

**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: 372/2025/DS-PT

Ngày: 25-7-2025

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: Bà Lê Thị Thọ.

Các Thẩm phán: Ông Võ Hoàng Khải.
Bà Mạc Thị Chiên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Dương Thanh Giềng - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 128/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 5 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 48/2025/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang nay là Tòa án nhân dân khu vực 13, Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 144/2025/QĐPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1968.

1.2. Bà Phan Thị H, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: ấp G, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp G, xã H, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là: Bà Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1988.

Địa chỉ: ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp I, xã V, thành phố Cần Thơ) là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 28 tháng 10 năm 2024), có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trương Vương Q - Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh H (nay là Đoàn luật sư thành phố C), có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1987.

2.2. Bà Lê Thị Thùy L, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp P, xã P, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn là: Ông Nguyễn Lê N, sinh năm 1991.

Địa chỉ: tổ A, ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Kiên Giang (nay tổ A, ấp H, xã H, tỉnh An Giang) là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 11 năm 2024), có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Trách nhiệm Hữu hạn M.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 1991.

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp P, xã P, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Ngọc T2.

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp H, xã H, thành phố Cần Thơ) là đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 26/6/2025), có mặt,

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Hoàng A và bà Lê Thị Thùy L là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vào ngày 13/11/2023, vợ chồng nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị H có ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn ông Nguyễn Hoàng A và bà Lê Thị Thùy L, gồm các thửa sau:

- Thửa 990, tờ bản đồ số 3, diện tích 243m², loại đất ở nông thôn.

- Thửa 991, tờ bản đồ số 3, diện tích 157,5m², loại đất trồng cây lâu năm.

Khi ký hợp đồng đặt cọc, vợ chồng bị đơn cam kết phần đất 243m² là loại đất ở nông thôn theo đúng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00446 nên nguyên đơn đồng ý nhận chuyển nhượng với giá 1.200.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận thì thanh toán chia hai lần: Lần 1 là thanh toán cùng ngày

làm hợp đồng đặt cọc là ngày 13/11/2023, nguyên đơn đã thanh toán 1.000.000.000 đồng; lần 2 là sau khi bị đơn làm thủ tục cấp đổi xong giấy đất tên bị đơn và ra ký hợp đồng chuyển nhượng qua nguyên đơn thì sẽ thanh toán hết số còn lại 200.000.000 đồng. Trường hợp bên bị đơn không thực hiện đúng cam kết thì phải bồi thường gấp hai lần cho nguyên đơn.

Do không biết rõ về giấy tờ nên nguyên đơn có nhờ Công ty Trách nhiệm hữu hạn M (viết tắt là Công ty M) có đại diện theo pháp luật bà Nguyễn Thị Thanh T1, kiểm tra giấy tờ pháp lý và thực hiện thủ tục làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn với số tiền dịch vụ là 30.000.000 đồng.

Sau khi kiểm tra, Công ty M trả lời là cả 2 thửa đất đều đủ điều kiện chuyển nhượng qua nguyên đơn và khẳng định là thửa 990, diện tích 243m², loại đất ở nông thôn đảm bảo đúng theo giấy cấp ngày 30/10/2006. Từ đó, nguyên đơn ký hợp đồng dịch vụ với công ty M và giao trước tiền dịch vụ 20.000.000 đồng vào ngày 13/11/2023.

Tuy nhiên, sau khi đo đạc làm thủ tục cấp giấy thì phát hiện thửa 990, diện tích 243m² không phải loại đất ở nông thôn mà là đất cây lâu năm nên nguyên đơn yêu cầu vợ chồng bị đơn phải thực hiện đúng như cam kết nhưng bị đơn không thực hiện và cũng không trả lại tiền cọc cho nguyên đơn. Hai giấy đất bản chính hiện nay do nguyên đơn đang cất giữ. Nếu chuyển thổ cư hết đối với diện tích 243m² cho nguyên đơn thì nguyên đơn mới đồng ý. Nếu không thì nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa các bên lập ngày 13/11/2023.

Yêu cầu bị đơn Nguyễn Hoàng A và Lê Thị Thùy L có nghĩa vụ trả lại nguyên đơn số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng.

Yêu cầu bị đơn Nguyễn Hoàng A, Lê Thị Thùy L và Công ty M cùng có nghĩa vụ bồi thường tiền cọc cho nguyên đơn số tiền 1.000.000.000 đồng.

Yêu cầu Công ty M có nghĩa vụ trả lại nguyên đơn số tiền 20.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu bồi thường tiền cọc 1.000.000.000 đồng nhưng nguyên đơn có yêu cầu bị đơn và Công ty M có đại diện là Nguyễn Thị Thanh T1 cùng có nghĩa vụ trả lãi suất đối với số tiền 1.000.000.000 đồng, thời gian tính lãi kể từ ngày nhận cọc đến khi xét xử sơ thẩm với mức lãi suất theo quy định.

Quá trình tố tụng bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Thừa nhận vào ngày 13/11/2023, vợ chồng bị đơn có ký hợp đồng đặt cọc để bán cho nguyên đơn phần đất như nguyên đơn trình bày là đúng. Giá bán là 1.200.000.000 đồng. Bị đơn đã nhận 1.000.000.000 đồng. Trước yêu cầu của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý vì bị đơn cũng không nắm rõ về mặt giấy tờ

nên trước khi ký hợp đồng đặt cọc thì phía nguyên đơn có thuê Công ty M làm giấy, lúc này Công ty M có xem và thông báo với nguyên đơn và bị đơn là đủ điều kiện chuyển nhượng và thửa 990 là đất thổ cư nên Công ty M mới soạn hợp đồng đặt cọc cho hai bên ký. Khi đặt cọc thì bị đơn cũng không có cam kết là đất thổ cư hay đất gì vì chỉ ký theo sự tư vấn của Công ty M, như vậy bị đơn không vi phạm hợp đồng. Nay bị đơn cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với nguyên đơn như ban đầu để nguyên đơn được cấp giấy nhưng nguyên đơn phải trả đủ số tiền còn lại là 200.000.000 đồng cho bị đơn. Trường hợp nguyên đơn không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì nguyên đơn sẽ bị mất toàn bộ tiền đặt cọc. Nếu hợp đồng không được thực hiện thì bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại hai giấy đất bản chính cho bị đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, phía bị đơn đề nghị nếu tiếp tục thực hiện hợp đồng, nguyên đơn sẽ trả bị đơn thêm 200.000.000 đồng, bị đơn tự nguyện hỗ trợ nguyên đơn 50.000.000 đồng chi phí làm giấy. Nếu nguyên đơn không đồng ý thì bị đơn vẫn giữ yêu cầu như lời trình bày ban đầu là đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu nguyên đơn trả lại hai giấy chứng nhận và bị đơn không phải trả lại tiền nhận cọc. Bị đơn không đồng ý tính lãi theo yêu cầu của nguyên đơn vì Công ty M là người có lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được nên Công ty M có trách nhiệm trả tiền lãi cho nguyên đơn.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn M có đại diện là bà Nguyễn Thị Thanh T1 trình bày: Nguyên đơn bà H có đến nhờ bà T1 xem giấy đất, sau khi đối chiếu giữa giấy đất với quyết định thu hồi đất của Hoàng A thì thấy khớp nhau nên hai bên mới tiến hành đặt cọc và hợp đồng đặt cọc là do nhân viên của công ty của bà T1 soạn, khi đó không xem trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bà mới phát hiện quyết định thu hồi đất ghi loại đất thổ cư là sai so với phần chỉnh lý biến động từ thổ cư sang đất cây lâu năm ở trang 4 giấy chứng nhận.

Công ty bà có ký hợp đồng dịch vụ về làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển nhượng từ Nguyễn Hoàng A qua Nguyễn Văn T. Hợp đồng được giao kết giữa ông T với Công ty M. Giá hợp đồng 30.000.000 đồng, ông T đã đưa trước 20.000.000 đồng. Trong quá trình tiến hành làm thủ tục thì phần đất là cây lâu năm nên không thể tiếp tục làm được nên bà đã đưa lại cho nguyên đơn hai giấy đất bản chính.

Theo bà T1 tham khảo thì tại vị trí đó, với diện tích 243m² để chuyển thành đất thổ cư thì đóng tiền sử dụng đất khoảng 600.000.000 đồng.

Đối với việc tranh chấp mà giữa các bên thỏa thuận được với nhau để tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà sẽ tự chịu trách nhiệm làm các thủ tục tiếp theo để hoàn thành thủ tục cho các bên.

Trường hợp các bên không thỏa thuận được thì bà đồng ý trả lại ông T, bà H 20.000.000 đồng.

Đối với số tiền lãi theo yêu cầu của nguyên đơn thì bà tự nguyện chịu trách nhiệm trả nguyên đơn 10.000.000 đồng trong tổng số lãi theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại bản án sơ thẩm số 48/2025/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang nay là Tòa án nhân dân khu vực 13, Cần Thơ tuyên xử như sau:

- Chấm dứt hợp đồng đặt cọc (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) lập ngày 13 tháng 11 năm 2023 giữa ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị H với ông Nguyễn Hoàng A và bà Lê Thị Thùy L.

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn và Công ty M cùng có nghĩa vụ bồi thường 1.000.000.000đ (Một tỉ đồng).

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc Nguyễn Hoàng A và Lê Thị Thùy L cùng có nghĩa vụ trả lại Nguyễn Văn T và Phan Thị H tổng số tiền là 1.045.650.000đ (Một tỉ không trăm bốn mươi lăm triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng). Trong đó tiền đặt cọc 1.000.000.000đ (Một tỉ đồng) và 45.650.000đ (Bốn mươi lăm triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng) tiền bồi thường thiệt hại.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn M có đại diện theo pháp luật là Nguyễn Thị Thanh T1 có nghĩa vụ trả Nguyễn Văn T và Phan Thị H tổng số tiền 65.650.000đ (Sáu mươi lăm triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng). Trong đó trả lại số tiền dịch vụ làm giấy là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) và 45.650.000đ (Bốn mươi lăm triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng) tiền bồi thường thiệt hại.

- Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị H cùng có nghĩa vụ trả lại Nguyễn Hoàng A và Lê Thị Thùy L hai bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H-00445 và H-00446, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P chỉnh lý biến động tại trang 4 qua tên Nguyễn Hoàng A cùng ngày 19 tháng 7 năm 2019.

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trong giai đoạn thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 03 tháng 4 năm 2025, Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp nay là Tòa án nhân dân khu vực 13, Cần Thơ nhận được đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hoàng A, bà Lê Thị Thùy L kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 48/2025/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang nay là Tòa án nhân dân khu vực 13, Cần Thơ. Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bị đơn là người sử dụng đất phải biết loại đất gì nhưng bị đơn cố tình che giấu thông tin để cho nguyên đơn nhầm lẫn mới ký hợp đồng đặt cọc. Hơn nữa đất thổ cư mới có giá cao như vậy.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, bị đơn không có lỗi vì bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình, bị đơn không biết loại đất gì. Hợp đồng đặt cọc là do Công ty M soạn thảo và ghi sai loại đất dẫn đến không tiếp tục được hợp đồng là lỗi do Công ty M. Do đó, bị đơn không trả lại tiền gốc 1.000.000.000 đồng và cũng không đồng ý bồi thường thiệt hại.

Đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty M trình bày: Các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự tại thời điểm ký kết hợp đồng nên các bên phải chịu trách nhiệm về hành vi của mình. Ông Hoàng A năm 2019 nhận chuyển nhượng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này nên ông Hoàng A phải biết loại đất gì. Hơn nữa, năm 2021, ông Hoàng A đã ký vào sơ đồ đo đạc khi thu hồi một phần thửa đất, trên sơ đồ thể hiện loại đất ở nông thôn (T) nên ông Hoàng A cho rằng mình không biết loại đất gì là không đúng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Hợp đồng không thể thực hiện được do xác định loại đất sai, vì vậy hợp đồng vô hiệu thì các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận. Bị đơn đã nhận số tiền 1.000.000.000 đồng của nguyên đơn trong thời gian dài nhưng cũng chỉ phải bồi thường số tiền rất ít cho nguyên đơn. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Hoàng A và bà Lê Thị Thùy L kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1]. Ngày 13 tháng 11 năm 2023, giữa nguyên đơn và bị đơn có xác lập hợp đồng đặt cọc, nội dung bị đơn ông Nguyễn Hoàng A và bà Lê Thị Thùy L đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Phan Thị H diện tích đất tại ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Hậu Giang tại thửa 990, tờ bản đồ số 3, diện tích 243m², loại đất ở nông thôn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00446 và thửa 991, tờ bản đồ số 3, diện tích 157,5m², loại đất trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00445, cùng cấp ngày 30/10/2006 cho ông Tạ Thanh K được chỉnh lý biến động sang tên cho ông Nguyễn Hoàng A ngày 19/7/2019, giá chuyển nhượng hai thửa là 1.200.000.000 đồng. Đợt 1 ông T, bà H sẽ giao cho ông Hoàng A, bà L số tiền 1.000.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng sau khi hoàn tất thủ tục ký chuyển nhượng sang tên cho ông T, bà H thì ông T, bà H sẽ giao đủ.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất về nội dung hợp đồng đặt cọc, thống nhất số tiền cọc đợt 1 là 1.000.000.000 đồng bị đơn đã nhận của nguyên đơn nên thuộc trường hợp những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sau đó, ông T, bà H thực hiện đo đạc để sang tên thì phát hiện tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00446 đã điều chỉnh diện tích 243m² loại đất ở tại nông thôn (T) sang loại đất vườn (V).

Như vậy, phần đất ông T, bà H chuyển nhượng trên thực tế thửa 990 có mục đích sử dụng không đúng theo hợp đồng đặt cọc mà các bên đã thỏa thuận nên không thể tiếp tục thực hiện được theo nội dung hợp đồng đặt cọc. Phía nguyên đơn có sự nhầm lẫn do không biết có việc điều chỉnh trên nên mới ký đặt cọc. Từ việc nhầm lẫn nên đối tượng của hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được. Do đó, hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu theo quy định tại Điều 126, Điều 408 của Bộ luật dân sự.

[2.2]. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, căn cứ vào Điều 131 Bộ luật dân sự, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Như vậy, cấp sơ thẩm tuyên ông Hoàng A và bà L phải trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận cho ông T, bà H. Ông T, bà H phải trả

lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng A và bà L là có cơ sở.

[2.3]. Về bồi thường thiệt hại: Tại Điều 131 Bộ luật dân sự quy định “*bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại*” và tại khoản 2 Điều 408 của Bộ luật dân sự quy định “*Trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết nên đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia*”

Xét thấy, phần đất ông Hoàng A, bà L nhận chuyển nhượng từ ông K, thời điểm nhận chuyển nhượng đất của ông K thì thửa đất 990 đã điều chỉnh 243m² loại đất (T) sang đất (V). Do đó, để thực hiện được việc chuyển quyền quyền sử dụng đất từ ông K sang tên ông Hoàng A thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã phải ghi loại đất V nên xác định bị đơn ông Hoàng A và bà L đã biết và buộc phải biết loại đất khi chuyển nhượng cho ông T, bà H nên lỗi xác định phần nhiều thuộc về ông Hoàng A và bà L.

Đối với ông T, bà H, do không phải là chủ sử dụng phần đất và không hiểu biết về đất đai, ông T, bà H cũng đã nhờ Công ty M xem giấy tờ hợp lệ và thuê mướn Công ty này làm thủ tục giấy tờ đất đai. Sau khi được Công ty xác định hợp lệ và soạn thảo hợp đồng nên ông T, bà H mới ký hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, ông T, bà H xác định không có lỗi.

Đối với Công ty M được ông T, bà H thuê tư vấn giấy tờ đất đai hợp lệ và làm thủ tục sang tên cho ông T, bà H, Công ty không coi kỹ dẫn đến tư vấn sai về loại đất nên Công ty có một phần lỗi.

Cấp sơ thẩm nhận định cả ba bên đều có lỗi và xác định thiệt hại bằng mức lãi suất ngân hàng để buộc cả nguyên đơn ông T, bà H, bị đơn ông Hoàng A, và Công ty M phải chịu tỷ lệ bằng nhau là có lợi cho bị đơn ông Hoàng A, bà L.

[3]. Từ các phân tích trên, ông Hoàng A, bà L kháng cáo không đồng ý trả số tiền nhận cọc và không đồng ý bồi thường thiệt hại là không có căn cứ chấp nhận.

[4]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia tại phiên tòa giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5]. Hợp đồng bị vô hiệu nhưng cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc là chưa chính xác nên Hội đồng xét xử cần điều chỉnh lại cho phù hợp.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 117, Điều 131, Điều 328 và Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015;

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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hoàng A, bà Lê Thị Thùy L.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 48/2025/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13, Cần Thơ).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13 tháng 11 năm 2023 giữa ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị H với ông Nguyễn Hoàng A và bà Lê Thị Thùy L vô hiệu.

Buộc Nguyễn Hoàng A và Lê Thị Thùy L cùng có nghĩa vụ trả lại Nguyễn Văn T và Phan Thị H tổng số tiền là 1.045.650.000đ (Một tỉ không trăm bốn mươi lăm triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng). Trong đó tiền đặt cọc 1.000.000.000đ (Một tỉ đồng) và 45.650.000đ (Bốn mươi lăm triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng) tiền bồi thường thiệt hại.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn M. Có đại diện theo pháp luật là Nguyễn Thị Thanh T1 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị H tổng số tiền 65.650.000đ (Sáu mươi lăm triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng). Trong đó trả lại số tiền dịch vụ làm giấy là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) và 45.650.000đ (Bốn mươi lăm triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng) tiền bồi thường thiệt hại.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị H cùng có nghĩa vụ trả lại ông Nguyễn Hoàng A và bà Lê Thị Thùy L hai bản chính giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số H-00445 và H-00446, cấp ngày 30/10/2006 cho ông Tạ Thanh K được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P chỉnh lý biến động tại trang 4 qua tên Nguyễn Hoàng A ngày 19 tháng 7 năm 2019.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị H về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Hoàng A và bà Lê Thị Thùy L cùng Công ty Trách nhiệm hữu hạn M có nghĩa vụ bồi thường toàn bộ thiệt hại theo lãi suất.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị H về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Hoàng A và bà Lê Thị Thùy L cùng Công ty Trách nhiệm hữu hạn M có nghĩa vụ bồi thường 1.000.000.000đ (Một tỉ đồng).

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hoàng A, bà Lê Thị Thùy L phải nộp 43.369.500đ (Bốn mươi ba triệu ba trăm sáu mươi chín ngàn năm trăm đồng).

Công ty Trách nhiệm hữu hạn M phải nộp 3.282.500đ (Ba triệu hai trăm tám mươi hai ngàn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị H phải nộp 2.282.500đ (Hai triệu hai trăm tám mươi hai ngàn năm trăm đồng), được khấu trừ vào 36.200.000đ (Ba mươi sáu triệu hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007118, ngày 03 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 13, thành phố Cần Thơ). Ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị H được nhận lại 33.917.500đ (Ba mươi ba triệu chín trăm mười bảy ngàn năm trăm đồng) tiền tạm ứng án phí.

6. Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Hoàng A và bà Lê Thị Thùy L phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001962 ngày 15/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 13, thành phố Cần Thơ).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 25/7/2025.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân KV 13 – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV 13 – Cần Thơ;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thọ