

Bản án số: 448/2025/DS-PT

Ngày: 14/8/2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Văn Bình**

Các Thẩm phán: 1/- Bà **Nguyễn Thị Thùy Trang**

2/- Bà **Hà Thị Phương Thanh**

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Nguyễn Trí Khương** – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:* Ông **Lâm Thành Them** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 145/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 632/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Thanh H**, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số D, ấp N, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ. (Nay là phường A, thành phố Cần Thơ).

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Bào Tấn Đ**, sinh năm 1966. Địa chỉ: Ấp X, xã P, huyện P, tỉnh Hậu Giang. (Nay là xã P, thành phố Cần Thơ).

2. *Bị đơn:* Ông **Đặng Văn H1**, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ. (Nay là xã N, thành phố Cần Thơ).

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Thi Tấn S**, sinh năm 1956. Địa chỉ: Số A, đường Đ, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ. (Nay là phường C, thành phố Cần Thơ).

Địa chỉ liên hệ: Số C, đường T, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ. (Nay là phường B, thành phố Cần Thơ).

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

3.1. Ông **Trác Thành N**, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Số A, đường M, phường A, quận N thành phố Cần Thơ. (Nay là phường N, thành phố Cần Thơ).

3.2. **Văn phòng C1.**

Địa chỉ: Lô A, đường P, K huyện P, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ. (Nay là xã P, thành phố Cần Thơ).

4. Người kháng cáo:

4.1. Nguyên đơn Nguyễn Thanh H (đại diện là ông Bào Tấn Đ).

4.2. Bị đơn Đặng Văn H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và khởi kiện bổ sung, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đại diện theo ủy quyền là ông Bào Tấn Đ trình bày nội dung sau:*

Ngày 22/02/2022 ông Nguyễn Thanh H (bên đặt cọc) và ông Đặng Văn H1 (bên nhận đặt cọc) ký Hợp đồng đặt cọc, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 603, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. Theo nội dung các bên thỏa thuận ông H đặt cọc cho ông H1 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) để đảm bảo giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H1. Quyền sử dụng đất được chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành: B 726338, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 000240.QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cần Thơ cấp ngày 01/03/1995 cho ông Đặng Văn H2 đứng tên (ông H2 chết năm 2007). Có Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số: 546, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/02/2022 tại VPCC Lê Tấn Q, các anh em ông H1 để ông H1 được hưởng toàn bộ phần di sản của ông Đặng Văn H2, bà Trần Thị B. Địa chỉ thửa đất tại ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ), Số thửa 190, 201, 747, tờ bản đồ số 9, diện tích khoảng 7003m² (Bảy nghìn không trăm lẻ ba mét vuông). Loại đất chuyển nhượng : Thửa 190: 300m² (T) + 2438m² (Qc); Thửa 201: 2165m² (Qc); Thửa 747: 2100m² (2L). Giá chuyển nhượng 1.300.000.000 đồng; phương thức thanh toán: Lần 1 thanh toán 200.000.000 đồng, số tiền này xem như tiền đặt cọc. Lần 2 thanh toán đủ số tiền còn lại ngay sau khi hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên do Hợp đồng đặt cọc còn thiếu nhiều nội dung nên ông H và ông H1 lập thêm Phụ lục hợp đồng bằng giấy viết tay có nội dung: Bên A (ông H1) “*Bao khi giao nền, tách giấy kể từ ngày đặt cọc giữ chỗ, trọn vị trí theo thỏa thuận giữa 2 hai bên trên sơ đồ kể từ ngày 24/01/2022 ngày đặt cọc. Thời gian ra công chứng là 120 ngày khi tách giấy xong như thỏa thuận sẽ ra công chứng vào ngày 25/05/2022*”. “*Nếu không thực hiện đúng cam kết như đã thỏa thuận thì phải bồi thường gấp ba lần số tiền đặt cọc*”. Theo phụ lục trên, giữa ông H và ông H1 có đọc kỹ và ký tên, có các người làm chứng là ông Trác Thành N, ông Đặng Văn H3, Đặng Văn H4 ký tên làm chứng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông H đã giao 200.000.000 đồng cho ông H1 và ông H1 đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H giữ. Tuy

nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết hạn sử dụng nên cần phải đo đạc lại diện tích, được cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, sau đó mới tiến hành thủ tục chuyển nhượng được. Tuy nhiên, khi đo đạc lại diện tích thì thiếu diện tích tại thửa 190 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ nên ông H1 không đồng ý. Nay, ông H1 đang làm thủ tục mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho người khác.

