

**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: 79/2026/DS-PT
Ngày: 29 - 01 - 2026
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: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Hùng.
Ông Nguyễn Hữu Bằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:
Ông Lâm Thành Them – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 29 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 545/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 927/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Huỳnh L, sinh năm 1990; địa chỉ: Số 56, đường N, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ), (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Tô Quốc T, sinh năm 1977 (vắng mặt).
2. Bà Lê Đỗ Ngọc D, sinh năm 1973 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 78B, đường M, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Tô Quốc T: Bà Lê Đỗ Ngọc D, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 78B, đường M, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ). (Văn bản ủy quyền ngày 08/9/2025), (có mặt).

- Người làm chứng:

1. Ông Trương H, sinh năm 1981; địa chỉ: Số 243, đường N, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số 243, đường N, phường P, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

- Ông Nguyễn G, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 194, đường B, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số 194, đường B, phường N, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bà Lê Đỗ Ngọc D, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo đơn khởi kiện ngày 25/02/2025 và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Huỳnh L trình bày:

Ông Nguyễn Huỳnh L có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên ông L có tìm hiểu thì được biết ông Tô Quốc T và bà Lê Đỗ Ngọc D có nhu cầu chuyển nhượng một phần diện tích đất với chiều ngang 10m và chiều dài đến hết đất là 36,27m, tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 17, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD303206, tọa lạc tại Khóm 6, Phường 1, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường Phú Lợi, thành phố Cần Thơ), sau đây gọi tắt là thửa đất số 31. Các ông, bà đã gặp mặt để thỏa thuận và thống nhất giá chuyển nhượng phần diện tích đất vừa nêu là 4.000.000.000 đồng, trong đó có phần đất thổ cư 50m².

Ngày 03/12/2023, ông L và ông T, bà D tiến hành ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất chiều ngang 10m và chiều dài đến hết đất là 36,27m, tại thửa đất số 31. Trong hợp đồng đặt cọc có nêu rõ giá chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận phía ông T, bà D sẽ làm thủ tục chuyển mục đích thêm 100m² đất thổ cư để đủ điều kiện tách thửa cho ông L, cũng như thuận lợi hơn trong việc sử dụng đất giữa hai bên, ông L và ông T, bà D sau khi tách đất cho ông L. Chi phí chuyển mục đích thêm 100m² đất thổ cư do hai bên chia ra chi trả. Theo thỏa thuận thì phía ông T, bà D sẽ chịu chi phí chuyển mục đích sử dụng lên đất thổ cư cho diện tích 50m², còn ông L sẽ chịu chi phí cho diện tích 50m² còn lại. Ông L đã đặt cọc 300.000.000 đồng cho ông T, bà D thông qua hình thức chuyển khoản và ông T, bà D đã nhận số tiền này.

Do ông L muốn việc chuyển nhượng được diễn ra thuận lợi và nhanh chóng nên ông L đã đồng ý hỗ trợ cùng với ông T, bà D về mặt thủ tục lên thổ cư cũng như tách thửa phần diện tích đất nhận chuyển nhượng. Hai bên thỏa thuận khi chuyển thổ cư xong, tách thành hai thửa, có sơ đồ kỹ thuật thửa đất thì sẽ tiến hành thủ tục ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên cho ông L, ông L sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bên ông T, bà D. Thỏa thuận này cũng được nêu tại hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2023.

Sau khi bàn bạc lại với ông T, bà D về hiện trạng thửa đất, phía ông L và ông T, bà D đều có nhu cầu san lấp đất để thuận lợi hơn trong quá trình sử dụng đất sau này của hai bên, bao gồm diện tích đất ông L nhận chuyển nhượng và cả phần diện tích còn lại của ông T, bà D nên các ông, bà đã thống nhất thuê san lấp toàn bộ thửa đất. Về chi phí san lấp trên diện tích ông L nhận chuyển nhượng ông L sẽ tự chi trả bằng tiền của mình, còn chi phí để san lấp phần diện tích đất còn lại của ông T, bà D thì ông, bà sẽ tự chịu. Nhưng sau đó, ông T, bà D cùng đề xuất cho ông L chi trả cả phần tiền san lấp trên diện tích đất còn lại của ông, bà do hai người đang gặp khó khăn về kinh tế.

