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: 140/2026/DS-PT
Ngày 08-5-2026
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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Giang

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Tân

Ông Phạm Anh Tuyết

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Hoàng Thị Hồng Hạnh - 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: Ông Nguyễn Văn Tưởng - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 13/2026/TLPT-DS ngày 28 tháng 01 năm 2026 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2025/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hải Phòng bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 94/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên toà số 210/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thế N, sinh năm 1965; Số CCCD: 031065004200; địa chỉ: Thôn K, xã A, huyện A (nay là Tổ dân phố K, xã A), thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thế N: Anh Phạm Trung K, sinh năm 1986; Số CCCD: 031086003724; địa chỉ: Tổ dân phố B, phường T, thành phố T (nay là Tổ dân phố B, phường L), thành phố Hải Phòng; có mặt;

- Bị đơn: Ông Nguyễn Trí V, sinh năm 1964; Số CCCD: 031064001709; và bà Đào Thị V1, sinh năm 1967; Số CCCD: 031167000665; cùng cư trú tại: Tổ dân phố D, phường D, thành phố T (nay là Tổ dân phố D, phường T), thành phố Hải Phòng; đều có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Trí V, bà Đào Thị V1: Ông Đồng Duyên T và bà Lê Thị Bích H, Luật sư Công ty L - Đoàn Luật sư thành phố H; đều có mặt;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Nguyễn Việt T1, sinh năm 1989; Số CCCD: 031089008154; địa chỉ: Tổ dân phố D, phường D, thành phố T (nay là Tổ dân phố D, phường T), thành phố Hải Phòng; có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Việt T1: Ông Đồng Duyên T và bà Lê Thị Bích H, Luật sư Công ty L - Đoàn Luật sư thành phố H; đều có mặt;

+ Ủy ban nhân dân phường T, thành phố Hải Phòng; trụ sở: Số E đường Đ, thị trấn N, thành phố T (nay là phường T), thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Thế N, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn K, xã A, huyện A (nay là Tổ dân phố K, xã A), thành phố Hải Phòng; bị đơn ông Nguyễn Trí V, sinh năm 1964 và bà Đào Thị V1, sinh năm 1967; cùng cư trú tại: Tổ dân phố D, phường D, thành phố T (nay là Tổ dân phố D, phường T), thành phố Hải Phòng.

Và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Hải Phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện đề ngày 18/9/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 17/03/2022 giữa ông Nguyễn Thế N và vợ chồng ông Nguyễn Trí V và bà Đào Thị V1 đã ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất, có người làm chứng là bà Lại Thị M, sinh năm 1988, số căn cước công dân 031188004966 cấp ngày 20/3/2019. Nội dung hợp đồng đặt cọc cụ thể như sau:

- Ông N đặt cọc số tiền 2 tỷ đồng để đảm bảo việc ông V, bà V1 chuyển nhượng 467,4m^2 đất đã được cấp giấy chứng nhận; làm thủ tục vi bằng chuyển 772,6m^2 đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển quyền thuê đối với 1260m^2 đất thuê của UBND xã T (nay là UBND huyện T) của vợ chồng ông Nguyễn Trí V, bà Đào Thị V1 tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 02 địa chỉ tại xã T, huyện T (nay là phường T, thành phố Hải Phòng).

- Giá bán, chuyển nhượng: 32.300.000.000 đồng (Ba mươi hai tỷ, ba trăm triệu đồng).

- Thời hạn đặt cọc: Trong hợp đồng có ghi là 14 ngày kể từ ngày 17/3/2022 đến 30/4/2022 (Thực tế hai bên thoả thuận thời hạn đặt cọc là 44 ngày kể từ ngày 17/3/2022 đến 30/4/2022, việc ghi nhầm là do người ghi hợp đồng).

Trước khi ký hợp đồng đặt cọc và giao nhận tiền đặt cọc, ông N yêu cầu ông V, bà V1 phải làm thủ tục đính chính xong toàn bộ diện tích 467,4m^2 là đất ở, hai bên mới thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, khi ký hợp đồng đặt cọc hai bên thống nhất trong hợp đồng đặt cọc như sau: Trong khoảng thời hạn 44 ngày kể từ ngày 17/3/2022 đến ngày 30/4/2022, vào ngày 22/4/2022, bên A (ông N) sẽ chuyển cho bên B (ông V, bà V1) 80% giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 25.840.000.000đ (hai mươi lăm tỷ, tám trăm bốn mươi triệu đồng) để hai bên thực hiện ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng đối với 467,4m^2 đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Số tiền còn lại sau khi công chứng bìa là 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng hai bên thoả thuận giữ lại để làm đảm bảo việc ông V bà V1 hoàn tất thủ tục pháp lý đối với 772,6m^2 đất tự vật lập trước năm 1980 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục chuyển quyền thuê 1260m^2 đất của UBND xã T (nay là UBND phường T) cho ông N được quản lý, sử dụng hợp pháp.

Ngày 02/4/2022, hai bên ký biên bản thoả thuận theo đó ông N đặt cọc thêm cho ông V, bà V3 (năm tỷ đồng) tiền mặt mục đích để ông V, bà V1 làm thủ tục đính chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tổng số tiền ông N đặt cọc cho ông V bà V1 đến ngày 02/4/2022 là 7.000.000.000đ (bảy tỷ đồng). Trong biên bản thoả thuận hai bên thống nhất: Ông N sẽ thanh toán 80% giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc là 25.840.000.000 đồng vào ngày 22/4/2022 cho ông V bà V1 để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng 467,4m^2 đất; giao đủ 467,4m^2 đất sổ đỏ; 772,6m^2 đất chưa được cấp giấy chứng nhận và 1260 m2 đất thuê của xã cho ông N.

Ngày 22/4/2022: Ông V, bà V1 chưa làm xong thủ tục đính chính chính bìa đỏ nên hai bên không thực hiện được các nội dung đã cam kết theo biên bản thoả thuận ngày 02/4/2022. Ông V, bà V1 tiếp tục đề nghị ông N đặt cọc thêm 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng) để ông, bà làm thủ tục đính chính bìa đỏ. Ông N đồng ý và chuyển tiếp cho ông V, bà Văn 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng). Ông V, bà V1 đã nhận đủ 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng và cam kết bằng miệng sau 2 tuần (từ ngày 22/4/2022 đến ngày 07/5/2022) sẽ thực hiện xong thủ tục đính chính để hai bên tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Tổng số tiền đặt cọc ông N chuyển cho ông V, bà V1 là 10.000.000.000đ (mười tỷ đồng).

Đến ngày 07/5/2022, ông V bà V1 vẫn chưa hoàn tất thủ tục đính chính bìa đỏ vì vậy hai bên chưa ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thoả thuận đã ký kết.

