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: 08/2026/DS-PT
Ngày 09-01-2026
V/v "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc, Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

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 toạ phiên toà: Ông Nguyễn Minh Tân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Trường và ông Nguyễn Hồng Giang.

- Thư ký phiên toà: Ông Phạm Quang Bảo - 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 09 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 233/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2025 về việc "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc, Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Hải Phòng bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 273/2025/QĐXXPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ông Đào Xuân T**, sinh năm 1983 và bà **Phùng Thị L**, sinh năm 1990; đều có địa chỉ tại: Khu dân cư Đ, phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương (nay là TDP Đ, phường T, thành phố Hải Phòng). Đều có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Đào Xuân T, sinh năm 1983; Địa chỉ: Khu dân cư Đ, phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương (nay là TDP Đ, phường T, thành phố Hải Phòng). Giấy ủy quyền ngày 25/11/2024. Có mặt.

2. *Bị đơn:*

2.1. **Bà Nguyễn Thị T1**, sinh năm 1966; địa chỉ: Khu dân cư Đ, phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương (nay là TDP Đ, phường T, thành phố Hải Phòng); Có mặt.

2.2. **Bà Nguyễn Thị T2**, sinh năm 1868; địa chỉ: Khu dân cư N, phường L, thị xã K, tỉnh Hải Dương (nay là TDP N, phường K, thành phố Hải Phòng); Có mặt.

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

3.1. Ông Lương Văn D, sinh năm 1970; địa chỉ: KDC Đ, phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương (nay là TDP Đ, phường T, thành phố Hải Phòng); Vắng mặt và đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1958; địa chỉ: Khu dân cư A, phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương (nay là TDP Đ, phường T, thành phố Hải Phòng); Vắng mặt và đề nghị giải quyết vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T3: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1966; địa chỉ: Khu dân cư Đ, phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương (nay là TDP Đ, phường T, thành phố Hải Phòng); giấy ủy quyền ngày 26/5/2025; Có mặt.

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Đào Xuân T, sinh năm 1983 và bà Phùng Thị L, sinh năm 1990; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Năm 2017, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng thửa đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất của ông Đào Văn C và bà Nguyễn Thị H và được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL044212 ngày 13/3/2018, thửa đất số 43, tờ bản đồ số 16, diện tích 327,0m^2, trong đó 300,0m^2 đất ở, 27,0m^2 đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, phường A, thị xã K, Hải Dương, đứng tên Đào Xuân T và Phùng Thị L.

Năm 2019, vợ chồng ông chuyển nhượng một phần thửa đất số 43 cho bà T1 để xây nhà thờ, tổng diện tích là 221,0m^2, trị giá là 650.000.000 đồng, đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng. Bà T1 thỏa thuận riêng với ông là đến tháng 5/2024 ông mới phải bàn giao quyền sử dụng đất. Trong quá trình đó, bà T1 không được sử dụng bất kỳ tài sản gì trên đất. Khi chuyển nhượng đất, ban đầu vợ chồng ông và bà T1 chỉ thỏa thuận bằng lời nói, sau đó mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/2/2020 và đã được UBND phường A chứng thực, khi đó bà Nguyễn Thị T2 là em gái của bà Nguyễn Thị T1 đứng tên bên nhận chuyển nhượng. Trong Hợp đồng có ghi *"Thửa đất số: 43 (Thửa đất mới 533, 534) tờ bản đồ số 16"*, tức là sau khi tách thửa, thì thửa đất chuyển nhượng cho bà T1 là thửa 534 có diện tích 221,0m^2. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng không như giá thực tế hai bên thỏa thuận mà chỉ ghi 100.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất xong thì ông giao

cho bà T1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên, tách bìa. Nhưng đến nay, bà T1 chưa thực hiện được nên vẫn đứng tên vợ chồng ông.