Ông T, bà D thỏa thuận với ông L số tiền san lấp phần diện tích đất còn lại của ông, bà mà ông L đã chi trả sẽ được xem như là tiền đặt cọc thêm đối với việc chuyển nhượng phần diện tích đất tại thửa đất số 31 nêu trên.

Tổng số tiền ông L đã chi cho việc san lấp là 570.000.000 đồng (có biên nhận viết tay của người nhận đồ đất là ông Nguyễn G). Trong đó, phần tiền san lấp đối với phần diện tích đất ông L nhận chuyển nhượng tương ứng là 129.000.000 đồng. Số tiền còn lại 441.000.000 đồng là tiền san lấp phần diện tích đất còn lại của ông T, bà D. Phần tiền này như đã thỏa thuận giữa hai bên thì được xem là tiền cọc của ông L đưa thêm cho ông T, bà D để đảm bảo giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 31.

Như vậy, tổng cộng số tiền mà ông L đã giao cho việc đặt cọc nhận chuyển nhượng phần diện tích đất chiều ngang 10m và chiều dài đến hết đất là 36,27m, tại thửa đất số 31 là 741.000.000 đồng. Các ông, bà đã lập biên nhận viết tay ngày 06/12/2023 có chữ ký xác nhận của ông T, bà D để xác định tổng số tiền cọc mà ông T, bà D đã nhận từ ông L là 741.000.000 đồng.

Như vậy, ông L đã chi số tiền 741.000.000 đồng tiền đặt cọc và 129.000.000 đồng tiền san lấp đất đối với diện tích đất ông L nhận chuyển nhượng. Tổng cộng ông L đã chi số tiền 870.000.000 đồng.

Từ sau khi đặt cọc, ông L đã hỗ trợ ông T, bà D thực hiện các thủ tục chuyển thổ cư và tách thửa như đã thỏa thuận. Tuy nhiên, phía ông T, bà D không hợp tác để thực hiện.

Cho đến nay, mặc dù đã nhận được thông báo từ cơ quan thuế về việc phải nộp tiền để chuyển mục đích sử dụng đất nhưng phía ông T, bà D vẫn chưa có động thái thực hiện nghĩa vụ đóng tiền chuyển thổ cư, chuẩn bị các hồ sơ cũng như thủ tục để hoàn thành việc chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 31 cho ông L, dù

ông L đã nhiều lần liên hệ và yêu cầu ông, bà hợp tác. Phía ông T, bà D cho rằng thông báo từ cơ quan thuế là giả mạo, ban hành không đúng trình tự, thủ tục và bà D cho rằng bà đang suy nghĩ lại có chuyển nhượng đất cho ông L hay không.

Ông L nhận thấy phía ông T, bà D thiếu thiện chí trong việc thực hiện giao dịch này, cố tình kéo dài thời gian để chiếm dụng tiền của ông L và muốn thay đổi ý kiến không thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Về phía ông L đã thiện chí chờ bên chuyển nhượng hoàn thành thủ tục, ông L sẵn sàng chờ khi chuyển thổ cư, tách thửa xong, ký hợp đồng chuyển nhượng ông L sẽ thanh toán phần tiền còn lại cho bên chuyển nhượng.

Nhận thấy, thời gian trôi qua đã lâu nhưng ông T, bà D vẫn im lặng nên ngày 14/02/2025 ông L gửi thư cho ông T, bà D để yêu cầu thực hiện nghĩa vụ để tiếp tục hợp đồng với thời hạn thực hiện việc đóng tiền chuyển mục đích đất thổ cư và thực hiện các thủ tục hành chính để ký chuyển nhượng cho ông L, thời hạn đến hết ngày 19/02/2025. Do không nhận được sự hồi đáp từ phía ông T, bà D nên ngày 20/02/2025 ông L tiếp tục gửi thư yêu cầu thực hiện nghĩa vụ cho ông, bà và ấn định thời hạn cuối cùng là ngày 23/02/2025 để ông, bà liên lạc cho ông L tiếp tục thực hiện công việc như đã thỏa thuận. Tuy nhiên, cho đến nay phía ông T, bà D vẫn không liên hệ với ông L cũng như không đưa ra phương hướng để giải quyết tranh chấp.

