

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: 93/2026/DS-PT
Ngày 25/3/2026
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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Kiên.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Trường;

Bà Bùi Thị Thuý Hà.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Bé Thị Na - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:** Bà Đỗ Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 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 234/2025/TLPT-DS, ngày 14 tháng 11 năm 2025, về việc: “Tranh chấp về Hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST, ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Hải Phòng, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 23/2026/QĐXXPT-DS, ngày 09 tháng 01 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 79/2026/QĐ-PT, ngày 06 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 138/2026/QĐ-PT, ngày 10 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Đặng Hưng T; nơi ĐKKHKT: Số 2/9/22, Miếu H, phường L, thành phố Hải Phòng; chỗ ở hiện nay: Số C, C, phường A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Bá C - Luật sư Công ty L1, Đoàn Luật sư thành phố H; đại diện theo uỷ quyền (Giấy uỷ quyền số 0302/CMA-UQ ngày 03/02/2025); có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Vân Y; ĐKKHKT: Số H, T, phường H, thành phố Hải Phòng; chỗ ở hiện nay: Số D S, tổ dân phố số F, phường H, thành phố Hải Phòng; đều có mặt.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Đỗ Thị S, nơi cư trú: Q, phường A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- **Người kháng cáo:** Ông Đặng Hưng T; là nguyên đơn và ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Vân Y; là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tóm tắt nội dung vụ án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm và nội dung kháng cáo:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 17/02/2025, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 21/12/2024 ông Đặng Hưng T có ký Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn T1 và vợ là bà Nguyễn Thị Vân Y để bảo đảm cho việc chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 114,8 m² tại thửa đất số 36 + 37, tờ bản đồ số 45, địa chỉ: Tổ C, phường H, quận H, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số BP415675, số vào sổ cấp GCH: CH00232 do UBND quận H cấp ngày 24/10/2013; giá chuyển nhượng là 2.296.000.000 đồng; thanh toán làm 02 lần: Lần 1: Ngày 21/12/2024 số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng; Lần 2: Trong thời gian (tạm tính) 01 tháng kể từ ngày đặt cọc, giao nốt số tiền (khi tách xong diện tích chuyển nhượng làm 2 bìa, hai bên thông báo cho nhau và làm hợp đồng công chứng chuyển nhượng sẽ trả hết số tiền còn lại). Thực hiện hợp đồng đặt cọc, cùng ngày 21/12/2024 ông T đã chuyển khoản đủ số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng vào số tài khoản 3517667 của bà Y tại Ngân hàng TMCP Á.

Tại khoản 8 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc quy định “*Sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong, Bên B có quyền chỉ định một bên thứ 3 khác có quyền đứng tên trên hợp đồng hoặc sang nhượng cho bên thứ 3 mà không cần xin phép Bên A.*”. Vì vậy, ngày 22/12/2024 ông T có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất nêu trên với bà Đỗ Thị S (sinh năm 1981; địa chỉ: Q, N, A, Hải Phòng) với giá là 2.800.000.000 đồng, nhận cọc số tiền là 500.000.000 đồng, phạt cọc là 1.000.000.000 đồng nếu giao dịch không thành công.

Ngày 21/01/2025, đến thời hạn nhận GCNQSDĐ do tách thửa tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận H, ông T có gọi điện, nhắn tin qua ứng dụng tin nhắn zalo cho bà Y và đến nhà riêng của bà Y tại địa chỉ: Số D, S, TDP số F, phường T, quận H, thành phố Hải Phòng để gặp, đề nghị bà Y, ông T1 phối hợp nhận kết quả và chuẩn bị các thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà Y không nghe máy, không trả lời tin nhắn và không gặp mặt.

Ngày 23/01/2025 ông T tiếp tục nhiều lần gọi điện thoại cho bà Y nhưng không được. Sau đó, ông T có đến Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh quận H để hỏi kết quả thì được biết Văn phòng đã hoàn thành việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho 02 thửa đất tách ra từ thửa đất chuyển nhượng nói trên gồm: Số AA00233878 và số AA 00233879 do Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh quận H cấp ngày 23/01/2025.

