TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2026/DS-PT
Ngày 28-01-2026
V/v tranh chấp về hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà Đặng Hồ Điệp.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Tân

Ông Nguyễn Quang Kiên

- Thư ký ghi biên bản phiên toà: Bà Nguyễn Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 181/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2025 về việc "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2-Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 221/2025/QĐXX-PT ngày 04 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 211/2025/QĐ-PTngày 18 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Phạm Văn C, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn Kiều Hạ 1, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương (nay là tổ dân phố Kiều Hạ 1, phường An Dương), thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

Người đại diện của nguyên đơn: Chị Trần Thị Lan, sinh năm 1992; địa chỉ: P608 tầng 6 nhà N1 khu 7.2 ha Vĩnh Phúc, phường Ngọc Hà, thành phố Hà Nội, là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền ngày 07 tháng 8 năm 2025); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Vũ Thị Mai Phương - Luật sư Công ty Luật TNHH Sunlight thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị Minh, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn Kiều Hạ 2, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương (nay là tổ dân phố Kiều Hạ 2, phường An Dương), thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân phường An Dương, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện của Ủy ban nhân dân phường An Dương: Ông Bùi Tiến Phong - Chủ tịch Uỷ ban nhân dân phường An Dương, là người đại diện theo pháp luật; vắng mặt.

- *Người kháng cáo*:

1. Ông Phạm Mạnh C là nguyên đơn;

2. Ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị Minh là bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai của nguyên đơn là ông Phạm Văn C trình bày:

Ngày 20 tháng 6 năm 2022, anh C và vợ chồng ông L, bà Minh ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất 274m^2 thuộc thửa đất số 141C, tờ bản đồ số 22, địa chỉ thôn Kiều Hạ 2, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng đã được UBND huyện An Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 30 tháng 12 năm 2011 đứng tên ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Minh với giá 2.466.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận: Anh C đặt cọc trước 800.000.000 đồng, trong thời hạn 180 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, ông L, bà Minh cùng với anh C làm các thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trong đó phí công chứng và đo đạc, ông L, bà Minh phải chịu, anh C chịu thuế. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, anh C phải trả nốt số tiền còn lại cho ông L, bà Minh. Quá thời hạn thỏa thuận nếu ông L, bà Minh không chuyển nhượng diện tích đất nêu trên thì ông L, bà Minh phải trả lại tiền cọc 800.000.000 đồng và bị phạt cọc 800.000.000 đồng; nếu anh C không nhận chuyển nhượng thì anh C mất 800.000.000 đồng tiền cọc.

Quá thời hạn 180 ngày đã thỏa thuận nhưng ông L, bà Minh không tiến hành bất cứ thủ tục gì và không ký kết hợp đồng chuyển nhượng 274m^2 đất cho anh C. Do vậy anh C khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông L, bà Minh phải trả lại anh C tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 800.000.000 đồng và tiền lãi đối với số tiền cọc, phạt cọc (800.000.000 đồng tiền cọc + 800.000.000 đồng phạt cọc = 1.600.000.000 đồng), tính từ ngày 21 tháng 12 năm 2022 (ngày hết thời hạn đặt cọc) đến ngày 05 tháng 9 năm 2025 (ngày xét xử) là 435.287.671 đồng. Tổng cộng vợ chồng ông L, bà Minh phải trả anh C 2.035.287.671 đồng. Anh C rút yêu cầu buộc vợ chồng ông L, bà Minh phải tiếp tục thực hiện các thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc để đi đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn trình bày:

Ngày 20 tháng 6 năm 2022, vợ chồng ông L, bà Minh và anh C ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất 274m2 thuộc thửa đất số 141C, tờ bản đồ số 22, địa chỉ thôn Kiều Hạ 2, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng đứng tên vợ chồng ông L, bà Minh đúng như anh C đã trình bày. Ngoài ra anh C còn cam kết sẽ hỗ trợ vợ chồng ông L, bà Minh làm bìa đỏ khi chuyển nhượng với số tiền 30.000.000 đồng/1bìa. Ông L, bà Minh tách thửa là 06 bìa tổng cộng là 180.000.000 đồng. Số tiền này sẽ trừ vào số tiền anh C còn phải trả cho ông L, bà Minh.

Quá trình thực hiện hợp đồng, khi làm thủ tục tách thửa, anh C nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông L phải đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để anh C đi tách thửa nhưng vợ chồng ông L không đồng ý. Vợ chồng ông L đã tiến hành đo đạc, lên sơ đồ tách diện tích đất thành 06 thửa, trong đó có thửa chuyển nhượng cho anh C như đã thỏa thuận. Tuy nhiên khi vợ chồng ông L đề nghị UBND xã Quốc Tuấn (nay là phường An Dương) xác nhận vào hồ sơ thì UBND xã Quốc Tuấn không thực hiện với lý do diện tích đất của vợ chồng ông đang có tranh chấp với anh Nguyễn Việt Hà. Chính vì vậy vợ chồng ông L không thể tách thửa để chuyển nhượng đất cho anh C như đã thỏa thuận. Ông L đã khởi kiện vụ án hành chính đối với UBND xã Quốc Tuấn nhưng đến nay chưa được giải quyết.

