

**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: 241/2026/DS-PT

Ngày: 30-03-2026

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và
hợp đồng ủy quyền

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Thủy.

Các Thẩm phán:

Bà Phan Thị Tuyết Mai.

Bà Nguyễn Thị Trang Thư.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 138/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng ủy quyền”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 115/2025/DS-ST ngày 04/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 213/2026/QĐPT-DS ngày 09 tháng 02 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 234/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2026 và Thông báo dời phiên tòa dân sự phúc thẩm số 40/TB-TA ngày 23 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Trọng Bằng, sinh năm: 1971.

Địa chỉ: Số 259B/HB, khu vực Bình Phó B, phường Long Tuyền, (phường Long Tuyền, quận Bình Thủy cũ), thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ liên hệ: Số 39B, đường Trương Vĩnh Nguyên, phường Cái Răng (phường Thường Thạnh, quận Cái Răng cũ), thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Bà Mã Thúy Mi, sinh năm: 1996.

Địa chỉ: Số 29, đường số 26, khu dân cư Hồng Phát, phường An Bình, (quận Ninh Kiều cũ), thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

- Ông Hà Văn Đang, sinh năm 2001.

Địa chỉ thường trú: Ấp Bình Phú, xã Bình Thủy, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

Địa chỉ liên hệ: Số 29 Đường 26, KDC Hồng Phát, phường An Bình, (phường An Bình, quận Ninh Kiều cũ) thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng Phương, sinh năm 1976.

ĐKTT: Số C10, khóm 3, phường Phước Hậu (phường 3, thành phố Vĩnh Long cũ), tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ tạm trú: Số 206N, ấp Long Thuận, xã Long Hồ (xã Long Phước, huyện Long Hồ cũ), tỉnh Vĩnh Long, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Văn phòng công chứng Đỗ Thị Hà.

Địa chỉ: Số 29, đường Nguyễn Tri Phương, phường Tân An, thành phố Cần Thơ, xin vắng mặt.

3.2. Ông Thái Hoàng Long, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Số 100A, ấp Nội Ô, thị trấn Ngan Dừa, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã Hồng Dân, tỉnh Cà Mau).

Địa chỉ liên hệ: Số B2/17, hẻm liên tổ 12-20, hẻm 149, phường Tân An, thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

3.3. Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 89 Láng Hạ, phường Láng (trước đây là phường Láng Hạ, quận Đống Đa), Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Phước Giàu sinh năm: 1994.

Địa chỉ liên lạc: Tầng 3, số 353 Nguyễn Văn Cừ, phường Cái Khế, thành phố Cần Thơ, xin vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Hồng Phương là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ kiện, nguyên đơn trình bày: Vào ngày 07 tháng 11 năm 2022, giữa ông và bà Nguyễn Thị Hồng Phương có ký Hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đỗ Thị Hà công chứng số 6030 quyển số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đỗ Thị Hà công chứng số 1800 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với hai thửa đất, cụ thể sau đây:

- Thửa đất số 1160, tờ bản đồ số 14, diện tích 120,4 m² tọa lạc tại khu vực 2, đường Nguyễn Văn Cừ, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Chiều theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 324022, số vào sổ cấp GCN CS 24988 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 06/04/2021, chỉnh lý ngày 22/04/2021.

Thửa đất số 1117, tờ bản đồ số 14, diện tích 118,7 m² tọa lạc tại khu vực 2, đường Nguyễn Văn Cừ, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Chiều theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 324021, số vào sổ cấp GCN CS 24989 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 06/04/2021, chỉnh lý ngày 22/04/2021.

Thời điểm giao kết Hợp đồng đặt cọc thì hai thửa đất nêu trên đang thế chấp tại Ngân hàng. Theo thỏa thuận thì bà Phương có trách nhiệm và nghĩa vụ trả toàn bộ gốc và lãi cho Ngân hàng trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông. Tuy nhiên, sau khi nhận được số tiền đặt cọc là 1.700.000.000 đồng thì bà Phương lẩn trốn, không hỗ trợ ông trong việc hoàn tất hồ sơ để chuyển nhượng đối với hai thửa đất nêu trên.