Ngày 22/7/2022, ông V viết giấy thoả thuận đề ngày 22/7/2022 giao cho ông N có nội dung: *"Tên tôi là Nguyễn Trí V, sinh năm 1964 nơi ở hiện tại xã T có thống nhất với ông Nguyễn Thế N là người mua đất của gia đình tôi đến nay thủ tục chưa làm xong tôi hẹn đến ngày 15/8/2022 dương lịch nếu chưa làm xong tôi mời ông N*

về để cùng ra làm công chứng bàn giao hồ sơ (bìa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) để hai bên cùng nhau làm các thủ tục pháp lý cho hoàn thành".

Ngày 15/8/2022, do thủ tục đính chính chưa xong nên ông V tiếp tục ghi giấy cho ông N có nội dung: *"hẹn chú Nguyên 10 ngày sau 26/8/2022 về thống nhất tiếp nội dung mua bán sang nhượng tài sản (bất động sản)".*

Đến ngày 18/8/2022, ông V bà V1 đính chính xong bìa đỏ, ông N tiếp tục làm việc yêu cầu ông V, bà V1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên ông V bà V1 yêu cầu ông N phải trả thêm 6.200.000.000 (sáu tỷ, hai trăm triệu) đồng tiền đính chính bìa đỏ thì ông V, bà V1 mới thực hiện việc chuyển nhượng. Yêu cầu này của ông V bà V1 không đúng theo cam kết trong hợp đồng đặt cọc và các thoả thuận khác nên ông N không đồng ý vì vậy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được.

Do ông V bà V1 là người vi phạm hợp đồng đặt cọc, không thực hiện theo đúng cam kết nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Buộc ông V, bà V1 tiếp tục thực hiện các thoả thuận theo hợp đồng đặt cọc và các biên bản thoả thuận khác tiến hành giao kết hợp đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng 467,4m^2 đất sổ đỏ; giao đủ 772,6m^2 đất chưa được cấp giấy chứng nhận và chuyển quyền thuê 1260m^2 đất thuê của xã cho ông N.

- Trường hợp ông V, bà V1 không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc thì phải trả lại cho nguyên đơn tổng số tiền là 30.000.000.000đ (ba mươi tỷ đồng) trong đó: T2 đặt cọc 10.000.000.000đ (mười tỷ đồng) và tiền phạt cọc là 20.000.000.000đ (hai mươi tỷ đồng). Trường hợp xét thấy ông V, bà V1 có hành vi gian dối nhằm chiếm đoạt tài sản đề nghị Toà án chuyển hồ sơ cho Cơ quan Công an điều tra để xử lý hình sự.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Trí V và bà Đào Thị V1 thống nhất trình bày:*

Xác nhận có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 17/3/2022 với ông Nguyễn Thế N, người làm chứng là bà Lại Thị M, sinh năm 1988, số căn cước công dân 031188004966, cấp ngày 20/3/2019; mục đích đặt cọc, đối tượng đặt cọc, giá chuyển nhượng, số tiền đặt cọc, thời hạn đặt cọc, các thoả thuận khác như nguyên đơn trình bày.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ngày 02/4/2022, hai bên ký biên bản thoả thuận theo đó ông N đặt cọc thêm cho ông, bà 5.000.000.000 (năm tỷ đồng) tiền mặt. Tổng số tiền ông N đặt cọc cho ông, bà tính đến ngày 02/4/2022 là 7.000.000.000 đồng. Hai bên thống nhất, ngày 22/4/2022 ông N sẽ thanh toán 80% giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc là 25.840.000.000 đồng để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng 467,4m^2 đất. Đối với 772,6m^2 đất chưa được cấp giấy chứng nhận và

1260m^2 đất thuê của xã, ông bà sẽ thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để giao cho ông N.

Ngày 22/4/2022: Ông N không thanh toán 80% giá trị tài sản chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc là 25.840.000.000 đồng cho ông, bà như thoả thuận ngày 02/4/2022 mà chuyển tiếp 3.000.000.000 đồng (ba tỷ) để ông bà làm trích lục bìa đỏ diện tích 467,4m^2 thành đất ở sử dụng lâu dài và toàn bộ giấy tờ liên quan đối với diện tích đất chưa được cấp bìa và diện tích đất thuê cho ông N như thoả thuận ban đầu. Ông V, bà V1 đồng ý nhận 3.000.000.000 đồng và có thoả thuận miệng với nhau thống nhất đến ngày 30/4/2022 ông N phải chuyển đủ tiền để thực hiện việc chuyển nhượng đất.

Đến ngày 30/4/2022 ông N không về chuyển tiền để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất như đã thoả thuận.

Khoảng đầu tháng 5/2022, ông N có về nhà ông V, bà V1 trao đổi về việc không mua đất không có sổ đỏ mà chỉ mua đất đã được cấp bìa và đề nghị ông V, bà V1 trả lại số tiền 10.000.000.000đ (mười tỷ đồng). Ông V có ý kiến, nếu ông N muốn lấy đất, ông V, bà V1 sẽ cắt đất có sổ đỏ bán cho ông N tương đương số tiền 10.000.000.000 đồng, giá chuyển nhượng theo giá thị trường ngày 17/3/2022 (85.000.000 đồng/m^2). Nếu ông N không đồng ý muốn lấy lại tiền phải chờ gia đình ông V, bà V1 bán đất mới có tiền trả. Sau đó ông N đồng ý phương án nhận chuyển nhượng đất nhưng không đồng ý với giá 85.000.000 đồng/m^2 nên có đề nghị mỗi bên lấy hai sàn bất động sản để định giá chuyển nhượng nhưng sau đó hai bên không thống nhất được về giá.

Ngày 22/7/2022, ông V có ghi cho ông N giấy thoả thuận nội dung như sau: Ông V thống nhất với ông N là người mua đất: Đến nay thủ tục chưa làm xong (thủ tục ông V ghi trong thoả thuận này là thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng toàn bộ diện tích 467,4m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ đất vườn và đất ở thành đất ở. Thủ tục chuyển đổi này đã được bà V1 nộp tại UBND xã T nay là UBND phường D vào khoảng giữa tháng 6/2022). Ông V hẹn đến ngày 15/8/2022 dương lịch nếu chưa làm xong, ông V mời ông N về để cùng ra làm công chứng bàn giao hồ sơ (bìa giấy quyền sử dụng đất) để hai bên làm các thủ tục pháp lý cho hoàn thành. Giấy thoả thuận có người làm chứng là bà Hoàng Thị H1 và ông Hoàng Văn P (là người đi cùng ông N).

