

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TỈNH VĨNH LONG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 153/2025/DS-PT

Ngày: 09/7/2025

“V/v tranh chấp hợp đồng  
đặt cọc quyền sử dụng đất”

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: Ông Lâm Triệu Hữu

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Hà

Ông Nguyễn Thành Đăng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thanh Thảo – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:** Bà Lữ Thị Tuyết Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 7 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: **số 104/TLPT – DS ngày 26/5/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”**.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2025/ DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mang Th, tỉnh Vĩnh L (**nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Vĩnh L**) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 117/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lương Thị Hồng T, sinh 1959. Địa chỉ: Số H, Ấp B, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long; vắng mặt

- Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Quyết Q, sinh năm 1990. Địa chỉ: Số B, P, Phường D, Thành Phố V, tỉnh Vĩnh Long, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 27/01/2024)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng L, sinh 1950. Địa chỉ: ấp B, xã H, huyện M,

tỉnh Vĩnh Long: có mặt

3. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Hoàng L là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 29/01/2024; đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 17/02/2025, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Lương Thị Hồng T và người đại diện hợp pháp trình bày:*

Ngày 09/10/2021, 24/10/2021 bà T và ông L có làm tờ thỏa thuận đặt cọc mua bán đất diện tích 200m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 110, tờ bản đồ số 21, đất toạ lạc tại ấp B, xã H, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, giá chuyển nhượng là 480.000.000 đồng (2.400.000 đồng/m<sup>2</sup>), lúc này ông L nhận 120.000.000 đồng tiền cọc của bà T để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong thời hạn 30 ngày ông L có nghĩa vụ tách thửa diện tích đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T để lập hợp đồng chuyển nhượng chính thức cho bà T. Đến ngày 13/02/2022 thì ông L tiếp tục nhận thêm tiền chuyển nhượng đất của bà T số tiền 180.000.000 đồng, vậy tổng cộng ông L đã nhận của bà T số tiền 300.000.000 đồng. Sau khi ông L nhận tiền xong tiến hành thủ tục tách thửa nhưng không thực hiện được do không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định 27/2021/QĐ-UBND của UBND tỉnh V.

Vì vậy, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Vô hiệu “Tờ thỏa thuận đặt cọc mua bán đất các ngày 09/10/2021, 24/10/2021” giữa bà Lương Thị Hồng T và ông Nguyễn Hoàng L.

- Buộc ông Nguyễn Hoàng L có trách nhiệm trả bà T số tiền cọc đã nhận là 120.000.000 đồng và 180.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất. Tổng cộng là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Bà T xin rút lại yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu buộc ông L phải chịu phạt cọc là 300.000.000 đồng,

Đối với ý kiến của ông L cho rằng giữa bà T và ông L có thỏa thuận bằng lời nói chuyển nhượng thêm diện tích vượt 200m<sup>2</sup> là không có, bà T không có thỏa thuận nhận chuyển nhượng thêm diện tích nào nữa. Bà T không đồng ý theo yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bà T thống nhất giá đất là 2.400.000 đồng/m<sup>2</sup> làm căn cứ giải quyết vụ án.

*Tại đơn phản tố ngày 12/4/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Hoàng L và người đại diện hợp pháp trong giai đoạn sơ*

*thâm trình bày:*

Ông Nguyễn Hoàng L là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 110, tờ bản đồ số 21, diện tích 588,5m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện M, tỉnh Vĩnh L do ông Nguyễn Hoàng L đứng tên quyền sử dụng đất.

Năm 2021 ông L thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Võ Minh T1 diện tích 243,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện M, tỉnh Vĩnh L.

Ngày 09/10/2021, 24/10/2021 ông L có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lương Thị Hồng T diện tích 200m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 21, diện tích 588,5m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện M, tỉnh Vĩnh L với giá chuyển nhượng là 2.400.000 đồng/m<sup>2</sup>. Ngay khi ký tên vào tờ đặt cọc mua bán đất thì bà T đặt cọc cho ông L tiền 120.000.000đồng (*Một trăm hai mươi triệu đồng*), số tiền còn lại khi nào ông L hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho bà T đứng tên thì bà T thanh toán đủ cho ông L số còn lại, trong thời hạn 30 ngày ông L có nghĩa vụ tách thửa diện tích đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T để lập hợp đồng chuyển nhượng chính thức cho bà T.

Sau khi ông L hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông Võ Minh T1 xong, thì ông L được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 114, tờ bản đồ số 21, diện tích 344,8m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện M, tỉnh Vĩnh L do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 07/12/2021 do ông Nguyễn Hoàng L đứng tên quyền sử dụng đất.