Từ ngày 24/01/2025 đến trước khi nghỉ tết Nguyên Đán, ông T có nhiều lần gọi điện, nhắn tin, đến nơi bà Y làm việc và nhà bà Y để gặp, làm việc, đề nghị bà Y, ông T1 đến Văn phòng Đ - Chi nhánh quận H nhận GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để các bên có thể ký hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc nhưng bà Y, ông T1 không phối hợp.

Sáng ngày 04/02/2025 (ngay sau khi kết thúc nghỉ tết Nguyên Đán), ông T tiếp tục đến nhà bà Y, ông T1 tại địa chỉ: Số D S, TDP số F phường T, quận H (nay là phường H), thành phố Hải Phòng để làm việc lần cuối thì bà Y, ông T1 tuyên bố không tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng. Cùng ngày 04/02/2025 ông T có hỏi và được Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh quận H thì cho biết bà Y đã đến nhận kết quả là 02 GCNQSDĐ tách thửa đất được cấp nói trên.

Ngày 05/02/2025, ông T có gửi “Thông báo v/v: Thực hiện hợp đồng đặt cọc hoặc phạt cọc, bồi thường thiệt hại” cho ông T1, bà Y ấn định thời hạn hẹn đúng 08 giờ 30 phút, ngày 08/02/2025 có mặt tại Văn phòng C1, tại địa chỉ số D T, quận H, thành phố Hải Phòng để ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng. Vào lúc 10 giờ 27 phút, ngày 06/02/2025, bà Y gửi tin nhắn zalo cho ông T ảnh chụp tờ Thông báo nói trên bị bà Y xé làm nhiều mảnh và phong bì bưu điện C2.

Ngày 06/02/2025 do ông T1, bà Y đã từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng, hết thời hạn đặt cọc và không được gia hạn được với bà S theo hợp đồng đặt cọc ký ngày 22/12/2024 nên ông T đã phải trả lại cho bà S số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng.

Sáng ngày 08/02/2025 ông T có đến Văn phòng C1 tại địa chỉ: Số D T, Hồ N, Hải Phòng để chờ bà Y, ông T1 và có chụp ảnh, gửi vị trí của văn phòng công chứng qua zalo cho bà Y. Vào lúc 10 giờ 21 phút, ngày 08/02/2025, bà Y nhắn cho ông T nội dung “*Hợp đồng này hết hiệu lực từ ngày 21 tháng 01 rồi cháu ạ*”.

Căn cứ diễn biến sự việc như trên thì việc các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của ông T1, bà Y. Hành vi vi phạm của ông T1, bà Y gây thiệt hại cho ông T. Do vậy, ông T khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông T1, bà Y phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông T tổng số tiền là 1.630.000.000 đồng (*Một tỷ sáu trăm ba mươi triệu đồng*), bao gồm: Tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng; tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng; chi phí di chuyển cột điện là 45.000.000 đồng; chi phí xây dựng phân lô là 5.000.000 đồng; tiền phạt cọc ông T phải trả cho bà S là 1.000.000.000 đồng và số tiền lãi chênh lệch đúng ra ông T được hưởng nếu không có sự vi phạm của ông T1, bà Y là 380.000.000 đồng.

Ngày 05/8/2025 ông T có Đơn đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Rút yêu cầu buộc ông T1, bà Y trả chi phí di chuyển cột điện là 45.000.000 đồng và chi phí xây dựng phân lô hai thửa đất là 5.000.000 đồng.