Đến ngày 15/8/2022, ông N có về nhà ông V, bà V1 để yêu cầu hai ông bà ra công chứng treo nhưng ông V, bà V1 không đồng ý. Sau đó ông N không thanh toán và cũng không tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Quan điểm của ông V, bà V1: Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Số tiền đặt cọc là 7.000.000.000 đồng không phải là 10.000.000.000 đồng. Số tiền 3.000.000.000 đồng

chuyển ngày 22/4/2022 là tiền chuyển nhượng để làm thủ tục trích lục bìa đỏ 467,4m^2 đất. Trường hợp ông N muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông V, bà V1 vẫn đồng ý tuy nhiên giá chuyển nhượng theo giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng. Trường hợp ông N có nhu cầu nhận chuyển nhượng 467,4m^2 đất đã được cấp bìa đỏ thì bị đơn đồng ý tách diện tích đất tương ứng với số tiền 10.000.000.000đ (mười tỷ đồng) theo giá thị trường thời điểm hiện tại. Trường hợp ông N không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và biên bản thoả thuận đã ký kết thì bị đơn không đồng ý trả tiền cọc 7.000.000.000 đồng và 3.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng để làm thủ tục trích lục 467,4m^2 đất có bìa đỏ. Đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND xã D (nay là UBND phường T) có ý kiến như sau:*

Về nguồn gốc, diễn biến quá trình sử dụng đất đối thửa 34 tờ bản đồ số 02, Tổ dân phố D, phường D: Theo sổ mục kê lập năm 1984 hiện đang lưu giữ tại UBND phường D: Thửa 34 tờ bản đồ số 02 có diện tích 1.904m^2; tên chủ sử dụng đất "Đội 7" loại đất "Lmạ" (lúa mạ).

Ngày 23/01/1997, ông Nguyễn Trí V đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G059897, số vào sổ 00086, diện tích 467,4m^2 (là một phần diện tích thửa 34 tờ bản đồ số 02); địa chỉ thửa đất: Thôn D, xã T, huyện T (nay là Tổ dân phố D, D, phường T, thành phố Hải Phòng); trên thửa đất có 01 công trình nhà một tầng.

Ngày 25/5/2021, Ủy ban nhân dân xã T đã ký hợp đồng số 57/HĐ-UBND cho ông Nguyễn Việt T1 thuê 1.260m^2 đất để sử dụng vào mục đích trồng cây hàng năm; Kèm theo hợp đồng là bản Trích đo ngày 23/5/2021; Vị trí thửa đất thuê là một phần diện tích đất tại thửa 34 tờ bản đồ số 02); địa chỉ thửa đất: Thôn D, xã T, huyện T (nay là Tổ dân phố D, phường D, thành phố T); Thời hạn của hợp đồng từ ngày 25/5/2021 đến 31/12/2024; Hiện trạng diện tích 1.260m^2 đất thuê: Không có công trình, không có cây trồng trên đất; Ông Nguyễn Việt T1 đã nộp tiền thuê đất đầy đủ đến hết 31/12/2024. Hiện nay UBND phường D chưa cho ông Nguyễn Việt T1 hay bất kỳ tổ chức cá nhân nào thuê đất tại vị trí diện tích 1.260m^2 tại thửa 34 tờ bản đồ số 02, Tổ dân phố D, phường D, thành phố T, thành phố Hải Phòng (nay là phường T, thành phố Hải Phòng).

UBND không biết việc việc ông Nguyễn Trí V và bà Đào Thị V1 (là bố mẹ anh Nguyễn Việt T1) ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 17/3/2022 với ông Nguyễn Thế N để mua bán 2.500m^2 đất (trong đó có 467,4m^2 đất có sổ đỏ, 772,6m^2 đất được sử dụng và 1260m^2 đất thuê của UBND xã T).

Theo kết quả kiểm tra đo vẽ, diện tích hiện trạng thửa đất 34 tờ bản đồ số 02 có diện tích là 2.472m^2; trong đó diện tích đất ở được cấp giấy chứng nhận là

543,4m^2; diện tích đất thuê là 1.267m^2; diện tích đất tự sử dụng do UBND xã quản lý là 400,8m^2. Diện tích đất hiện trạng có chênh lệch so với diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trích lục kèm theo hợp đồng thuê, sổ mục kê và bản đồ giải thửa. Nguyên nhân chênh lệch là do sai số đo đạc.

Đối với diện tích đất anh Nguyễn Việt T1 thuê của UBND xã D (nay là UBND phường T) và diện tích đất tự sử dụng do UBND phường quản lý chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông V bà V1 và anh T1 không được mua bán, trao đổi chuyển nhượng, chuyển quyền thuê đất.

Quá trình sử dụng đất, ngày 02/12/2022, UBND huyện T ban hành quyết định thu hồi đất số 19098/QĐ-UBND thu hồi diện tích 162,3m^2 đất của hộ ông Nguyễn Trí V phục vụ Dự án cải tạo, nâng cấp tuyến đường M từ chân cầu Bính nối với đường C tại thị trấn N trong đó thu hồi 6,9m^2 đất ở và 155,4m^2 đất hành lang giao thông.

Năm 2022, UBND xã T (nay là UBND phường T) không có chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân.

Theo quy định việc đính chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành G059897, số vào sổ 86 QSDĐ/HP-TN-TD ngày 23/01/1997 cấp cho ông Nguyễn Trí V không phải nộp phí.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Việt T1 trình bày:* Anh xác nhận có biết và đồng ý việc bố mẹ anh là ông Nguyễn Trí V, bà Đào Thị V1 ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022 đảm bảo việc mua bán, chuyển nhượng diện tích 467,4m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; làm thủ tục giao 772,6m^2 đất tự vật lập chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 1260m^2 đất thuê theo hợp đồng của UBND xã T.

Đối với 1260m^2 đất thuê của UBND xã T anh là người trực tiếp ký hợp đồng thuê đất, thanh toán tiền thuê đất và sử dụng đất thuê đúng mục đích.

Trong hợp đồng đặt cọc tại Điều 3 của hợp đồng thuê đất có thể hiện nội dung trong thời gian thuê đất, bên thuê không được chuyển nhượng, chuyển giao quyền thuê đất cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào tuy nhiên trong khoảng tháng 3 năm 2022 giữa bố mẹ anh và anh có trao đổi, bàn bạc với nhau về việc có người muốn mua lại tổng số 2.500m^2 đất trong đó có 467,4m^2 đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 772,6m^2 đất tự vật lập chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 1260m^2 đất anh thuê của UBND xã T. Anh có nhờ bố mẹ anh đứng ra thoả thuận với người mua về việc chuyển quyền thuê đất. Việc trao đổi giữa anh và bố mẹ anh không được lập thành văn bản. Ngày ký kết hợp đồng đặt cọc anh có mặt chứng kiến và có giao thủ tục giấy tờ có liên quan đến việc thuê đất cho phía bên ông N xem ngoài ra anh không có ý kiến gì khác. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc mẹ anh (bà

Đào Thị V1) là người trực tiếp nhận tiền đặt cọc, anh biết tất cả các lần mẹ anh nhận tiền đặt cọc, ký kết các văn bản sau khi đặt cọc và anh không có ý kiến gì.

