

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 227/2026/DS-PT
Ngày: 24 - 4 - 2026
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Thái

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Anh Dũng

Ông Lê Minh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Lương Trọng Kha là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Lương Thị Mai Chăm – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 49/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Lâm Đồng bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 234/2026/QĐ-PT ngày 20 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 182/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Quý T, sinh năm 1988; Địa chỉ: Thôn V1, xã V, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

- Bị đơn: Ông Phạm Phi H, sinh năm 1960; Địa chỉ: Thôn 3 PT1, xã LH, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lê Văn T1 - Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Số 33/22 đường M, phường Th1, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Hồ Thị Ngọc L, sinh năm 1960; Địa chỉ: Thôn 3 PT1, xã LH, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Phi H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Quý T

trình bày:

Vào năm 2022, thông qua người giới thiệu là ông Đinh Văn N và con trai ông Phạm Phi H tên Phạm Minh T3, ông được biết ông Phạm Phi H có 01 thửa đất tọa lạc tại xã V2 với diện tích 28.179,2m², trong đó có 5.870m² đất đã được cấp Giấy chứng nhận (tuy nhiên Giấy chứng nhận ông H trình bày đã mất và đang xin cấp lại), phần diện tích còn lại đang đăng ký chỉnh lý biên động, khi nào được cấp Giấy chứng nhận thì chuyển nhượng theo diện tích thực tế trên sổ với giá thỏa thuận là 120.000.000 đồng/sào. Ông H đưa cho ông xem Giấy chứng nhận bản photo và văn bản đề nghị đo đạc. Ông H khẳng định giấy chứng nhận của toàn bộ diện tích đất trong vài tháng nữa sẽ được cấp nên ông tin tưởng. Sau khi trao đổi, thỏa thuận thì hai bên thống nhất giá trị thửa đất là 3.360.000.000 đồng, bên ông sẽ đặt cọc trước số tiền 1.500.000.000 đồng giao dịch qua ngân hàng, sau khi có Giấy chứng nhận thì hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại.

Ngày 16/5/2022, ông đã thanh toán 1.500.000.000 đồng thông qua chuyển khoản từ tài khoản số 0461000630030 của ông đến số tài khoản 1028458011 của ông H cùng mở tại ngân hàng Vietcombank. Sau đó, hai bên lập biên bản cọc tiền mua bán đất và thỏa thuận sau khi đặt cọc thì bên ông được quyền tác động lên đất và trong thời gian chờ cấp Giấy chứng nhận nếu ông H không tiếp tục chuyển nhượng thì phải chịu phạt cọc gấp 03 lần tiền cọc là 4.500.000.000 đồng.

Tuy nhiên, đến năm 2023, Giấy chứng nhận của phần diện tích 5.870m² ông H đã được cấp lại nhưng ông H vẫn không chịu sang tên trước phần đất này cho ông. Do ông H không đồng ý sang tên trước nên ông có yêu cầu lấy lại tiền cọc nhưng ông H không đồng ý.

Đến nay, ông Phạm Phi H vẫn chưa hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần diện tích đất còn lại nên hai bên không thể tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng được. Nay ông thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc bằng giấy viết tay ngày 16/5/2022 giữa ông và ông Phạm Phi H, buộc ông Phạm Phi H hoàn trả cho ông tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phạm Phi H trình bày:

Vào năm 2022, ông có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê Quý T thửa đất nông nghiệp tại xã V2, còn diện tích cụ thể bao nhiêu thì ông không biết chính xác, trong hợp đồng đặt cọc ghi diện tích 28.179,2m² là do ông T tự soạn hợp đồng, tự ghi diện tích (trong đó có 5.870m² đất đã được Cấp giấy chứng nhận, còn lại chưa được cấp Giấy chứng nhận).

Trong hợp đồng đặt cọc còn ghi giá trị thửa đất là 3.360.000.000 đồng cũng là do ông T tự tính tiền tự ghi vào, ông chỉ biết ông T đã cọc số tiền 1.500.000.000 đồng. Thỏa thuận trong thời gian chờ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu ông không tiếp tục chuyển nhượng thì phải chịu phạt cọc gấp 03 lần tiền cọc là 4.500.000.000 đồng cũng là do ông T tự ghi và thực tế ông T đã cho xe tác động đổ đất rồi.

Nguồn gốc đất là do ông nhận chuyển nhượng từ ông Đào Th3 từ năm 2000 diện tích 5.870m² đất vườn và khoảng 9.000m² đất khai hoang nhiễm mặn và 60 cây dừa. Sau đó, ông khai hoang thêm, ông có canh tác trên đất được vài năm, đến năm 2003 người dân xung quanh tự đào hồ nuôi tôm nên đất bị nhiễm mặn, từ đó cây trồng của ông chết hết và không sản xuất được nữa. Trước khi chuyển nhượng đất thì ông đã nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Thửa đất này vẫn là tài sản chung của ông và bà Hồ Thị Ngọc L. Việc ông thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhận tiền đặt cọc từ ông T thì bà Hồ Thị Ngọc L không biết và không tham gia, tuy nhiên trước đây ông và bà L đã thống nhất sẽ bán thửa đất trên.