Mặt khác, bà Phương có ý đưa ông vào thế người vi phạm nghĩa vụ để không phải trả 1.700.000.000 đồng nên ông khởi kiện tại Tòa án Nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ, yêu cầu hủy các Hợp đồng nêu trên và không đồng ý trả cọc vì cho rằng ông vi phạm nghĩa vụ. Dù tại phiên tòa, ông cũng thể hiện thiện chí muốn tiếp tục nhận chuyển nhượng các thửa đất trên nhưng phía bà Phương không đồng ý. Do đó, ông đồng ý hủy các hợp đồng nói trên và đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả buộc bà Phương trả lại cho ông số tiền đặt cọc là 1.700.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2024 của Tòa án Nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ tuyên xử: Hủy hợp đồng đặt cọc và Hủy hợp đồng ủy quyền, đồng thời buộc bà Phương trả lại cho ông số tiền đặt cọc là 1.700.000.000 đồng. Không đồng ý với phán quyết từ Tòa án cấp sơ thẩm nên bà Phương có đơn kháng cáo đến Tòa án Nhân dân thành phố Cần Thơ yêu cầu phúc thẩm vụ án. Tuy nhiên, sau đó bà Phương đã rút lại yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và do công việc ông thường xuyên bận rộn nên không nắm bắt được thời gian xét xử, chính vì vậy Tòa án cấp phúc thẩm đã đình chỉ giải quyết vụ án.

Sau khi vụ án đình chỉ, ông có tiếp tục liên hệ bà Phương đề nghị tiếp tục chuyển nhượng các thửa đất nêu trên hoặc tiến hành đến Văn phòng công chứng hủy các hợp đồng trên và yêu cầu trả lại tiền đặt cọc, giải quyết vụ việc một cách hòa nhã nhưng bà Phương không hợp tác.

Các hợp đồng nói trên được ký tại Văn phòng Công chứng Đỗ Thị Hà có trụ sở tại số 29 Nguyễn Tri Phương, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ do đó ông lựa chọn Tòa án Nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ là nơi có thẩm quyền giải quyết vụ kiện để khởi kiện vụ án.

Yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy Hợp đồng đặt cọc số 6030, quyền số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Văn phòng công chứng Đỗ Thị Hà chứng nhận ngày 07 tháng 11 năm 2022 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1117, 1160 cùng thuộc tờ bản đồ số 14, giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 324021, sổ vào sổ cấp GCN CS 24989; số DA 324022, sổ vào sổ cấp GCN CS 24988 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp chính lý cùng ngày 22/4/2021; Hủy Hợp đồng ủy quyền số 1800, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Văn phòng công chứng Đỗ Thị Hà chứng nhận ngày 07 tháng 11 năm 2022 đối với thửa đất số 1117, 1160 cùng thuộc tờ bản đồ số 14, giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 324021, sổ vào sổ cấp GCN CS 24989; số DA 324022, sổ vào sổ cấp GCN CS 24988 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp chính lý cùng ngày 22/4/2021. Buộc bà Phương có trách nhiệm trả lại cho ông số tiền đặt cọc là 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng).

Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng Phương đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án, nhưng vắng mặt, nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng không có văn bản thể hiện ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Thái Hoàng Long và Văn phòng công chứng Đỗ Thị Hà có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, và không trình bày gì ở cấp sơ thẩm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 115/2025/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ tuyên xử như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Trọng Bằng đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị Hồng Phương.

Hủy hợp đồng ủy quyền số 1800, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Văn phòng công chứng Đỗ Thị Hà chứng nhận ngày 07 tháng 11 năm 2022;

Hủy hợp đồng đặt cọc số 6030, quyền số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Văn phòng công chứng Đỗ Thị Hà chứng nhận ngày 07 tháng 11 năm 2022 để đảm bảo việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1117, 1160 cùng thuộc tờ bản đồ số 14, giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 324021, sổ vào

sổ cấp GCN CS 24989; số DA 324022, sổ vào sổ cấp GCN CS 24988 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp chỉnh lý cùng ngày 22/4/2021.

Buộc bà Nguyễn Thị Hồng Phương hoàn trả cho ông Vũ Trọng Bằng 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) là tiền cọc đã nhận của ông Bằng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án, án phí sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16 tháng 10 năm 2025, bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng Phương có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 1 - Vĩnh Long giải quyết theo thẩm quyền hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng Phương có đơn xin xét xử vắng mặt và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ đơn kháng cáo của bị đơn; Đề nghị hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định sai thẩm quyền xét xử, cụ thể phải xác định là thẩm quyền nơi bị đơn cư trú là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Vĩnh Long; Về nội dung thì Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ, dẫn đến phán quyết của Tòa án không chính xác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án một cách khách quan và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, về án phí dân sự sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ trả 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) là chưa đúng, trường hợp này phải tính án phí có giá ngạch nên đề nghị Hội đồng xét xử điều chỉnh lại, đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng Phương có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do; Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng Phương kháng cáo có đơn xin xét xử vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo. Do đó, căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[2]. Đối với kháng cáo của bị đơn yêu cầu hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm để cấp sơ thẩm giải quyết lại, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Về thẩm quyền xét xử: Nguyên đơn ông Vũ Trọng Bằng khởi kiện bị đơn Nguyễn Thị Hồng Phương để yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc số 6030, quyền số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Văn phòng công chứng Đỗ Thị Hà chứng nhận ngày 07 tháng 11 năm 2022; Hủy Hợp đồng ủy quyền số 1800, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Văn phòng công chứng Đỗ Thị Hà chứng nhận ngày 07 tháng 11 năm 2022; Trong nội dung hợp đồng, các đương sự cũng không thỏa thuận khi phát sinh tranh chấp thì Tòa án ở đâu có thẩm quyền giải quyết. Vì vậy, nguyên đơn có quyền lựa chọn nơi hợp đồng được thực hiện hoặc nơi có bất động sản tranh chấp. Trong vụ án này tài sản liên quan có tọa lạc tại phường An Khánh, quận Ninh Kiều, nay là phường Tân An, thành phố Cần Thơ đồng thời là nơi các bên ký kết hợp đồng. Vì vậy, Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ giải quyết vụ án là đúng theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự 2025.

