cam kết ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức tối đa không quá 10 ngày, kể từ ngày hoàn thành xong việc chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở tại đô thị. (3) Trường hợp bên A chưa kịp hoàn thành việc chuyển mục đích mà hai bên muốn ký kết hợp đồng chuyển nhượng chính thức thì cùng nhau thương lượng lại thời gian ký kết hợp đồng theo quy định. (4) Nếu bên A không chuyển nhượng hoặc không ký kết hợp đồng chuyển nhượng hoặc không giao được phần đất chuyển nhượng theo như thỏa thuận thì bên A phải chịu phạt cọc với số tiền bằng hai lần số tiền cọc đã nhận. (5) Nếu bên B không thực hiện việc trả tiền đúng và đầy đủ theo thỏa thuận, không nhận chuyển nhượng thì toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A thuộc quyền sở hữu của bên A bên B không được quyền đòi lại.

Thực hiện nghĩa vụ của Bên A theo Hợp đồng đặt cọc, các nguyên đơn đã nộp hồ sơ đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất tại Chi cục Thuế Khu vực A và nhận được Thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ, tiền sử dụng đất ngày 11, 12, 13/10/2022. Tại Biên bản giao nhận tài liệu ngày 12/01/2023 (BL 27), ông Huỳnh Tuấn E có ký tên, xác nhận đã nhận đầy đủ thông báo đóng thuế. Tại thời điểm này, căn cứ theo Hợp đồng đặt cọc các nguyên đơn là Bên A thực hiện được nghĩa vụ hỗ trợ Bên B chuyển mục đích sử dụng đất thì Bên B là ông Tuấn E phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo các Thông báo thuế đã nhận. Tuy nhiên ông Tuấn E khi nhận được thông báo nộp thuế thì ông đã không thực hiện nộp thuế theo thỏa thuận và tại Biên bản lấy lời khai ngày 12/6/2024 (BL 167-169), ông Tuấn E đã thừa nhận rằng không có tiền để nộp tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất.

Ngoài ra, căn cứ nội dung thỏa thuận giữa nguyên đơn với bị đơn tại Tờ cam kết năm 2022 và Tờ thỏa thuận thanh toán ngày 04/11/2022 thể hiện ngày thanh toán cuối cùng hoàn tất đủ 100% số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng là ngày 15/12/2022, quá thời hạn trên hai bên sẽ thỏa thuận thương lượng lần hai. Theo nguyên đơn cho rằng hết thời hạn thỏa thuận ông Tuấn E đã không thực hiện trả tiền chuyển nhượng đất theo đúng thỏa thuận và ông Tuấn E cũng thừa nhận Cơ quan thuế đã có thông báo nộp tiền thuế và ông cũng đã nhận thông báo. Ông Tuấn E chưa nộp, lý do: Vì trong thời gian đó đất ông không chuyển nhượng được, không sắp xếp được tài chính (không có tiền) và ông Tuấn E xin thời gian khoảng từ 3,5 tháng đến 04 tháng, để hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau đó đến tháng 10/2023 các nguyên đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm phía nguyên đơn cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng phía bị đơn cũng không có giải pháp để thực hiện. Các bên thừa nhận sau đó hai bên cũng không thỏa thuận khác. Vì vậy, có căn cứ bên ông Tuấn E đã không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm nội dung thỏa thuận hợp đồng đặt cọc nên số tiền đặt cọc 7.000.000.000 đồng thuộc về các nguyên đơn.

Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 12/02/2025 bị đơn ông Tuấn E và người đại diện hợp pháp của bị đơn đã yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để giữa nguyên đơn, bị đơn thỏa thuận lại theo hướng hai bên sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền 7.000.000.000 đồng sẽ được khấu trừ để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo biên bản thỏa thuận ngày 21/02/2025 tại Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long ông Tuấn E và ông T2 là người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn đã thỏa thuận sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ấn định ngày 07/3/2025 các bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng, phía bị đơn chuyển khoản số tiền 73.000.000.000 đồng vào tài khoản của ông Nguyễn Hoàng T1, số tài khoản: 0585882149, tại Ngân hàng S – Chi nhánh V. Sau khi làm xong thủ tục sang tên các phần đất trên cho ông Huỳnh Tuấn E thì các nguyên đơn phải có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản gắn liền với đất đã chuyển nhượng để giao đất cho phía bị đơn ông Huỳnh Tuấn E. Nếu như các bên vi phạm các mốc thời gian và nội dung thỏa thuận trên thì theo các bên phạm sẽ làm căn cứ để Tòa án xem xét khi giải quyết vụ án, cụ thể như sau: Nếu các nguyên đơn không tiếp tục chuyển nhượng các phần đất trên thì phải có nghĩa vụ phạt cọc theo Hợp đồng

đặt cọc ngày 22/3/2022 đã thỏa thuận; Nếu bị đơn vi phạm thì bị đơn chịu mất cọc số tiền 7.000.000.000 đồng.

