

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 144/2026/DS - PT

Ngày 05 - 02 - 2026

V/v "Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc và đòi tài sản là
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 Đặng Văn Hùng

Các Thẩm phán:

Ông Vương Minh Tâm

Ông Lê Thành Trung

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Tô Thị Út - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 697/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi tài sản là quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 137/2025/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 832/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 104/2026/QĐ – PT ngày 23 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Bà Phan Thị Hoàng O, sinh năm 1967 (có mặt)

2. Ông Trần Văn C, sinh năm 1957 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Phan Thị Hoàng O:

- Anh Trần Quang K, sinh năm 1996 (vắng mặt)

Đ chỉ: Số nhà G, Khu phố C, phường P, tỉnh Vĩnh Long.

- Anh Nguyễn Tươi A, sinh năm 2002 (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

- Anh Ngô Nhật T, sinh năm 1995 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã B, tỉnh Đồng Tháp.

Cùng địa chỉ liên hệ: Số A Ẻ, đường số C, Khu dân cư S, khu phố M, phường B, tỉnh Vĩnh Long. Theo văn bản ủy quyền ngày 06/10/2025.

Người đại diện hợp pháp của anh Trần Quang K, anh Ngô Nhật T:

- Chị Huỳnh Thị D, sinh năm 1997 (có mặt)

Đ chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Chị Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 2003 (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số B, ấp A, xã P, tỉnh Vĩnh Long. Theo văn bản ủy quyền ngày 08/01/2026.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà O: Luật sư Nguyễn Văn T2, Luật sư Huỳnh Văn V, Công ty luật Luật sư M và Cộng sự - Chi nhánh V1. (vắng mặt)

- Bị đơn:

1. Chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1994 (vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: 1 Đ, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là 1 Đ, phường T, tỉnh Ninh Bình).

Chỗ ở hiện nay: A, khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là A, khu phố B, phường P, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của chị H: Bà Đỗ Thị P, sinh năm 1978

Địa chỉ: F, khu phố B, phường A, tỉnh Vĩnh Long. Theo văn bản ủy quyền ngày 02/01/2026.

2. Anh Nguyễn Hữu L sinh năm 1993 (có mặt)

Địa chỉ thường trú: Thị trấn N, huyện V, tỉnh Hưng Yên (nay là xã N, tỉnh Hưng Yên).

- *Người kháng cáo:* Bà Phan Thị Hoàng O, ông Trần Văn C là nguyên đơn; chị Nguyễn Thị Thu H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, lời khai của nguyên đơn bà Phan Thị Hoàng O, ông Trần Văn C và trong quá trình giải quyết vụ án ông Đình Minh P1 là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Vào ngày 26/7/2023, ông Trần Văn C và vợ là bà Phan Thị Hoàng O ký hợp đồng đặt cọc với chị Nguyễn Thị Thu H. Theo đó, ông C và bà O có nhận của chị H số tiền cọc là 350.000.000 đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 989 + 990, tờ bản đồ số 01, diện tích 733,3m² tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Giá chuyển nhượng phần đất nêu trên là 879.000.000 đồng. Sau khi đo đạc để tách thửa cho chị H là thửa đất số 528, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C2 (địa chỉ số D, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre), số công chứng: 1587,

quyền số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/7/2023. Chị Nguyễn Thị Thu H đã đặt cọc trước số tiền là 350.000.000 đồng thời hạn đặt cọc là 12 tháng tại Điều 2 Hợp đồng đặt cọc. Số tiền còn lại 529.000.000 đồng thanh toán theo thỏa thuận trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày đặt cọc là ngày 26/7/2023. Tuy nhiên, chị Nguyễn Thị Thu H chưa thanh toán số tiền 529.000.000 đồng cho vợ chồng ông C và bà O.

Ngày 04/5/2024, ông Trần Văn C1 có chuyển nhượng tiếp cho chị Nguyễn Thị Thu H phần diện tích 38m² (vị trí liền kề với phần diện tích 733,3m² đã bán trước đây) thuộc một phần thửa đất số 989, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre với giá chuyển nhượng là 12.500.000 đồng. Phần tiền này chị H và anh L đã thanh toán đủ. Ông C, bà O không tranh chấp phần diện tích này. Hiện nay, phần đất có diện tích 773,5m² thuộc thửa đất số 528, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do anh Nguyễn Hữu L và chị Nguyễn Thị Thu H quản lý, canh tác và sử dụng.

