TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 673/2025/DS-PT Ngày: 29-12-2025	
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng 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 Lê Minh Đạt

Các Thẩm phán: Bà Sơn Nữ Phà Ca

Ông Đặng Văn Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Trung Tín - 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 Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 572/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 94/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 722/2025/QĐXXPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng S, sinh năm 1989. Địa chỉ: ấp Q, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp Q, xã Q, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Dương Thùy T, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số E, Khóm H, M, phường P, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Minh H, sinh năm 1962. Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (nay là A, xã T, tỉnh Vĩnh Long). (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Hữu Q, sinh năm 1963. (có mặt)

3.2. Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1964. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm A, thị trấn C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (nay là Khóm A, xã C, tỉnh Vĩnh Long).

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Minh H, là bị đơn; ông Nguyễn Hữu Q, bà Phạm Thị T1, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

** Theo đơn khởi kiện ngày 12/11/2024 và các lời trình bày khác có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng S trình bày:*

Vào ngày 26/11/2021 bà S và bà H có thực hiện hợp đồng đặt cọc phần đất tại thửa đất số 172 (484), tờ bản đồ số 11 diện tích chuyển nhượng khoản 1.000m^2 thỏa thuận số tiền 1.450.000.000 đồng. Thời gian thực hiện từ ngày 26/11/2021 đến ngày 26/12/2021 hai bên sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà S đã giao cho bà H số tiền cọc 100.000.000 đồng, hai bên ký hợp đồng đặt cọc trong thời hạn 01 tháng nếu ai vi phạm thì sẽ bồi thường gấp đôi.

Sau đó bà S mới biết phần đất bà nhận chuyển nhượng là của ông Nguyễn Hữu Q, nên bà điện thoại nói với ông Q thì ông Q cũng đồng ý chuyển nhượng nhưng không làm thủ tục được vì diện tích đất của ông Q không đủ để tách thửa. Đến thời hạn 01 tháng thì bà H không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được với bà nên khi đó bà mới đến nhà bà H yêu cầu bà H trả lại số tiền 100.000.000 đồng nhưng bà H nói khi nào bán đất được thì trả lại tiền, bà H có nhờ bà đăng bảng bán đất giùm bà H, bà H nói khi bán được sẽ trả lại tiền cọc cho bà. Tuy nhiên, bà H không thực hiện theo lời đã hứa.

Nay bà S yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H trả lại số tiền cọc đất là 100.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc theo hợp đồng là 100.000.000 đồng. Tổng cộng là 200.000.000 đồng; không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, không đồng ý bồi thường số tiền 29.000.000 đồng cũng như khắc phục sạt lỡ 70.000.000 đồng mà ông Q, bà T1 yêu cầu.

** Tại các đơn phản tố ngày 15/01/2025, ngày 12/3/2025 và các lời trình bày khác có trong hồ sơ vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị Minh H trình bày:*

Bà H thống nhất theo kết quả đo đạc và định giá tài sản. Trước đây bà có nhận số tiền cọc của bà S dùm ông Q, bà T1 (chuyển nhượng thửa đất số 484 (thửa mới 172) của ông Q, bà T1 diện tích thì đo ra bao nhiêu tính bấy nhiêu) giá chuyển nhượng nguyên thửa là 1.450.000.000 đồng bà S đưa 100.000.000 đồng còn lại 1.350.000.000 đồng. Tuy nhiên sau đó bà S vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà S. Đồng thời tại đơn phản tố bà yêu cầu Tòa án tuyên số tiền đặt cọc 100.000.000 (một trăm triệu) đồng thuộc

về bên nhận cọc là bà H do bà S đã vi phạm hợp đồng. Bà không đồng ý trả lại số tiền 100.000.000 đồng mà bà đã nhận.

** Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 12/3/2025 và đơn bổ sung ngày 06/9/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Q, bà Phạm Thị T1 cùng trình bày:*

Ông bà thống nhất theo kết quả đo đạc và biên bản định giá tài sản. Trước đây ông bà có nhờ bà H bán và nhận dùm số tiền cọc là 100.000.000 đồng từ bà S đưa để ông bà bán trọn thửa đất số 484 (172) (diện tích đo được bao nhiêu lấy bấy nhiêu) giá là 1.450.000.000 đồng. Tuy nhiên đến nay bà S vẫn chưa thực hiện xong số tiền còn lại. Nay ông bà cùng yêu cầu:

Buộc bà S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo kết quả đo đạc có diện tích 903,9m^2 (trong đó diện tích 898,6m^2 thuộc thửa 484 + diện tích 2,1m^2 thuộc thửa 3024 + 3,2m^2 thuộc thửa 3024 là đường giao thông ông bà không có ý kiến gì nếu sau này nhà nước có bồi thường thì bà S được quyền nhận ông bà không tranh chấp) đất tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) do ông bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu thanh toán số tiền còn lại là 1.350.000.000 đồng.

Trường hợp bà S không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông bà yêu cầu bồi thường giá trị cây trồng trên đất là 29.000.000 đồng và tiền khắc phục sạt lở đất, đắp bờ ven ngăn nước vào vườn và những hộ dân xung quanh số tiền là 70.000.000 đồng, tổng cộng là 99.000.000 đồng, đồng thời ông bà không đồng ý trả lại số tiền cọc là 100.000.000 đồng.

** Người làm chứng ông Lê Thanh T2 trình bày:*

Vào ngày 26/11/2021, bà S có nhận chuyển nhượng phần đất vườn thửa 172, tờ bản đồ số 11, diện tích khoản 1000m^2, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Hữu Q và bà Phạm Thị T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà S trực tiếp mua bán với bà H nhưng bà H nói đất này do ông Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khó. Bà H có liên hệ với ông Q thì ông Q nói để bà H quyết định. Giá chuyển nhượng là 1.450.000.000 đồng, bà S đặt cọc cho bà H số tiền 100.000.000 đồng, bà H trực tiếp nhận tiền cọc. Hai bên có làm hợp đồng và thỏa thuận 01 tháng sau thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà S thì bà S trả đủ số tiền chuyển nhượng còn lại. Nếu bên bán vi phạm thì trả lại cho bên mua tiền cọc và bồi thường gấp đôi tiền cọc, nếu bên mua vi phạm thì mất tiền cọc 100.000.000 đồng.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Vĩnh Long đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà S xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện là không yêu cầu phạt cọc. Việc xin rút lại yêu cầu phạt cọc của bà S là phù hợp theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 94/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Vĩnh Long đã tuyên:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 164, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025; Điều 117, Điều 122, Điều 129; Điều 131, Điều 292, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai; Nghị quyết số 01/2003/NQ – HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán TANDTC; Điều 11; Điều 12; khoản 2, 5 Điều 26, Điều 27 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng S.

+ Vô hiệu hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị Hồng S và bà Nguyễn Thị Minh H.

+ Buộc bà Nguyễn Thị Minh H có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng S số tiền đặt cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Đình chỉ yêu cầu phạt cọc của chị Nguyễn Thị Hồng S đối với số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Minh H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không đồng ý trả lại số tiền nhận cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng cho bà Nguyễn Thị Hồng S.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị T3 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất 172 (484) tờ bản đồ số 11 (107) theo kết quả đo đạc có diện tích 903,9m^2 (trong đó diện tích 898,6m^2 thuộc thửa 484 + diện tích 2,1m^2 thuộc thửa 3024 + 3,2m^2 thuộc thửa 3024) do ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị T3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị T3 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng S bồi thường giá trị cây trồng trên đất là 29.000.000 (hai mươi chín triệu) đồng và tiền khắc phục sạt lở đất, đắp bờ ven ngăn nước vào vườn và những hộ dân xung quanh số tiền là 70.000.000 (bảy mươi triệu đồng), tổng cộng là 99.000.000 (chín mươi chín triệu) đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, thi hành bản án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Cùng ngày 06/10/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị Minh H, người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Q, bà Phạm Thị T1 kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì mất tiền cọc, bà S phải bồi thường thiệt hại cây trồng, đắp lại bờ ven ngăn nước vườn và khắc phục sạt lở đất cho ông Q, bà T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Minh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Q, bà Phạm Thị Thu G nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng S là bà Dương Thùy T không đồng ý với kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Minh H, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu Q, bà Phạm Thị T1, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Vĩnh Long theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng S về việc buộc bà Nguyễn Thị Minh H có nghĩa vụ trả cho bà S số tiền 100.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Minh H, ông Nguyễn Hữu Q, bà Phạm Thị T1; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Minh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Q, bà Phạm Thị T1 kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Minh H, ông Nguyễn Hữu Q, bà Phạm Thị T1, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo hợp đồng đặt cọc lập ngày 26/11/2021 do bà S cung cấp, bà S có đặt cọc cho bà H nhận trực tiếp số tiền 100.000.000 đồng để chuyển nhượng phần