Sau khi nhận tiền cọc, ông vẫn thường xuyên liên hệ với UBND xã V2 nhưng UBND xã V2 cứ hứa hẹn mà không có văn bản trả lời chính thức cho ông. Đến năm 2023, ông được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 5.870m², ông T yêu cầu ông sang tên đổi với phần diện tích đất này thì ông không đồng ý, vì hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đối với toàn bộ diện tích đất chứ không phải chuyển nhượng phần diện tích đất này.

Nay ông Lê Quý T yêu cầu ông trả lại cọc số tiền 1.500.000.000 đồng thì ông H không đồng ý, ông yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Ngọc L trình bày:

Bà chỉ nhớ bà và ông H nhận chuyển nhượng từ ông Đào Th3 từ năm 2000, bà không nhớ nhận chuyển nhượng với diện tích bao nhiêu. Sau khi nhận chuyển nhượng thì do lo đi buôn bán nên không canh tác gì trên đất, chỉ nhớ trên đó có trồng dừa, còn việc ông H làm gì trên đất bà cũng không biết. Năm 2023, khi bà đề nghị đi đo đạc vụ ly hôn, tranh chấp tài sản chung của bà với ông H thì việc chỉ dẫn đo đạc do con trai bà chỉ dẫn cho bà trước đó nên bà mới biết mà chỉ lại cho Hội đồng thẩm định, từ đó mới ra diện tích là 5.870m² đã cấp Giấy chứng nhận và 22.040,6m² đất chưa được cấp Giấy chứng nhận. Thời điểm Tòa án đi thẩm định thì trên đất không còn cây trồng gì. Do đó, bà không liên quan gì đến việc ông Phạm Phi H nhận tiền cọc từ ông Lê Quý T, vì bà không biết gì việc ông H thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông T, bà chỉ yêu cầu nếu ông H có chuyển nhượng đất thì phải chia cho bà ½ giá trị tài sản.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Lâm Đồng đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 131; Điều 328, Điều 357; Điều 408; Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quý T đối với ông Phạm Phi H.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ghi ngày 16/5/2022 giữa ông Lê Quý T và ông Phạm Phi H vô hiệu.

2. Buộc ông Phạm Phi H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Lê Quý T số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/11/2025, bị đơn ông Phạm Phi H kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu quan điểm:

Thứ nhất, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc vô hiệu do quyền sử dụng đất có một phần chưa được hợp thửa, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đánh giá bản chất hợp đồng đặt cọc không phù hợp với quy định của pháp luật, không đúng quy định tại khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự.

Thứ hai, hợp đồng đặt cọc các bên không ấn định thời hạn khi nào ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng. Mặt khác, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông H đã nhanh chóng thực hiện và chứng minh được rằng bản thân ông H đã hoàn thành hồ sơ hợp thửa tại địa phương và thời gian bị kéo dài là do lỗi của chính quyền địa phương.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H.

- Bị đơn ông Phạm Phi H giữ nguyên kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì ông đã thực hiện đầy đủ nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, việc kéo dài thời gian cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do lỗi của cơ quan Nhà nước chứ không phải lỗi của ông.

- Nguyên đơn ông Lê Quý T đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

2. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Tuyên xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Phi H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Lâm Đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc vắng mặt đương sự: Tại phiên tòa hôm nay, vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Ngọc L nhưng tại Biên bản lấy lời khai ngày 30/6/2025, bà L đã có ý kiến xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, xét xử của Tòa án, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với bà L theo ý kiến đề nghị của những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa và của Kiểm sát viên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên và bị đơn thống nhất thừa nhận:

[2.1.1] Vào ngày 16/5/2022, nguyên đơn ông Lê Quý T và bị đơn ông Phạm Phi H ký “Biên bản cọc tiền mua bán đất”, theo đó hai bên thỏa thuận: Ông T đặt cọc cho ông H 1.500.000.000 đồng, mục đích để ông H chuyển nhượng cho ông T 28.179,2m² đất tại xã V2 với giá 3.360.000.000 đồng; Trong thời gian chờ cấp sổ, nếu xảy ra tranh chấp bên nhận cọc không bán đất cho bên đặt cọc thì bên nhận cọc sẽ bồi thường lại tiền cọc gấp ba lần tiền cọc tương đương 4.500.000.000 đồng; Sau khi ký hợp đồng, ông T đã giao cho ông H 1.500.000.000 đồng tiền cọc.

[2.1.2] Diện tích 28.179,2m² đất tại xã V2 mà hai bên thỏa thuận khi ký hợp đồng đặt cọc nêu trên hiện nay tọa lạc tại thôn V3, xã V, tỉnh Lâm Đồng, gồm: 5.870m² đã được UBND huyện T9 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Phi H vào ngày 13/3/2023 và phần diện tích còn lại chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Theo ông Phạm Phi H thì trong phần diện tích chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 9.000m² đất do ông Đào Th3 chuyển nhượng cho ông vào ngày 08/7/2000, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng ghi 9.000m² nhưng thực tế là bao gồm luôn cả phần diện tích còn lại chưa đăng ký cấp Giấy chứng nhận hơn 13.000m².