Ngày 31/01/2024 ông H có đơn khởi kiện yêu cầu ông H1 trả gấp đôi số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng và trả thêm 10% thiệt hại của số tiền 1.300.000.000 đồng là 130.000.000 đồng.

Ngày 20/5/2024 ông H có đơn sửa đổi đơn khởi kiện yêu cầu ông H1 phải trả gấp 03 lần số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

Cùng ngày 20/5/2024 ông H có đơn yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện, trong đó ông H rút phần yêu cầu buộc ông H1 trả thêm 10% thiệt hại của số tiền 1.300.000.000 đồng là 130.000.000 đồng.

** Bì đơn có đại diện theo ủy quyền là ông Thi Tân S trình bày nội dung sau:*

Khi ông H1 được hưởng di sản của cha mẹ để lại bao gồm toàn bộ diện tích thuộc quyền sử dụng đất, theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số: 546, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/02/2022 tại Văn phòng C1; Ông H1 có ủy quyền cho ông Phạm Văn P đi làm giấy tờ chính lý, đăng ký sang tên qua ông H1. Đồng thời, ông Trác Thành N có nhận giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành: B 726338, số vào sổ cấp GCN: 000240.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/3/1995, là di sản ông H1 nhận thừa kế. (Giấy ủy quyền và Biên nhận ông Trác Thành N “mượn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nêu trên). Ông H1 chờ đợi ông P làm giấy tờ, bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nêu trên thì ông Trác Thành N nói “*mượn để làm giấy tờ, nên chờ...*”. Vụ việc cho đến nay ông Phạm Văn P và ông Trác Thành N thực hiện không biết kết quả tới đâu, ông H1 yêu cầu trả lại giấy tờ và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các ông này mãi lần tránh, còn nói: “*đã giao hết để làm giấy tờ rồi, chừng nào có cơ quan nào mời thì tính...*”. Ông H1 yêu cầu bác bỏ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trách Thành N1 trình bày:*

Ngày 22/02/2022 ông Đặng Văn H1 (Bên A) là người hưởng di sản thừa kế ông Đặng Văn H2 và bà Trần Thị B để lại theo Văn bản phân chia di sản số 596, quyền số 01/2022/TP/CC- SCC/HĐGD được Văn phòng C1, ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Thanh H (Bên B). Bên B đặc cọc cho bên A là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) để nhận chuyển nhượng thửa đất số 190, 201, 747; tờ bản đồ 7; diện tích chuyển nhượng 7003m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số B726338; số vào sổ 000240 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/3/1995; địa chỉ thửa đất: ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ. Giá trị chuyển nhượng là: 1.300.000.000đ (Một tỷ ba trăm triệu đồng). Trong đó, ông Trác Thành N là cháu ông Nguyễn Thanh H có hùn với ông H số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng). Tổng cộng trước sau

tiền đặt cọc cho ông H1 là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Như vậy ông N đặt cọc sau ngày 22/02/2022 nên không có tên trong văn bản hợp đồng đặt cọc. Đồng thời ông N có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đặng Văn H1 là người hưởng di sản của ông Đặng Văn H2 và bà Trần Thị B. Nay, ông N yêu cầu ông H trả tiền cọc lại cho ông N là 50.000.000 đồng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:*

Có đơn xin vắng mặt vì bận công việc thường xuyên tại Văn phòng và cho rằng thủ tục công chứng Hợp đồng đặt cọc ngày 22/02/2022 số công chứng 603/Q.01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 thực hiện đúng quy định pháp luật.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ đã đưa ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 02/4/2025 đã tuyên:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H.