Khi anh đồng ý để bố mẹ anh sử dụng diện tích đất thuê để ký hợp đồng đặt cọc chuyển quyền thuê đất với ông N thì anh chưa thông báo gì cho bên cho thuê là UBND xã T (nay là UBND phường T) biết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Anh không đồng ý vì ông N là người không thực hiện theo thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc và biên bản thoả thuận ngày 02/4/2022. Đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Lời khai của ông Lê Bình N1, sinh năm 1980; cư trú tại: Xóm Á, phường D, thành phố T, thành phố Hải Phòng (nay là Tổ dân phố Á, phường T, thành phố Hải Phòng); là người chứng kiến việc ký hợp đồng đặt cọc, là người viết giấy biên nhận cam kết ngày 22/4/2022 và chứng kiến việc giao dịch giữa ông Nguyễn Thế N với ông Nguyễn Trí V, bà Đào Thị V1:*

Ông và bà Đào Thị V1 có quen biết nhau từ trước. Qua trao đổi, bà V1 có nói với ông là bà đang có nhu cầu chuyển nhượng diện tích đất thuộc tờ bản đồ số 02, số thửa 34 tại thôn D, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng (nay tổ dân phố D, phường T, thành phố Hải Phòng). Thửa đất có 467,4m^2 đất đã được cấp bìa đỏ, 722m^2 đất chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 1260m^2 đất là đất thuê của UBND xã T.

Sau khi nghe bà V1 trao đổi, do có quen biết với ông Nguyễn Thế N nên ông giới thiệu cho ông N đến xem. Tại thời điểm xem đất, ông V, bà V1 và 1 người con trai của ông bà có đưa cho ông N và ông xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 86 QSDĐ/HP-TN-TD do UBND huyện T cấp ngày 23/01/1997 cho chủ sở hữu là ông Nguyễn Trí V. Sau khi xem xét hiện trạng thửa đất, và giấy tờ pháp lý liên quan đến diện tích được cấp sổ đỏ và lời trình bày của bà V1, ông V đối với diện tích đất chưa được cấp sổ, diện tích đất thuê của xã, ông N và ông V bà V1 có thống nhất nội dung như sau: Ông N đồng ý nhận chuyển nhượng 467,4m^2 đất được cấp sổ đỏ; được quyền sử dụng 722m^2 đất chưa được cấp sổ đỏ và nhận quyền thuê 1260m^2 đất thuê của xã với giá 32.300.000.000 đồng (giá chuyển nhượng đất ở tại thời điểm đặt cọc trên thị trường khoảng từ 45.000.000 đồng đến 47.000.000 đồng/m^2). Ông V, bà V1 chịu trách nhiệm thực hiện việc đính chính 467,4m^2 từ đất vườn và đất ở sang toàn bộ là đất ở đồng thời thực hiện thủ tục khác tại UBND xã để chuyển ông N được sử dụng hợp pháp toàn bộ diện tích 772m^2 đất chưa được cấp sổ đỏ và chuyển quyền thuê đối với 1260m^2 đất thuê của xã; chi phí thực hiện các thủ tục trên do ông V bà Văn C trong phạm vi giá chuyển nhượng như nêu trên. Sau khi ông V, bà V1 thực hiện xong các thủ tục trên, hai bên mới tiến hành thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán; thời hạn thực hiện là 44 ngày từ ngày 17/3/2022 đến 30/4/2022. Sau khi thống

nhất được các nội dung nêu trên, hai bên tiến hành lập hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, ông N đã giao đủ cho ông V bà V1 2.000.000.000 đồng và hai bên có ghi bổ sung nội dung: Ngày 22/4/2022 ông N sẽ chuyển cho ông V, bà V1 25.840.000.000 đồng và giữ lại 5 tỷ đồng khi nào ông V, bà V1 hoàn tất thủ tục pháp lý đối với diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận và chuyển quyền thuê đất thì sẽ giao thanh toán hết.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ngày 02/4/2022 ông N có trao đổi với ông về việc bà V1 yêu cầu ông N chuyển thêm 5 tỷ đồng tiền đặt cọc để bà V1, ông V làm thủ tục đính chính bìa đỏ. Tại buổi làm việc ngày 02/4/2022, ông có chứng kiến nội dung trao đổi giữa ông N và ông V, bà Văn thể H2 như nội dung biên bản thoả thuận ngày 02/4/2022.

Ngày 22/4/2022, ông N có chuẩn bị đủ số tiền 25.840.000.000 đồng cùng ông sang nhà ông V, bà V1 để giao tiền và thực hiện thủ tục chuyển nhượng như đã thoả thuận nhưng bà V1, và ông V trao đổi lại là chưa làm xong thủ tục đính chính bìa đỏ và các thủ tục khác liên quan đến diện tích đất chưa có sổ đỏ và diện tích đất thuê nên hai bên không ra công chứng chuyển nhượng được. Tại buổi làm việc ngày 22/4/2022, bà V1 đề nghị ông N đặt cọc thêm 3 tỷ đồng nữa để bà V1, ông V làm thủ tục đính chính bìa đỏ và ông N đồng ý. Ông là người ghi giấy biên nhận và cam kết ngày 22/4/2022 trên cơ sở ý kiến thống nhất của ông N và ông V, bà V1. Hai bên có thống nhất, tổng số đặt cọc ông N chuyển cho ông V là 10 tỷ đồng. Ông N không giao số tiền mặt cầm đi mà cùng nhau ra Ngân hàng H3 ở khu vực chân cầu H rút tiền và giao tiền để có căn cứ chứng minh sau này.

Trước khi đính chính được bìa đỏ, ông N nhiều lần gọi điện cho ông trao đổi về việc ông V, bà V1 vẫn chưa làm xong thủ tục đính chính và các thủ tục pháp lý liên quan nên hai bên vẫn chưa tiến hành được việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi ông V, bà V1 đính chính được bìa đỏ, ông N có gọi điện trao đổi với ông việc ông V, bà V1 có yêu cầu ông N phải chuyển hơn 6 tỷ đồng (là tiền đính chính bìa đỏ) thì mới đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông N có đề nghị ông V, bà V1 cung cấp biên lai nộp thuế đính chính, hết bao nhiêu tiền ông N cũng đồng ý thanh toán nhưng ông V bà V1 không cung cấp được tài liệu chứng từ và cũng không đồng ý chuyển nhượng theo giá cũ là 32.300.000.000 đồng. Theo ý kiến của ông, do ông V bà V1 không thực hiện đúng cam kết về giá chuyển nhượng như hợp đồng đặt cọc nên ông N không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng với ông V, bà V1. Ông V, bà V1 có lỗi, vi phạm hợp đồng đặt cọc, tự ý tăng giá không có sự đồng thuận của ông N.

** Lời khai của bà Lại Thị M, sinh năm 1988; cư trú tại: Tổ dân phố Đ, phường T, thành phố Hải Phòng; là người ghi hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022 và có mặt tại buổi làm việc ngày 29/4/2022*:

Bà Lại Thị M và ông Lê Bình N1 có quen biết trong quá trình làm việc. Ngày 17/3/2022, ông Lê Bình N1 có trao đổi và nhờ bà M lập hợp đồng đặt cọc cho ông Nguyễn Thế N và vợ chồng ông Nguyễn Trí V, bà Đào Thị V1. Mẫu hợp đồng đặt cọc do bà M tự soạn thảo, nội dung ghi trong hợp đồng đặt cọc là ý kiến thống nhất của ông Nguyễn Thế N và vợ chồng ông V, bà V1.