Nay anh C có yêu cầu khởi kiện, vợ chồng ông L, bà Minh đề nghị anh C rút toàn bộ đơn khởi kiện tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Nếu anh C không rút đơn khởi kiện thì đề nghị Tòa án đợi kết quả khởi kiện vụ án hành chính của ông L đối với UBND xã Quốc Tuấn (nay là phường An Dương) để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại văn bản số 143/UBND-KTHTĐT ngày 27 tháng 8 năm 2022, UBND phường An Dương trả lời yêu cầu của Tòa án về việc tách thửa, giải quyết tranh chấp đối với diện tích đất tại thửa đất số 141C, tờ bản đồ số 22, địa chỉ tổ dân phố Kiều Hạ 2, phường An Dương đứng tên ông L, bà Minh, UBND phường An Dương trình bày: Theo hồ sơ, tài liệu thu thập, xác định thửa đất số 141C, tờ bản đồ số 22, địa chỉ tổ dân phố Kiều Hạ 2, phường An Dương của ông L, bà Minh có đủ điều kiện để được tách thửa đất. Tuy nhiên ngày 31/3/2022 anh Nguyễn Việt Hà; đăng ký thường trú: Số 1 Đ50 phường Đồng Quốc Bình, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng đã có đơn gửi UBND xã Quốc Tuấn, huyện An Dương cũ với nội dung: Đề nghị không thực hiện thủ tục đăng ký sang tên, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất đứng tên ông L, bà Minh (kèm theo hợp đồng đặt cọc). Do vậy UBND xã Quốc Tuấn chưa làm thủ tục xác nhận tách thửa cho vợ chồng ông L, bà Minh và hẹn khi nào tranh chấp giữa anh Hà và vợ chồng ông L, bà Minh giải quyết xong sẽ tiến hành thủ tục tách thửa và làm thủ tục chuyển nhượng sau. Ngày 23 tháng 8 năm 2022, UBND xã Quốc Tuấn, huyện An Dương cũ đã tổ chức hội nghị hòa giải theo đề nghị của ông Nguyễn Văn L. Tại hội nghị các bên không thống nhất được ý kiến nên hòa giải không thành. Uỷ ban nhân dân xã đã lập biên bản và hướng dẫn hai bên tiếp tục tự hòa giải hoặc gửi hồ sơ ra Tòa án để được giải quyết theo quy định. Tuy nhiên từ đó đến nay, không thấy vợ chồng ông L, bà Minh làm thủ tục tách thửa đối với thửa đất nói trên tại địa phương.

Anh Nguyễn Việt Hà trình bày:

Ngày 24 tháng 12 năm 2021, anh Hà và vợ chồng ông L, bà Minh ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất trên 60m^2 và chiều ngang của đất là 4m thuộc thửa đất số 141C, tờ bản đồ số 22, địa chỉ thôn Kiều Hạ 2, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng đứng tên vợ chồng ông L, bà Minh với giá 1.180.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận: Anh Hà đặt cọc trước 400.000.000 đồng, trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, hai bên sẽ làm thủ tục chuyển nhượng, anh Hà có nghĩa vụ trả nốt số tiền còn lại là 780.000.000 đồng. Sau khoảng một tháng, ông L gọi anh Hà sang để hoàn thiện thủ tục trích đo, tách thửa thì anh Hà phát hiện ra thửa đất do vợ chồng ông L, bà Minh tách thửa để chuyển nhượng cho anh Hà không đúng như đã thỏa thuận (chiều ngang của thửa đất không đủ 4m) nên anh Hà từ chối nhận chuyển nhượng và yêu cầu vợ chồng ông L, bà Minh trả lại số tiền cọc và chịu phạt cọc. Khoảng một tháng sau vợ chồng ông L, bà Minh mới trả anh Hà số tiền cọc, nhưng không trả tiền phạt cọc. Chính vì vậy ngày 31 tháng 3 năm 2022, anh Hà đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã Quốc Tuấn, Ủy ban nhân dân huyện An Dương, Văn phòng đăng ký đất đai tạm dừng mọi giao dịch dân sự tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 859575 cấp ngày 30 tháng 12 năm 2011 đứng tên ông L, bà Minh để hai bên giải quyết tranh chấp. Ủy ban nhân dân xã Quốc Tuấn đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Anh Nguyễn Quang Phú trình bày: Anh Phú là người môi giới đồng thời là người làm chứng khi vợ chồng ông L, bà Minh và anh C ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất 274m^2 thuộc thửa đất số 141C, tờ bản đồ số 22, địa chỉ thôn Kiều Hạ 2, xã Quốc Tuấn. Các nội dung trong hợp đồng đặt cọc đúng như các bên đã trình bày. Ngoài ra hợp đồng đặt cọc có quy định nếu việc mua bán không thành công, bên nhận bồi thường sẽ trả bên môi giới 30% giá trị được bồi thường. Anh Phú không yêu cầu Tòa án giải quyết phần quy định này.