đất tại thửa 172 (484) tờ bản đồ số 11 (107) diện tích khoản 1000m^2 (theo kết quả đo đạc có diện tích 903,9m^2 (trong đó diện tích 898,6m^2 thuộc thửa 484 + diện tích 2,1m^2 thuộc thửa 3024 + 3,2m^2 thuộc thửa 3024) do ông Q, bà T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cũng trong hợp đồng có cam kết nếu bên mua vi phạm sẽ mất cọc và bên bán vi phạm sẽ phạt cọc gấp đôi. Hợp đồng chỉ có bên bán là bà H và người làm chứng là anh Lê Thanh T2 ký tên, hợp đồng cũng không được công chứng, chứng thực.

Xét tính pháp lý của hợp đồng: Hợp đồng đặt cọc là một trong những biện pháp bảo đảm nghĩa vụ được quy định tại Điều 292 Bộ luật Dân sự.

Xét về mặt hình thức của hợp đồng đặt cọc đã vi phạm theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự, cụ thể "Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực".

Xét về nội dung (chủ thể giao dịch) của hợp đồng cũng vi phạm theo Điều 117 Bộ luật Dân sự do bà H không phải là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phần đất tranh chấp nên việc bà H đứng ra chuyển nhượng và nhận cọc là không hợp lý.

Do hợp đồng đặt cọc không tuân thủ về mặt hình thức và nội dung nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc giữa bà S và bà H là phù hợp theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà S yêu cầu rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu phạt cọc, việc yêu cầu rút lại yêu cầu phạt cọc của bà S là phù hợp theo quy định của pháp luật nên không xem xét đến.

Do thỏa thuận đặt cọc của bà S và bà H đã vi phạm quy định của pháp luật nên cần phải tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc để giải quyết triệt để nội dung vụ án và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự: "Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không trả được bằng hiện vật thì phải trả bằng tiền..". Vì vậy, buộc bà H phải trả lại cho bà S số tiền nhận cọc là 100.000.000 đồng là phù hợp theo quy định của pháp luật.

Yêu cầu kháng cáo của bà H, ông Q, bà T1 về việc không đồng ý trả cho bà S số tiền nhận cọc là 100.000.000 đồng và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ theo nhận định phía trên thì ngay từ thời điểm ký kết giao dịch dân sự mà cụ thể là hợp đồng đặt cọc được lập ngày 26/11/2021 bà H không đủ tư cách để xác lập hợp đồng do bà H không phải là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 172 (thửa mới 484) nhưng bà H lại đứng ra nhận tiền. Tại phiên tòa sơ thẩm bà H trình bày lỗi không thực hiện được hợp đồng là lỗi khách quan do không đủ diện tích tách thửa nên thời gian kéo dài đến tháng 5 năm 2022, ông

Q, bà T1 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi nhận giấy chứng nhận bà H có báo lại với bà S, bà S cũng thống nhất tuy nhiên thì bà S không tiếp tục giao số tiền còn lại, bà S tự hủy hợp đồng, nên mất cọc. Lời trình bày này của bà H bà S không thừa nhận, bà H cũng không có chứng cứ chứng minh rằng bà S đồng ý tiếp tục thực hợp đồng. So với thỏa thuận trong hợp đồng thời hạn thực hiện hợp đồng là 01 tháng kể từ ngày ký kết nhưng đến tháng 5/2022 bà H mới yêu cầu bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng đã quá hạn 05 tháng; bà H quản lý số tiền 100.000.000 đồng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà S. Giữa ông Q, bà T1, chưa xác lập hợp đồng chuyển nhượng với bà S nên không thể yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Về yêu cầu bồi thường giá trị cây trồng là 29.000.000 đồng và 70.000.000 đồng tiền khắc phục hậu quả trong quá trình sử dụng đất làm thiệt hại. Yêu cầu này chưa có cơ sở để chấp nhận do ông Q, bà T1 không chứng minh được bà S đã gây thiệt cụ thể như thế nào. Mặt khác, tại phiên tòa ông Q, bà T1, bà H cùng trình bày từ ngày ký hợp đồng đặt cọc ông Q, bà T1, bà H vẫn quản lý sử dụng phần đất trên không có giao cho bà S quản lý sử dụng. Nên việc cho rằng bà S làm thiệt hại là không có cơ sở.

[3] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Minh H, ông Nguyễn Hữu Q, bà Phạm Thị T1 cũng như những lời trình bày, tranh luận tại phiên tòa xét thấy yêu cầu kháng cáo của bà H, ông Q và bà T1 là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Vì vậy, giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà H, ông Q và bà T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên do bà H, ông Q và bà T1 là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Minh H, ông Nguyễn Hữu Q, bà Phạm Thị T1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 94/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Vĩnh Long.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 164, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025.

Áp dụng Điều 117, Điều 122, Điều 129; Điều 131, Điều 292, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều

11; Điều 12; khoản 2, 5 Điều 26, Điều 27 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng S.

Tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị Hồng S và bà Nguyễn Thị Minh H.

Buộc bà Nguyễn Thị Minh H có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng S số tiền đặt cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành án xong, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ yêu cầu phạt cọc của bà Nguyễn Thị Hồng S đối với số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Minh H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không đồng ý trả lại số tiền nhận cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng cho bà Nguyễn Thị Hồng S.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị T3 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất 172 (484) tờ bản đồ số 11 (107) theo kết quả đo đạc có diện tích 903,9m^2 (trong đó diện tích 898,6m^2 thuộc thửa 484 + diện tích 2,1m^2 thuộc thửa 3024 + 3,2m^2 thuộc thửa 3024) do ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị T3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị T3 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng S bồi thường giá trị cây trồng trên đất là 29.000.000 (hai mươi chín triệu) đồng và tiền khắc phục sạt lở đất, đắp bờ ven ngăn nước vào vườn và những hộ dân xung quanh số tiền là 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng, tổng cộng là 99.000.000 (chín mươi chín triệu) đồng.

5. Chi phí khảo sát đo đạc và định giá tài sản là 3.909.000 (ba triệu chín trăm lẻ chín nghìn) đồng buộc bà Nguyễn Thị Minh H, ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị T3 mỗi người phải nộp 1.303.000 (một triệu ba trăm lẻ ba nghìn) đồng. Ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị T3 phải nộp để hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Minh H do bà Nguyễn Thị Minh H đã nộp tạm ứng trước.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Hồng S không phải nộp án phí. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 (năm triệu) đồng theo

biên lai thu số 0009623 ngày 21/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 4 – Vĩnh Long).

Bà Nguyễn Thị Minh H, ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị T3 được miễn nộp án phí.

6.1. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Minh H, ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị T3 được miễn nộp án phí.

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, người phải thi hành án 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 4 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 4 - Vĩnh Long;
- Phòng GĐ,KT,TT&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Minh Đạt