TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 514/2025/DS-PT
Ngày 27/8/2025
"V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc, vay tài sản".

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 Võ Bảo Anh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hải

Ông Nguyễn Vĩnh Khương

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Nguyễn Phương Nhã – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 27 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: 168/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2025 về tranh chấp *"hợp đồng đặt cọc, vay tài sản"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 417/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 7 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 360/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông **Đào D**, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số B đường L, phường A, quận N, nay là phường C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Kim P, sinh năm 1973 (Có mặt).

Địa chỉ: Số B, khu vực Bình Phó B, phường L, quận B, nay là phường A, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Bà **Lại Thị T4**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số A, khu vực B, phường L, quận B, nay là phường L, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1985; ông Hồ Hiếu T1, sinh năm 1996 và ông Trần Minh Trường G, sinh năm 1984; Cùng địa chỉ liên hệ: Số B, đường H, Khu V, phường A, quận N, nay là phường A, thành phố Cần Thơ (Theo văn bản ủy quyền ngày 13/6/2025), (ông T có mặt).

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

3.1. Ông **Đặng Thành N**, sinh năm 1988 (xin vắng mặt)

3.2. Bà **Đặng Kim C**, sinh năm 1993 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A, khu vực B, phường L, quận B, nay là phường L, thành phố Cần Thơ.

4. Người làm chứng: Ông **Nguyễn Hoàng T2**, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Địa chỉ: A-khu vực B, phường L, quận B, nay là phường L, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Người kháng cáo: Bà Lại Thị T4 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày và yêu cầu:

Ông Đào D và bà Lại Thị T4 có ký các hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán nhà và đất đối với thửa đất số 312, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại Khu V, phường L, quận B, TP .. Diện tích đất là 2.392m^2 (trong đó: 300m^2 đất ở đô thị, đất nghĩa trang 276m^2, đất trồng cây lâu năm 1816m^2) với giá là 3.698.000.000đồng (Ba tỷ sáu trăm chín mươi tám triệu đồng). Ông D đã đặt cọc nhiều lần với tổng số tiền đặt cọc của 6 lần là 1.710.000.000 đồng, cụ thể qua các lần như sau:

- Ngày 29/01/2021 ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần đất chiều ngang 20m x dài 40m, diện tích là 800m^2 với giá 2.000.0000 đồng/m^2 thành tiền là 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng). Ông D đã đặt cọc số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng), còn lại 1.200.000.000 đồng khi nào bà T4 hoàn tất xong thủ tục giải quyết tranh chấp ở Tòa án với ông Nguyễn Hồng Thái Q thì hai bên sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng, làm thủ tục sang tên cho ông D.

- Ngày 26/03/2021, bà Lại Thị T4 lại kêu ông D sang nhượng tiếp phần diện tích 100m^2 thổ cư của căn nhà và 7.5m^2 đất vườn (chiều ngang 7.5m x dài 25m), tổng diện tích là 187.5m^2 với giá 1.050.000.000 đồng. Ông đã đặt cọc cho bà T4 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Đến ngày 31/10/2022 ông D tiếp tục đặt cọc thêm số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) và cũng trong ngày 31/10/2022 bà T4 nhận thêm 50.000.000 (Năm mươi triệu đồng). Tổng cộng số tiền ông D giao 03 lần đặt cọc cho bà T4 để nhận chuyển nhượng nhà và đất diện tích 187.5m^2 là

450.000.000đ (Bốn trăm năm mươi triệu dồng) phần còn lại của hợp đồng này là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng).

- Ngày 28/04/2021, bà Lại Thị T4 tiếp tục kêu ông D sang nhượng diện tích là 840m^2 (chiều ngang 21m x dài 40m) với giá là 2.000.000 đồng/m^2, thành tiền là 1.680.000.000 đồng. Ông D đã đặt cọc cho bà T4 số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), còn lại 1.280.000.000 đồng, thỏa thuận sau khi bản án có hiệu lực về giải quyết tranh chấp đất giữa bà T4 với ông Nguyễn Hồng Thái Q thì các bên sẽ ra công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng, thực hiện sang tên cho ông D.

- Ngày 12/04/2022, bà T4 lại nhờ người môi giới là ông Nguyễn Hoàng T2 kêu ông D sang nhượng tiếp diện tích đất 750m^2 (ngang 25m x dài 30m) đất vườn, với giá là 2.000.000đồng/m^2 thành tiền là 1.500.000.000đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Ông D đã đặt cọc 150.000.000đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng), phần còn lại 1.350.000.000đồng (Một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng) khi nào bản án có hiệu lực thì bà T4 sẽ ra công chứng sang tên cho ông D.

