TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **509**/2026/DS-PT

Ngày: 28-9-2026

V/v tranh chấp: "*Hợp đồng đặt cọc, đòi tài sản*"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Ngọc Thúy

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Minh Châu; Ông Lưu Hữu Giàu

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Phan Yến Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Bà Lương Thị Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 28 tháng 9 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 485/2026/TLPT-DS, ngày 12 tháng 8 năm 2026, về việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc; Đòi tài sản"*

Do, Bản án dân sự sơ thẩm số: 163/2026/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 10 - An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 458/2026/QĐXXPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Sa L, sinh năm 1961 (Có mặt)

Nơi cư trú: Số 64, tổ 3, ấp Vĩnh Hoà, xã Vĩnh Hanh, tỉnh An Giang

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1969 (Vắng mặt)

2.2. Bà Văng Thị Kim Đ1, sinh năm 1967 (Có mặt)

Cùng cư trú: Tổ 18, ấp A, xã B, tỉnh An Giang

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trần Ngọc P – thuộc Công ty L3, địa chỉ: Số A, lô F, đường D, khóm T, phường L, tỉnh An Giang thuộc Đoàn Luật sư tỉnh A theo xác nhận người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang số 18/XN-NBV ngày 07/9/2026 (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1994; Cư trú: Tổ A, ấp A, xã B, tỉnh An Giang (Có mặt)

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn Đ, bà Văng Thị Kim Đ1 là bị đơn; ông Nguyễn Văn T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

***** *Nguyên đơn ông Sa L do Nguyễn Văn V làm đại diện theo uỷ quyền trình bày:*

Giữa ông Sa L và vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Văng Thị Kim Đ1 là chỗ quen biết từ trước. Ông Đ và bà Đ1 là vợ chồng hợp pháp, có 02 thửa đất cần bán nên ông Sa L và vợ chồng ông Đ, bà Đ1 có thỏa thuận với nhau về việc đặt cọc để mua bán 02 thửa đất này. Theo nội dung các bên đã thống nhất thì vợ chồng ông Đ, bà Đ1 chuyển nhượng cho ông Sa L các phần diện tích đất trồng lúa như sau:

1. Diện tích 6.284 m^2 thuộc thửa đất số 560, tờ bản đồ số 01 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) có số phát hành: W347846, số vào sổ: 00770 QSDĐ/ fG do Uỷ ban nhân dân (UBND) huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 30/6/2003, đất tọa lạc tại xã V, huyện C, tỉnh An Giang.

2. Diện tích 10.357,0 m^2 thuộc thửa đất số 559, tờ bản đồ số 01 thuộc giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành: AM 723958, số vào sổ: H.04103 fG do UBND huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 16/7/2009, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh An Giang.

Ông Sa L và ông Đ, bà Đ1 có làm hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng các phần đất này. Hợp đồng đặt cọc được xác lập ngày 11/4/2024 và chứng nhận ngày 12/4/2024 bởi Văn phòng công chứng Lê Hùng L1, số công chứng 1344, quyển số: 04/2024TP/CC-SCC/HĐGD. Theo nội dung của hợp đồng thì ông Sa L (gọi là bên B) đặt cọc và vợ chồng ông Đ và bà Đ1 (gọi là bên A) nhận đặt cọc với số tiền là 643.935.000 đồng vào ngày 11/4/2024 để thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của 02 giấy chứng nhận QSDĐ như đã nêu, giá chuyển nhượng là 120.000 đồng/m^2; do ông Đ, bà Đ1 và ông Sa L có yêu cầu đo đạc lại các phần diện tích đất của bên A và bên A cần tiền để trả nợ gốc và lãi cho ngân hàng để rút tài sản ra và xóa đăng ký thế chấp nên thống nhất đặt cọc số tiền trên để đảm bảo thực hiện Hợp đồng, cũng ngay trong ngày 11/04/2024 ông Sa L cùng ông Đ đến ngân hàng N (A) chi nhánh C, tỉnh An Giang để trả tiền và tất toán hợp đồng vay của bên A tại ngân hàng và đã làm thủ tục xóa thế chấp với 02 giấy chứng nhận QSDĐ như đã nêu. Ông Sa L và ông Đ, bà Đ1 thống nhất thỏa thuận chung tại khoản 3, Điều 2 của hợp đồng: sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì bên A sẽ tiến hành ngay việc đo đạc, tách thửa các QSDĐ như đã thể hiện trong hợp đồng. Ngay khi có kết quả đo đạc, tách thửa thì bên A phải làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho bên B.