Tuy nhiên, ngày 07/3/2025 phía bị đơn đã không thực hiện thỏa thuận trên và không chuyển tiền vào tài khoản phía nguyên đơn như đã thỏa thuận. Do phía bị đơn đã vi phạm các thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc và nội dung bản thỏa thuận. Tại phiên tòa, bị đơn cho rằng không thể tiếp tục thực hiện nội dung thỏa thuận chuyển nhượng đất vì phát hiện thửa đất số 24 tờ bản đồ số 31 có một số người như bà Trần Thị L, bà Phạm Thanh L1 và ông Phạm Thành N1 cất nhà lấn chiếm một phần. Tuy nhiên, người đại diện hợp pháp nguyên đơn không thừa nhận và ngoài lời trình bày phía bị đơn không cung cấp chứng cứ chứng minh.

Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn hủy bỏ 05 Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Hoàng T1 và ông Huỳnh Tuấn E; Hủy bỏ Tờ cam kết ngày ... tháng ... năm 2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Hoàng T1 và ông Huỳnh Tuấn E; Hủy bỏ Thỏa thuận thanh toán ngày 04/11/2022 được ký kết giữa ông Huỳnh Tuấn E và ông Nguyễn Hoàng N, ông Nguyễn Thanh P, bà Nguyễn Thu T, ông Nguyễn Hoàng T1, ông Nguyễn Tấn Q. Công nhận số tiền 7.000.000.000 đồng (Bảy tỷ đồng) mà ông Huỳnh Tuấn E đã đặt cọc cho ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thu T, ông Nguyễn Thanh P, ông Nguyễn Tấn Q, ông Nguyễn Hoàng T1 thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thu T, ông Nguyễn Thanh P, ông Nguyễn Tấn Q, ông Nguyễn Hoàng T1 là phù hợp với Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng. Số tiền trên ông Tuấn E đã nộp tạm ứng xong nên được khấu trừ.

[7] Các phần khác của Bản án sơ thẩm về đình chỉ xét xử một phần yêu cầu của ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thu T, ông Nguyễn Thanh P, ông Nguyễn Tấn Q, ông Nguyễn Hoàng T1 về việc xin rút lại yêu cầu là không yêu cầu ông Huỳnh Tuấn E nộp các khoản phí, thuế liên quan đến việc chuyển mục đích đối với 06 thửa đất theo Tờ cam kết và giấy thỏa thuận ngày 04/11/2022; Án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; điểm g Khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức, thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Tuấn E. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 132/2024/DS-ST ngày 09/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng Điều 328, 423, 425, 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thu T, ông Nguyễn Thanh P, ông Nguyễn Tấn Q, ông Nguyễn Hoàng T1 có người đại diện hợp pháp là ông Trần Ngọc T2.

- Hủy bỏ 05 Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2022 được ký kết giữa bên nhận cọc (gọi tắt: Bên A): Ông Nguyễn Hoàng T1 và bên đặt cọc (gọi tắt: Bên B): Ông Huỳnh Tuấn E được chứng nhận tại Văn phòng C ngày 22/3/2022 số công chứng 353, 354, 355, 356, 357 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Các hợp đồng đặt cọc trên được ký kết nhằm đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 126, tờ bản đồ số 4 và các thửa 22, 24, 89, 84, 90; tờ bản đồ số 31, các thửa đất cùng toạ lạc tại khóm A, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

- Hủy bỏ Tờ cam kết ngày ... tháng ... năm 2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Hoàng T1 và ông Huỳnh Tuấn E.

- Hủy bỏ Thỏa thuận thanh toán ngày 04/11/2022 được ký kết giữa ông Huỳnh Tuấn E và ông Nguyễn Hoàng N, ông Nguyễn Thanh P, bà Nguyễn Thu T, ông Nguyễn Hoàng T1, ông Nguyễn Tấn Q.

- Công nhận số tiền 7.000.000.000 đồng (Bảy tỷ đồng) ông Huỳnh Tuấn E đã đặt cọc nhằm đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 126, tờ bản đồ số 4 và các thửa 22, 24, 89, 84, 90, tờ bản đồ số 31, các thửa đất cùng toạ lạc tại khóm A, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long thuộc về ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thu T, ông Nguyễn Thanh P, ông Nguyễn Tấn Q, ông Nguyễn Hoàng T1.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Huỳnh Tuấn E phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng. Số tiền trên ông Tuấn E đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 7235 ngày 25/9/2024 tại Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Vĩnh Long nên được khấu trừ.

3. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về đình chỉ xét xử một phần yêu cầu của ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thu T, ông Nguyễn Thanh P, ông Nguyễn Tấn Q, ông Nguyễn Hoàng T1 về việc xin rút lại yêu cầu là không yêu cầu ông Huỳnh Tuấn E nộp các khoản phí, thuế liên quan đến việc chuyển mục đích đối với 06 thửa đất theo Tờ cam kết và giấy thỏa thuận ngày 04/11/2022; Án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:

- CA: 01;
- TACC: 01;
- VKSND TVL: 02;
- TAND TP.V: 01;
- VKSND TP.V: 01;
- Chi Cục THADS TP.V: 01;
- Dương sự: 06;
- HCTP: 01;
- KTNV&THA: 01;
- Lưu: 04.

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

(đã ký)

Sơn Nữ Phà Ca