Tại Bản án số 18/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 2- Hải Phòng đã quyết định: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đình chỉ đối với yêu cầu buộc vợ chồng ông L, bà Minh tiếp tục thực hiện các thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc để đi đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Minh phải trả anh Phạm Văn C số tiền cọc đã nhận là 800.000.000 đồng; tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16 tháng 9 năm 2025, ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Minh kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: Anh Hà không phải là nhân chứng trong việc đặt cọc giữa ông L và bà Minh và anh C. Ông Bến, bà Hợp vắng mặt không có lý do hai lần, trong đó vụ việc xảy ra là do bà Hợp là người gây ra mà Viện Kiểm sát đã nêu. Anh C là người cam kết làm bìa đỏ với giá 30.000.000 đồng/bìa. Ông L và bà Minh là người chủ động gọi anh Hà để trao đổi thực tế các

số đo khi cơ quan có thẩm quyền thông báo về việc tách thửa chứ không phải anh Hà chủ động gọi ông bà. Đại diện và luật sư của anh C cho rằng ông L, bà Minh có lỗi trong việc này là không có căn cứ. Ông L và bà Minh không chấp nhận mức phạt cọc 400.000.000 đồng theo bản án sơ thẩm vì việc không thực hiện được việc đặt cọc là nguyên nhân khách quan. Đồng thời ông bà không đồng ý trả lại 800.000.000 đồng tiền đặt cọc vì hợp đồng đặt cọc vẫn có hiệu lực.

Ngày 19 tháng 9 năm 2025, ông Phạm Văn C kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, gia đình ông L phải trả đủ cho ông C tiền phạt cọc là 800.000.000 đồng và lãi suất chậm trả tính từ ngày chậm thanh toán cho đến ngày xét xử sơ thẩm là 435.287.671 đồng.

Tại phiên toà, nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo và yêu cầu khởi kiện, bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc nếu anh C không tiếp tục thực hiện hợp đồng, khi hủy hợp đồng đặt cọc, vợ chồng ông L đồng ý trả lại anh C 800.000.000 đồng tiền đặt cọc nhưng không đồng ý trả tiền phạt cọc và tiền lãi do ông bà không có lỗi trong việc không thực hiện được việc tách thửa đối với anh C, vợ chồng ông L đã nộp đầy đủ hồ sơ tách thửa đến Ủy ban nhân dân xã Quốc Tuấn (nay là phường An Dương) nhưng không được Ủy ban tiếp nhận nên đây là lý do khách quan; các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng là nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi và liên quan không kháng cáo là Ủy ban nhân dân phường An Dương, Hải Phòng vắng mặt không có lý do, quy định tại Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn; bản án sơ thẩm xác định lỗi của vợ chồng ông L bà Minh 50% và không chấp nhận việc trả lãi theo nội dung khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hải Phòng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về sự vắng mặt lần thứ hai của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường An Dương, Hải Phòng nhưng không có lý do mặc dù đã được Tòa án tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn là anh Phạm Văn C và bị đơn là ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Minh:

[2.1] Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất lời khai: Ngày 20 tháng 6 năm 2022, anh C và vợ chồng ông L, bà Minh ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 274m^2 thuộc thửa đất số 141C, tờ bản đồ số 22, địa chỉ thôn Kiều Hạ 2, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng đã được UBND huyện An Dương (trước đây) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 30 tháng 12 năm 2011 đứng tên ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Minh, với giá 2.466.000.000 đồng.

[2.2] Nội dung hợp đồng thỏa thuận: Trong thời hạn 180 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông L, bà Minh cùng với anh C làm các thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trong đó phí công chứng và đo đạc, ông L, bà Minh phải chịu, anh C chịu thuế. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, ông C phải trả nốt số tiền còn lại cho ông L, bà Minh. Quá thời hạn thỏa thuận nếu ông L, bà Minh không chuyển nhượng diện tích đất nêu trên thì ông L, bà Minh phải trả lại tiền cọc 800.000.000 đồng và bị phạt cọc 800.000.000 đồng; nếu anh C không nhận chuyển nhượng thì anh C mất 800.000.000 đồng tiền cọc.

