

Bản án số: 82/2026/DS-PT

Ngày: 17/6/2026

V/v Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Quý Sửu

Các Thẩm phán: Bà Lý Thị Thuý và bà Vũ Thị An

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Ông Nông Văn Đồi, Kiểm sát viên.

Ngày 17/6/2026, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 34/2025/DS-PT ngày 25/3/2026 về việc kiện Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 80A/2026/DS-ST ngày 06/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2026/QĐ-PT ngày 11/5/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Vũ Văn C, sinh năm 1991; địa chỉ: Tổ A, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên; ủy quyền cho bà Muộn Ánh H, sinh năm 1988; địa chỉ: Tổ D, phường L, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Ngọc A và Luật sư Trần Thị Quỳnh T; Công ty L và cộng sự, Đoàn Luật sư tỉnh T; địa chỉ: Số nhà I, tổ dân phố G, phường L, tỉnh Thái Nguyên; vắng luật sư Ngọc A, có mặt luật sư T.

Bị đơn: Ông Đặng Văn N, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ I, phường P, tỉnh Thái Nguyên; xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Ngọc Đ, Văn phòng Luật sư Nguyễn Ngọc Đ; Đoàn Luật sư thành phố H; có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Đào Thị Hồng T1, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ I, phường P, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.

Người làm chứng:

1. Bà Dương Thị N1, sinh năm 1984, địa chỉ: Tổ G, phường P, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.

2. Bà Trần Thị K, sinh năm 1966; địa chỉ: Tổ A, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Vũ Văn C, đại diện theo uỷ quyền bà Muộn Ánh H trình bày:

Qua tìm hiểu thông tin trên các trang Facebook Hội mua bán nhà đất Thái Nguyên, ông C liên hệ để hỏi thông tin về chủ sử dụng và giá chuyển nhượng. Ông C đã gọi cho bà N1 đến để vào xem nhà, khi bà N1 đến không có chìa khóa nên mọi người ra quán nước ngồi đợi chủ nhà ra mở cửa. Tại đây, bà N1 nói với ông C giá chủ nhà mong muốn là 3.600.000.000 đồng, cụ thể thế nào gặp chủ nhà sẽ bàn bạc thêm. Một lúc sau ông Đặng Văn N chủ nhà đến mở cửa, ông C và mọi người vào xem nhà. Sau khi xem xong ông C, mẹ ông C và ông N cùng ra quán nước và thống nhất giá chuyển nhượng nhà và đất là 3.600.000.000 đồng, đặt cọc trước 200.000.000 đồng. Ông N đồng ý hỗ trợ 15.000.000 đồng làm thủ tục và gia lộc thêm cho ông C 10.000.000 đồng. Thỏa thuận xong, tất cả về nhà ông N tại phường H, thành phố T và gọi bà N1 đến để làm hợp đồng đặt cọc. Ông N cho ông C xem bản phôi tờ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 248, diện tích 80m², loại đất ODT và thửa đất số 40, diện tích 78,9 m² loại đất CLN cùng thuộc tờ bản đồ địa chính số B, phường P và giấy phép xây dựng số 1984/GPXD ngày 04/10/2021 của UBND thành phố T.

Ông C đã chuyển 200.000.000 đồng đến số tài khoản 8802862222, mở tại Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh T2 mang tên Đặng Văn N. Các bên thống nhất thời hạn đặt cọc là 30 ngày, từ ngày 12/4/2025 đến ngày 12/5/2025. Để đảm bảo việc chuyển quyền, ông C yêu cầu ông N đo đạc xác định tọa độ theo Luật đất đai mới.