Do cần tiền thêm nên ngày 08/5/2024 ông Sa L và ông Đ, bà Đ1 có thỏa thuận sửa đổi, bổ sung đối với hợp đồng đặt cọc có số công chứng 1334, quyển số: 04/2024TP/CC- SCC/HĐGD ngày 12/4/2024 (sau đây gọi tắt là hợp đồng số 1334) nên ông Sa L và ông Đ, bà Đ1 có đến Văn phòng C1 để làm văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc. Cụ thể sửa đổi khoản 2 Điều 2 Hợp đồng số 1334: bên B đặt cọc thêm cho bên A số tiền là 300.000.000 đồng. Tổng cộng bên B đã đặt cọc cho bên A số tiền là: 943.935.000 đồng; Sửa đổi khoản 4 Điều 2 hợp đồng số 1334 về hiệu lực của thỏa thuận: nếu bên A không thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ cho bên B theo đúng thỏa thuận nêu trong hợp đồng này thì bên A phải trả cho bên B số tiền đặt cọc là 943.935.000 đồng và phạt một khoản tiền bằng tiền đặt cọc. Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc được xác lập và chứng thực bởi Văn phòng C1 vào ngày 08/5/2024 có số công chứng: 1688, quyển số: 05/2024TP/CC-SCC/HĐGD (sau đây gọi tắt là Văn bản số 1688). Cũng trong ngày 08/05/2024 ông Sa L và ông Đ, bà Đ1 có đến Văn phòng Đ2 chi nhánh C để ký hợp đồng đo đạc theo thỏa thuận. Tuy nhiên từ khi đo đạc đến nay thì ông Đ, bà Đ1 cố tình không thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ như đã cam kết theo hợp đồng đặt cọc. Ông Sa L đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Đ thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ theo hợp đồng đặt cọc đã giao kết nhưng không nhận được sự hợp tác từ ông Đ, bà Đ1.

Ngày 13/6/2024 vợ chồng ông Đ, bà Đ1 có thỏa thuận và nhận thêm của ông Sa L số tiền là 80.000.000 đồng, có làm giấy giao nhận tiền do bà Đ1 ký và nhận tiền, hai bên đã giao nhận số tiền này trong ngày 13/6/2024.

Ngày 01/7/2024, vợ chồng ông Đ, bà Đ1 có thỏa thuận nhận thêm của ông Sa L số tiền là 30.000.000 đồng, do bận việc nên ông bà kêu con ruột là Nguyễn Văn T nhận tiền có làm giấy giao nhận tiền do ông T ký và nhận tiền, hai bên đã giao nhận số tiền này trong ngày 01/7/2024.

Nhận thấy vợ chồng ông Đ bà Đ1 đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc ngày 12/04/2024 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc ngày 08/05/2024, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Sa L.

Từ đó ông Sa L khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết bao gồm:

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Văng Thị Kim Đ1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Sa L số tiền đã nhận đặt cọc theo hợp đồng số 1334 và văn bản số 1688 là 943.935.000 đồng và phạt vi phạm nghĩa vụ tương ứng với số tiền 943.935.000 đồng. Tổng cộng ông Sa L yêu cầu ông Đ, bà Đ1 trả cho ông Sa L số tiền: 1.887.870.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Văng Thị Kim Đ1, ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm liên đới trả cho ông Sa L số tiền nhận trước để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ngày nhận tiền 13/6/2024 và của ngày nhận tiền 01/7/2024 với số tiền tổng cộng là: 110.000.000 đồng. Ông yêu cầu tính lãi đối với số tiền này là: 110.000.000 đồng x 1,5%/tháng = 1.650.000 đồng/tháng, tạm tính từ ngày 02/7/2024 đến ngày 02/6/2025 là 11 tháng x

1.650.000 đồng = 18.150.000 đồng. Tổng cộng gốc và lãi là: 128.150.000 đồng.