Buộc ông Đặng Văn H1 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Thanh H số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), khi án có hiệu lực pháp luật.

2/ Đình chỉ đối với yêu cầu của ông Nguyễn Thanh H buộc ông Đặng Văn H1 trả số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) tiền phạt cọc và 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng) tiền thiệt hại giá trị hợp đồng.

3/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trác Thành N.

Ông Nguyễn Thanh H có trách nhiệm trả cho ông T Thành Nam số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), khi án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận việc ông Trác Thành N đã trả lại cho ông Đặng Văn H1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B726338; số vào sổ 000240 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cần Thơ cấp ngày 01/3/1995.

Kể từ ngày có đơn thi hành án, trường hợp người có nghĩa vụ chậm thi hành khoản tiền phải thi hành thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành tại thời điểm thanh toán.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 14/4/2025, nguyên đơn Nguyễn Thanh H (đại diện là ông Bào Tấn Đ) có kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Nội dung yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 14/4/2025, bị đơn Đặng Văn H1 có kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Nội dung yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên bố số tiền đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của đại diện nguyên đơn, ông Bào Tấn Đ trình bày:

Giữa nguyên đơn Nguyễn Thanh H và bị đơn Đặng Văn H1 có ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 22.02.2022 tại Văn phòng C1 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 7003 m² gồm các thửa 190, 201, 747 do cha ông H1 là ông Đặng Văn H2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông đã giao đủ 200 triệu tiền cọc, dành thời gian 120 ngày để ông H1 điều chỉnh sang tên, sau đó hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông H1 không thực hiện đúng thỏa thuận này nên lỗi là của ông H1. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm, phạt cọc 200 triệu và không buộc nguyên đơn chịu chi phí thẩm định.

Ý kiến của đại diện bị đơn, ông Thi Tấn S trình bày:

Giữa nguyên đơn Nguyễn Thanh H và bị đơn Đặng Văn H1 có ký hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất diện tích 7003 m² do cha ông H1 là ông Đặng Văn H2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào ngày 22.02.2022 hai bên có ký phụ lục hợp đồng là trong thời hạn 120 ngày sẽ chỉnh lý sang tên ông H1 để chuyển nhượng cho ông H. Ông H1 vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông H1 đang chỉnh lý sang tên qua ông. Bản thân ông không có lỗi nên căn cứ điều 226 Bộ luật Dân Sự, đề nghị bác khởi kiện, bác kháng cáo của nguyên đơn, không buộc ông H1 trả tiền cọc, không buộc ông H1 chi phí thẩm định.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trác Thành N trình bày:

Bản thân ông có cho ông Nguyễn Thanh H mượn 50 triệu đồng để đặt cọc mua bán đất với ông Đặng Văn H1, ông H1 có nhờ ông làm thủ tục chỉnh lý phần đất từ ông Đặng Văn H2 qua tên ông H1, nhưng ông không thể thực hiện được vì đất ông H1 có tranh chấp, anh ruột ông H1 đang cất nhà trên phần đất này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát có ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Đương sự và Tòa án hai cấp đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Ngày 22.02.2022, giữa ông Nguyễn Thanh H và ông Đặng Văn H1 có ký hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1. Theo thỏa thuận, ông H đặt cọc số tiền 200 triệu đồng để chuyển nhượng các thửa đất 190, 201 và 747, tổng diện tích là 7003 m², giá chuyển nhượng là 1,3 tỉ đồng, thanh toán lần 1 là 200 triệu đồng xem như là tiền đặt cọc, số tiền còn lại hai bên sẽ thanh toán sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất. Hai bên có ký phụ lục hợp đồng (không ghi ngày, tháng, năm) thỏa thuận sau khi ký kết hợp đồng xong sẽ công chứng vào ngày 24.05.2022. Ông H cho rằng ông H1 vi phạm hợp đồng nên khởi kiện yêu cầu ông H1 trả 200 triệu đồng và phạt cọc 200 triệu đồng. Căn cứ điểm d, mục 1, Nghị Quyết 01/2003-NQ-HĐTP.TANDTC ngày 16.04.2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án Nhân dân Tối cao quy định: “*Trong các trường hợp được hướng dẫn tại điểm a và c mục 1 này, nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp bất khả kháng, hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc*”. Thời điểm xác lập giao dịch, ông H biết rõ các thửa đất 190, 201, 747 do ông H2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa chỉnh lý sang tên ông H1. Đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, việc chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn chưa hoàn thành nên trong