Bà O, ông C1 nhận của chị H, anh L các lần tiền cụ thể như sau:

Ngày 15/6/2023, nhận 200.000.000 đồng để trả tiền ngân hàng, xóa thế chấp để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 21/6/2023 nhận 50.000.000 đồng, gồm 40.000.000 đồng chuyển khoản vào số tài khoản 020040103416 và 10.000.000 đồng tiền mặt giao trực tiếp cho bà O. Khi nhận số tiền 50.000.000 đồng, anh L đưa cho bà O tờ giấy trắng nói sẽ đánh biên nhận rồi đưa lại cho bà O. Tuy nhiên khi anh L, chị H đánh nội dung văn bản “Biên bản nhận thêm tiền cọc và được phép xây dựng ngày 21/6/2023” nhưng khi nộp cho Tòa án lại ghi là “Biên bản nhận thêm tiền cọc và được phép xây dựng ngày 28/8/2023”. Biên bản này không có chữ ký của ông C, bà O yêu cầu làm rõ hai biên bản này.

Ngày 26/7/2023, tại văn phòng C2 nhận 100.000.000 đồng (Gồm 80.000.000 đồng tiền mặt và 20.000.000 đồng chuyển khoản). Bà O, ông C nhận của chị H, anh L là 350.000.000 đồng tiền cọc; và ngày 04/5/2024 có nhận thêm 12.500.000 đồng. Tổng cộng bà O nhận của chị H và anh L là 362.000.000 đồng.

Nay ông C, bà O yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 26/7/2023 giữa ông Trần Văn C và bà Phan Thị Hoàng O với chị Nguyễn Thị Thu H phần đất có diện tích 773,5m² thuộc thửa đất số 528, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Do bên chị H vi phạm hợp đồng nên ông C, bà O không đồng ý trả lại số tiền là 350.000.000 đồng. Yêu cầu anh Nguyễn Hữu L và chị Nguyễn Thị Thu H tháo dỡ công trình trên đất trả lại hiện trạng đất phần đất có diện tích 773,5m² thuộc thửa đất số 528, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre cho ông C và bà O.

Bị đơn chị Nguyễn Thị Thu H và trong quá trình giải quyết vụ án bà Đỗ Thị P là người đại diện hợp pháp của bị đơn chị H trình bày: Vào ngày 26/07/2023, chị Nguyễn Thị Thu H và vợ chồng bà Phan Thị Hoàng O, ông Trần Văn C ký kết Hợp đồng đặt cọc số 1587 tại Văn phòng C2 thỏa thuận về việc đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể như sau: Số tiền đặt cọc 350.000.000đồng; thời hạn đặt cọc: 12 tháng kể từ ngày Hợp đồng được công

chúng; Mục đích đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 989 + 990, tờ bản đồ số 01, diện tích 733,3m², tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre; giá chuyển nhượng đất: 879.000.000 đồng; bên nhận đặt cọc có nghĩa vụ làm mọi thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bên đặt cọc đúng thời hạn theo Hợp đồng đặt cọc này.

Căn cứ theo nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc nêu trên, chị H đã thanh toán cho vợ chồng bà O, ông C đầy đủ số tiền 350.000.000 đồng. Sau ngày ký hợp đồng đặt cọc, vợ chồng bà O, ông C lại yêu cầu chị H đặt cọc thêm 50.000.000 đồng với lý do cần tiền để chi phí đi lại và hồ sơ tách thửa cho chị H. Chị H đã đồng ý và ký hợp đồng đặt cọc thêm 50.000.000 đồng tại nhà của vợ chồng bà O, ông C. Được sự cho phép của vợ chồng bà O, ông C, chị H đã nhận đất và vào đất canh tác sử dụng, chị H đã tiến hành lấp đất công trình phục vụ nhu cầu sử dụng trên thửa đất 989, 990 nêu trên như: lấp đất một căn nhà cây có diện tích 6m x 4m (giá trị nhà và chi phí nhân công lấp đất là 110.000.000đồng), thuê người cải tạo đất, làm đường nước và trồng 9 cây sầu riêng trên đất chi phí là 10.000.000 đồng. Chị H đã mua một phần đường đi để đi vào đất, cải tạo đường đi này là 30.000.000đồng. Tổng số tiền mà chị H tiến hành cải tạo đất, làm đường nước, trồng cây và chi phí lấp đất nhà, tiền mua lối đi cải tạo lối đi tổng cộng là 150.000.000 đồng. Chị H mua phần đường đi làm lối đi vào đất trên có diện tích là 3 x 0.5m² thuộc một phần thửa 470 tờ 6 tại xã T của chủ đất là bà Lê Thị Bé B; phần đất này giáp thửa đất 989 + 990, tờ bản đồ số 01 mà chị H mua của vợ chồng bà O1-ông C.

Theo thỏa thuận tại hợp đồng, vợ chồng bà O, ông C có trách nhiệm hoàn thiện các thủ tục và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H trước ngày 26/07/2024. Nếu không thực hiện đúng hạn, họ sẽ phải chịu trách nhiệm bồi thường theo các điều khoản đã thống nhất trong hợp đồng. Tuy nhiên, vào ngày 26/07/2024, bà O và ông C không đến Văn phòng Công chứng như đã hẹn và từ chối thực hiện việc chuyển nhượng; hành động này cho thấy sự lẩn tránh trách nhiệm. Nay chị H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phan Thị Hoàng O và ông Trần Văn C hoàn trả lại tiền đã đặt cọc số tiền là 350.000.000đồng và bồi thường số tiền tương ứng số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng, tổng số tiền là 700.000.000 đồng; yêu cầu bà Phan Thị Hoàng O và ông Trần Văn C hoàn trả lại cho chị H số tiền là 50.000.000 đồng theo văn bản giao nhận thêm tiền đặt cọc; yêu cầu bà Phan Thị Hoàng O và ông Trần Văn C trả lại số tiền chuyển nhượng ngày 04/5/2023 là 12.500.000 đồng; yêu cầu bà Phan Thị Hoàng O và ông Trần Văn C phải bồi hoàn cho chị H giá trị căn nhà, giá trị cây trồng, chi phí lấp đất nhà, tiền thuê nhân công trồng cây, tiền cải tạo đất, chi phí lấp đất đường nước, trên đất thửa 989, 990 tổng cộng 140.000.000 đồng. Tổng số tiền chị H yêu cầu là 902.500.000 đồng nhưng nay chị H xác định chỉ yêu cầu số tiền 900.000.000 đồng.

Theo chị H lần giao tiền đầu tiên là 250.000.000 đồng, không phải 200.000 đồng như phía nguyên đơn trình bày. Hôm đó, có hợp đồng vay tiền là 250.000.000 đồng, để trả tiền Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lần 2 là 40.000.000 đồng chuyển khoản cho chị T3 vào ngày 21/6/2023 và 10.000.000 tiền mặt vào ngày 28/8/2023 tổng cộng là 50.000.000 đồng. Ngày 26/7/2023, tại văn

phòng C2 nhận 100.000.000 đồng (gồm 80.000.000 đồng tiền mặt và 20.000.000 đồng chuyển khoản); ngày 04/5/2024 có giao thêm 12.500.000 đồng tiền chuyển nhượng. Tổng cộng bà O nhận của chị H và anh L là 412.500.000 đồng.

Bị đơn anh Nguyễn Hữu L trình bày: Anh L1 muốn mua đất để cất nhà đưa con cái đến đây để sinh sống. Vì vậy qua giới thiệu vợ chồng anh L1, chị H gặp bà O, ông C nhận chuyển nhượng 1 phần đất 300m² trong đó có tối thiểu 50m² là thổ cư (phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 300359, số 44020701273QSDĐ/10678QĐ-UB). Vợ chồng bà O, ông C đồng ý và cam kết thửa đất này không bị tranh chấp hay kê biên. Tuy nhiên, thửa đất đang được thế chấp tại Ngân hàng A1 số tiền 200.000.000 đồng. Để thực hiện giao dịch anh L1 và chị H đưa cho ông C, bà O 250.000.000 đồng nhằm rút sổ từ ngân hàng để xóa thế chấp. Ngày 20/6/2023, tại văn phòng công chứng Lê Hùng D1 tại địa chỉ tại ấp D, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long) anh L1 và chị H đưa cho ông C, bà O 250.000.000 đồng, sau đó ông C, bà O thông báo cho ông rằng diện tích 300m² không đủ điều kiện tách thửa, vì vị trí đất thổ cư đã định vị không thể di chuyển. Vì vậy ông C, bà O yêu cầu anh L1 đưa thêm 100.000.000 đồng để tiến hành đo đạc tách thửa, anh L1 và chị H đồng ý. Ngày 26/7/2023, chị H và vợ chồng ông C, bà O ký hợp đồng đặt cọc phần đất có diện tích 733,3m² thuộc 1 phần thửa 989+990 với giá 879.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng.