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, ông Nguyễn Thế N đồng ý đặt cọc 2 tỷ đồng cho ông V, bà V1 để đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 02 tại xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng (nay là Tổ dân phố D D, thành phố T, thành phố Hải Phòng). Về tài sản đặt cọc: Diện tích 467,4m^2 đất đã được cấp sổ đỏ mục đích sử dụng là đất vườn và đất ở; diện tích 722m^2 đất chưa được cấp sổ đỏ và 1260m^2 đất anh Nguyễn Việt T1 (con trai của ông V, bà V1) thuê của UBND xã D (nay là UBND phường T, thành phố Hải Phòng). Thời hạn đặt cọc từ ngày 17/3/2022 đến ngày 30/4/2022 tuy nhiên bà ghi nhầm là 14 ngày; giá chuyển nhượng 32.300.000.000 đồng (giá chuyển nhượng đất ở tại thời điểm đặt cọc trên thị trường khoảng từ 45.000.000 đồng đến 47.000.000 đồng/m^2).

Tại buổi ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên đều nắm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Trí V tại thời điểm đặt cọc mục đích sử dụng là đất vườn và đất ở nên ông N, ông V, bà V1 trao đổi và thống nhất: Ông V, bà V1 sẽ chịu trách nhiệm thực hiện việc đính chính 467,4m^2 đất từ đất vườn và đất ở sang toàn bộ là đất ở, toàn bộ chi phí đính chính bìa đỏ do bên bán chịu. Đối với 772m^2 đất chưa được cấp sổ đỏ ông V, bà V1 sẽ có trách nhiệm ra xã làm thủ tục trích lục và giao trích lục cho bà M để làm thủ tục Vi bằng chứng minh hai bên có giao dịch với nhau thửa đất này với số tiền như thoả thuận. Đối với 1260m^2 đất thuê của xã, ông V, bà V1, anh T1 sẽ có trách nhiệm ra UBND xã để làm thủ tục chuyển quyền thuê đất cho ông N; chi phí thực hiện các thủ tục trên do bên bán là ông V, bà Văn C trong phạm vi giá chuyển nhượng. Chi phí công chứng hợp đồng chuyển nhượng sau này do bên bán chịu. Chi phí chuyển quyền sử dụng đất sau này do bên mua chịu.

Trong hợp đồng đặt cọc, hai bên có yêu cầu bà ghi tại Điều 3 như sau: Thời hạn đặt cọc là 14 ngày kể từ ngày 17/3/2022 đến ngày 30/4/2022. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A là 5.000.000.000 đồng.

Điều 4: Thoả thuận về thuế và lệ phí: Ngày 22/4/20222 chuyển số tiền còn lại cho bên A là 25.840.000.000 đồng. Số tiền còn lại thoả thuận sau khi công chứng

nhận bìa. Thoả thuận khác: Bán 2.500m^2 đất, trong đó có 467,4m^2 bìa đỏ; 722m^2 đất được sử dụng và 1260m^2 đất thuê."

Tại Điều 5 cam kết chung hai bên thống nhất, trường hợp bên nào vi phạm dẫn đến việc không thực hiện được các cam kết theo hợp đồng đặt cọc thì phải trả lại cho bên kia số tiền đã đặt cọc đồng thời phải chịu phạt cọc gấp hai lần số tiền bên B đã đặt cọc cho bên A.

Hai bên đã thống nhất các nội dung và đồng ý ký tên vào hợp đồng đặt cọc.

Tại buổi làm việc ngày 17/3/2022: Ông V vẫn xác nhận sẽ thực hiện chuyển nhượng đối với diện tích đất đã được sổ đỏ đã được đính chính, nhờ bà làm thủ tục vi bằng đối với diện tích đất tự sử dụng và việc chuyển quyền thuê đất ông V ra xã làm cho ông N.

Tại buổi làm việc ngày 29/4/2022, ông V, bà V1 vẫn chưa làm xong thủ tục đính chính bìa đỏ, thủ tục ký trích đo đối với diện tích đất tự sử dụng 722m^2 và thủ tục chuyển quyền thuê đất. Bà V1 có ý kiến không đồng ý thực hiện việc đính chính bìa đỏ và các thủ tục khác chỉ bán đất theo hiện trạng. Ông N không đồng ý, vẫn đề nghị vợ chồng ông V, bà V1 phải thực hiện đúng cam kết. Sau các buổi làm việc trên, bà M không tham gia buổi làm việc nào khác giữa hai bên.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2025/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hải Phòng xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thế N:

Buộc bị đơn là ông Nguyễn Trí V và bà Đào Thị V1 phải trả cho nguyên đơn là ông Nguyễn Thế N tổng số 17.980.547.945 đồng, trong đó: Số tiền đặt cọc đã nhận 7 tỷ đồng, số tiền tiền phạt cọc là 7 tỷ đồng, số tiền 3 tỷ đồng chuyển ngày 22/4/2022 và tiền lãi phát sinh của số tiền 3 tỷ đồng từ ngày 26/8/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 02/12/2025 là 980.547.945 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong số tiền trên, bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số còn nợ nguyên đơn theo mức lãi suất 10%/năm cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền còn nợ cho nguyên đơn.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo đối với các đương sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Thế N, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn K, xã A, huyện A (nay là Tổ dân phố K, xã A), thành phố Hải Phòng; bị đơn ông Nguyễn Trí V, sinh năm 1964 và bà Đào Thị V1, sinh năm 1967; cùng cư trú tại: Tổ dân phố D, phường D, thành phố T (nay là Tổ dân phố D, phường T), thành phố Hải Phòng có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm 71/2025/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hải Phòng.

Nguyên đơn ông Nguyễn Thế N kháng cáo bản án, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử lại bản án theo hướng xác định lại số tiền đặt cọc là 10 (mười) tỷ đồng; buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn số tiền phạt cọc là 20 (hai mươi) tỷ đồng.

Bị đơn, ông Nguyễn Trí V và bà Đào Thị V1 kháng cáo bản án, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử lại bản án theo hướng xác định nguyên đơn là người có hành vi vi phạm thỏa thuận đặt cọc, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại số tiền đặt cọc và buộc bị đơn bồi thường tiền phạt cọc.

Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Hải Phòng kháng nghị bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Tại giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Thế N và bị đơn ông Nguyễn Trí V, bà Đào Thị V1 không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ gì mới.

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

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm đối với kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thế N; bị đơn ông Nguyễn Trí V và bà Đào Thị V1; kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Hải Phòng:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, căn cứ vào lời khai của các đương sự thể hiện:

Quá trình Toà án giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022 để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích 467,4m^2 đất đã được cấp giấy chứng nhận; giao đủ 722m^2 đất chưa được cấp giấy CNQSD đất và 1260m^2 đất thuê của UBND xã T (nay là UBND phường T.