Tại các Bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn (bà Y và ông T1) trình bày: Vào hồi 09 giờ 30 phút, ngày 21/12/2024 ông Đặng Hưng T cùng chị Đoàn Thị L vào nhà ông T1, bà Y giới thiệu là hai vợ chồng, nghe nói vợ chồng ông T1, bà Y có mảnh đất tại phường H, quận H, Hải Phòng thì đến mua. Sau khi thỏa thuận thì ông T và chị L thống nhất mua của vợ chồng ông T1, bà Y thửa đất số 36 + 37 tờ bản đồ số 45, diện tích là 114,8 m² tại địa chỉ: Tổ C, phường H, quận H, Hải Phòng, theo GCNQSDĐ số BP 415675, số vào sổ cấp GCN CH 00232 do UBND quận H cấp cho ông T1, bà Y vào ngày 24/10/2013, với giá chuyển nhượng là 20 triệu đồng/1m². Tổng giá trị thửa đất là 2.296.000.000 đồng. Sau đó ông T, chị L ra

về và đến buổi chiều ông T, chị L quay lại nhà ông T1, bà Y làm hợp đồng đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, hạn 01 tháng sẽ trả hết. Ông T, chị L có nói với ông T1, bà Y là: Cô chú làm ơn tách hộ cháu thành 2 bìa để cháu đỡ mất 2 lần phí, nhưng bà Y không đồng ý, bà Y có bảo vợ chồng ông T, chị L có thể nào thì bán thế. Sau đó, do ông T, chị L năn nỉ nên bà Y đã đồng ý nhận đi làm thủ tục tách thửa đất nói trên thành 02 GCNQSDĐ. Vợ chồng ông T1, bà Y và ông T thống nhất việc chuyển nhượng thửa đất và hạn 01 tháng sẽ trả hết tiền. Ngày 03/01/2025 bà T1 có gọi điện cho ông T bảo xem thu xếp tiền để trả cho bà Y, ông T có trả lời đã chuẩn bị đủ tiền trả rồi, cô chú cứ yên tâm. Nhưng bà Y chờ mãi không thấy ông T chuyển tiền vào tài khoản. Đến ngày 13/01/2025 ông T bảo bà Y mang Căn cước công dân và GCNQSDĐ để chị L dẫn bà Y lên UBND quận H nhờ người tách bìa hộ. Mọi chi phí tách bìa đều do bà Y trả mặc dù chi phí tách bìa hai bên thống nhất do ông T trả. Ngày 19/01/2025 ông T vẫn không trả tiền tách bìa cho bà Y và cũng trả tiền chuyển nhượng thửa đất trên. Bà Y nhắn tin cho ông T với nội dung: Ngày 21/01/2025 là tròn 01 tháng nếu ông T không trả tiền lệ phí tách bìa mà bà Y đã ứng ra tách bìa hộ và tiền chuyển nhượng bìa 114,8 m² thì hợp đồng đặt cọc 100.000.000 đồng sẽ thuộc về bên A là vợ chồng ông T1, bà Y (theo đúng hợp đồng đặt cọc) là 2.196.000.000 đồng và 20.000.000 đồng mà ông T hứa biếu vợ chồng ông bà để chữa bệnh.

Đến ngày 21/01/2025 ông T, chị L vẫn không trả tiền và cũng không gọi điện liên lạc cho bà Y. Như vậy đồng nghĩa là ông T, chị L để mặc nhiên xác nhận là giao dịch đã dừng lại vào ngày 21/01/2025 và hiệu lực đã hết.

Ngày 21/01/2025 chưa có GCNQSDĐ sau khi tách thửa thì không ra công chứng làm thủ tục chuyển nhượng được, ông T chỉ giao kết xác nhận là sẽ trả tiền cho bà Y. Ngày 23/01/2025 ông T không hề gọi cho bà Y. Ngày 04/02/2025 Luật sư C đến nhà bảo bà Y là giấy chứng nhận có hôm 23/01/2025 rồi mà sao bà Y không lên lấy. Do khi có giấy chứng nhận không có ai gọi cho bà Y lên lấy và lúc ấy cận Tết âm lịch. Từ ngày 24/01/2025 ông T không gọi điện hay nhắn tin thông báo gì cho bà Y.