Khoản 6 tháng sau vợ chồng ông C, bà O yêu cầu anh L1 giao thêm 50.000.000 đồng để cần tiền chi phí đi lại và tách thửa, anh L1 giao thêm 50.000.000 đồng. Tổng số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng. Sau đó, được sự cho phép của ông C, bà O, anh L1 và chị H về cải tạo trên đất, lắp ghép 1 số công trình phục vụ nhu cầu trên đất. Tuy nhiên, trong lúc cải tạo thì Ủy ban nhân dân xã T (nay là xã P) thông báo là phần đất của anh L1 và chị H đã bị kê biên bán đấu giá. Khi biết sự việc, anh L1 đã yêu cầu vợ chồng ông C, bà O giải quyết vấn đề thi hành án. Ông C, bà O luôn khẳng định cho rằng kê biên sai vị trí. Sau đó, ông C, bà O lại yêu cầu anh L1 trả hết nợ cho thi hành án. Hành động che giấu việc thi hành án của vợ chồng C, bà O đã gây khó khăn cho anh L1 và chị H rất nhiều. Do đó, anh L1 yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của chị H, buộc C, bà O trả lại cho chị H các khoản đã nêu trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 137/2025/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2025 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 29/2025/QĐ - SCBSQĐ ngày 06 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn C, bà Phan Thị Hoàng O.

Hủy hợp đồng đặt cọc vào ngày 26/7/2023 giữa ông Trần Văn C, bà Phan Thị Hoàng O và chị Nguyễn Thị Thu H đối với 01 phần thửa 898+990, tờ bản đồ số 01, địa chỉ xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre, diện tích 733,3m² (Nay là thửa 528, tờ bản đồ số 06, tọa lạc xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Buộc chị Nguyễn Thị Thu H và anh Nguyễn Hữu L có trách nhiệm hoàn trả thửa 528 tờ bản đồ số 06, tọa lạc xã T, tỉnh Vĩnh Long cho Trần Văn C và bà Nguyễn Thị O2.

Ông Trần Văn C và bà Phạm Thị Hoàng O3 được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ cây trồng và công trình trên thửa 528 tờ bản đồ số 06, tọa lạc i xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Không chấp nhận yêu cầu không trả lại số tiền cọc 400.000.000 đồng cho chị Nguyễn Thị Thu H.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị Thu H.

Buộc ông Trần Văn C, bà Phan Thị Hoàng O phải trả cho chị Nguyễn Thị Thu H và anh Nguyễn Hữu L số tiền tổng cộng 550.149.000đồng (trong đó gồm: Tiền đặt cọc 350.000.000đồng; tiền nhận chuyển nhượng 12.500.000đồng; tiền nhận ngoài cọc 50.000.000 đồng; tiền đầu tư trên thửa 528 là 137.649.000đồng).

Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của chị Nguyễn Thị Thu H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23 tháng 9 năm 2025, nguyên đơn bà Phan Thị Hoàng O, ông Trần Văn C kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết hủy bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà O, ông C.

Ngày 06 tháng 10 năm 2025, bị đơn chị Nguyễn Thị Thu H kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phạt cọc của chị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn bà Phan Thị Hoàng O, ông Trần Văn C, chị Huỳnh Thị D là người đại diện hợp pháp của bà O không rút yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; bà Đỗ Thị P là người đại diện hợp pháp của bị đơn chị Nguyễn Thị Thu H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bị đơn chị H. Giữa nguyên đơn bà Phan Thị Hoàng O, ông Trần Văn C, chị Huỳnh Thị D là người đại diện hợp pháp của bà O với bị đơn anh Nguyễn Hữu L, bà Đỗ Thị P là người đại diện hợp pháp của bị đơn chị Nguyễn Thị Thu H thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể như sau: Theo thỏa thuận thì bà Phan Thị Hoàng O, ông Trần Văn C, chị Nguyễn Thị Thu H đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/7/2023 đối với 01 phần thửa đất 898+990, tờ bản đồ số 01, tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre, diện tích 733,3m² (nay là thửa 528, tờ bản đồ số 06, tọa lạc xã T, tỉnh Vĩnh Long); chị Nguyễn Thị Thu H, anh Nguyễn Hữu L có trách nhiệm trả lại thửa đất 528, tờ bản đồ số 06, tọa lạc xã T, tỉnh Vĩnh Long cho Trần Văn C, bà Phan Thị Hoàng O; ông Trần Văn C, bà Phan Thị Hoàng O có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Thu H, anh Nguyễn Hữu L số tiền 512.500.000 đồng (trong đó gồm: Tiền đặt cọc 350.000.000 đồng, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 12.500.000 đồng; tiền nhận ngoài cọc 50.000.000 đồng; tiền giá trị cây trồng và tài sản xây dựng trên thửa đất 528 là 100.000.000 đồng); ông Trần Văn C, bà Phan Thị Hoàng O được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng và công trình trên thửa 528, tờ bản đồ số 06, tọa lạc xã T, tỉnh Vĩnh Long; Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn C, bà Phan Thị Hoàng O tự nguyện chịu 6.262.000 đồng; chị Nguyễn Thị Thu H, anh Nguyễn Hữu L tự nguyện chịu 6.262.000 đồng, do ông C, bà O nộp tạm ứng trước

số tiền 12.524.000 đồng nên chị H, anh L nộp lại số tiền 6.262.000 đồng trả lại cho ông C, bà O; Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phan Thị Hoàng O phải chịu số tiền 12.250.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0006386 và biên lai số 0006387 cùng ngày 17/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 – Vĩnh Long), bà Phan Thị Hoàng O nộp tiếp số tiền án phí còn lại 11.650.000 đồng; chị Nguyễn Thị Thu H, anh Nguyễn Hữu L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch nhưng được trừ vào 19.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006530 ngày 11/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 – Vĩnh Long), chị H được nhận lại 19.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí; Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Văn C.

Ý kiến của vị Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, vị kiểm sát viên cho rằng: Giữa nguyên đơn bà Phan Thị Hoàng O, ông Trần Văn C, chị Huỳnh Thị D là người đại diện hợp pháp của bà O với bị đơn anh Nguyễn Hữu L, bà Đỗ Thị P là người đại diện hợp pháp của bị đơn chị Nguyễn Thị Thu H thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nội dung thỏa thuận của đương sự hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận này của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về vắng mặt đương sự: Anh Nguyễn Tươi A, chị Nguyễn Thị Thanh T1 là người đại diện hợp pháp của của nguyên đơn bà Phan Thị Hoàng O vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn luật sư Nguyễn Văn T2 vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, luật sư Huỳnh Văn V vắng mặt; tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà Phan Thị Hoàng O, ông Trần Văn C, chị Huỳnh Thị D là người đại diện hợp pháp của bà O yêu cầu Tòa án xét xử vắng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Phiên tòa hôm nay là phiên tòa mở lần thứ hai nên căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, giữa nguyên đơn bà Phan Thị Hoàng O, ông Trần Văn C, chị Huỳnh Thị D là người đại diện hợp pháp của bà O với bị đơn anh Nguyễn Hữu L, bà Đỗ Thị P là người đại diện hợp pháp của bị đơn chị Nguyễn Thị Thu H thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án: Theo thỏa thuận thì bà Phan Thị Hoàng O, ông Trần Văn C, chị Nguyễn Thị Thu H đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/7/2023 đối với 01 phần thửa đất 898+990, tờ bản đồ số 01, tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre, diện tích 733,3m² (nay là thửa 528, tờ bản đồ số

06, tọa lạc xã T, tỉnh Vĩnh Long); chị Nguyễn Thị Thu H, anh Nguyễn Hữu L có trách nhiệm trả lại thửa đất 528, tờ bản đồ số 06, tọa lạc xã T, tỉnh Vĩnh Long cho Trần Văn C, bà Phan Thị Hoàng O; ông Trần Văn C, bà Phan Thị Hoàng O có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Thu H, anh Nguyễn Hữu L số tiền 512.500.000 đồng (trong đó gồm: Tiền đặt cọc 350.000.000 đồng, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 12.500.000 đồng; tiền nhận ngoài cọc 50.000.000 đồng; tiền giá trị cây trồng và tài sản xây dựng trên thửa đất 528 là 100.000.000 đồng); ông Trần Văn C và bà Phan Thị Hoàng O được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng và công trình trên thửa 528 tờ bản đồ số 06, tọa lạc xã T, tỉnh Vĩnh Long; Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn C, bà Phan Thị Hoàng O tự nguyện chịu 6.262.000 đồng; chị Nguyễn Thị Thu H, anh Nguyễn Hữu L tự nguyện chịu 6.262.000 đồng, do ông C, bà O nộp tạm ứng trước số tiền 12.524.000 đồng nên chị H, anh L nộp lại số tiền 6.262.000 đồng trả lại cho ông C, bà O; Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phan Thị Hoàng O phải chịu số tiền 12.250.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0006386 và biên lai số 0006387 cùng ngày 17/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 – Vĩnh Long), bà Phan Thị Hoàng O phải nộp tiếp số tiền án phí còn lại 11.650.000 đồng; chị Nguyễn Thị Thu H, anh Nguyễn Hữu L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng được trừ vào 19.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006530 ngày 11/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 – Vĩnh Long), chị H được nhận lại 19.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí; Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Văn C. Hội đồng xét xử xét thấy, sự thỏa thuận này là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên được chấp nhận.