Phía ông T, bà D đã nhận tiền cọc của ông L và tổng số tiền ông L đã chi là 870.000.000 đồng, nhưng phía ông T, bà D vẫn không có sự giải quyết thỏa đáng. Ông L đã bỏ ra số tiền lớn và ông T, bà D chiếm dụng tiền của ông L, không hợp tác để giải quyết dứt điểm sự việc nên gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L.

Nay ông Nguyễn Huỳnh L yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T, bà D hoàn trả lại cho ông L toàn bộ số tiền đã đặt cọc là 741.000.000 đồng. Đồng thời, buộc ông T, bà D bồi thường cho ông L khoản tiền tương đương 02 lần số tiền ông L đã đặt cọc như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là $741.000.000 \text{ đồng} \times 2 = 1.482.000.000 \text{ đồng}$. Ngoài ra, do ông T, bà D không thực hiện như thỏa thuận, dẫn đến việc không thể ký hợp đồng, ông L không thể nhận đất để sử dụng nên ông L yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà D hoàn trả cho ông L số tiền ông L đã san lấp đất là 129.000.000 đồng. Tổng số tiền ông T, bà D phải trả cho ông L là $741.000.000 \text{ đồng} + 1.482.000.000 \text{ đồng} + 129.000.000 \text{ đồng} = 2.352.000.000 \text{ đồng}$.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Huỳnh L rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T, bà D hoàn trả cho ông L số tiền ông L đã san lấp đất là 129.000.000 đồng.

- Các bị đơn ông Tô Quốc T, bà Lê Đỗ Ngọc D vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án, không có ý kiến phản hồi, không có yêu cầu phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của các bị đơn.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2025 đã quyết định: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 92, 95, 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 244, Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 328, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 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.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Huỳnh L.

Buộc ông Tô Quốc T và bà Lê Đỗ Ngọc D phải trả cho ông Nguyễn Huỳnh L số tiền 2.223.000.000 đồng (*Hai tỷ hai trăm hai mươi ba triệu đồng*). Trong đó: Tiền nhận đặt cọc 741.000.000 đồng (*Bảy trăm bốn mươi một triệu đồng*) và phạt cọc 1.482.000.000 đồng (*Một tỷ bốn trăm tám mươi hai triệu đồng*) theo Hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2023.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người có quyền thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người bị thi hành án còn phải trả lãi cho người có quyền thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Huỳnh L về việc buộc các bị đơn ông Tô Quốc T và bà Lê Đỗ Ngọc D trả số tiền chi phí san lấp đất là 129.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/9/2025, bị đơn bà Lê Đỗ Ngọc D có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ và được Tòa án cấp sơ thẩm nhận cùng ngày. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ theo hướng tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L về việc buộc ông T, bà D trả số tiền 2.223.000.000 đồng; không tuyên lãi suất chậm thi hành án và án phí dân sự sơ thẩm.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

+ *Nguyên đơn ông L không rút đơn khởi kiện và cho rằng:* Ông đã hỗ trợ bà D tiến hành đo đạc thửa đất, có thông báo nộp thuế, nhưng bà D nói thiếu diện tích đất nên không chịu nộp thuế chuyển mục đích lên đất thổ cư, trước đây thỏa thuận chuyển mục đích lên đất thổ cư diện tích 100m² (mỗi bên đóng tiền 50m²); ông có đến gặp bà D nhiều lần để thực hiện mãi đến tháng 12/2024 mới tiến hành đo đạc và thống nhất chuyển mục đích lên đất thổ cư diện tích 60m², ông đồng ý đóng tiền toàn bộ nhưng bà D vẫn không đồng ý, nên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được và đến tháng 02/2025, ông đã có văn bản yêu cầu ông T, bà

D thực hiện nghĩa vụ để hoàn thành việc chuyển nhượng đất, nhưng ông T, bà D vẫn không thực hiện là do lỗi của ông T, bà D. Nay ông đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà D.