[2.3] Như vậy, việc hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc nêu trên là để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 28.179,2m² đất tại xã V2, nay là thôn V3, xã V, tỉnh Lâm Đồng.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Phạm Phi H; Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Luật sư và quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Đối với phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 5.870m²:

Thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mất. Đến ngày 13/3/2023, hộ ông Phạm Phi H mới được UBND huyện T9 cấp lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 133548.

Sau khi biết thông tin ông H được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, ông T đã yêu cầu ông H chuyển nhượng trước đối với phần diện

tích đất 5.870m² này, nhưng ông H từ chối thực hiện. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ và phúc thẩm, ông H cũng đều từ chối thực hiện việc chuyển nhượng đối với phần diện tích đất này cho ông T.

[3.2] Đối với phần diện tích đất còn lại chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.2.1] Tại Công văn số 580/UBND ngày 17/9/2025, UBND xã V đã phúc đáp:

UBND xã V xác định tại vị trí đất ông Phạm Phi H đề nghị đo đạc chỉnh lý thửa đất theo hiện trạng thực tế đang sử dụng để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc như sau: Tại khu vực thôn V3, xã V2 (trước tháng 9/2003 là xã V), thì ông Đào Th3 có sản xuất trồng thuốc lá và được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các thửa đất số 690, 691, 692, 693, 695, 696, 697, tờ bản đồ số 3, diện tích 5.870m², mục đích sử dụng đất là đất màu và đã chuyển nhượng cho hộ ông Phạm Phi H vào năm 2000; Đến khoảng năm 2002, các hộ dân xung quanh bắt đầu nuôi tôm thịt thì khu vực trên bị ngập nước và bỏ đất, không ai sử dụng; còn phần diện tích đất liền kề ông Đào Th3 sau khi tách xã V2 – xã V vào tháng 9/2003 đến nay thì vị trí này ngập nước không sản xuất cho đến nay (phần diện tích khoảng 9.000m² đất hiện nay ông Phạm Phi H cho rằng nhận chuyển nhượng của ông Đào Th3, qua làm việc cùng ông Đào Th3 khẳng định phần diện tích khoảng 9.000m² là ông không có chuyển nhượng cho hộ ông Phạm Phi H, việc giấy tay thể hiện chuyển nhượng khoảng 9.000m² là hộ ông Phạm Phi H ghi thêm nội dung); phần diện tích còn lại là rừng cây mắm bị ngập mặn (đưng nước). Do đó, xác định phần đất trên là đất do UBND xã quản lý nên không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bất cứ hộ gia đình, cá nhân hay tổ chức nào.

[3.2.2] Ngoài ra, trước đây, khi điều tra vụ án hình sự có liên quan đến diện tích đất chuyển nhượng giữa ông Đào Th3 và ông Phạm Phi H, Cơ quan điều tra đã tiến hành giám định chữ ký của ông Đào Th3 trong giấy tờ chuyển nhượng giữa ông Phạm Phi H và ông Đào Th3 xác định không phải chữ ký của ông Đào Th3 trong giấy tờ chuyển nhượng, vụ án đã được Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử tại Bản án hình sự phúc thẩm số 44/2007/HSPT ngày 14/5/2007.

[3.2.3] Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, vào ngày 10/6/2025, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh, theo đó UBND xã V xác nhận không có việc ông Phạm Phi H đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với toàn bộ thửa đất số 64, tờ bản đồ số 82 (diện tích gần 30.000m²) mà chỉ yêu cầu cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích 9.000m².

[3.3] Từ nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 16/5/2022 để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 28.179,2m² đất tại xã V2, nay là thôn V3, xã V, tỉnh Lâm Đồng là không thể thực hiện được; Đồng thời tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, xác định cả hai bên đều có lỗi như nhau và buộc bị đơn ông Phạm Phi H trả lại cho nguyên đơn ông Lê Quý T 1.500.000.000 đồng đặt cọc đã nhận là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4] Do đó, kháng cáo của bị đơn ông Phạm Phi H và quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H là không có cơ sở để chấp nhận, như quan điểm của Kiểm sát viên là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên người kháng cáo ông Phạm Phi H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Tuy nhiên, ông Phạm Phi H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Phi H; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Lâm Đồng.

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 131; Điều 328, Điều 357; Điều 408; Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quý T:

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc theo “Biên bản cọc tiền mua bán đất” ghi ngày 16/5/2022 giữa ông Lê Quý T và ông Phạm Phi H vô hiệu.

1.2. Buộc ông Phạm Phi H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Lê Quý T số tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng (*Một tỷ, năm 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí:

2.1. Hoàn trả lại cho ông Lê Quý T 56.250.000 đồng (*Năm mươi sáu triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007666 ngày 08/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T9.

2.2. Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm cho ông Phạm Phi H.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (24/4/2026).

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, 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 14 – Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 14 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 14 – Lâm Đồng;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP, TDS;

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

Nguyễn Hồng Thái

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Minh Tuấn Nguyễn Anh Dũng

Nguyễn Hồng Thái