Nay ông T khởi kiện vợ chồng ông T1, bà Y yêu cầu vợ chồng ông T1, bà Y phải trả số tiền 1.580.000.000 đồng trong đó số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, số tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 100.000.000 đồng, số tiền ông T bị phạt cọc với bên thứ ba do vi phạm hợp đồng có nguyên nhân từ việc ông T1, bà Y vi phạm hợp đồng đặt cọc là 1.000.000.000 đồng, số tiền lãi chênh lệch mà ông T đáng lẽ được hưởng nếu không có sự vi phạm của ông T1, bà Y là 380.000.000 đồng. Quan điểm của vợ chồng ông T1, bà Y không đồng ý trả số tiền 1.580.000.000 đồng cho ông T vì:

1. Ông T mua thửa đất số 36 + 37 bản đồ số 45, diện tích 114,8 m² nhưng đến hạn 01 tháng ông T không trả tiền cho ông T1, bà Y cho nên 100.000.000 đồng tiền đặt cọc thuộc về bên A là vợ chồng ông T1, bà Y được hưởng. Ông T1, bà Y không vi phạm hợp đồng nên việc ông T yêu cầu ông T1, bà Y trả số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng là không có căn cứ.

2. Đất là của vợ chồng ông T1, bà Y; vợ chồng ông T1, bà Y chỉ biết là bán chuyển nhượng cho ông T. Vì vậy việc ông T chuyển nhượng cho bà S hay ai khác

thì ông T1, bà Y không biết. Vì vậy ông T1, bà Y không phải trả số tiền phạt cọc mà ông T đã trả cho bà S là 1.000.000.000 đồng.

3. Đối với số tiền chênh lệch ông T yêu cầu 380.000.000 đồng ông T1 bà Y không đồng ý trả với lý do thửa đất không phải của ông T, nên ông T không có quyền bán và đòi tiền chênh lệch.

Tại Bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị S trình bày: Ngày 22/12/2024 bà S có đặt cọc cho ông T số tiền 500.000.000 đồng để mua mảnh đất số 36 + 37 tờ bản đồ số 45, tại địa chỉ: Tổ C, phường H, quận H, thành phố Hải Phòng với giá 2.800.000.000 đồng, thông qua Văn phòng môi giới Luyên Đoàn. Nội dung hợp đồng đặt cọc thỏa thuận hẹn 45 ngày kể từ ngày đặt cọc bàn giao nốt số tiền 2.300.000.000 đồng. Khi đặt cọc bà S đã xem đất và xem Hợp đồng đặt cọc giữa ông T và chủ đất là bà Y, ông T1. Sau đó ông T có gọi cho bà S nói chủ đất ông T1, bà Y không bán nữa. Bà S đã gia hạn nhiều lần nhưng ông T không thu xếp được với bà Y. Bà S và ông T đã thống nhất trả lại cọc và phạt cọc. Sau khi ký biên bản phạt cọc thì ông T đã chuyển khoản trả bà S 500.000.000 đồng tiền cọc và khoản phạt cọc gấp đôi theo như hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 22/12/2024 là 1.000.000.000 đồng. Tổng số tiền ông T chuyển cho bà S là 1.500.000.000 đồng. Nay ông T khởi kiện buộc ông T1, bà Y trả cho ông T số tiền 1.630.000.000 đồng. Quan điểm của bà S việc hợp đồng đặt cọc giữa bà S và ông T đã thực hiện xong bà S đã nhận đủ số tiền đặt cọc và phạt cọc theo hợp đồng. Bà S không liên quan đến tranh chấp giữa ông T với vợ chồng ông T1, bà Y.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DSST, ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Hải Phòng đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 146, khoản 1 Điều 147, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 274, 275, 280, 328, 357 và 468 Bộ luật Dân sự; Điều 2 Luật người cao tuổi số 39/2009/QH12 ngày 23/11/2009 của Quốc hội; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Hưng T đối với yêu cầu: Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Vân Y phải trả cho ông T số tiền 200.000.000 đồng, bao gồm số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng, theo Hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2024 ký giữa ông T1, bà Y với ông T.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả khoản tiền trên, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T đối với yêu cầu:

- Buộc ông T1 và bà Y phải trả cho ông T số tiền là 1.000.000.000 đồng là số tiền phạt cọc ông T đã phải trả cho bà Đỗ Thị S.

- Buộc ông T1 và bà Y phải trả cho ông T số tiền là 380.000.000 đồng là khoản tiền lợi ích bị mất đi đúng ra sẽ được hưởng từ chênh lệch giữa giá mua của ông T1, bà Y là 2.296.000.000 đồng, với giá bán cho bà S 2.800.000.000 đồng sau khi trừ đi các khoản chi phí như di chuyển cột điện, phân lô, tách thửa, nộp thuế, thực hiện thủ tục hành chính, phí phải trả cho môi giới nếu giao dịch thành công.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông T đối với yêu cầu: Buộc ông T1 và bà Y trả khoản tiền chi phí di chuyển cột điện là 45.000.000 đồng và khoản chi phí xây dựng phân lô là 5.000.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên xử về lãi suất, án phí và quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Ngày 07/10/2025 Tòa án nhân dân khu vực 4 - Hải Phòng nhận được đơn kháng cáo của bị đơn (ông T1, bà Y) và ngày 09/10/2025 nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn (ông T); đều có nội dung kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn trình bày ý kiến và giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DSST, ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Hải Phòng.

- Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa, kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Ngày 24/9/2025 Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Hải Phòng xét xử sơ thẩm vụ án, ngày 07/10/2025 bị đơn (ông T1, bà Y) có đơn kháng cáo và đến ngày 09/10/2025 nguyên đơn (ông T) kháng cáo; là còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp về hợp đồng đặt cọc. Bị đơn là cá nhân có địa chỉ nơi cư trú tại: Số D, S, tổ dân phố số F, phường H, thành phố Hải Phòng, nên Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Hải Phòng thụ lý giải quyết và xác định đây là vụ án tranh chấp về dân sự

theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Xét kháng cáo của nguyên đơn (ông T) và bị đơn (ông T1, bà Y):*

[3] Về hợp đồng đặt cọc ký kết giữa ông T với ông T1 và bà Y: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày 21/12/2024 ông T và vợ chồng ông T1, bà Y có ký kết Hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 36 + 37, tờ bản đồ số 45, diện tích 114,8 m² tại tổ C, phường H, quận H (nay là phường H), thành phố Hải Phòng, với giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 2.296.000.000 đồng. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, ông T đặt cọc cho ông T1, bà Y số tiền là 100.000.000 đồng; số tiền còn lại 2.196.000.000 đồng sẽ được thanh toán khi hai bên thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng còn thể hiện các bên thỏa thuận thời gian thực hiện giao dịch tạm tính trong 1 (một) tháng kể từ ngày đặt cọc, đồng thời còn có ghi thêm nội dung sau khi hoàn tất việc tách thửa và có GCNQSDĐ mới thì bên đặt cọc phải thông báo trước cho bên nhận đặt cọc 3 ngày để các bên cùng đến phòng công chứng thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại. Từ nội dung thỏa thuận này cần thấy rằng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên còn phụ thuộc thêm vào điều kiện là hoàn tất thủ tục tách thửa và cấp GCNQSDĐ mới đối với thửa đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng.