Tháng 8/2020 ông đi làm ăn xa, vợ con ông vẫn ở ngôi nhà đó. Bà T1 đã tự ý phá 1 bể nước 20m^2, 1 sân nhà bằng bê tông 30m^2 và công trình cổng, hàng tường rào xung quanh nhà ước tính tổng thiệt hại là 50.000.000 đồng, tự ý xây nhà ở trên phần đất vẫn đứng tên vợ chồng ông (những tài sản, công trình này nằm trên phần diện tích đất mà trước đó đã thỏa thuận bán cho bà T1). Cuối năm 2023 ông có sang thỏa thuận với bà T1, cho ông chuộc lại một phần đất mà bà T1 chưa sử dụng, nhưng bà T1 đòi giá 10.000.000 đồng/m^2 nên ông không đồng ý. Ngày 03/11/2024 bà T1 tự ý thuê người đổ cát, xây dựng tường bao trước cửa ngôi nhà ông đang ở khiến gia đình ông khó khăn trong sinh hoạt. Nay ông yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Hủy bỏ toàn bộ thỏa thuận mua bán giữa vợ chồng ông với bà Nguyễn Thị T1. Vợ chồng ông đồng ý trả lại toàn bộ số tiền đã nhận của bà T1 khi bà T1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trả lại mặt bằng diện tích đất đứng tên vợ chồng ông.

2. Yêu cầu bà Nguyễn Thị T1 bồi thường toàn bộ tài sản của vợ chồng ông mà bà T1 đã tự ý phá hủy với giá trị tạm tính là 50.000.000 đồng.

3. Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/02/2020 tại UBND phường A, K, Hải Dương giữa vợ chồng ông và bà Nguyễn Thị T2.

4. Yêu cầu bà Nguyễn Thị T1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang giữ của vợ chồng ông. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày như sau: Chiều 21/3/2019, bà sang hỏi và đặt vấn đề nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nhà anh T, chị L, giá 3.000.000 đồng/m^2. Ngày 23/3/2019 bà đi cùng bà T2 sang đặt cọc cho anh T, chị L số tiền 50.000.000 đồng. Ngày 25/3/2019, bà trả hết tiền mua 103,0m^2 là 300.000.000 đồng. Bà giục anh T, chị L làm thủ tục sang tên thì anh T, chị L nói Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng, sẽ gọi người bán thêm 120m^2 đất liền kề vào phía trong phần đất bà đã mua, do không có ai mua, nên bà mua thêm 120,0 m^2 đất, bà trả anh T, chị L 350.000.000 đồng để trả vào Ngân hàng và xóa thế chấp. Ngày 06/02/2020, anh T, chị L lên phường ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà (bà để bà T2 đứng tên hộ vì bà T2 độc thân). Cán bộ địa chính đã làm trích đo, cắm mốc giới. Khi thỏa thuận mua đất xong, anh T, chị L đã bàn giao toàn bộ nhà đất, đồng thời xin ở nhờ đến tháng 4/2024 thì sẽ trả lại nhà (nhà cũ) thể hiện bằng giấy viết tay. Tháng 3/2020, anh T bỏ nhà đi khỏi nơi cư trú, không liên lạc được nên bà không làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2021, bà xây nhà. Tháng 11/2023 anh T về, bà yêu cầu anh T làm thủ tục sang tên đất thì anh T không làm. Bà phải chờ đến 30/4/2024 theo như thỏa thuận cho ở nhờ thì bà sang đòi nhà, lúc này anh T xin chuộc lại đất nhưng bà không đồng ý. Từ đó anh T gây khó khăn

cho bà trong quá trình sử dụng. Do đó, bà không chấp nhận các yêu cầu của anh T. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực, buộc anh T, chị L phải trả lại quyền sử dụng đất, nhà đã bán cho bà, làm thủ tục sang tên đất cho bà.

Bà T2 đồng nhất với nội dung và quan điểm của bà T1. Bà T2 xác định, bà chỉ đứng tên hộ bà T1 trong hợp đồng nhận chuyển nhượng đất của anh T, chị L, còn tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là của bà T1. Bà đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này và đất thuộc quyền sử dụng của bà T1.