Theo quy định tại Điều 168 Luật đất đai năm 2013 quy định về thời điểm được thực hiện hiện các quyền của người sử dụng đất thì: "1. *Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất".* Trong hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/3/2022, nguyên đơn và bị

đơn đã ghi rõ trong hợp đồng là "*Bán 2.500m^2 đất trong đó có 467,2m^2 bìa đỏ, 772m^2 đất được sử dụng và 1260m^2 đất thuê*". Đối với diện tích đất 772m^2 tự vượt lập và 1260m^2 đất thuê ông V và bà V1 chưa được cấp giấy CNQSD đất. Quan điểm của UBND phường T cũng xác định: *Đối với diện tích đất anh Nguyễn Việt T1 thuê của UBND xã D (nay là UBND phường T) và diện tích đất tự sử dụng do UBND phường quản lý chưa được cấp giấy CNQSD đất, ông V bà V1 và anh T1 không được mua bán, trao đổi chuyển nhượng, chuyển quyền thuê đất*. Như vậy, giữa ông N với ông V, bà V1 thoả thuận bán diện tích đất 772m^2 tự vượt lập và 1260m^2 đất do anh T1 thuê của UBND xã T là trái pháp luật. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 17/3/2022 giữa vợ chồng ông V, bà V1 với ông N là thoả thuận trái pháp luật, theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự thì hợp đồng đặt cọc nói trên là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng đặt cọc có hiệu lực là áp dụng pháp luật không đúng. Do hợp đồng vô hiệu ngay tại thời điểm giao kết, do đó theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2015 thì " *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*". Việc bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận *một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thế N:* Buộc bị đơn là ông Nguyễn Trí V và bà Đào Thị V1 phải trả cho nguyên đơn là ông Nguyễn Thế N số tiền tiền phạt cọc là 7 tỷ đồng là không đúng quy định của pháp luật.

Vì vậy, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Hải Phòng là có căn cứ chấp nhận nên cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền phạt cọc và tiền lãi phát sinh, tuyên Hợp đồng đặt cọc vô hiệu, các bên trả cho nhau những gì đã nhận.

Đối với kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn: Nguyên đơn, bị đơn đều xác định hợp đồng đặt cọc có hiệu lực. Tuy nhiên, như đã phân tích trên, do kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Hải Phòng xác định hợp đồng đặt cọc vô hiệu là có căn cứ chấp nhận nên không cần thiết phải xét đến nội dung kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, đề nghị HĐXX phúc thẩm TAND thành phố Hải Phòng, đề nghị Hội đồng xét xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thế N, bị đơn ông Nguyễn Trí V và bà Đào Thị V1;

Chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Hải Phòng; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 71/2025/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2025

của Tòa án nhân dân thành phố khu vực 1 - Hải Phòng theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thế N đối với khoản tiền phạt cọc và tiền lãi phát sinh, tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022 giữa ông Nguyễn Thế N và vợ chồng ông Nguyễn Trí V và bà Đào Thị V1 là vô hiệu, các bên trả cho nhau những gì đã nhận.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng đặt cọc thuộc tranh chấp về giao dịch dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng theo điểm b khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thời hiệu khởi kiện của hợp đồng: Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc là ngày 17/3/2022. Ngày 18/9/2024, ông Nguyễn Thế N nộp đơn khởi kiện vụ án *"Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc"* đối với vợ chồng ông Nguyễn Trí V và bà Đào Thị V1 là còn thời hiệu theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3] Về số tiền đặt cọc: Quá trình Toà án giải quyết vụ án, nguyên đơn khẳng định tổng số tiền đặt cọc nguyên đơn chuyển cho bị đơn là 10 tỷ đồng. Bị đơn xác nhận ngày 17/3/2022 có nhận 2 tỷ đồng, ngày 02/4/2022 có nhận 5 tỷ đồng là tiền đặt cọc; số tiền 3.000.000.000 đồng nguyên đơn chuyển cho bị đơn ngày 22/4/2022 là tiền chuyển nhượng để làm thủ tục trích lục bìa đỏ 467,4m^2 đất không phải là tiền đặt cọc. Tại phiên toà, bị đơn thống nhất với ý kiến của nguyên đơn tổng số tiền đặt cọc là 10 tỷ đồng.

[3.1] Hội đồng xét xử xét thấy: Khi ký hợp đồng đặt cọc, hai bên thống nhất đặt cọc 2 tỷ đồng để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời gian đặt cọc từ ngày 17/3/2022 đến ngày 30/4/2022. Sau khi ký xong hợp đồng đặt cọc, do thủ tục đính chính bìa đỏ từ đất vườn và đất ở sang toàn bộ là đất ở chưa xong, hai bên có trao đổi, thống nhất ký thoả thuận mua bán và giao nhận đất ngày 02/4/2022 trong đó có nội dung: Bên mua tiếp tục đặt cọc thêm 5 tỷ đồng cho bên bán để bên bán hoàn tất mọi thủ tục pháp lý cho bên mua đảm bảo quyền lợi kinh tế cho bên mua; ngày 22/4/2022 bên mua sẽ chuyển 25.300.000.000 đồng để hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

[3.2] Đến ngày 22/4/2022, hai bên không thực hiện việc giao tiền, ký kết hợp đồng chuyển nhượng như đã thoả thuận mà tiếp tục thống nhất thoả thuận tại giấy biên nhận và cam kết ngày 22/4/2022 có nội dung: Bên mua chuyển thêm cho bên bán 3

tỷ đồng để làm thủ tục trích lục bìa đỏ 467,4m^2 đất ở sử dụng lâu dài và toàn bộ giấy tờ liên quan cho bên mua.
[3.3] Ngoài văn bản trên, không có văn bản nào khác thể hiện nội dung số tiền 3 tỷ bên mua chuyển cho bên bán là tiền đặt cọc nên không có căn cứ xác định số tiền 3 tỷ đồng bên mua chuyển cho bên bán ngày 22/4/2022 là tiền đặt cọc.