Tổng cộng ông Sa L yêu cầu ông Đ, bà Đ1, ông T có trách nhiệm liên đới trả cho ông Sa L số tiền tổng cộng là: 1.887.870.000 đồng + 128.150.000 đồng = 2.016.020.000 đồng và yêu cầu tính lãi đối với số tiền 110.000.000 đồng với lãi suất 1,5%/tháng cho đến khi thi hành án xong. Riêng đối với ông T, ông chỉ yêu cầu chịu trách nhiệm liên đới đối với số tiền là 30.000.000 đồng.

** Bị đơn bà Văng Thị Kim Đ1 có ý kiến trình bày:*

Bà thừa nhận bà và chồng là ông Nguyễn Văn Đ có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 02 diện tích lúa cho ông Sa L, cụ thể:

- Diện tích 6.284 m^2 thuộc thửa đất số 560, tờ bản đồ số 01 thuộc giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành: W347846, số vào sổ: 00770 QSDĐ/fG do UBND huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 30/6/2003, đất tọa lạc tại xã V, huyện C, tỉnh An Giang.

- Diện tích 10.357,0 m^2 thuộc thửa đất số 559, tờ bản đồ số 01 thuộc giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành: AM 723958, số vào sổ: H.04103 fG do UBND huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 16/7/2009, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh An Giang.

Hợp đồng có công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Hùng L1, bà và ông Đ có nhận số tiền cọc của ông Sa L là 943.935.000đ. Sau đó, hai bên có thoả thuận bên bà và ông Đ nhận thêm số tiền 80.000.000 đồng của ông Sa L, bà là người trực tiếp nhận số tiền này từ ông Sa L vào ngày 13/6/2024, có làm biên nhận. Sau đó vào ngày 01/7/2024 thì hai bên tiếp tục thoả thuận ông Sa L đưa thêm cho vợ chồng bà số tiền là 30.000.000 đồng, số tiền này do con trai bà là Nguyễn Văn T nhận thay và có ký biên nhận với ông Sa L. Tổng cộng bà và ông Đ đã nhận tiền của ông Sa L số tiền là 1.053.935.000 đồng của ông Sa L, trong đó có 30.000.000 đồng là con trai ông T nhận thay cho vợ chồng bà.

Vợ chồng bà cũng muốn thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc đã ký kết với ông Sa L. Tuy nhiên, sau khi 02 bên tiến hành đo đạc thì 02 diện tích đất chuyển nhượng cho ông Sa L theo hợp đồng đặt cọc bị giảm diện tích do bị lấn ranh với ông L2 giáp đất. Bà có thoả thuận với nguyên đơn cho thêm thời gian để bà hoà giải tranh chấp đất đai với ông L2 lấn chiếm đất. Vợ chồng bà đang làm đơn hoà giải tranh chấp đất đai với ông L2 ở UBND xã V. Từ đó, chưa làm thủ tục sang tên đất cho ông Sa L theo thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc được. Hiện tại, về 02 diện tích đất này vợ chồng bà đã giao cho ông Sa L canh tác lúa trên thực tế và đã giao giấy đất bản chính cho ông Sa L giữ. Ông bà vẫn có thiện chí chuyển nhượng 02 thửa đất này cho ông Sa L, do đó, mong ông Sa L cho ông bà thêm thời gian để ông bà giải quyết tranh chấp đất đai lấy lại phần đất bị lấn chiếm để chuyển nhượng cho ông Sa L theo đúng thoả thuận theo hợp đồng đã ký kết.