Tại Biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn D trình bày:

Ông và bà T1 là vợ chồng. Bà T1 được các chị em gái cho tiền mua mảnh đất nhà anh T, chị L để xây nhà và làm nơi thờ cúng bố mẹ đẻ bà T1. Hợp đồng chuyển nhượng đất đứng tên bà T2 là bà T1 nhờ đứng tên còn thực chất là bà T1 đứng ra mua của anh T vì bà T2 độc thân. Thực tế tiền bỏ ra xây nhà là chủ yếu tiền của bà T1, các chị em khác cũng có cho bà tiền để xây nhà trên đất mua của anh T. Ông xác định đất bà T1 mua của anh T, chị L và nhà bà xây trên đất này là tài sản riêng của bà T1, ông không có tranh chấp gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Hải Phòng đã quyết định: Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 235, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 116, 117, 119, 275, 351, 500, 501, 502 BLDS năm 2015; Điều 167, 169 Luật Đất đai 2013 (Điều 26, 27 Luật Đất đai 2024); Nghị quyết 326/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Đào Xuân T và chị Phùng Thị L: Buộc bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Thị T2 trả lại anh T, chị L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL044212 ngày 13/3/2018, thửa đất số 43, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, phường A, thị xã K, Hải Dương đứng tên Đào Xuân T và Phùng Thị L.

- Không chấp nhận đối với yêu cầu của anh T, chị L về việc:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/02/2020 tại UBND phường A, K, Hải Dương giữa vợ chồng anh và bà Nguyễn Thị T2 vô hiệu; Hủy bỏ toàn bộ thỏa thuận mua bán giữa vợ chồng anh với bà Nguyễn Thị T1; Yêu cầu bà Nguyễn Thị T1 bồi thường toàn bộ tài sản của vợ chồng anh mà bà T1 đã tự ý phá với giá trị tạm tính là 50.000.000 đồng.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà T1 thanh toán cho anh T, chị L tiền giá trị còn lại của ngôi nhà là 27.808.000 đồng.

- Xác định Hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa anh Đào Xuân T, chị Phùng Thị L với bà Nguyễn Thị T2 ngày 06/02/2020

tại UBND phường A, thị xã K có hiệu lực pháp luật. Chấp nhận sự tự nguyện của bà T2 để bà T1 đứng tên quyền sử dụng đất nhận chuyện nhượng của anh T, chị L. Buộc anh T, chị L phải giải phóng mặt bằng giao toàn bộ diện tích 215,3 m^2 đất (đất ở) đã chuyển nhượng trả bà Nguyễn Thị T1, diện tích đất được giới hạn bởi các điểm A1, B2, B1, A9 đến A1 (Có sơ đồ kèm theo).

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

Ngày 29/9/2025 nguyên đơn ông Đào Xuân T, Phùng Thị L nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 10 - Hải Phòng. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Xuân T, bà Phù Thị L1 và bà Nguyễn Thị T1 (Nguyễn Thị T2), các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận, bà T1 phải trả quyền sử dụng đất phần có nhà ở để đảm bảo quyền lưu cư của gia đình ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông T, bà L1 xác nhận vẫn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu kháng cáo và nộp Bản xác nhận của ông Vũ Tiến T4. Bà T1, bà T2 không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, bà L1, đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Hải Phòng. Về án phí: Người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; yêu cầu kháng cáo, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông T, bà L1 nộp đơn kháng cáo trong thời hạn pháp luật quy định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lương Văn D, bà Nguyễn Thị T3 vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử (HĐXX) tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Đào Xuân T và bà Phùng Thị L, HĐXX xét thấy:

[2.1] Xét về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự: Năm 2019 ông T, bà L đã chuyển nhượng một phần

thửa đất số 43, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: Thôn Đ, phường A, thị xã K, Hải Dương cho bà Nguyễn Thị T1, diện tích tổng là 221,0m^2, trị giá là 650.000.000 đồng, các bên đã giao quyền sử dụng đất và đã thanh toán xong số tiền đã thỏa thuận. Hai bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên bà T1 đã nhờ em mình là bà Nguyễn Thị T2 đứng tên trong hợp đồng. Ông T, bà L, bà T1, bà T2 đều biết rõ về nội dung này và không có ai phản đối. Diện tích quyền sử dụng đất các bên giao dịch là tài sản hợp pháp của vợ chồng ông T, bà L, các bên tham gia hợp đồng đều có năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký kết hợp đồng, không bị lừa dối, ép buộc và ngày 06/2/2020 được UBND phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương chứng thực. Sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã tiến hành đo mốc giới thửa đất trên thực tế và đã bàn giao đất theo hiện trạng, sau đó bà T1 đã tiến hành xây nhà trên một phần diện tích đất đã giao dịch. Việc hai bên chưa thực hiện được thủ tục tách thửa, sang tên và điều chỉnh nội dung trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông T đi khỏi nhà và sau đó khi về lại không hợp tác, gây khó khăn cho việc làm thủ tục với cơ quan nhà nước. Như vậy, xét về hình thức và nội dung giao dịch đã đảm bảo theo quy định của pháp luật về điều kiện tiến hành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ theo quy định của pháp luật.

[2.2] Do giao dịch giữa ông T, bà L và bà T1, bà T2 đã tuân thủ theo quy định của pháp luật, hai bên đã thực hiện toàn bộ nội dung trong giao dịch nên giao dịch trên đã hoàn thành. Việc chưa thực hiện việc tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T bà L, sang cho bà T1 là phần quyền và nghĩa vụ của các đương sự đối với cơ quan quản lý hành chính nhà nước về đất đai. Giao dịch trên đã có hiệu lực pháp luật nên cấp sơ thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và không giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu là đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Ông T cho rằng việc bà T1 xây dựng nhà làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của gia đình ông, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi trên đất vẫn có nhà là không đúng quy định của Luật đất đai. HĐXX nhận thấy, ngày 20/01/2020 giữa ông T, bà L và bà T1 còn lập giao dịch bằng văn bản viết tay về việc bà T1 cho ông T và bà L tiếp tục sử dụng các tài sản và ở nhờ trên diện tích đất nói trên đến hết tháng 5 năm 2024, tuy nhiên trong quá trình sử dụng bà T1 cần xây nhà trên đất nên đã tháo dỡ cổng, bể nước phía Đông Nam, dỡ tường bao để bà T1 xây nhà ở. Nội dung thỏa thuận trong giao dịch giữa hai bên xác định việc bà T1 chỉ cho ông T, bà L ở nhờ trên tài sản của mình đã mua, nên bà T1 vẫn có quyền sử dụng đối với các tài sản đó, việc bà phá dỡ một phần cổng, tường rào, bể nước để xây nhà vẫn không ảnh hưởng tới việc ông T, bà L ở nhờ trong căn nhà trên. Bên cạnh đó căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 499 của Bộ luật dân sự bên cho mượn tài sản là bà T1 vẫn có quyền đòi lại tài sản khi chưa đến hạn trong thỏa thuận chỉ cần thông báo trước cho bên mượn tài sản một khoảng thời gian hợp lý. Thực tế đến thời điểm xét xử sơ thẩm mặc dù đã quá

thời hạn trong thỏa thuận ông T, bà L vẫn đang sử dụng các tài sản đó. Việc bà T1 sử dụng đất để xây nhà là quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai, do vậy nội dung kháng cáo của ông T và bà L là không có căn cứ nên HĐXX không chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo nộp Bản xác nhận của ông Vũ Tiến T4 thể hiện trước khi ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 thì có nhận tiền cọc chuyển nhượng đất của ông T4 là 20.000.000đ, ông T không chuyển nhượng nên phải trả tiền cọc cho ông T4. HĐXX xét thấy nội dung trên không liên quan đến việc giải quyết vụ án này và không chứng minh yêu cầu kháng cáo là có căn cứ, đúng pháp luật. Từ phân tích trên, HĐXX không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Đào Xuân T và bà Phùng Thị L, giữ nguyên nội dung Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do toàn bộ nội dung kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ khoản 4 Điều 26, khoản 1 Điều 29 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.

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Đào Xuân T và bà Phùng Thị L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Hải Phòng về việc "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc, Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

2. Về án phí phúc thẩm: Ông Đào Xuân T và bà Phùng Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm với số tiền là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 - Hải Phòng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0002960 ngày 03/10/2025.

3. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND TP Hải Phòng;
- Phòng GĐ,KT,TT&THA TAND TP Hải Phòng;
- TAND khu vực 10 - Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 10 - Hải Phòng;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Minh Tân