- Ngày 11/6/2022, bà T4 lại tiếp tục kêu ông D sang nhượng thêm diện tích đất 450m^2 với giá 2.000.000 đồng/m^2, thành tiền 900.000.000đồng. Ông D đã đặt cọc cho bà T4 số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng), còn lại 750.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi nào bà T4 hoàn thành xong thủ tục giải quyết tranh chấp tại Tòa án với ông Nguyễn Hồng Thái Q và hoàn thiện thủ tục sang tên, thì ông D sẽ thanh toán số tiền còn lại.

- Ngày 07/12/2022, bà T4 cùng các con là anh Đặng Thành N và chị Đặng Kim C tiếp tục kêu ông D để sang nhượng phần nhà và đất với tổng diện tích 342m^2 (Trong đó có 200m^2 đất thổ cư, phần còn lại là đất vườn) thuộc thửa 312, tờ bản đồ số 3, tọa lạc khu vực B, Phường L, quận B, Thành phố Cần Thơ theo GCN QSDĐ số H01296/LH. Do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 25/10/2005.

Ngoài các lần đặt cọc để chuyển nhượng đất nêu trên, ông D còn cho bị T4 vay tiền qua các lần, cụ thể như sau:

Ngày 04/6/2021, bà T4 ký giấy biên nhận vay số tiền 150.000 đồng (Một trăm năm chục triệu đồng) để bà chuộc giấy đất ở B, tỉnh Vĩnh Long;

Ngày 07/02/2024, bà T4 ký giấy biên nhận vay số tiền 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng) để trả tiền cho ông Đặng Trọng T3 với sự chứng kiến của ông Nguyễn Hoàng T2.

Ngoài ra, bà T4 còn vay của ông D nhiều lần để tiêu xài cá nhân với tổng số tiền là 598.400.000 đồng.

Nay ông D yêu cầu Bà T4 thực hiện Nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông D sẽ thanh toán số tiền còn lại là 600.000.000 đồng cho bà T4. Trường

hợp bà T4 cùng các con là anh N và chị C không tiếp tục chuyển nhượng nhà và đất thuộc thửa 312, tờ bản đồ số 03, đất tại khu vực B, Phường L, quận B, thành phố Cần Thơ thì ông D yêu cầu bà T4 trả lại cho ông số tiền cọc đã nhận là 1.750.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng) và tiền phạt cọc theo quy định của pháp luật do bà T4, ông N, bà C đã vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng.

Nguyên đơn rút lại yêu cầu bà T4 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28/04/2020, thửa đất số 319, tờ bản đồ số 03, diện tích 183m^2, đất tại đường V, khu vực B, phường L, quận B, TP ..

Tại phiên tòa sơ thẩm, các bên trình bày thống nhất:

Hợp đồng đặt cọc ngày 07/12/2022, ông D đặt cọc cho bà T4 số tiền 160.000.000 đồng (không phải 200 triệu đồng như ghi trên hợp đồng đặt cọc) nên nguyên đơn chỉ yêu cầu bà T4 trả lại số tiền đặt cọc qua các lần tổng cộng là 1.710.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc 1.710.000.000 đồng và yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền vay tổng cộng là 1.348.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi suất.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Minh T trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý vì hợp đồng đặt cọc ngày 29/01/2021 thì bà T4 chỉ nhận số tiền cọc là 150.000.000 đồng; Hợp đồng đặt cọc ngày 26/3/2021, bà T4 chỉ nhận số tiền cọc là 300.000.000 đồng; Hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2021, bà T4 nhận tiền cọc là 150.000.000 đồng; Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 nhận tiền cọc 150.000.000 đồng; Hợp đồng đặt cọc ngày 11/6/2022 bà T4 nhận tiền cọc là 150.000.000 đồng; Hợp đồng đặt cọc ngày 07/12/2022 bà T4 nhận tiền cọc là 160.000.000 đồng. Tổng số tiền cọc bà T4 nhận từ ông D là 1.060.000.000 đồng, chứ không phải là 1.710.000.000 đồng như ông D trình bày. Do ông D không đưa đủ tiền cọc đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc nên yêu cầu phạt cọc của ông D bà T4 không đồng ý, bà T4 nhận tiền cọc của ông D bao nhiêu thì bà đồng ý trả bấy nhiêu.

Đối với khoản tiền vay bà T4 thừa nhận ngày 04/6/2021 có vay của ông D 150.000.000 đồng; Ngày 07/02/2024 vay 600.000.000 đồng nên tổng số tiền bà T4 vay của ông D là 750.000.000 đồng và bà T4 đồng ý trả số tiền vay này cho ông D.

Đối với số tiền 598.400.000 đồng mà ông D cho rằng, bà T4 đã vay để chi tiêu trong cuộc sống hàng ngày thì bà T4 không thừa nhận nên không đồng ý trả theo yêu cầu của nguyên đơn.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn thừa nhận có nhận tiền cọc số tiền 1.060.000.000 đồng và đồng ý trả lại số tiền cọc này lại cho nguyên đơn; thừa nhận có vay của nguyên đơn số tiền 750.000.000 đồng, đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền vay này.

Ngoài ra, bị đơn có yêu cầu hủy các Hợp đồng đặt cọc; Giấy mua bán đất mà hai bên đã ký theo quy định của pháp luật do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ không giao đủ tiền cọc theo hợp đồng đã ký.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ kế thừa), đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào D.

2. Hủy các Hợp đồng dặt cọc ngày 29/01/2021; Hợp đồng đặt cọc ngày 26/3/2021; Giấy mua bán đất ngày 28/4/2021; Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022; Hợp đồng đặt cọc ngày 11/6/2022; Hợp đồng mua bán nhà ngày 07/12/2022 được ký giữa ông Đào D, bà Lại Thị T4, ông Đặng Thành N, bà Đặng Kim C.

Buộc bị đơn bà Lại Thị T4 có trách nhiệm trả cho ông Đào D số tiền cọc là 1.710.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm mười triệu đồng), số tiền phạt cọc là 1.710.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm mười triệu đồng) và số tiền vay là 1.348.000.000đồng. Tổng số tiền bà T4 có trách nhiệm trả cho ông D là 4.768.000.000 đồng (Bốn tỷ bảy trăm sáu mươi tám triệu động) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc buộc bà T4 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28/4/2020 đối với thửa đất số 319, tờ bản đồ số 03, diện tích 183m2, đất tại đường V, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của nguyên đơn, nếu bị đơn không trả số tiền trên thì bị đơn phải chịu lãi suất theo Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định.

Ngày 24/4/2025, bị đơn bà Lại Thị T4 kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn (có người đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Bà T4 thừa nhận chỉ nhận số tiền đặt cọc qua các lần tổng cộng 1.060.000.000 đồng. Còn khoản tiền vay, bà T4 chỉ vay của nguyên đơn 02 lần tổng cộng là 750.000.000 đồng theo các biên nhận vay tiền. Bị đơn không thống nhất về số tiền đặt cọc, tiền vay như nguyên đơn yêu cầu.

Còn nguyên đơn (có người đại diện theo ủy quyền) không thỏa thuận được việc giải quyết tranh chấp, không đồng ý kháng cáo của bị đơn, thống nhất quyết định của bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đương sự chấp hành đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo:

Kiểm sát viên phân tích các tình tiết, tài liệu, chứng cứ được thu thập có trong hồ sơ vụ án, xác định:

Bị đơn có ký tên trên các hợp đồng đặt cọc nhưng không thừa nhận có nhận số tiền như ghi nhận trên hợp đồng là không phù hợp. Khi đặt cọc chuyển nhượng đất thì đất này còn đang tranh chấp với ông Q nhưng các bên có thỏa thuận, bà T4 giải quyết xong tại Tòa án rồi sẽ chuyển nhượng cho ông D. Mặt dù, bản án giải quyết tranh chấp liên quan đất chuyển nhượng giữa bà T4 với ông Q đã có hiệu lực pháp luật từ tháng 6/2024 nhưng bà T4 lại không thực hiện việc chuyển nhượng cho ông D là vi phạm thỏa thuận. Vì vậy, ngoài số tiền đặt cọc mà bà T4 đã nhận và phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông D thì bà còn phải chịu phạt cọc với số tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc.

Hợp đồng mua bán đất lập ngày 08/10/2024 chốt lại số tiền mà nguyên đơn đã giao cho bị đơn là 3.098.000.000 đồng, trong số tiền này là đã bao gồm tiền vay 1.348.000.000 đồng nên bị đơn thừa nhận chỉ vay số tiền 750.000.000 đồng của nguyên đơn là không phù hợp.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn:

[1.1] Về xác định số tiền nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Nguyên đơn cho rằng, trong khoảng thời gian từ tháng 01/2021 đến tháng 12/2022, nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn nhiều lần với số tiền tổng cộng là 1.710.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 312, tờ bản đồ số 03, diện tích đất là 2.392m^2 (trong đó: 300m^2 đất ở đô thị, đất nghĩa trang 276m^2, đất trồng cây lâu năm 1816m^2), tọa lạc tại Khu V, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ. Còn bị đơn thừa nhận chỉ nhận số tiền đặt cọc nhiều lần tổng cộng là 1.060.000.000 đồng. Như vậy, số tiền đặt cọc mà các bên trình bày không thống nhất là 650.000.000 đồng,

cụ thể qua các lần đặt cọc tại các hợp đồng đặt cọc vào các ngày 29/01/2021, ngày 26/3/2021 và ngày 28/4/2021. Qua các chứng cứ do phía nguyên đơn cung cấp, Hội đồng xét xử nhận thấy rằng:

Tại "Hợp đồng đặt cọc" ngày 29/01/2021 (bút lục 181) có ghi số tiền nguyên đơn "đưa trước" cho bị đơn là 400.000.000 đồng; Giấy mua bán đất ngày 28/4/2021 (bút lục 179), ghi số tiền nguyên đơn "trả trước" cho bị đơn là 400.000.000 đồng. Các hợp đồng này đều có chữ ký của nguyên đơn, bị đơn và người chứng kiến là ông Nguyễn Hoàng T2. Riêng hợp đồng đặt cọc ngày 26/3/2021 (bút lục 180), ghi số tiền nguyên đơn "trả trước" 300.000.000 đồng nhưng mặt sau của tờ hợp đồng này thể hiện nguyên đơn có đưa thêm cho bị đơn 100.000.000 đồng vào ngày 31/10/2022 và 50.000.000 đồng vào gày 15/11/2022 và đều có chữ ký xác nhận nằm ở phía dưới tờ biên nhận của các bên giao, nhận tiền.

Biên bản đối chất ngày 15/01/2025 (bút lục 165 – 166) tại Tòa án nhân dân quận Bình Thủy (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ), bà T4 xác nhận có nhận số tiền đặt cọc của ông D qua các lần: ngày 29/01/2021 số tiền 400.000.000 đồng; ngày 28/4/2021 số tiền 400.000.000 đồng và ngày 26/3/2021 đến ngày 31/10/2022 số tiền 450.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền đặt cọc qua 03 lần nêu trên là 1.250.000.000 đồng. Bị đơn cho rằng, mình chỉ nhận tiền đặt cọc của nguyên đơn qua các lần đặt cọc ngày 29/01/2021, số tiền 150.000.000 đồng; ngày 28/4/2021, 150.000.000 đồng và ngày 26/3/2021, 300.000.000 đồng là chưa phù hợp với các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp nêu trên.

Ngoài số tiền đặt cọc 1.250.000.000 đồng, cộng với số tiền đặt cọc mà các bên đương sự đã trình bày thống nhất vào các ngày 12/4/2022, 150.000.000 đồng; ngày 11/6/2022, 150.000.000 đồng và ngày 07/12/2022 160.000.000 đồng, tổng cộng là 1.710.000.000 đồng. Bị đơn trình bày, mình chỉ nhận số tiền đặt cọc tổng cộng 1.060.000.000 đồng của nguyên đơn là không phù hợp.

[1.2] Về xác định lỗi do không thực hiện hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Ngày 23/11/2015, bà Lại Thị T4 (Lại Thị Kim T4), anh Đặng Thành N và chị Đặng Kim C ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 312 (đất này do ông D đặt cọc để nhận chuyển nhượng) cho ông Nguyễn Hồng Thái Q và ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, gia đình bà T4 khởi kiện ông Q tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì cho rằng bà vay tiền của ông Nguyễn Văn D1 (là cha của ông Q), ông D1 sắp xếp để cho ông Q đứng tên hợp đồng chuyển nhượng đất nên giao dịch chuyển nhượng đất được xác lập giữa các bên là giả tạo. Gia đình bị đơn đồng ý trả lại tiền vay gốc và lãi cho ông D1 để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 312. Vụ án này được Tòa án

nhân dân quận Bình Thủy (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ) xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS- ST ngày 05 tháng 02 năm 2024, đã quyết định: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2015 giữa bà T4, anh N và chị C với ông Q, được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 1720, quyển số 09/2015/TP/CC-SCC-HĐGD là vô hiệu do giả tạo. Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai quận B, thành phố Cần Thơ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 789000 đã cấp cho ông Nguyễn Hồng Thái Q để cấp lại cho bà Lại Thị T4 theo Bản trích đo địa chính số 921, ngày 23/8/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Bà T4, anh N và chị C có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Hồng Thái Q và ông Nguyễn Hồng D2 tổng số tiền 1.898.820.000đ (một tỷ tám trăm chín mươi tám triệu tám trăm hai mươi ngàn đồng) và còn chịu lãi suất nếu chậm thanh toán trong giai đoạn thi hành án theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Q và ông D2 cùng kháng cáo nhưng cả 02 người vắng mặt nhiều lần không có lý do và Tòa án cấp phúc thẩm ban hành Quyết định đình chỉ xét xử phúc vụ án dân sự số 39/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 6 năm 2024, Bản án sơ thẩm nêu trên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày cấp phúc thẩm ra quyết định (ngày 14/6/2024).