Đến khoảng ngày 20/4/2025, ông N gọi điện cho ông C thông báo đã thực hiện xong thủ tục đo đạc xác định tọa độ thửa đất, hẹn ngày 22/4/2025 ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán tiền. Ông N hẹn ông C đến Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng. Khi ông C yêu cầu đến Văn phòng C1, thì ông N một mực không đồng ý. Nghi ngờ có dấu hiệu khuất tất về hồ sơ nên sáng ngày 22/4/2025, ông C đến Chi nhánh Văn phòng Đ2 để xác minh thông tin về điều kiện chuyển nhượng đối với hai thửa đất nêu trên. Lúc này, ông C mới biết phần công trình nhà ở xây dựng trên đất của ông N đã xây sang thửa đất 40, tờ bản đồ 24 là đất cây lâu năm. Khi ông C liên hệ, ông N không cung cấp được bản đồ xác định tọa độ các thửa đất. Sau đó, ông C đã nhiều lần tìm cách gọi điện, nhắn tin nhưng ông N đều từ chối trả lời liên lạc của ông C. Vì vậy, ông C đã khởi kiện đề nghị Tòa án:

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2025 giữa bên nhận đặt cọc là ông Đặng Văn N và bên đặt cọc là ông Vũ Văn C theo quy định tại khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015.

- Buộc ông Đặng Văn N phải hoàn trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng và bồi thường gấp 02 lần số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng do vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận theo quy định tại Điều 3, Điều 4 Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2025 và khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bị đơn ông Đặng Văn N trình bày:

Ngày 12/4/2025, ông N và ông Vũ Văn C ký hợp đồng đặt cọc mua bán 02 thửa đất số 40, 248, tờ bản đồ số 24 phường P, tỉnh Thái Nguyên, trên đất có 01 căn nhà 2,5 tầng. Hai bên thỏa thuận mua bán với giá 3.600.000.000 đồng, ông C đã đặt cọc 200.000.000 đồng và thỏa thuận ông N có trách nhiệm chuẩn bị hoàn tất giấy tờ pháp lý để hai bên tiến hành việc chuyển nhượng.

Tại thời điểm đặt cọc, 02 thửa đất nêu trên ông N đang thế chấp tại Ngân hàng B nên hai bên thống nhất khi ông N xóa thế chấp xong thì thông báo cho ông C nắm được. Ngày 17/4/2025, ông N làm thủ tục xóa thế chấp và chuẩn bị xong giấy tờ để làm thủ tục pháp lý sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông N thông báo đề nghị ông C cùng đi làm thủ tục chuyển nhượng, thì ông C từ chối nhận chuyển nhượng với những lý do không hợp lý. Ông N đã nhiều lần yêu cầu ông C đến nhận chuyển nhượng xong ông C vẫn không thực hiện, không những không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng mà ông C lại muốn đòi lại số tiền đã đặt cọc với lý do không thuyết phục nên ông N không đồng ý.

Trước khi ký hợp đồng đặt cọc, ông C đã được xem giấy tờ liên quan đến 02 thửa đất 248 và 40 và đến xem thực tế nhà, đất. Ông C có biết một phần diện tích của ngôi nhà xây dựng trên thửa đất số 40 (đất cây lâu năm) nên khi ký hợp đồng đặt cọc, hai bên đã thỏa thuận trong trường hợp phải quan hệ để sang tên được, nếu vượt quá 5.000.000 đồng thì ông N sẽ hỗ trợ số tiền phát sinh và nếu phải đo đạc tọa độ bên A sẽ trả. Ông N xác định ông đã chuẩn bị đầy đủ thủ tục pháp lý để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông C không thực hiện theo hợp đồng.

Ngày 14/5/2025 ông C khởi kiện yêu cầu ông N trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc, ông N không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông C, vì ông N không vi phạm hợp đồng mà do ông C tự ý không tiếp tục thực hiện hợp đồng với lý do không thuyết phục. Ông N đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Hồng T1 (vợ ông N) trình bày:

Bà T1 xác định vợ chồng bà có 02 thửa đất 248, 40, tờ bản đồ số 24, phường P, tỉnh Thái Nguyên. Bà T1 nhất trí với việc ông N ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng hai thửa đất trên. Việc đặt cọc, chuyển nhượng đất đều do ông N quyết định và bà không có ý kiến gì.