+ Bị đơn bà D không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng: Mặt sau hợp đồng đặt cọc là do bà viết và ký tên, nhưng đặt cọc tiền đồ đất không phải đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo kết quả đo đạc ngày 02/12/2024 bà có làm thủ tục xin chuyển mục đích lên đất thổ cư diện tích 60m² và bà có nhận được thông báo nộp tiền của một cửa thuộc UBND thành phố Sóc Trăng cũ, nhưng bà chưa nộp tiền, tự bà làm không phải theo hợp đồng đặt cọc. Việc ông L có gửi thông báo và bà có nhận được 02 lần là vào đầu năm 2025, nhưng ông L không thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc, nên bà không đồng ý thực hiện. Nay bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông L, đồng ý khấu trừ số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và tiền cọc đồ đất là 441.000.000 đồng vào tiền chuyển nhượng đất, nếu ông L không đồng ý thì bà yêu cầu chấp nhận kháng cáo của bà, không đồng ý trả lại tiền cọc, bà đồng ý trả ông L tiền cọc đồ đất.

+ Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà D và đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) – viết tắt là Bộ luật TTDS, để sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ theo hướng buộc ông T và bà D trả cho ông L tổng số tiền 1.341.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần hai, bị đơn ông Tô Quốc T vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; người làm chứng ông Trương H, ông Nguyễn G vắng mặt không có lý do chính đáng. Việc vắng mặt của người vừa nêu không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật TTDS, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo; thời hạn kháng cáo của bị đơn bà D là đúng chủ thể có quyền kháng cáo, đảm bảo về hình thức và còn trong thời hạn kháng cáo được quy định tại Điều 271, Điều 272, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật TTDS, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của các bị đơn bà D về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L về việc buộc ông T, bà D trả số tiền 2.223.000.000 đồng. Xét thấy, theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2023 (BL số 34), giữa ông T, bà D với ông L thỏa thuận đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng để chuyển nhượng một phần thửa đất số 31, tờ bản đồ số 07, chiều ngang 10m, chiều dài hết đất với giá 4.000.000.000 đồng. Ông L hỗ trợ thủ tục lên thổ cư 100m², sau đó tách thành 02 thửa (thửa 1, ngang 10m, dài 36,27m, thổ cư 100m²; thửa 2, phần diện tích còn lại + 100m² thổ cư). Mặc dù, hai bên hẹn đến ngày 03/01/2024, ông L giao tiếp số tiền 3.700.000.000 đồng và hai bên tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng. Tuy nhiên, tại phần ghi chủ hai bên thỏa thuận “Khi có sơ đồ kỹ thuật thửa đất thì công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Đến ngày 02/12/2024, có Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất, hai bên thống nhất chuyển mục đích lên thổ cư diện tích 60m², ông L có đến gặp bà D và đồng ý đóng tiền toàn bộ 60m², nhưng bà D không đồng ý, thể hiện thông qua tin nhắn trên Zalo và đoạn ghi hình giữa ông L, bà D và ông H, được lập vi bằng và ông L nộp tại phiên tòa phúc thẩm. Điều đó, chứng tỏ ông L đã hỗ trợ bà D đúng như thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2023, nhưng ông T, bà D vẫn không thực hiện thủ tục tiếp theo để hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận. Đến ngày 14 và ngày 20 tháng 02 năm 2025, ông L đã gửi 02 văn bản yêu cầu ông T, bà D thực hiện nghĩa vụ để hoàn thành việc chuyển nhượng đất, nhưng ông T, bà D vẫn không thực hiện là do lỗi của ông T, bà D. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T, bà D trả lại số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và bồi thường một khoản tiền tương đương 02 lần tiền đặt cọc số tiền 600.000.000 đồng (300.000.000 đồng x 2) là đúng với thỏa thuận theo Hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2023, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Còn đối với số tiền 441.000.000 đồng ngày 06/12/2023 ghi tiền nhận cọc đổ đất trên thửa đất số 31, tờ bản đồ số 17, tổng cộng nhận 02 lần cọc. Tuy nhiên, hai lần nhận tiền và thỏa thuận là hoàn toàn khác nhau, tiền nhận cọc đổ đất lần sau không có nội dung nào thể hiện có liên quan đến Hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2023, không có nội dung nào thể hiện đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên không phải đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như ông L trình bày. Mặt khác, pháp luật không quy định việc đặt cọc đổ đất, nên bản chất là tiền đổ đất, nên chỉ cần buộc ông T, bà D trả lại số tiền mà ông L đứng ra trả tiền đổ đất là phù hợp.