[1.3] Tại thời điểm đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất 312 thì đất này còn đang tranh chấp giữa gia đình bà T4 với ông Q như nêu trên nhưng các bên lại có thỏa thuận tại các "Hợp đồng đặt cọc", "Hợp đồng mua bán đất" rằng, khi nào giải quyết xong tranh chấp tại Tòa án với ông Q thì bà T4 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất cho ông D (bút lục 177, 178, 181, 182, 183). Tuy nhiên, từ khi bản án có hiệu lực pháp luật cho đến nay, bà T4 vẫn không thực hiện chuyển nhượng đất cho ông D theo thỏa thuận. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà T4 (có người diện theo ủy quyền) trình bày, hiện tại không rõ tình trạng pháp lý của thửa đất 312 mà ông D đặt cọc để nhận chuyển nhượng. Kết quả xác minh ngày 29/7/2025 tại Phòng thi hành án dân sự Khu vực 2 – Cần Thơ thì hiện chưa có thông tin về thụ lý thi hành án đối với vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà T4 với ông Q theo Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS- ST ngày 05 tháng 02 năm 2024 nêu trên. Nhận thấy, việc không thực hiện hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất thì bà T4 là bên có lỗi. Vì bà nhận đặt cọc là phải chuyển nhượng đất cho ông D như cam kết nhưng lại không thực hiện. Do đó, ngoài số tiền đặt cọc phải trả cho ông D thì bà T4 còn phải chịu phạt cọc với số tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 1.710.000.000 đồng (như xác định tại mục [1.1]) theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Cấp sơ thẩm chấp nhận các yêu cầu của

nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại tiền đặt cọc, buộc chịu phạt cọc là có căn cứ, đúng pháp luật.

[1.4] Về số tiền bị đơn vay của nguyên đơn:

Bị đơn thừa nhận, mình chỉ vay của nguyên đơn 02 lần với số tiền tổng cộng là 750.000.000 đồng (ngày 04/6/2021 vay 150.000.000 đồng và ngày 07/02/2024 vay 600.000.000 đồng). Còn nguyên đơn thì cho rằng, ngoài số tiền bị đơn thừa nhận có vay như nêu trên, nguyên đơn còn cho bị đơn vay nhiều lần để chi xài cá nhân với số tiền 598.400.000 đồng nhưng không làm biên nhận vay tiền.

Tuy bà T4 không thừa nhận có vay số tiền 598.400.000 đồng, nhưng trong "Hợp đồng mua bán đất" viết tay ngày 08/10/2024 được ký kết giữa ông D và bà T4, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Hoàng T2 (bút lục 182 – 183) thì hai bên đã chốt lại tổng số tiền đặt cọc lần 01 cho việc chuyển nhượng thửa đất 312, diện tích 2.392m2 là 3.098.000.000 đồng. Trong khi số tiền đặt cọc thực tế là 1.710.000.000 đồng như nêu trên thì phần chênh lệch còn lại 1.388.000.000 đồng là đã bao gồm số tiền vay 598.400.000 đồng mà các bên tính gộp chung vào số tiền mà ông D đã thanh toán cho việc chuyển nhượng đất, trong đó có khoản tiền mà bà T4 đã vay. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả tổng cộng số tiền vay gốc 1.348.000.000 đồng là có cơ sở để chấp nhận, án sơ thẩm quyết định là phù hợp.

[2] Từ những vấn đề phân tích nêu trên nhận thấy, cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và đưa ra quyết định giải quyết phù hợp, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ nào mới nên không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về việc không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là phù hợp.

[4] về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là bà Lại Thị T4 (Lại Thị Kim T4). Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ).

2/. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc bà Lại Thị T4 phải chịu số tiền 300.000 đồng. Khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà T4 đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000238 ngày 16/5/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – Cần Thơ) vào án phí (bà T4 đã nộp đủ án phí phúc thẩm).

3/. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày được tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND khu vực 2-Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 2-Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Võ Bảo Anh