giao dịch này các bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng không được giao kết. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H1 trả cho ông H 200 triệu đồng và không phạt cọc là có căn cứ, đúng pháp luật là đã đảm bảo quyền lợi cho các đương sự. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc ông H chịu án phí là 11.250.000 đồng là chưa có căn cứ theo quy định tại khoản 4, khoản 6, điều 26 Nghị Quyết 326 ngày 30.12.2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội nên cần điều chỉnh lại phần án phí.

Đề nghị Hội Đồng Xét Xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố Tụng dân sự: Sửa án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H và bị đơn ông Đặng Văn H1, sửa lại phần án phí.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn Nguyễn Thanh H khởi kiện yêu cầu bị đơn Đặng Văn H1 phải hoàn trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ kiện là tranh chấp hợp đồng đặt cọc là đúng theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Sau khi xét xử sơ thẩm, cả nguyên đơn và bị đơn đều có kháng cáo trong hạn luật định và có nộp tạm ứng án phí nên kháng cáo của các đương sự trên là hợp lệ về mặt hình thức.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C1 có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội Đồng Xét Xử phúc thẩm quyết định xét xử vắng mặt người có liên quan này.

[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo của đương sự:

Nguyên đơn Nguyễn Thanh H và bị đơn Đặng Văn H1 có ký Hợp đồng đặt cọc vào ngày 22.02.2022 để đảm bảo việc hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 190, 201 và 747, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B.726338 (số vào sổ 00240) do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cần Thơ cấp ngày 01.03.1995 cho ông Đặng Văn H2 với giá chuyển nhượng là 1,3 tỉ đồng. Phương thức thanh toán:

- Lần 1: Bên ông H sẽ thanh toán trước 200 triệu đồng xem như tiền cọc.
- Lần 2: Bên ông H sẽ thanh toán phần còn lại sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất.

Sau đó hai bên còn ký phụ lục của hợp đồng có nội dung: Bên A (ông H1) “sau khi giao nền, tách giấy kể từ ngày đặt cọc giữ chỗ, trọn vị trí theo thỏa thuận giữa hai bên trên sơ đồ kể từ ngày 24.01.2022 ngày đặt cọc. Thời gian công chứng là 120 ngày khi tách giấy xong như thỏa thuận sẽ ra công chứng ngày 25.05.2022. Nếu không thực hiện đúng cam kết như thỏa thuận thì phải bồi thường gấp 3 lần số

tiền cọc”. Phụ lục hợp đồng có ông H, ông H1 và những người làm chứng là ông Trác Thành N, Đặng Văn H3, và ông Đặng Văn H4 ký.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14.04.2025 nguyên đơn Nguyễn Thanh H kháng cáo xin xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa sơ thẩm phía nguyên đơn xác định rút lại yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại (130 triệu đồng) mà chỉ yêu cầu phạt cọc 200 triệu đồng và trả lại 200 triệu đồng tiền đặt cọc, không đồng ý chịu tiền thẩm định.

Phía bị đơn Đặng Văn H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo là không đồng ý trả tiền cọc và tiền phạt cọc, đồng thời không đồng ý chịu chi phí thẩm định.

Xét kháng cáo của các đương sự, Hội Đồng Xét Xử phúc thẩm thấy rằng:

Mục đích của các bên ký kết hợp đồng đặt cọc là để tiến đến việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 7003 m² tại các thửa 190, 201, 747 do ông Đặng Văn H2 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B.726338 (số vào sổ 000240.QSD đất) ngày 01.03.1995.

Thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, phần đất trên vẫn chưa được chỉnh lý qua tên bị đơn Đặng Văn H1. Vấn đề này cả nguyên đơn và bị đơn đều biết rõ. Như vậy, vấn đề chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có thể thực hiện được sau khi chỉnh lý qua tên bị đơn Đặng Văn H1. Sau khi hết thời hạn 120 ngày theo thỏa thuận tại phụ lục hợp đồng ký giữa các bên, việc chỉnh lý này vẫn chưa được hoàn thành. Điều này cho thấy, lỗi dẫn đến vô hiệu của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất - căn cứ để thực hiện hợp đồng đặt cọc là lỗi của cả nguyên đơn và bị đơn. Cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là buộc bị đơn trả 200 triệu đồng tiền cọc và phạt cọc 200 triệu đồng là có căn cứ. Vì vậy, chỉ buộc bị đơn trả lại 200 triệu tiền cọc bị đơn đã nhận của nguyên đơn là phù hợp. Căn cứ điểm d, mục 1, Nghị Quyết 01/2003-NQ-HĐTP.TANDTC ngày 16.04.2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, chỉ buộc bị đơn trả lại tiền cọc đã nhận là đúng theo quy định của Pháp luật.

Các đương sự kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nên chưa có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn.

Việc thẩm định đã được cấp sơ thẩm tiến hành, lỗi trong vụ kiện là của cả hai bên nên chi phí này các bên cùng phải chịu.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp với nhận định của Hội Đồng Xét Xử nên được chấp nhận. Vấn đề án phí cũng cần được xem xét lại cho phù hợp.

Những phần khác của bản sơ án sơ thẩm không có kháng cáo đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đặng Văn H1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 02/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cần Thơ) về án phí.

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H.

Buộc ông Đặng Văn H1 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Thanh H số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), khi án có hiệu lực pháp luật.

2/ Đình chỉ đối với yêu cầu của ông Nguyễn Thanh H buộc ông Đặng Văn H1 trả số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) tiền phạt cọc và 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng) tiền thiệt hại giá trị hợp đồng.

3/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trác Thành N.

Buộc ông Nguyễn Thanh H có trách nhiệm trả cho ông T Thành Nam số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), khi án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận việc ông Trác Thành N đã trả lại cho ông Đặng Văn H1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B726338; số vào sổ 000240 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cần Thơ cấp ngày 01/3/1995.

Kể từ ngày có đơn thi hành án, trường hợp người có nghĩa vụ chậm thi hành khoản tiền phải thi hành thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành tại thời điểm thanh toán.

4/ Về chi phí đo đạc, thẩm định: Chi phí đo đạc, thẩm định là 11.667.650 đồng, số tiền này nguyên đơn và bị đơn mỗi bên chịu 1/2. Nguyên đơn đã nộp số tiền trên, nên bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 5.833.825 đồng (Năm triệu tám trăm ba mươi ba ngàn tám trăm hai mươi lăm đồng).

5. Về án phí dân sự

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H phải chịu án phí số tiền là 12.500.000 đồng (Mười hai triệu năm trăm ngàn đồng), khấu trừ số tiền 14.000.000 đồng (Mười bốn triệu đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006550 ngày 15.10.2024, ông H được nhận lại số tiền 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm ngàn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 – Cần Thơ).

- Bị đơn ông Đặng Văn H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 – Cần Thơ).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trác Thành N được nhận lại số tiền 1.250.000 đồng (*Một triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng*) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006658 ngày 25.11.2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (*nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 – Cần Thơ*).

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*), chuyển số tiền đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003390 ngày 16.4.2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (*nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 – Cần Thơ*) thành án phí.

- Bị đơn phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*), chuyển số tiền đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003376 ngày 14.4.2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (*nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 – Cần Thơ*) thành án phí.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (14/8/2025).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- TAND Khu vực 3 – Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 3 – Cần Thơ;
- Lưu: HS, VP.

(Đã ký)

Phạm Văn Bình