[4] Về thời hạn đặt cọc và điều kiện thực hiện hợp đồng chuyển nhượng: Theo tài liệu do cơ quan đăng ký đất đai cung cấp, đến ngày 23/01/2025 cơ quan có thẩm quyền mới hoàn tất việc tách thửa và cấp GCNQSDĐ mới đối với các thửa đất nêu trên. Ngày 04/02/2025 thì bà Y mới nhận kết quả tại bộ phận một cửa. Điều này cho thấy tại thời điểm ngày 21/01/2025, là thời điểm phía bị đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc đã hết hiệu lực do đã hết thời hạn một tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc (ngày 21/12/2024), thì thủ tục tách thửa vẫn chưa hoàn thành và các bên chưa có đủ điều kiện pháp lý để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng C1. Hội đồng xét xử cũng xét thấy trong suốt quá trình từ khi ký hợp đồng đặt cọc đến khi hoàn tất thủ tục tách thửa, ông T không xuất trình được chứng cứ chứng minh đã chuẩn bị đầy đủ để thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại cho bị đơn theo thỏa thuận hoặc đã nhiều lần yêu cầu bị đơn tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng. Do vậy cần xem xét, đánh giá để xác định trách nhiệm của các bên khi hợp đồng chuyển nhượng không được thực hiện.

[5] Về giao dịch đặt cọc giữa ông T và bà Đỗ Thị S: Ngày 22/12/2024 (chỉ một ngày sau khi ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông T1 và bà Y), ông T đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với chính thửa đất này cho bà S với giá là 2.800.000.000 đồng. Bà S đã đặt cọc cho ông T số tiền 500.000.000 đồng và các bên thỏa thuận thời hạn thực hiện việc chuyển nhượng là 45 ngày kể từ ngày đặt cọc. Việc ông T ký hợp đồng đặt cọc với bà S trong khi chưa hoàn tất việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T1 và bà Y; chưa có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất và chưa thực hiện xong giao dịch đang tồn tại cho thấy ông T đã tự ý xác lập giao dịch với bên thứ ba khi quyền nhận chuyển nhượng đất của mình chưa được xác lập đầy đủ. Thực tế sau đó do không thực hiện được việc

nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông T1, bà Y nên ông T đã phải hoàn trả tiền đặt cọc và trả tiền phạt cọc cho bà S như ông T đã trình bày. Xét thấy rằng giao dịch giữa ông T và bà S là quan hệ pháp luật độc lập, được xác lập trên cơ sở ý chí của các bên trong giao dịch đó và không có sự tham gia hay cam kết bảo đảm từ phía ông T1 và bà Y. Do đó mọi rủi ro phát sinh từ giao dịch này thuộc trách nhiệm của ông T và không có căn cứ xác định bị đơn (ông T1, bà Y) phải chịu trách nhiệm đối với khoản tiền mà ông T đã thanh toán cho bà S; như đánh giá và quyết định của Toà án cấp sơ thẩm là có căn cứ.

[6] Về xử lý đối với khoản tiền đặt cọc 100.000.000 đồng mà ông T đã giao cho ông T1 và bà Y theo hợp đồng đặt cọc: Điều 328 Bộ luật dân sự quy định đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền trong một thời hạn để bảo đảm việc giao kết hoặc thực hiện hợp đồng; trường hợp bên đặt cọc từ chối việc giao kết hoặc thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc.

[7] Trong vụ án này, mặc dù việc tách thửa đất hoàn tất sau thời hạn tạm tính là một tháng được nêu trong hợp đồng đặt cọc, nhưng ông T đã không chứng minh được mình đã chuẩn bị đầy đủ số tiền còn lại của hợp đồng để thanh toán cho bị đơn. Do đó, có cơ sở để xác định nguyên đơn (ông T) cũng có lỗi một phần trong việc không tiến hành ký kết được hợp đồng chuyển nhượng tài sản với bị đơn. Về phía bị đơn là người có lỗi trong việc không tích cực cùng nguyên đơn để kịp thời nhận kết quả của việc tách GCNQSDĐ mới như đã cam kết nhận giúp nguyên đơn được ghi trong hợp đặt cọc và sau đó đã đơn phương cho rằng hợp đồng đặt cọc đã hết thời hạn, từ đó đã không có thái độ thiện chí khi nhiều lần nguyên đơn đề nghị tiếp tục thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng, mặc dù đã nhận được GCNQSDĐ mới, tách hai thửa đất như đã cam kết, thỏa thuận.

[8] Việc bị đơn nêu ý kiến cho rằng đến ngày 21/01/2025 nếu nguyên đơn không trả đủ cho bị đơn số tiền còn lại là 2.196.000.000 đồng như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì hợp đồng đặt cọc đương nhiên bị hết thời hạn và số tiền đặt cọc phải thuộc về bên nhận đặt cọc là không chính xác và hoàn toàn không có căn cứ; bởi lẽ: Tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc các bên đã thỏa thuận rõ: “... Trong thời gian (tạm tính) 1 tháng kể từ ngày đặt cọc, bên B giao nốt số tiền (khi tách xong diện tích trên làm 2 bìa. Bên B sẽ báo trước cho bên A trước 3 ngày để ra làm hợp đồng công chứng chuyển nhượng. Bên B sẽ thanh toán hết số tiền”.

[9] Như vậy, bị đơn đã hiểu không chính xác thỏa thuận của hai bên khi cho rằng nguyên đơn phải trả đủ cho bị đơn số tiền còn lại là 2.196.000.000 đồng trước ngày 21/01/2025 thì bị đơn mới ký hợp đồng chuyển nhượng với nguyên đơn. Từ đó, dẫn đến việc bị đơn đã không hợp tác cùng nguyên đơn trong việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận. Do vậy cần buộc bị đơn phải có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn toàn bộ số tiền đã nhận đặt cọc là 100.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc số tiền tương ứng với mức độ lỗi của bị đơn bằng 50% của số tiền cọc, bằng 50.000.000 đồng là phù hợp. Toà án cấp sơ thẩm đã buộc bị đơn phải bồi thường bằng toàn bộ số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng là chưa xem xét đầy đủ và chính xác mức độ lỗi của mỗi bên trong thực hiện quan hệ, giao dịch.

[10] Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải bồi thường các khoản

thiệt hại gồm tiền nhận đặt cọc và tiền phạt cọc đã trả cho bà S với số tiền là 1.000.000.000 đồng và khoản tiền lợi nhuận, chênh lệch được hưởng là 380.000.000 đồng nếu các giao dịch giữa nguyên đơn với ông T1, bà Y và giao dịch với bà S thành công: Hội đồng xét xử xét thấy các khoản thiệt hại này phát sinh từ giao dịch giữa nguyên đơn và bà S; giao dịch này được xác lập độc lập và không có sự tham gia hoặc bất cứ cam kết nào của ông T1 và bà Y. Do đó không có căn cứ và cơ sở để chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại này của nguyên đơn như Toà án cấp sơ thẩm đã đánh giá và quyết định là có căn cứ.

[11] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, cần sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn; buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận đặt cọc là 100.000.000 đồng và phải chịu phạt số tiền cọc là 50.000.000 đồng như đã phân tích ở trên.

[12] Đối với yêu cầu của bị đơn buộc nguyên đơn phải trả số tiền đã chi phí để làm thủ tục tách thửa là 35.000.000 đồng và số tiền 20.000.000 đồng nguyên đơn đã hứa cho thêm bị đơn để chữa bệnh: Tại phiên toà, bị đơn xác nhận không có bất cứ chứng từ, chứng cứ gì để chứng minh cho việc đã chi phí số tiền này để xuất trình cho Toà án được nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét và giải quyết. Trường hợp sau này các bên không thoả thuận được và có phát sinh tranh chấp sẽ được xem xét giải quyết sau bằng một vụ án khác theo thủ tục tố tụng dân sự.