[2.2]. Đối với ý kiến của bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng Phương cho rằng việc Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ thụ lý giải quyết mà không chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 1 – Vĩnh Long (nơi bị đơn đang cư trú) giải quyết là gây khó khăn cho việc bị đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ và tham gia tố tụng dẫn đến bị thua kiện. Hội đồng xét xử xét thấy, vụ án này trước đây bà Phương đã từng khởi kiện ông Vũ Trọng Bằng tại Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ để yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc số 6030, quyền số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Văn phòng công chứng Đỗ Thị Hà chứng nhận ngày 07 tháng 11 năm 2022; Hủy Hợp đồng ủy quyền số 1800, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Văn phòng công chứng Đỗ Thị Hà chứng nhận ngày 07 tháng 11 năm 2022; Tuy nhiên, tại Bản án số 35/2024/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2024 Tòa án nhân dân quận Bình Thủy đã không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng Phương;

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bà Phương kháng cáo bản án đến Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ; Sau đó bà Phương đã rút lại toàn bộ đơn kháng cáo và đơn khởi kiện nên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã ban hành quyết định hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án dân sự. Do đó, lý do trên của bà Phương là không có căn cứ.

[3]. Xét Hợp đồng ủy quyền ngày 07/11/2022:

Bà Phương ủy quyền cho ông Bằng thay bà tất toán nợ gốc và nợ lãi, đối với các khoản nợ có tài sản thế chấp là thửa đất số 1117, 1160 thuộc tờ bản đồ số 14, cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện những công việc có liên quan. Nội dung hợp đồng này không xác định thời gian ủy quyền cụ thể, nên theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 140 Bộ luật dân sự, thì thời hạn thực hiện nghĩa vụ của ông Bằng là 01 năm tức là ngày 07/11/2023, đến nay thời hạn ủy quyền đã hết, nguyên đơn có yêu cầu hủy hợp đồng. Do đó, căn cứ vào Điều 08 của Hợp đồng ủy quyền, Điều 140 và Điều 563 Bộ luật dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy hợp đồng ủy quyền ngày 07/11/2022 là có căn cứ.

[4]. Đối với Hợp đồng đặt cọc số 6030, quyền số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Văn phòng công chứng Đỗ Thị Hà chứng nhận ngày 07 tháng 11 năm 2022, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 07/11/2022, bà Nguyễn Thị Hồng Phương ký hợp đồng nhận đặt cọc của ông Vũ Trọng Bằng số tiền 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) để cam kết trong thời gian “03 (ba) tháng kể từ ngày hợp đồng đặt cọc được công chứng”, hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối 02 thửa đất: Thửa đất số 1160, tờ bản đồ 14, diện tích thửa đất 120,4 m² tọa lạc tại khu vực 2, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Tân An (phường An Khánh, quận Ninh Kiều cũ), thành phố Cần Thơ và thửa đất số 1117, tờ bản đồ 14, Diện tích thửa đất 118,7 m² tọa lạc tại khu vực 2, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Tân An (phường An Khánh, quận Ninh Kiều cũ), thành phố Cần Thơ.

Tại hợp đồng có ghi nhận “(Hiện các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất này đang thế chấp tại Ngân hàng, hai bên cam kết biết rõ việc này và tự chịu trách nhiệm khi giao kết Hợp đồng đặt cọc. Bên nhận đặt cọc có trách nhiệm và nghĩa vụ trả toàn bộ gốc và lãi phát sinh cho Ngân hàng trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng).”

Thực hiện thỏa thuận, ông Bằng đã đặt cọc cho bà Phương số tiền 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng), vào ngày 07/11/2022, ông Bằng giao cho ông Thái Hoàng Long số tiền cọc 1.350.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng). Ông Long là người đặt cọc trước đó với bà Phương đối với thửa đất 1170 và 1160, sau khi hủy hợp đồng đặt cọc với ông Long thì bà Phương

ký tiếp hợp đồng đặt cọc cho ông Bằng. Biên nhận nhận tiền này có ông Bằng, ông Long ký tên. Số tiền cọc 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng) còn lại ông Bằng cho rằng, bà Phương nhận trực tiếp, không có làm biên nhận. Căn cứ vào các bản tự khai ngày 23/8/2023, ngày 14/9/2023 và Biên bản ghi nhận kết quả hoà giải 14/9/2023 của Trung tâm hoà giải đối thoại tại Toà án nhân dân quận Bình Thủy cũ, nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cần Thơ, bà Phương cho rằng do ông Bằng vi phạm hợp đồng nên bà Phương không hoàn lại số tiền cọc 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) đã nhận. Từ đó xác định bà Phương đã thừa nhận có nhận số tiền cọc 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) của ông Bằng.

Về phía bà Phương, đã qua 03 tháng kể từ ngày 07/11/2022, cho đến thời điểm hiện tại, các bên vẫn chưa ký hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 thửa đất trên. Tài sản hiện vẫn chưa được xóa thế chấp, do đó việc chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được. Trong quá trình giải quyết, bà Phương vắng mặt không lý do, không có văn bản phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cũng như không trình bày lý do vì sao không thực hiện theo thỏa thuận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy các hợp đồng nêu trên là có căn cứ.

[5]. Giải quyết hậu quả của các hợp đồng bị hủy:

Đối với hợp đồng ủy quyền: Theo hợp đồng ủy quyền thì ông Bằng có nghĩa vụ thay mặt bà Phương đóng lãi và tất toán nợ gốc cho bà Phương đối với các tài sản thế chấp tại thửa 1117 và 1160, không có thù lao. Ông Bằng cũng không có yêu cầu về việc giải quyết hậu quả, nên khi chấm dứt hợp đồng này các đương sự không có nghĩa vụ gì phải thực hiện.

Đối với hợp đồng đặt cọc: Xét nguyên nhân dẫn đến việc không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận là do lỗi của bị đơn. Nguyên đơn căn cứ vào thỏa thuận của các bên tại Điều 9 của hợp đồng đã ký, chỉ yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) đã nhận của nguyên đơn, mà không yêu cầu bị đơn phải bồi thường thêm cho nguyên đơn như thỏa thuận là có lợi cho bị đơn, căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) là có căn cứ.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn chịu án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng ủy quyền và hợp đồng đặt cọc là phù hợp.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng Phương có nghĩa vụ trả 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) cho nguyên đơn là giải quyết hậu quả hợp đồng bị hủy nên vụ án thuộc trường hợp án phí không có

giá ngạch là chưa đúng theo hướng dẫn tại mục b khoản 3, khoản 4 Điều 27 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. Trường hợp này cần xác định buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên tổng số tiền phải thực hiện nghĩa vụ (tương đương với số tiền án phí dân sự là 63.000.000 đồng). Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho phù hợp, đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[7]. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng Phương kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của bị đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận, chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[8]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng Phương.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 115/2025/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ (có điều chỉnh về án phí dân sự sơ thẩm)

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Trọng Bằng đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị Hồng Phương.

Hủy hợp đồng ủy quyền số 1800, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Văn phòng công chứng Đỗ Thị Hà chứng nhận ngày 07 tháng 11 năm 2022;

Hủy hợp đồng đặt cọc số 6030, quyền số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Văn phòng công chứng Đỗ Thị Hà chứng nhận ngày 07 tháng 11 năm 2022 để đảm bảo việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1117, 1160 cùng thuộc tờ bản đồ số 14, giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 324021, sổ vào sổ cấp GCN CS 24989; số DA 324022, sổ vào sổ cấp GCN CS 24988 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp chỉnh lý cùng ngày 22/4/2021.

Buộc bà Nguyễn Thị Hồng Phương hoàn trả cho ông Vũ Trọng Bằng 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) là tiền cọc đã nhận của ông Bằng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì phải chịu tiền lãi chậm trả đối với số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thanh toán hết nợ.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng Phương phải chịu 63.300.000 đồng (Sáu mươi ba triệu ba trăm nghìn đồng). Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí 32.100.000 đồng (Ba mươi hai triệu một trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án, số 0000907, ngày 04 tháng 12 năm 2024, của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều cũ, (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu Vực 1 – Cần Thơ).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo bà Nguyễn Thị Hồng Phương phải chịu theo quy định là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006071 ngày 16 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí, (bà Phương đã nộp xong).

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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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, ngày 30 tháng 3 năm 2026.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân KV 1 – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV 1 – Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đào Thị Thủy