[4] Xét kháng cáo của các bị đơn bà D về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không tuyên lãi suất chậm thi hành án và án phí dân sự sơ thẩm. Xét thấy, lãi suất chậm thi hành án được quy định tại Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019, nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên lãi suất chậm thi hành án trong phần quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ. Còn về án phí dân sự sơ thẩm thì theo khoản 1 Điều 148 của Bộ luật TTDS quy định “Đương sự phải chịu án phí sơ thẩm nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận, trừ trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí sơ thẩm” và theo khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định “Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm

trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận”, nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn chịu án dân sự sơ thẩm là có căn cứ. Riêng số tiền 129.000.000 đồng, ông L đã rút yêu cầu và các đương sự không có kháng cáo liên quan đến số tiền này, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[5] Từ những nhận định tại mục [3] và [4] nêu trên, xét thấy kháng cáo của bà D là có căn cứ chấp nhận một phần, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật TTDS, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ theo hướng không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông L số tiền 882.000.000 đồng (2.223.000.000 đồng - 1.341.000.000 đồng) và buộc ông T, bà D trả cho ông L tổng số tiền 1.341.000.000 đồng (trong đó, tiền đặt cọc 300.000.000 đồng, tiền phạt cọc 600.000.000 đồng và tiền đồ đạc 441.000.000 đồng). Việc sửa một phần bản án sơ thẩm là khách quan, vì có phát sinh chứng cứ mới tại phiên tòa phúc thẩm.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm, nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại theo quy định tại khoản 2 Điều 148 của Bộ luật TTDS và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của ông L không được chấp nhận số tiền 882.000.000 đồng, nên ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 38.460.000 đồng. Ông T và bà D có nghĩa vụ trả cho ông L tổng số tiền 1.341.000.000 đồng, nên phải chịu án phí sơ thẩm số tiền 52.230.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật TTDS và điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm, nên bị đơn bà D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 của Bộ luật TTDS và khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[8] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà D và đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật TTDS, để sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ theo hướng buộc ông T và bà D trả cho ông L tổng số tiền 1.341.000.000 đồng là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); căn cứ khoản 2 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Đỗ Ngọc D.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ. Án tuyên như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Huỳnh L.

- Buộc ông Tô Quốc T và bà Lê Đỗ Ngọc D phải trả cho ông Nguyễn Huỳnh L tổng số tiền 1.341.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm bốn mươi một triệu đồng). Trong đó: Tiền nhận đặt cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), tiền phạt cọc 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) và tiền đồ đạc 441.000.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi một triệu đồng).

- Về lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên ông Nguyễn Huỳnh L về việc yêu cầu ông Tô Quốc T và bà Lê Đỗ Ngọc D trả số tiền 882.000.000 đồng (Tám trăm tám mươi hai triệu đồng).

2.3. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Huỳnh L về việc buộc các bị đơn ông Tô Quốc T và bà Lê Đỗ Ngọc D trả số tiền chi phí san lấp đất là 129.000.000 đồng.

2.4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Huỳnh L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 38.460.000 đồng (Ba mươi tám triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền 39.520.000 đồng (Ba mươi chín triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng) đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0008960 ngày 28/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 – Cần Thơ). Như vậy, ông Nguyễn Huỳnh L được trả lại số tiền 1.060.000 đồng (Một triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí thừa. Ông Tô Quốc T và bà Lê Đỗ Ngọc D cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 52.230.000 đồng (Năm mươi hai triệu hai trăm ba mươi nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Đỗ Ngọc D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho bà Lê Đỗ Ngọc D số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0003989 ngày 01/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 5 - Cần Thơ
- Phòng THADS khu vực 5 - Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn