

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM THÀNH
PHỐ ĐỒNG NAI** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **352/2026/DS-PT**

Ngày: 21/5/2026

V/v: “*Tr/c hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Viết Hùng**.

Các Thẩm phán: Bà **Đinh Thị Quý Chi**.

Ông Trần Phương Đông.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Thị Ngọc Tú** – Thư ký tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai: Bà **Nguyễn Hoàng Thế Anh** – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 172/2026/TLPT-DS ngày 19 tháng 03 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2025/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 -Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 328/2026/QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2026, theo Quyết định hoãn phiên tòa số 395/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Ngô Minh P**, sinh năm 1972, số căn cước công dân: 030072018022 cấp ngày 25/02/2022 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: số E N, phường L, thành phố Đ.

- Bị đơn: Ông **Phạm Văn T**, sinh năm 1962; số căn cước công dân: 035062010969 cấp ngày 12/8/2021. và bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1965; số căn cước công dân: 034165021084 cấp ngày 12/8/2021.

Địa chỉ: số B N, tổ C, khu phố D, phường L, thành phố Đ.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: luật sư Nguyễn Thanh T1, sinh năm: 1979 – Công ty L1, thuộc Đoàn luật sư thành phố Đ. Địa chỉ 124/7, đường B, khu phố B, phường T, thành phố Đ.

(ông P, ông T vắng mặt, bà N có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung, các bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Ngô Minh P trình bày:

Vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị N là chủ sử dụng thửa đất số 91 (nay là thửa 459) tờ bản đồ số 18, tại đường H, khu P, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 664718, số vào sổ cấp GCN: H 02928 do U (cũ), tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24/02/2011. Ngày 31/8/2022, vợ chồng ông T, bà N thỏa thuận bán cho nguyên đơn ông Ngô Minh Phương diện T2 168m² đất (chiều ngang mặt tiền đường H 06 mét, chiều dài 28 mét), thuộc một phần thửa đất trên với giá 3.050.000.000 (Ba tỷ không trăm năm mươi triệu) đồng. Hai bên ký hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay, ông P đã đặt cọc cho ông T, bà N 700.000.000 đồng. Ông T và bà N cam kết sẽ hoàn thành thủ tục giấy tờ (tách ra sổ riêng, ký hợp đồng công chứng và hoàn tất thủ tục sang tên cho nguyên đơn) trong thời hạn không quá 90 ngày từ ngày nhận tiền đặt cọc (tức là trước ngày 30/11/2022). Tuy nhiên, đến thời hạn theo thỏa thuận, vợ chồng ông T, bà N không thực hiện được.

Ngày 17/01/2023, ông P đến nhà vợ chồng ông T, bà N yêu cầu trả lại tiền đặt cọc mua đất và các khoản chi phí khác nhưng ông bà không trả và cam kết đến ngày 30/01/2023 sẽ có bản vẽ, ông P không đồng ý. Ngày 04/02/2023 ông P tiếp tục đến nhà vợ chồng ông T, bà N yêu cầu trả lại tiền đặt cọc nhưng ông bà hứa đến tuần sau sẽ xong bản vẽ, ông P không đồng ý. Nay nguyên đơn yêu cầu:

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 31/8/2022 giữa ông Ngô Minh P với ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị N.

- Yêu cầu ông T, bà N trả lại số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng và phạt cọc 700.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc.

**** Trong các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:***

Bà xác nhận lời khai của nguyên đơn về thời gian, nội dung ký hợp đồng đặt cọc và số tiền đã nhận đúng như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bà không có lỗi trong việc chậm trễ thủ tục tách thửa. Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 31/8/2022, bà đã làm thủ tục tách thửa tại bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân thành phố U, nhưng do phải chờ từ chứng minh nhân dân qua căn cước công dân nên cán bộ tiếp dân yêu cầu phải đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Bà không nhớ ngày nào nhận được nhưng ngày cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới là ngày 27/9/2022. Sau khi nhận được, bà đi hợp đồng đo đạc để tách thửa, đến ngày lấy bản vẽ là ngày 27/10/2022 thì cán bộ đo đạc nói đất không đủ để tách thửa, lúc đó bà mới phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đổi có diện tích đất ít hơn giấy cũ, nhưng thực tế hiện trạng đất vẫn dư, bà đã yêu cầu xác minh. Sau khi có kết quả xác minh thì xác định đủ đất nên bà yêu cầu tách thửa luôn thành hai thửa. Bộ phận một cửa hẹn đến ngày 30/01/2023 sẽ có bản vẽ nhưng sau đó lại báo chưa có số thửa nên đến ngày 08/02/2023 bà mới lấy được bản vẽ. Thời gian từ khi bắt đầu thực hiện thủ tục tách thửa đến ngày nhận được bản vẽ kéo dài gần 05 tháng nên đã ảnh hưởng đến thời hạn thỏa thuận với nguyên đơn. Ngày 08/02/2023, khi có bản vẽ bà đã yêu cầu bên nguyên đơn ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng nguyên đơn không ra mà yêu cầu phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do Bộ phận một cửa nói bà tách đất ra làm nhiều thửa thì không được đứng tên nhiều thửa nên bà phải tạm cho con gái là Phạm Thị Thanh N1 đứng tên (hiện nay là thửa 677, tờ bản đồ 18, diện tích 168m²). Sau đó bà báo cho nguyên đơn đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng nguyên đơn cứ hứa hẹn và không đến.

Như vậy, người vi phạm thời gian là Văn phòng Đ chi nhánh L2. Bà cũng không có lỗi trong việc không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông P mới là người vi phạm. Ông P không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng là lỗi chủ quan của ông nên ông P không có quyền đòi lại tiền đặt cọc và phạt cọc. Ông P phải chịu mất cọc. Trong hợp đồng đặt cọc không có thỏa thuận nếu vi phạm thời gian sẽ phải trả lại tiền cọc và một khoản bồi thường tương đương. Ngoài ra bà cũng đã khởi kiện vụ án hành chính đối với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh L2 nên đề nghị Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ xác định lỗi có thuộc Cơ quan hành chính không.

**** Đồng bị đơn ông Phạm Văn T không có lời khai.***

**** Tại Bản án sơ thẩm số 95/2025/DS-ST ngày 22/12/2025 của Tòa án khu vực 4 – Đồng Nai tuyên xử:***

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Minh P.

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc theo giấy tay “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất” ngày 31/8/2022 giữa ông Ngô Minh P với ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị N.

Buộc ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị N trả lại cho ông Ngô Minh P số tiền 700.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 của Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh P về việc phạt cọc số tiền 700.000.000 đồng. Ngoài ra cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và thời hạn kháng cáo. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí

**** Ngày 02/01/2026 bị đơn bà Nguyễn Thị N kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2025/DS-ST ngày 22/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4, tỉnh Đồng Nai theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.***

Tại phiên tòa phúc thẩm: ***Ý kiến của bị đơn bà Nguyễn Thị N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.***

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2025/DS-ST ngày 22/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4, Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng và sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N làm trong thời hạn luật định, có hình thức và nội dung phù hợp các tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

- Nguyên đơn ông Ngô Minh P có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử vắng mặt ông P theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ Luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 31/8/2022 nguyên đơn ông Ngô Minh P và bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn T giao kết hợp đồng đặt cọc để tiến tới chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất số 91, tờ bản đồ số 18 vị trí khu phố D, phường X với diện tích 168m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA664718 do Ủy ban nhân dân Thị xã U, tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp ngày 24/02/2011 đứng tên ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị N; Nội dung hợp đồng thể hiện ông T bà N đồng ý chuyển nhượng 168m² với giá 3.050.000.000 đồng (Ba tỷ không trăm năm mươi triệu đồng), ông T, bà N đã nhận tiền cọc của ông P 700.000.000 (Bảy trăm triệu đồng), **số tiền còn lại hai bên thỏa thuận sẽ thanh toán sau khi ông T bà N hoàn thành thủ tục tách thửa sang tên đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hai bên cùng ký hợp đồng tại văn phòng C1. Thời hạn ông T, bà N thực hiện thủ tục là 90 ngày kể từ ngày nhận cọc.** Hợp đồng đặt cọc có chữ ký của hai bên và được hai bên thừa nhận. Như vậy, đây là hợp đồng có thật, thỏa mãn điều kiện để phát sinh hiệu lực. ông P khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc, trả cọc và phạt cọc, với lý do ông T, bà N vi phạm thời hạn giao kết đã quá 90 ngày kể từ ngày nhận cọc và tính đến thời điểm khởi kiện gần 5 tháng nhưng phía bà N, ông T vẫn chưa thể thực hiện được thỏa thuận tiến tới chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N: bà N không đồng ý với bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai. **Tòa cấp sơ thẩm xác định lỗi do vợ chồng bà là nguyên nhân dẫn đến không thể thực hiện hợp đồng ngày 31/8/2022 là không chính xác. Lỗi thuộc về Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L2 và một phần lỗi do ông P không đồng ý tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.**

[3.1] Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy: ngày 31/8/2022 các bên giao kết hợp đồng đặt cọc (bút lục 46) ghi nhận nội dung thỏa thuận vợ chồng ông T, bà N là người thực hiện các thủ tục để tiến tới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi được cấp đổi sang tên.

[3.2] Quá trình thực hiện hợp đồng: Theo biên bản làm việc của các bên ngày 17/01/2023, ngày 04/02/2023 (bút lục 44, 45) thì ông P đã gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng nhưng phía ông T, bà N vẫn không thực hiện được điều này phù hợp với lời thừa nhận chưa hoàn tất thủ tục tách thửa của bà N tại cấp sơ thẩm. Như vậy, phía ông T, bà N vi phạm là thời gian thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận đối với ông P. Mặc dù, quá trình thực hiện hợp đồng ông T, bà N có liên hệ thực hiện thủ tục tách thửa cấp đổi (bút lục 310, 311) và theo văn bản số 800/VPDK.CNLIK.DKTK ngày 27/5/2024 của Văn phòng Đ chi nhánh L2 phúc đáp kiến nghị của bà N thì việc chậm trễ xuất phát từ thủ tục hành chính trong quá trình đo đạc, chỉnh lý và tách thửa. Tuy nhiên, ông T, bà N vẫn vi phạm nghĩa vụ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng trong thời hạn đã cam kết, Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn ông P tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 31/8/2022, buộc ông T, bà N hoàn trả số tiền cọc đã nhận và xem xét việc chậm trễ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng xuất phát từ thủ tục hành chính là lỗi khách quan để không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là có căn cứ đúng quy định pháp luật.

Hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm bà N cũng không chấp nhận tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông P.

Do vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa khu vực 4 – Đồng Nai [5] Quan điểm đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí:

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

+ Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận nên bà N phải chịu án phí phúc thẩm, do bà N là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Áp dụng Án lệ số 25/2018/AL ngày 17/10/2028 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Nghị quyết 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. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2025/DS-ST ngày 22/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Minh P.

3. Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc theo giấy tay “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất” ngày 31/8/2022 giữa ông Ngô Minh P với ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị N.

4. Buộc ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị N trả lại cho ông Ngô Minh P số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh P về việc phạt cọc số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm:

Ông Ngô Minh P phải chịu 32.000.000 đồng (Ba mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào số tiền 27.000.000 đồng (Hai mươi bảy triệu đồng) tạm ứng án phí ông P đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0006788 ngày 27/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Khánh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Đồng Nai). Ông P còn phải nộp thêm 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Đồng Nai.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm cho ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị N.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 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.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đinh Thị Quý C

Trần Phương Đông Nguyễn Viết H

****Nơi nhận:***

- VKSND. Tp .;
- TAND khu vực 4 – Đồng Nai;
- THADS khu vực 4 – Đồng Nai;
- Các đương sự;
- L.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Viết H

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đinh Thị Quý C

Trần Phương Đông Nguyễn Viết H

****Nơi nhận:***

- VKSND. Tp .;
- TAND khu vực 4 – Đồng Nai;
- THADS khu vực 4 – Đồng Nai;
- Các đương sự;
- L.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Viết H

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Các Thẩm phán Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đinh Thị Quý C Trần Phương Đông Nguyễn Viết H

****Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 4 – Đồng Nai;
- THADS khu vực 4 – Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Viết Hùng

- **Nguyên đơn: Ông Ngô Minh Phương**, sinh năm 1972. Địa chỉ: số 50 Nguyễn Chí Thanh, phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thị Hương Giang, sinh năm 1970. Địa chỉ: số 132 Thích Quảng Đức (núi dài), khu phố 6, phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: luật sư Nguyễn Thanh Tuấn, sinh năm: 1979 – Công ty luật TNHH MTV Minh Việt, thuộc Đoàn luật sư

tỉnh Đồng Nai. Địa chỉ văn phòng đại diện: 72 Nguyễn Trãi, khu phố 24, phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai

Tuyên xử:

1/Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọt về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 95/2026/DS-ST ngày 22/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai.

Như vậy, lỗi dẫn đến việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên là do yếu tố khách quan, mặc dù ông Phương đã gia hạn cho phía bà Ngọt nhưng vẫn không thực hiện được

bị đơn có liên hệ và tiến hành yêu cầu thủ tục tách, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn không kịp thời hạn theo thỏa thuận đã giao kết nằm ngoài ý muốn của bị đơn. Tòa cấp sơ thẩm xác định bên làm cho hợp đồng đặt cọc không thể tiến tới bước tiếp theo thỏa thuận là lỗi của bị đơn là có căn cứ

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Áp dụng Án lệ số 25/2018/AL ngày 17/10/2028 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Nghị quyết 326/2016