[13] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán số tiền chuyển cột điện là 45.000.000 đồng và tiền chi phí xây phân lô của hai thửa đất là 5.000.000 đồng do nguyên đơn đã rút các yêu cầu này nên Toà án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết và cũng không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[14] Về án phí: Do Bản án sơ thẩm bị sửa nên cần tính lại số tiền án phí sơ thẩm và các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho nguyên đơn (ông T) và bị đơn (bà Y) số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng. Số tiền làm căn cứ tính án phí sơ thẩm đối với các đương sự như sau:

- Đối với nguyên đơn (anh T): Tổng số tiền anh T yêu cầu bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả là: 100.000.000 đồng (tiền đặt cọc) + 100.000.000 đồng (tiền phạt cọc) + 1.000.000.000 đồng (bồi thường cho bà S) + 380.000.000 đồng (tiền chênh lệch khi chuyển nhượng lô đất thành công) = 1.580.000.000 đồng.

Số tiền bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn là 150.000.000 đồng. Như vậy phần yêu cầu của nguyên đơn không được Toà án chấp nhận và phải chịu án phí là 1.580.000.000 đồng – 150.000.000 đồng = 1.430.000.000 đồng.

Căn cứ để tính án phí sơ thẩm đối với nguyên đơn là: 36.000.000 đồng + [(1.430.000.000 đồng - 800.000.000 đồng) x 3%] = 54.900.000 đồng.

Trừ đi số tiền 30.450.000 đồng nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai số 0005785, ngày 05/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải An (nay là

Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Hải Phòng), nguyên đơn còn phải nộp tiếp số tiền là 24.450.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Đối với bị đơn (bà Y): Tổng số tiền bị đơn (cả ông T1 và bà Y) phải trả cho nguyên đơn là 150.000.000 đồng. Do ông T1 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Do vậy số tiền án phí dân sự bị đơn (bà Y) phải chịu là: $(150.000.000 \text{ đồng} \times 5\%) \times 1/2 = 3.750.000 \text{ đồng}$.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 146, khoản 1 Điều 147, Điều 273 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 274, 275, 280, 328, 357 và 468 Bộ luật Dân sự; Điều 2 Luật Người cao tuổi; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn (ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Vân Y); không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn (ông Đặng Hưng T); sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Hải Phòng.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (ông T): Buộc bị đơn (ông T1, bà Y) phải có nghĩa vụ trả cho ông T tổng số tiền là 150.000.000 (*Một trăm năm mươi triệu*) đồng; bao gồm các khoản: 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng tiền nhận đặt cọc và 50.000.000 (*Năm mươi triệu*) đồng tiền phạt cọc, theo Hợp đồng đặt cọc các bên đã ký vào ngày 21/12/2024.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn (ông T1 và bà Y) chưa trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (ông T) buộc bị đơn (ông T1, bà Y) phải trả cho ông T 1.000.000.000 (*Một tỷ năm trăm triệu*) đồng, là số tiền phạt cọc mà ông T đã phải trả cho bà S và số tiền 380.000.000 (*Ba trăm tám mươi triệu*) đồng, là số tiền ông T dự tính sẽ được hưởng lợi nếu các giao dịch liên quan đến ông T1, bà Y và bà S thành công.

3. Về án phí sơ thẩm:

- Nguyên đơn phải chịu 54.900.000 (*Năm mươi bốn triệu chín trăm nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 30.450.000 (*Ba mươi triệu bốn trăm năm mươi nghìn*) đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0005785, ngày 05/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải An (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Hải Phòng); nguyên đơn còn phải nộp tiếp số tiền là 24.450.000 (*Hai mươi bốn triệu bốn trăm năm mươi nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn (bà Y) phải nộp 3.750.000 (*Ba triệu bảy trăm nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn (ông T1) được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn và bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Trả lại nguyên đơn (ông T) số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/25E số 0003446, ngày 10/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng.

- Trả lại bị đơn (bà Y) số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/25E số 0003135, ngày 07/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án và 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 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.

6. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 2;
- TAND khu vực 2;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

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

Nguyễn Quang Kiên