Tại biên bản hoà giải ngày 16/3/2026 và ngày 17/4/2026, bà Đ1 trình bày: Sau khi bàn bạc với gia đình thì bà và ông Đ đồng ý tiếp tục thực hiện việc sang nhượng đất cho ông Sa L.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày:* thống nhất với ý kiến trình bày của mẹ ông là bà Đ1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 163/2026/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 10 - An Giang, đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu tính lãi 1,5%/tháng của nguyên đơn ông Sa L đối với số tiền 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Sa L. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Văng Thị Kim Đ1 phải có trách nhiệm trả cho ông Sa L số tiền đặt cọc là 943.935.000 (Chín trăm bốn mươi ba triệu, chín trăm ba mươi lăm ngàn đồng) và tiền phạt cọc 943.935.000 đồng (Chín trăm bốn mươi ba triệu, chín trăm ba mươi lăm ngàn đồng); tổng cộng là 1.887.870.000 đồng (Một tỷ, tám trăm tám mươi bảy triệu, tám trăm bảy mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Văng Thị Kim Đ1 phải trả cho nguyên đơn ông Sa L số tiền nhận trước để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải bàu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Sa L về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T cùng có nghĩa vụ liên đới với ông Nguyễn Văn Đ và bà Văng Thị Kim Đ1 trả cho nguyên đơn số tiền 30.000.000 đồng (nằm trong số tiền 110.000.000 đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí; quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 26/6/2026, ông Nguyễn Văn Đ, bà Văng Thị Kim Đ1, ông Nguyễn Văn T, kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 163/2026/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 10 - An Giang. Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo, ông Nguyễn Văn Đ, bà Văng Thị Kim Đ1 và ông Nguyễn Văn T có yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án dân

sự sơ thẩm số: 163/2026/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 10 - An Giang.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn T rút lại toàn bộ yêu cầu kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 163/2026/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 10 - An Giang.

+ Nguyên đơn ông Sa L và bị đơn bà Văng Thị Kim Đ1 cùng thỏa thuận thống nhất yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận nội dung giữa các bên đã thỏa thuận, cụ thể:

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 11/04/2024, giữa ông Sa L (gọi là bên B) đặt cọc và vợ chồng ông Đ và bà Đ1 (gọi là bên A) nhận đặt cọc được Văn phòng C1, công chứng số 1344, quyển số: 04/2024TP/CC-SCC/HĐGD và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc ngày 08/05/2024 được Văn phòng C1, quyển số: 05/2024TP/CC-SCC/HĐGD.

Bà bà Văng Thị Kim Đ1 và ông Nguyễn Văn Đ có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Sa L tổng số tiền 1.053.935.000 đồng (trong đó: tiền nhận cọc là 943.935.000đ và số tiền 110.000.000đ tiền nhận trước để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

Bà Văng Thị Kim Đ1 tự nguyện bồi thường thiệt hại cho ông Sa L số tiền 70.000.000 đồng.

Ông Sa L có trách nhiệm trả lại 02 bản chính của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao lại diện tích đất đúng theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà Đ1, gồm:

- Diện tích 6.284 m^2 thuộc thửa đất số 560, tờ bản đồ số 01 thuộc giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành: W347846, số vào sổ: 00770 QSDĐ/fG do UBND huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 30/6/2003, đất tọa lạc tại xã V, huyện C, tỉnh An Giang.

- Diện tích 10.357,0 m^2 thuộc thửa đất số 559, tờ bản đồ số 01 thuộc giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành: AM 723958, số vào sổ: H.04103 fG do UBND huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 16/7/2009, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh An Giang.

+ Tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn Đ vắng mặt không tham dự phiên tòa.

+ Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 và khoản 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Văng Kim Đ1, sửa đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 151/2026/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 10 - An Giang công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ do vắng mặt xem như từ bỏ việc kháng cáo và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T do ông T rút kháng cáo tại phiên tòa

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Nguyễn Văn Đ, bà Văng Thị Kim Đ1, ông Nguyễn Văn T làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí nên được Hội đồng xét xử xem xét và giải quyết theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ có đơn kháng cáo nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Ông Đ cũng không thuộc trường hợp vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên được coi là từ bỏ việc kháng cáo theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ theo khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo, việc rút lại toàn bộ yêu cầu kháng cáo đây là sự tự nguyện của đương sự không trái quy định nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T theo quy định tại khoản 5 Điều 308, Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4] Căn cứ theo nội dung và giấy ủy quyền của ông Nguyễn Văn V là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Sa L thì nội dung giấy ủy quyền của ông Nguyễn Văn V gửi cùng đơn khởi kiện được Tòa án nhân dân Khu vực 10-An Giang thụ lý số 582/2025/TLST-DS ngày 12/11/2025. Tuy nhiên, bị đơn bà Văng Thị Kim Đ1 mới cung cấp tại giai đoạn phúc thẩm Thông báo thụ lý số 214/TB-TLVA ngày 20/10/2025, Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 156/2025/QĐST-DS ngày 22/10/2025, Giấy xác nhận nhận đơn khởi kiện số 21/GXN-TA ngày 20/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành nay là Tòa án nhân dân Khu vực 10-An Giang. Cho thấy ông Nguyễn Văn V sử dụng Giấy ủy quyền theo nội dung đơn khởi kiện ngày 20/6/2025 là của vụ án đã có Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án nên việc ủy quyền của ông Sa L với ông V đã chấm dứt, nhưng cấp sơ thẩm vẫn không yêu cầu đương sự cung cấp thủ tục ủy quyền mới mà vẫn chấp nhận ông V tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách đại diện theo ủy quyền của ông Sa L là không đúng quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Sa L trình bày ông có gửi đơn kiện và có ủy quyền cho ông V tiếp tục tham gia tố tụng do ông đi làm ăn xa, gia đình không thể liên lạc được với ông nên không làm lại thủ tục ủy quyền mới cho ông V nên tại phiên tòa phúc thẩm ông Sa L trực tiếp tham gia. Đồng thời, giữa các đương sự thống nhất thỏa thuận đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận nên đối với nội dung kiểm tra tư cách tố tụng của đương sự đại diện theo ủy quyền cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Văng Thị Kim Đ1, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Giữa các đương sự đều có ý kiến trình bày thống nhất hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2024 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc ngày 08/5/2024 giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Văng Thị Kim Đ1 với ông Sa L là có thật và đã được hai bên thừa nhận. Các thửa đất thoả thuận chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc là thuộc quyền sử dụng của ông Đ, bà Đ1.

[2.2] Xét, giao dịch đặt cọc giữa bên đặt cọc là ông Sa L với bên nhận tiền cọc là ông Đ, bà Đ1 nhằm ký kết để chuyển nhượng 02 diện tích lúa cho ông Sa L, cụ thể: Diện tích 6.284 m^2 thuộc thửa đất số 560, tờ bản đồ số 01 thuộc giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành: W347846, số vào sổ: 00770 QSDĐ/fG do UBND huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 30/6/2003, đất tọa lạc tại xã V, huyện C, tỉnh An Giang. Diện tích 10.357,0 m^2 thuộc thửa đất số 559, tờ bản đồ số 01 thuộc giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành: AM 723958, số vào sổ: H.04103 fG do UBND huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 16/7/2009, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh An Giang.

[2.3] Hợp đồng đặt cọc cũng như văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng có công chứng tại Văn phòng C1, các đương sự đều có lời khai nhận thống nhất số tiền cọc phía ông Đ, bà Đ1 nhận từ ông Sa L, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các diện tích đất theo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay ông Sa L đang quản lý, sử dụng nên căn cứ Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định số tiền các đương sự thống nhất giao nhận là 1.053.935.000 đồng thì bà Đ1, ông Đ đồng ý trả lại cho ông S và bà Đ1 tự nguyện bồi thường thiệt hại cho ông Sa L số tiền 70.000.000 đồng. Còn ông Sa L đồng ý giao trả lại cho bà Đ1, ông Đ diện tích đất và bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Sa L quản lý, sử dụng và

[3] Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất thỏa thuận, nội dung giữa các đương sự thỏa thuận không trái quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa theo quy định tại Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 nên bà Đ1 được nhận lại tiền

tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp. Sung quỹ Nhà nước tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do ông Đ, ông T đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148; Điều 300; khoản 2 và khoản 5 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn T đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 151/2026/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 10 - An Giang.

Công nhận sự thỏa thuận của ông Sa L, bà Văng Thị Kim Đ1 tại phiên tòa phúc thẩm

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 151/2026/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 10 - An Giang

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu tính lãi 1,5%/tháng của nguyên đơn ông Sa L đối với số tiền 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Sa L về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T cùng có nghĩa vụ liên đới với ông Nguyễn Văn Đ và bà Văng Thị Kim Đ1 trả cho nguyên đơn số tiền 30.000.000 đồng (nằm trong số tiền 110.000.000 đồng).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Sa L:

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 11/04/2024, giữa ông Sa L và ông Nguyễn Văn Đ, bà Văng Thị Kim Đ1 được Văn phòng C1, công chứng số 1344, quyển số: 04/2024TP/CC-SCC/HĐGD và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc ngày 08/05/2024 được Văn phòng C1, quyển số: 05/2024TP/CC-SCC/HĐGD

Bà Văng Thị Kim Đ1 và ông Nguyễn Văn Đ có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Sa L tổng số tiền 1.053.935.000 đồng (*Một tỷ không trăm năm mươi ba triệu chín trăm ba mươi lăm nghìn đồng*). Trong đó: tiền nhận cọc là 943.935.000 đồng và số tiền 110.000.000 đồng tiền nhận trước để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

4. Công nhận sự tự nguyện của bà Văng Thị Kim Đ1 tự nguyện bồi thường thiệt hại cho ông Sa L số tiền 70.000.000 đồng (*Bảy mươi triệu đồng)*

5. Công nhận sự tự nguyện của ông Sa L trả lại 02 (hai) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao lại diện tích đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà Đ1, gồm:

- Diện tích 6.284 m^2 thuộc thửa đất số 560, tờ bản đồ số 01 thuộc giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành: W347846, số vào sổ: 00770 QSDĐ/fG do UBND huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 30/6/2003, đất tọa lạc tại xã V, huyện C, tỉnh An Giang.

- Diện tích 10.357,0 m^2 thuộc thửa đất số 559, tờ bản đồ số 01 thuộc giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành: AM 723958, số vào sổ: H.04103 fG do UBND huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 16/7/2009, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh An Giang.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn Đ và bà Văng Thị Kim Đ1 cùng phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm số tiền 43.618.052 đồng (*Bốn mươi ba triệu sáu trăm mười tám nghìn không trăm năm mươi hai đồng*).

Ông Sa L là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn tiền án phí dân sự theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 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.

6.2. Về án phí phúc thẩm:

Hoàn trả cho bà Văng Thị Kim Đ1 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà Đ1 đã nộp theo biên lai thu số 0000320 ngày 06/7/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Sung vào công quỹ Nhà nước 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông Nguyễn Văn Đ đã nộp theo biên lai thu số 0000318 ngày 06/7/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Sung vào công quỹ Nhà nước 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông Nguyễn Văn T đã nộp theo biên lai thu số 0000322 ngày 06/7/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, quyền 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

**** Nơi nhận:***
- Đương sự;
- Tòa Dân sự;
- VKSND tỉnh AG;
- Phòng GĐKT,TT&THA;
- TAND Khu vực 10-An Giang;
- Phòng THADS Khu vực 10-An Giang;
- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại TP.HCM;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

Trịnh Ngọc Thúy