Từ những phân tích ở trên, Hội đồng xét xử nhận thấy tổng số tiền đặt cọc bên đặt cọc chuyển cho bên nhận cọc là 7 tỷ đồng không phải là 10 tỷ đồng.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc, trường hợp không tiếp tục thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc yêu cầu Toà án buộc phải trả lại cho nguyên đơn tổng số tiền là 30.000.000.000 (ba mươi tỷ) đồng trong đó: Tiền đặt cọc 10.000.000.000 (mười tỷ) đồng và tiền phạt cọc là 20.000.000.000 (hai mươi tỷ) đồng:

[4.1] Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022, lời khai của các đương sự và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Giữa ông Nguyễn Thế N và vợ chồng ông V bà V1 ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng 467,4m^2 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; làm thủ tục vi bằng chuyển 722m^2 đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển quyền thuê đối với 1.260m^2 đất của UBND xã T (nay là UBND phường T) thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 02 tại xã T (nay là phường T) thành phố Hải Phòng; giá chuyển nhượng 32.300.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc 44 ngày kể từ ngày 17/3/2022 đến ngày 30/4/2022; ngày 22/4/2022 ông N phải chuyển cho ông V, bà Văn 8 giá trị của hợp đồng chuyển nhượng tương đương 25.840.000.000 đồng; số tiền 5 tỷ còn lại sau khi làm xong hợp đồng công chứng chuyển bìa, ông N sẽ chuyển hết cho ông V, bà V1. Hai bên thống nhất: Đối với diện tích đất 467,4m^2 đất đã được cấp bìa đỏ, sau khi ông V, bà V1 làm xong thủ tục đính chính diện tích đất từ đất vườn và đất ở sang đất ở hai bên sẽ thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng; đối với diện tích 722m^2 đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông V, bà V1 ra xã làm thủ tục trích lục và giao trích lục cho bà M để làm thủ tục Vi bằng chứng minh hai bên có giao dịch với nhau; đối với diện tích đất thuê của xã, ông V, bà V1, anh T1 có trách nhiệm ra UBND xã để làm thủ tục chuyển quyền thuê đất cho ông N. Ngoài ra, không có văn bản nào thể hiện nội dung thoả thuận về chi phí thực hiện các thủ tục trên do bên mua phải chịu.

[4.2] Hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022 và biên bản thoả thuận mua bán và giao đất ngày 02/4/2022 hai bên đều thống nhất nội dung thoả thuận như sau: Ông N đặt cọc thêm cho ông V, bà V1 5 tỷ đồng. Tổng số tiền đặt cọc là 7 tỷ đồng, còn lại 25.300.000.000 đồng. Đến ngày 22/4/2022, ông N phải chuyển cho ông V 25.840.000.000 đồng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ngày 22/4/2022 hai bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất mà tiếp tục lập giấy biên nhận và cam kết thống nhất nội dung: Ông N chuyển thêm cho ông V 3 tỷ đồng để ông V làm thủ tục trích lục sang bìa và bìa đỏ 467,4m^2 đất ở có mục đích sử dụng lâu dài và toàn bộ giấy tờ liên quan đến đất cho ông N như đã thoả thuận ban đầu. Ngày 30/4/2022, hai bên không thực hiện việc giao tiền và ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 22/7/2022, ông V viết giấy thoả thuận giao cho ông N có nội dung: "Tên tôi là Nguyễn Trí V, sinh năm 1964 nơi ở hiện tại xã T có thống nhất với ông Nguyễn Thế N là người mua đất của gia đình tôi đến nay thủ tục chưa làm xong tôi hẹn đến ngày 15/8/2022 dương lịch nếu chưa làm xong tôi mời ông N về để cùng ra làm công chứng bàn giao hồ sơ (bìa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) để hai bên cùng nhau làm các thủ tục pháp lý cho hoàn thành". Ngày 15/8/2022, thủ tục đính chính bìa đỏ chưa xong nhưng hai bên vẫn không thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng như đã thoả thuận. Ông V tiếp tục ghi giấy cho ông N có nội dung: "hẹn chú Nguyên 10 ngày sau 26/8/2022 về thống nhất tiếp nội dung mua bán sang nhượng tài sản (bất động sản)". Đến ngày 26/8/2022, hai bên không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng như đã cam kết.

[4.3] Như vậy, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, hai bên đã ký thêm nhiều văn bản thoả thuận khác để đặt cọc thêm tiền, chuyển tiền để đính chính diện tích 467,4m^2 sang toàn bộ là đất ở, thống nhất gia hạn thời gian giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất. Thời hạn cuối cùng hai bên thoả thuận sẽ giao kết hợp đồng là ngày 26/8/2022. Đến thời hạn nêu trên, diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được đính chính xong, tuy nhiên ông V bà V1 không đồng ý thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng vì cho rằng thời hạn đặt cọc là ngày 30/4/2022 nhưng ông N không thực hiện đúng cam kết chuyển tiền để ký kết hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc. Ông V bà V1 cũng yêu cầu ông N nếu muốn tiếp tục thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng không theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết mà phải theo giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng. Lý do tăng giá chuyển nhượng là vì sau khi đính chính xong bìa đỏ, giá trị của diện tích đất đã tăng lên. Đối với 772m^2 đất chưa được cấp sổ đỏ, ông V, bà V1 cam kết sẽ ra xã làm trích lục để làm thủ tục Vi bằng nhưng đến thời điểm hiện nay ông V, bà V1 vẫn chưa làm. Đối với thủ tục chuyển quyền thuê đất ông V, bà V1, anh T1 cũng chưa thực hiện.

[4.4] Từ các phân tích ở mục [4.1], [4.2], [4.3], có đủ căn cứ xác định, bị đơn nhận tiền đặt cọc của nguyên đơn để đảm bảo thực hiện các cam kết theo hợp đồng đặt cọc và các cam kết khác đã ký kết, cụ thể: Đối với diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên cam kết sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng sau khi diện tích đất 467,4m^2 được đính sang toàn bộ là đất ở. Đối với diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên bán cam kết sẽ làm thủ tục đảm bảo quyền lợi cho bên mua (trích lục diện tích đất tại xã

để làm thủ tục vi bằng). Đối với diện tích 1260m^2 đất thuê, bên bán cam kết làm thủ tục để đảm bảo chuyển được quyền thuê đất cho bên mua. Đây là sự xác nhận của bên nhận cọc về năng lực pháp lý và nghĩa vụ có khả năng thực hiện giao dịch nên bên bán phải có trách nhiệm thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết. Tuy nhiên, đến thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc là ngày 26/8/2022, thủ tục đính chính bìa đỏ đối với diện tích 467,4m^2 đất đã xong nhưng bên bán không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đúng cam kết, đơn phương tăng giá chuyển nhượng mặc dù hai bên không có văn bản nào thoả thuận về việc thay đổi giá chuyển nhượng; không thực hiện việc trích lục diện tích đất chưa được cấp bìa và không thực hiện thủ tục chuyển quyền thuê đất. Bị đơn hoàn toàn có lỗi, vi phạm hợp đồng đặt cọc dẫn đến giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại tiền đặt cọc và chịu phạt cọc theo quy định do vi phạm Hợp đồng đặt cọc và các cam kết khác đã ký giữa hai bên.

[5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc bị đơn phải trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc tổng số là 30.000.000.000 đồng.

[5.1] Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn không thống nhất được với nhau về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nên có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc. Số tiền bên mua đặt cọc cho bên bán là 7 tỷ đồng. Tại Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc hai bên có thống nhất "Bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp hai lần số tiền bên B đặt cọc cho bên A". Do bên mua đặt cọc cho bên bán 7 tỷ đồng nên số tiền phạt cọc gấp hai lần là 14 tỷ đồng. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại tiền đặt cọc 10 tỷ đồng và tiền phạt cọc 20 tỷ đồng là không có căn cứ vì chưa đúng theo các thoả thuận hai bên đã ký kết và theo quy định tại Điều 328 Bộ Luật Dân sự về đặt cọc. Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 pháp luật quy định như sau: "Đặt cọc: 1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác."

[5.2] Đối với số tiền 3 tỷ đồng bên mua chuyển cho bên bán ngày 22/4/2022 không phải là tiền đặt cọc nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn đồng thời bị đơn phải trả cho nguyên đơn lãi suất chậm trả đối với số tiền này kể từ ngày 26/8/2022

đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 02/12/2025. Do các bên không thoả thuận về lãi suất chậm trả tiền nên căn cứ Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, áp dụng mức lãi suất 10%/năm/số tiền chậm trả, cụ thể: 3.000.000.000 x 10% : 365 ngày x 1193 ngày = 980.547.945 đồng.

[5.3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn là ông Nguyễn Trí V và bà Đào Thị V1 phải trả cho ông Nguyễn Thế N tổng số 17.980.547.945 đồng, trong đó: Số tiền đặt cọc đã nhận là 7 tỷ đồng, số tiền tiền phạt cọc là 7 tỷ đồng, số tiền 3 tỷ đồng chuyển ngày 22/4/2022 và tiền lãi phát sinh của số tiền 3 tỷ đồng từ ngày 26/8/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 02/12/2025 là 980.547.945 đồng.

[6] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Thế N và bị đơn ông Nguyễn Trí V, bà Đào Thị V1 kháng cáo; Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Hải Phòng kháng nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2025/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hải Phòng.

Tại giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Thế N và bị đơn ông Nguyễn Trí V, bà Đào Thị V1 không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ gì mới làm căn cứ cho HĐXX xem xét kháng cáo của mình.

[7] Hội đồng xét xử nhận thấy căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa. Việc kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Hải Phòng đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2025/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hải Phòng là có căn cứ: Nhận thấy Hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022 được ký giữa nguyên đơn ông Nguyễn Thế N và bị đơn ông Nguyễn Trí V, bà Đào Thị V1 được ký kết để mua toàn bộ diện tích đất 2500 m^2 gồm 476,4 m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 772,6m^2 đất tự vật lập chưa được cấp giấy chứng nhận và 1260 m^2 đất thuê của UBND xã T không có sự tách biệt từng loại đất. Các bên không có thỏa thuận giá chuyển nhượng cụ thể đối với từng loại đất cũng như không phân chia tiền đặt cọc tương ứng. Đối với đất tự vật lập theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 (Điều 45 Luật Đất đai năm 2024) là diện tích đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng nên không được phép thực hiện việc chuyển nhượng. Đối với đất cho thuê thì theo Hợp đồng cho thuê giữa Ủy ban xã T và anh Nguyễn Việt T1, tại Điều 3 quy định: Trong thời gian thực hiện hợp đồng bên thuê không được chuyển nhượng, chuyển giao quyền thuê đất cho bất kỳ cá nhân tổ chức nào.

[7.2] Vì vậy, Hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022 được ký giữa nguyên đơn ông Nguyễn Thế N và bị đơn ông Nguyễn Trí V, bà Đào Thị V1 do đối tượng của hợp đồng là đất vật lập và đất thuê không được chuyển nhượng nên không thể thực hiện được, vi phạm khoản 1 Điều 408 của Bộ luật Dân sự.

[7.3] Theo quy định pháp luật các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận nên bị đơn ông Nguyễn Trí V, bà Đào Thị V1 phải trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Thế N số tiền là 10 tỷ đồng.

[7.4] Đối với việc giải quyết hậu quả thiệt hại của hợp đồng đặt cọc vô hiệu là số tiền lãi theo Bộ luật dân sự trên thì lãi suất của số tiền 10 tỷ đồng được quy định là 10%/năm. Đến ngày 07/5/2022, ông V và ông N có việc trao đổi không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa. Vì vậy, được xác định thời điểm tính tiền lãi là từ ngày 07/5/2022 đến thời điểm xét xử là 08/5/2026 được tính là 4 năm và số tiền bị thiệt hại là 4 năm x 10% x 10 tỷ đồng = 4 tỷ đồng.

[7.5] Trên cơ sở đánh giá yếu tố lỗi: Tại thời điểm ký kết các bên đều biết rõ và nhận thức được tình trạng pháp lý của từng đối tượng được ký kết trong hợp đồng đặt cọc do vậy đánh giá hai bên đều có lỗi, tuy nhiên ông V là người đã cầm số tiền 10 tỷ đồng và sử dụng được 4 năm, vì vậy ông V2 phải chịu 80% hậu quả thiệt hại tức ông V phải chịu đối với số tiền đã gây thiệt hại cho ông N là 80% x 4 tỷ đồng = 3,2 tỷ đồng và ông Nguyễn Thế N chịu thiệt hại 20% tương đương 20% x 4 tỷ đồng = 400.000.000 đồng.

[7.6] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thế N và bị đơn ông Nguyễn Trí V, bà Đào Thị V1. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Hải Phòng; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2025/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hải Phòng theo quy định tại khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; buộc bị đơn ông Nguyễn Trí V, bà Đào Thị V1 phải trả cho ông Nguyễn Thế N số tiền là 13,2 tỷ đồng.

[8] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 của 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.

[8.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Thế N là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại nguyên đơn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp số tiền là 69.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010129 ngày 18/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Hải Phòng).

[8.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thế N và bị đơn ông Nguyễn Trí V, bà Đào Thị V1 không được chấp nhận nên các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông N và ông V là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Bị đơn bà Đào Thị V1 phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm số tiền là 112.000.000

đồng + 0,1% (6.600.000.000 đồng - 4.000.000.000 đồng) = 114.600.000 đồng. Bà V1 đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008981 ngày 30 tháng 12 năm 2025 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Hải Phòng, bà V1 còn phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm số tiền là 114.300.000 (Một trăm mười bốn triệu ba trăm nghìn) đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 38, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, Điều 266, Điều 273, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 (Điều 45 Luật Đất đai năm 2024)

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 119, 275, 328, khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Hải Phòng về việc tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022 được ký giữa nguyên đơn ông Nguyễn Thế N và bị đơn ông Nguyễn Trí V, bà Đào Thị V1 là vô hiệu.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thế N và bị đơn ông Nguyễn Trí V, bà Đào Thị V1.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Trí V và vợ là bà Đào Thị V1 phải trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Thế N số tiền là 13.200.000.000 (Mười ba tỷ, hai trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Thế N được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại nguyên đơn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp số tiền là 69.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010129 ngày 18/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Hải Phòng).

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Thế N và bị đơn ông Nguyễn Trí V là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Bị đơn bà Đào Thị V1 phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm số tiền là 114.600.000 đồng. Bà V1 đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008981 ngày 30 tháng 12 năm 2025 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Hải Phòng, bà V1 còn phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm số tiền là 114.300.000 (Một trăm mười bốn triệu ba trăm nghìn) đồng.

3. Trường hợp bản án 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 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND khu vực 1 - Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 1 - Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Nguyễn Hồng Giang