[2.3] Đã hết thời hạn 180 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, hai bên không thực hiện được các thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền như đã thỏa thuận trong hợp đồng do ông L, bà Minh đang có tranh chấp đất đai với anh Lê Việt Hà theo hợp đồng đặt cọc ngày 24 tháng 12 năm 2021 giữa ông L, bà Minh và anh Hà về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất trên 60m^2 và chiều ngang của đất là 04m thuộc thửa đất số 141C, tờ bản đồ số 22, địa chỉ thôn Kiều Hạ 2, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng (nay là phường An Dương, thành phố Hải Phòng) đứng tên vợ chồng ông L, bà Minh với giá 1.180.000.000 đồng. Theo đó, anh Hà yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Quốc Tuấn (nay là phường An Dương) không thực hiện thủ tục đăng ký sang tên, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 141C tờ bản đồ 22 đứng tên ông L, bà Minh. Do vậy, Ủy ban nhân dân xã Quốc Tuấn (nay là phường An Dương) chưa làm thủ tục xác nhận tách thửa cho vợ chồng ông L, bà Minh và hẹn khi nào tranh chấp giữa anh Hà và vợ chồng ông L, bà Minh giải quyết xong sẽ tiến hành thủ tục tách thửa và làm thủ tục chuyển nhượng sau.

[3.4] Xét thấy, việc thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 24 tháng 12 năm 2021, giữa ông L bà Minh và anh Hà được thực hiện trước khi ông L bà Minh ký hợp đồng đặt cọc với anh C vào ngày 20 tháng 6 năm 2022. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc với anh C thì ông L bà Minh đã biết thửa đất đang có tranh chấp và không được thực hiện các thủ tục giao dịch nhưng vẫn thực hiện việc ký hợp đồng đặt cọc với anh C và cam kết không có tranh chấp. Tuy nhiên, diện tích đất tranh chấp với anh Hà không phải là diện tích đất chuyển nhượng cho anh C, nhưng Ủy ban nhân dân xã Quốc Tuấn (nay là phường An Dương) không thực hiện việc tách thửa cho anh C theo yêu cầu của ông L bà Minh là có phần lỗi khách quan từ Ủy ban nhân dân xã Quốc Tuấn (nay là phường An Dương) nên lỗi không hoàn toàn thuộc về vợ chồng ông L bà Minh, và cũng có phần lỗi của anh C khi giao dịch đặt cọc đã không tìm hiểu về thực trạng thửa đất có tranh chấp hay không, đất chưa đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng đã thực hiện giao dịch đạt cọc để chuyển nhượng nên

ông L bà Minh chỉ phải chịu 50% lỗi. Do đó, ông L bà Minh phải trả tiền đặt cọc 800.000.0000 đồng và bị phạt cọc là 400.000.000 đồng cho anh C theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự và nội dung thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc.

[2.5] Về yêu cầu tính lãi: Xét thấy, việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có lỗi của các bên, và hợp đồng đặt cọc không thỏa thuận về lãi suất và mức lãi suất, các bên tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, không tranh chấp về việc vay tiền và nghĩa vụ chậm trả tiền nên không chấp nhận yêu cầu tính lãi của anh Phạm Văn C.

[3] Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của anh Phạm Văn C; ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Minh.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Minh không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng là người cao tuổi nên được miễn án phí. Anh Phạm Văn C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các điều 116, 117, 118, 119, 274, 275, 280, 328, 357, 468, 579, 580 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ vào các điều 27, 29, 30 của Luật hôn nhân và gia đình.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 6; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 6 Điều 15; khoản 4 Điều 26, khoản 7 Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Minh, anh Phạm Văn C, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân nhân dân khu vực 2 - Hải Phòng:

1.1. Đình chỉ đối với yêu cầu buộc vợ chồng ông L, bà Minh tiếp tục thực hiện các thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc để đi đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.2. Ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Minh phải trả anh Phạm Văn C tiền cọc đã nhận là 800.000.000 đồng; tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng. Tổng số tiền ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Minh phải trả anh Phạm Văn C là 1.200.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Phạm Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 37.058.630 đồng (ba mươi bẩy triệu không trăm năm mươi tám nghìn sáu trăm ba mươi đồng). Anh C đã nộp 33.458.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo phiếu hạch toán nộp tiền vào tài khoản Chi Cục thi hành án dân sự huyện An Dương (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 - Hải Phòng) ngày 27 tháng 5 năm 2024. Anh C còn phải nộp số tiền là 3.600.630 đồng (ba triệu sáu trăm nghìn sáu trăm ba mươi đồng).

Miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Minh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Minh được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Anh Nguyễn Văn C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002571 ngày 24 tháng 9 năm 2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng.

Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự 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:
- VKSNDTP Hải Phòng;
- TAND khu vực 2 - Hải Phòng;
- THADS khu vực 2 - Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Đặng Hồ Điệp