Thực hiện theo thỏa thuận ông L nộp đơn xin đo đạc tách thửa thì Chi nhánh văn Phòng đăng ký đất đai huyện M thông báo không đo đạc tách thửa được do không đủ diện tích tách thửa theo Quyết định số 27/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh V có hiệu lực thi hành ngày 15/11/2021. Ông L cho bà T hay biết việc này nên giữa ông L và bà T có thỏa thuận khởi kiện để hòa giải thành (né Quyết định số 27) và toàn bộ chi phí phát sinh trong vụ kiện do ông L đóng. Do đó, ngày 16/12/2021 bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Mang Th giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Hoàng L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L diện tích 200m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện M, tỉnh Vĩnh L theo tờ thỏa thuận đặt cọc mua bán đất ngày 09/10/2021.

- Bà T đồng ý tiếp tục trả cho ông Nguyễn Hoàng L số tiền còn lại là 360.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi triệu đồng).

Đến ngày 13/02/2022 bà T tiếp tục thanh toán cho ông L số tiền 180.000.000 đồng (*Một trăm tám mươi chệu đồng*). Như vậy, ông L đã nhận tổng số tiền là 300.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án thì Tòa án trưng cầu cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc phần đất tranh chấp theo sự xác định của nguyên đơn bà Lương Thị Hồng T và ông L thì phần đất tranh chấp diện tích là 242,8m<sup>2</sup> theo trích do bản đồ địa chính khu đất ngày 29/9/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M.

Sau khi có kết quả đo đạc, ông L và bà T có thỏa thuận bằng lời nói phần diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 242,8m<sup>2</sup> x 2.400.000 đồng/m<sup>2</sup> = 582.720.000 đồng (*Năm trăm tám mươi hai triệu bảy trăm hai mươi ngàn đồng*) Sau khi khấu trừ số tiền ông L đã nhận đặt cọc 300.000.000 đồng thì bà T còn phải thanh toán cho ông L số tiền 282.720.000 đồng (*Hai trăm tám mươi hai triệu bảy trăm hai mươi ngàn đồng*) ngay khi hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng chính thức theo quy định của pháp luật và bà T đồng ý nhận chuyển nhượng phần diện tích còn lại là 102,0m<sup>2</sup> x 2.000.000 đồng/m<sup>2</sup> = 204.000.000 đồng (*Hai trăm lẻ bốn triệu đồng*) ông L đồng ý cho bà T thiếu trong thời hạn là 06 tháng (tính từ ngày bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nên bà T rút yêu cầu khởi kiện. Tòa án nhân dân huyện Mang Th ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 60/2022/QĐST-DS ngày 21/12/2022.

Tuy nhiên, bà T không thực hiện như thỏa thuận mà bà T gửi đơn cho Công an thưa ông L lừa đảo; bà T gửi đơn Ủy ban nhân dân xã H yêu cầu giải quyết nay bà T lại tiếp tục khởi kiện ông L ra Tòa vì cho rằng ông L không thực hiện việc chuyển nhượng diện tích 200m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 110 cho bà T. Do bà T thưa kiện ông L nên đến nay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thực hiện được làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L.

Vì vậy, nay ông L có yêu cầu phản tố như sau:

- Ông L yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ thỏa thuận đặt cọc mua bán đất ngày 09/10/2021, 24/10/2021 và thỏa thuận bằng lời nói giữa ông L và bà Lương Thị Hồng T đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 21 (nay là thửa đất số 114, tờ bản đồ số 21, diện tích 344,8m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện M, tỉnh

Vĩnh Long).

- Trường hợp bà Lương Thị Hồng T không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng diện tích 344,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 114 nêu trên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được thì ông L yêu cầu Tòa án công nhận số tiền đặt cọc 300.000.000đồng (*Ba trăm triệu đồng*) thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông L.

Ông L thống nhất giá đất là 2.400.000 đồng/m<sup>2</sup> đối với diện tích 242,8m<sup>2</sup> và 2.000.000 đồng/m<sup>2</sup> đối với diện tích 102,0m<sup>2</sup> làm căn cứ giải quyết vụ án.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/ DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mang Th, tỉnh Vĩnh L đã quyết định:*

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 59; các Điều 147, 157, 158, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 122, 123, 131, 328, 407 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, Điều 236 Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi.

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 24, Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2026/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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị Hồng T.

- Tuyên bố “Tờ thỏa thuận đặt cọc mua bán đất ngày 09/10/2021, ngày 24/10/2021” giữa ông Nguyễn Hoàng L và bà Lương Thị Hồng T là vô hiệu.

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Hoàng L phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn bà Lương Thị Hồng T số tiền là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hoàng L về việc: Yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ thỏa thuận đặt cọc mua bán đất ngày 09/10/2021, ngày 24/10/2021 và thỏa

thuận bằng lời nói giữa ông L và bà Lương Thị Hồng T đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 21 (nay là thửa đất số 114, tờ bản đồ số 21, diện tích 344,8m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện M, tỉnh Vĩnh Long); trường hợp bà Lương Thị Hồng T không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng diện tích 344,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 114 nêu trên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được thì ông L yêu cầu Tòa án công nhận số tiền đặt cọc 300.000.000đồng (*Ba trăm triệu đồng*) thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông L.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Lương Thị Hồng T về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Hoàng L phải chịu phạt cọc là 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*).

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

*Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/4/2025, bị đơn là ông Nguyễn Hoàng L kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng thuộc sở hữu của bị đơn.*

*Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.*

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.*

*Trong phần tranh tụng, các đương sự thống nhất khi thực hiện giao kết hợp đồng thì quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về hạn mức tối thiểu tách thửa đất đã có hiệu lực pháp luật.*

*Vấn đề không thống nhất: ông L đề nghị bà T nhận chuyển nhượng thêm diện tích còn lại của thửa đất với giá 2.000.000 đồng. Nếu bà T không đồng ý thì ông L sẽ trả lại số tiền đã nhận 300.000.000 đồng trong giai đoạn thi hành án và chỉ trả khi chuyển nhượng được hết diện tích thửa đất nhưng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không đồng ý nhận chuyển nhượng thêm diện tích với giá như nguyên đơn đề nghị với lý do không có nhu cầu sử dụng đất.*

*Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:*

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 theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 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 đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Không chấp nhận kháng cáo. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Về án phí dân sự phúc thẩm, miễn toàn bộ án phí cho ông L.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn là hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

Nguyên đơn vắng mặt đã uỷ quyền tham gia tố tụng nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét đơn kháng cáo của bị đơn Nguyễn Hoàng L về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn Lương Thị Hồng T.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo điểm b khoản 1 Điều 7 Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh V, diện tích tối thiểu đối với đất trồng cây lâu năm là 500 m<sup>2</sup>, được thay thế bởi Quyết định số 02/2025/QĐ-UBND ngày 17/02/2025, diện tích tối thiểu cùng loại đất là 300 m<sup>2</sup>. Các đương sự thừa nhận thỏa thuận đặt cọc làm thủ tục tách thửa để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh V đã có hiệu lực nên Tờ thỏa thuận ngày 09/10/2021 và ngày 24/10/2021, thỏa thuận bổ sung sau đó về việc ông L chuyển nhượng cho bà T diện tích 200m<sup>2</sup> loại đất trồng cây lâu năm là dưới mức tối thiểu được tách thửa để chuyển nhượng. Do vậy, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và đối tượng không thực hiện được. Theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015, trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này vô hiệu. Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự

năm 2015, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự từ thời điểm giao dịch dân sự được xác lập. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Hiện tại, ông L vẫn đang quản lý phần đất chuyển nhượng những đã nhận tiền của bà T. Tại phiên tòa, ông L cũng đồng ý trả lại 300.000.000 đồng đã nhận.

Từ nhận định và cơ sở pháp lý như trên, kháng cáo của ông L về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng và được sở hữu số tiền đã nhận của hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở như nhận định và quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát.

[2.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hoàng L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận. Tuy nhiên, ông L là người cao tuổi nên được miễn tạm ứng án phí và án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 **Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội**.

[2.3] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm về đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Lương Thị Hồng T về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Hoàng L phải chịu phạt cọc là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác không bị 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 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

**Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 02/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Mang Th (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Vĩnh L).**

Áp dụng các điều 122, 123, 131, 328, 407 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 236 Luật đất đai năm 2024; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 24, Điều 26, Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2026/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.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị Hồng T.

- Tuyên bố “Tờ thỏa thuận đặt cọc mua bán đất ngày 09/10/2021, ngày 24/10/2021” giữa ông Nguyễn Hoàng L và bà Lương Thị Hồng T là vô hiệu.

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Hoàng L phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn bà Lương Thị Hồng T số tiền là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hoàng L về việc: Yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ thỏa thuận đặt cọc mua bán đất ngày 09/10/2021, ngày 24/10/2021 và thỏa thuận bằng lời nói giữa ông L và bà Lương Thị Hồng T đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 21 (nay là thửa đất số 114, tờ bản đồ số 21, diện tích 344,8m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện M, tỉnh Vĩnh L); trường hợp bà Lương Thị Hồng T không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng diện tích 344,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 114 nêu trên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được thì ông L yêu cầu Tòa án công nhận số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông L.

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Hoàng L do là người cao tuổi nên được miễn tạm ứng án phí và án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 **Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.**

4. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm về đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Lương Thị Hồng T về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Hoàng L phải chịu phạt cọc là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Trường hợp bản án, quyết định 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, 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./.

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

***Nơi nhận:***

- Chánh án;
- VKSND tỉnh Vĩnh L;
- TAND khu vực 2 – Vĩnh L;
- VKSND khu vực 2 – Vĩnh L;
- THADS tỉnh Vĩnh L;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Lâm Triệu Hữu**