Người làm chứng bà Dương Thị N1 trình bày:

Ngày 12/4/2025 bà có được chứng kiến sự việc ông Vũ Văn C và ông Đặng Văn N ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên thửa đất 248, 40, tờ bản đồ số 24 phường P. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc ông C có đến xem trực tiếp nhà và đất, ông N có đưa cho ông C xem bản phô tô Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan đến nhà đất. Hai bên có trao đổi về việc một phần ngôi nhà xây dựng trên thửa đất số 40 là đất cây lâu năm và thỏa thuận quá trình chuyển nhượng, trường hợp phải sang tên được, nếu vượt quá 5.000.000 đồng, ông N sẽ hỗ trợ số tiền phát sinh, nếu phải đo tọa độ thì ông N trả. Hai bên không thỏa thuận nội dung đo đạc tọa độ, nhưng sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà N1 có nói theo luật mới từ tháng 8/2024 về đây phải có trích lục tọa độ mới ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, nếu không thì chỉ dính chính trang 4 giấy chứng nhận. Ông N có nói nếu phải đo tọa độ ông N sẽ trả tiền, không thỏa thuận bên nào có trách nhiệm đứng ra đo đạc tọa độ.

Hai bên thỏa thuận 01 tháng trả đủ tiền và bàn giao nhà, nhưng tầm 10 ngày thì ông N gọi cho ông C thông báo đã đầy đủ pháp lý để sang tên cho ông C. Ông C nói đã làm tọa độ đo đạc chưa mà đòi sang tên, ông N có bảo là việc tọa độ thì mình làm sau, cứ chuyển nhượng trước sau đó ông N cam kết sẽ làm chuyển tọa độ và đo đạc cho ông C, nhưng ông C không nghe bảo phải có tọa độ, đo đạc thì mới đầy đủ hợp đồng pháp lý để chuyển nhượng...Sau lời qua tiếng lại ông N có nói nếu em không mua nữa thì nói với anh để anh bán cho người khác. Ông C nói vẫn muốn mua nhưng phải đo đạc tọa độ thì mới mua. Ông N có nói nếu ông C không mua nữa thì sẽ bán cho người khác và sẽ trả lại tiền cọc cho ông C, nhưng ông C lại muốn không mua thì phải trả lại tiền cọc luôn, ông N không đồng ý.

Người làm chứng bà Trần Thị K (mẹ đẻ của ông C) trình bày:

Bà là mẹ đẻ của ông Vũ Văn C, ngày 12/4/2025 bà có đi cùng ông C và có biết việc đặt cọc giữa ông C và ông N, hai bên trao đổi với nhau về giá, tất cả các thủ tục pháp lý sang tên thì ông N phải chịu và hai bên thống nhất, cả chị N1 môi giới nói đo lại tọa độ. Ông C có nói ông N phải đầy đủ thủ tục pháp lý để chuyển nhượng sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 80A/2026/DS-ST ngày 06/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn C.

Công nhận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà giữa ông Đặng Văn N và ông Vũ Văn C ký ngày 12/4/2025 có hiệu lực.

Buộc ông Đặng Văn N phải trả cho ông Vũ Văn C số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn C về yêu cầu ông Đặng Văn N phải bồi thường số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Ngoài ra Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/02/2026, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm. Ngày 13/02/2026, bị đơn ông Đặng Văn N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Nội dung kháng cáo, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đề nghị Toà án

cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm, buộc bị đơn chịu phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng; Bị đơn không nhất trí trả nguyên đơn số tiền nhận cọc 200.000.000 đồng.

Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và lời trình bày tại Toà án cấp sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tranh luận cho rằng: Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông N có hiệu lực pháp luật. Ông N cam kết chuyển nhượng tài sản nhưng tài sản trên đất có một phần xây dựng trái phép, không đủ điều kiện đăng ký sang tên. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, buộc bị đơn chịu phạt cọc 400.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn nhất trí xác định Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật. Tài sản cam kết chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc đủ điều kiện để chuyển nhượng. Bên nhận cọc không có lỗi trong việc ký kết hợp đồng đặt cọc. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai trả lời tài sản xây dựng trái phép trên đất cây lâu năm không đủ điều kiện đăng ký sang tên là giai đoạn thực hiện hợp đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa phiên toà, Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Vũ Văn C và bị đơn ông Đặng Văn N; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Vũ Văn C và bị đơn ông Đặng Văn N kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung:

[2] Ngày 12/4/2025, nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 248, diện tích 80m², loại đất ODT và thửa đất số 40, diện tích 78,9m² loại đất CLN, thuộc tờ bản đồ địa chính số B, phường P, tỉnh Thái Nguyên. Tài sản trên đất có 01 nhà xây 03

tầng. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.600.000.000 đồng, nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 200.000.000 đồng.

[3] Theo hợp đồng đặt cọc, thời gian đặt cọc là 30 ngày, từ ngày 12/4/2025 đến ngày 12/5/2025, nguyên đơn và bị đơn phải thực hiện xong việc chuyển nhượng và thanh toán tiền đầy đủ. Nguyên đơn cho rằng, ngày 22/4/2025, hai bên hẹn để ký hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn đề nghị ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C1; bị đơn đề nghị ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C1, các bên không thống nhất được nơi ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Xét thấy, cả 02 Văn phòng công chứng nêu trên đều có thẩm quyền công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đều không cách xa nhau. Các bên không thống nhất được văn phòng C1 để công chứng hợp đồng, thể hiện sự không thiện chí trong giao kết hợp đồng.

[4] Nguyên đơn cho rằng khi ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn không biết một phần ngôi nhà xây dựng trên thửa đất số 40 loại đất cây lâu năm, nên không đủ điều kiện chuyển nhượng và diện tích đất thực tế bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc là 400.000.000 đồng.

Xét thấy:

Điều 1 Hợp đồng đặt cọc có nội dung: “*Đặc điểm bất động sản chuyển nhượng: Thửa đất 248+40, tờ bản đồ số 24, diện tích 80+78,9m², địa chỉ thửa đất tổ E phường P, TP T; toàn bộ 2 thửa đất trên có nhà 3 tầng trên đất...*”; Do vậy, khi ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất theo thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên đặt cọc cho rằng, diện tích đất thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không xác định rõ thiếu bao nhiêu, ở vị trí nào, do ai là người lấn chiếm. Vì vậy, việc từ chối giao kết hợp đồng của bên nhận chuyển nhượng với lý do thiếu diện tích đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

[5] Nguyên đơn cho rằng, khi ký kết hợp đồng đặt cọc, không biết một phần ngôi nhà xây dựng trên thửa đất số 40 là đất cây lâu năm, thấy:

Tại Điều 1 của Hợp đồng đặt cọc viện dẫn nêu trên đã xác định toàn bộ 02 thửa đất trên có nhà 03 tầng. Tại trang 2 của Hợp đồng đặt cọc có nội dung: “*Trong trường hợp phải quan hệ để sang tên được thì nếu vượt quá 5.000.000 chi phí bên A sẽ hỗ trợ nốt số tiền phát sinh...*”.

Người làm chứng bà Dương Thị N1 khai: “*...Khi đến ông N có đưa bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng 2 thửa đất cho ông C xem và có ý kiến đối với phần diện tích nhà xây dựng trên thửa đất số 40 cây lâu năm. Ông C và ông N thỏa thuận nếu quá trình chuyển nhượng có khó khăn vướng mắc phải chi phí cho dịch vụ dưới 5 triệu đồng thì ông C phải chịu, trên 5 triệu đồng thì ông N sẽ hỗ trợ. Sau đó hai bên nhất trí và ký hợp đồng*” (BL 132).

Bản thân nguyên đơn trình bày khi giao kết hợp đồng đặt cọc, các bên có xem thực tế nhà đất, giấy tờ bị đơn cung cấp cho nguyên đơn gồm bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy phép xây dựng. Nội dung giấy phép xây

dựng chỉ cho phép xây dựng nhà ở diện tích 68 m², thuộc thửa 248, tờ bản đồ số 24, diện tích 80 m². Nguyên đơn cho rằng không biết một phần ngôi nhà được xây dựng trên thửa đất cây lâu năm, nên không đủ điều kiện chuyển nhượng để từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

[6] Tại Công văn số 536/CNVPĐKĐĐKVI, ngày 29/9/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực I tỉnh Đ2 gửi Tòa án cấp sơ thẩm, có nội dung: *“...N như vậy, ông N xây nhà trên thửa đất số 40 có mục đích là đất trồng cây lâu năm là hành vi sử dụng đất không đúng mục đích đã được cấp Giấy chứng nhận... Căn cứ nội dung quy định trên việc sử dụng đất không đúng mục đích thuộc thẩm quyền xử lý của Chủ tịch UBND cấp xã. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực I sẽ căn cứ kết quả xử lý của UBND cấp xã làm cơ sở thực hiện Đăng ký biến động đất đai theo quy định”* (BL 103).

Hội đồng xét xử thấy, quá trình thực hiện hợp đồng các bên chưa phối hợp chặt chẽ với nhau, trong trường hợp này lẽ ra các bên cùng liên hệ với UBND cấp xã và các cơ quan có thẩm quyền để được hướng dẫn các thủ tục cần thiết để việc chuyển nhượng thực hiện đúng quy định.

[7] Đối với yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn:

Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc về các thỏa thuận khác có nội dung:

... Đến thời gian đã hẹn nêu tại Điều 3, nếu bên B không giao đủ tiền và tiến hành thủ tục nhận chuyển nhượng như đã thỏa thuận thì bên B mất toàn bộ số tiền đã chuyển cho bên A; ngược lại nếu bên A không tiến hành thủ tục chuyển nhượng cho bên B như đã thỏa thuận thì phải hoàn trả toàn bộ số tiền bên B đã chuyển, đồng thời bồi thường cho bên B một khoản tiền tương đương 2 lần số tiền bên B đã đặt cọc...”

Xét thấy, nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết, do một phần công trình xây dựng trái phép trên đất cây lâu năm, nên không thực hiện được đăng ký sang tên, không phải do các bên từ chối không giao kết hợp đồng. Việc Hợp đồng không thể thực hiện được do một phần công trình xây dựng trái phép trên đất cây lâu năm, các bên đều biết. Có cơ sở để xác định cả hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng không được giao kết và thực hiện. Theo tinh thần hướng dẫn tại điểm d, khoản 1, mục I, Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, trường hợp cả hai bên cùng có lỗi thì không phạt cọc. Nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn chịu số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng là không có căn cứ.

[8] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bên nhận cọc trả cho bên đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng và không chấp nhận phạt cọc là có căn cứ. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí:

[9] Án phí phúc thẩm: Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, bị đơn kháng cáo không được chấp nhận, phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí phúc thẩm.

Từ những phân tích nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Vũ Văn C và bị đơn ông Đặng Văn N; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 80A/2026/DS-ST ngày 06/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên.

2. Án phí phúc thẩm: căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà Muộn Ánh H và ông Đặng Văn N, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000811 ngày 03/3/2026 và số 0000875 ngày 09/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND khu vực 1 - Thái Nguyên;
- THADS tỉnh Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Hoàng Quý Sửu

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Lý Thị Thuý

Vũ Thị An

Hoàng Quý Sửu