[3] Xét ý kiến của vị Kiểm sát viên, như phân tích ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn C, bà Phan Thị Hoàng O, chị Nguyễn Thị Thu H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Phan Thị Hoàng O 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0003096 ngày 24/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Hoàn trả cho chị Nguyễn Thị Thu H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0004227 ngày 06/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 137/2025/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2025 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 29/2025/QĐ - SCBSQĐ ngày 06 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long.

Áp dụng Nghị quyết số: 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. Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Phan Thị Hoàng O, ông Trần Văn C, chị Huỳnh Thị D là người đại diện hợp pháp của bà O với bị đơn anh Nguyễn Hữu L, bà Đỗ Thị P là người đại diện hợp pháp của bị đơn chị Nguyễn Thị Thu H:

Hủy hợp đồng đặt cọc vào ngày 26/7/2023 giữa ông Trần Văn C, bà Phan Thị Hoàng O và Nguyễn Thị Thu H đối với 01 phần thửa 898+990, tờ bản đồ số 01, tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre, diện tích 733,3m² (nay là thửa 528, tờ bản đồ số 06, tọa lạc xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Chị Nguyễn Thị Thu H, anh Nguyễn Hữu L có trách nhiệm trả lại thửa đất 528, tờ bản đồ số 06, tọa lạc xã T, tỉnh Vĩnh Long cho ông Trần Văn C, bà Phan Thị Hoàng O quản lý, sử dụng (có Họa đồ hiện trạng kèm theo).

Ông Trần Văn C, bà Phan Thị Hoàng O có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Thu H, anh Nguyễn Hữu L số tiền 512.500.000 đồng (trong đó gồm: Tiền đặt cọc 350.000.000 đồng, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 12.500.000 đồng; tiền nhận ngoài cọc 50.000.000 đồng; tiền giá trị cây trồng và tài sản do anh L, chị Hồng T4 và xây dựng trên thửa đất 528 là 100.000.000 đồng).

Ông Trần Văn C, bà Phan Thị Hoàng O được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng và công trình do anh L, chị Hồng T4 và xây dựng trên thửa 528, tờ bản đồ số 06, tọa lạc xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về chi phí tố tụng: Số tiền 12.524.000 đồng. Ông Trần Văn C, bà Phan Thị Hoàng O tự nguyện chịu 6.262.000 đồng; chị Nguyễn Thị Thu H, anh Nguyễn Hữu L tự nguyện chịu 6.262.000 đồng. Do ông C, bà O nộp tạm ứng trước số tiền 12.524.000 đồng nên chị H, anh L phải nộp số tiền 6.262.000 đồng trả lại cho ông C, bà O.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Văn C.

Bà Phan Thị Hoàng O phải chịu số tiền 12.250.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0006386 và biên lai số 0006387 cùng ngày 17/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 – Vĩnh Long), bà Phan Thị Hoàng O phải nộp tiếp số tiền án phí còn lại 11.650.000 đồng.

Chị Nguyễn Thị Thu H, anh Nguyễn Hữu L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch nhưng được trừ vào 19.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006530 ngày 11/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5 – Vĩnh Long), chị H được nhận lại 19.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn C, bà Phan Thị Hoàng O, chị Nguyễn Thị Thu H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Phan Thị Hoàng O 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0003096 ngày 24/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Hoàn trả cho chị Nguyễn Thị Thu H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0004227 ngày 06/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

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

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 5 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 5 – Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS.

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

Đặng Văn Hùng