

Bản án số: 51/2026/DS-PT
Ngày: 20 - 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.

Bà Đào Thị Thủy.

- **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 tham gia phiên tòa:**
Ông Lâm Thành Them – Kiểm sát viên.

Ngày 20 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 432/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân KV – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 765/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Bà Mai Ngọc Đ, sinh năm 1974, (có mặt).

2. Ông Nguyễn Chí T, sinh năm 1976, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ thường trú: 63C2, đường T, KDC H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường A, thành Phố Cần Thơ). Chỗ ở hiện nay: Số G, đường số G, KDC S, Tổ A, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường L, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Hồ N, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long). Địa chỉ liên hệ: Số A N, phường L, tỉnh Vĩnh Long. (Văn bản ủy quyền ngày 16/9/2024), (có mặt).

- **Bị đơn:**

1. Ông Đặng Hùng S, sinh năm 1987, (vắng mặt).

2. Bà Vũ Thị Thanh T1, sinh năm 1986, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số D, H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường N, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1989; địa chỉ: Số B, đường N, phường A, thành phố Cần Thơ. (Văn bản ủy quyền ngày 12/12/2025), (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1981, (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1983, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số G, khu vực Bình Phó A, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường L, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông K và bà T2: Ông Trần Văn Đ1, sinh năm 1985; địa chỉ: Số B, đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường C, thành phố Cần Thơ). (Văn bản ủy quyền ngày 03/12/2021), (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bà Mai Ngọc Đ, là nguyên 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, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày và yêu cầu:

Ngày 03/6/2016, thông qua môi giới ông T, bà Đ đã đến gặp ông Đặng Hùng S để mua nhà và đất ở, sau đó ông T, bà Đ đã đặt cọc để mua thửa đất số 1924, tờ bản đồ số 05 (Đất ODT+CLN), diện tích 168m², đất tọa lạc tại khu vực Bình Phó A, phường L, quận B (nay là phường L), thành phố Cần Thơ. Giá nhận chuyển nhượng là 840.000.000 đồng (T3 trăm bốn mươi triệu đồng) bao gồm giá đất và xây nhà trọn gói. Hai bên thỏa thuận hoàn thiện nhà chính trong tháng 7 nhưng đến đầu tháng 9 nguyên đơn mới có thể dọn vào ở và nhà vẫn chưa hoàn thiện, nguyên đơn phải tự hoàn thiện.

Sau khi phía nguyên đơn vào ở, khi trời mưa nhà bị dột, nguyên đơn có điện thoại yêu cầu ông S vào sửa chữa để nguyên đơn chuyển trả tiền đợt 2, nhưng sau khi sửa chữa thì nhà vẫn bị dột, nguyên đơn tiếp tục yêu cầu ông S vào sửa chữa thì ông S không đến để khắc phục. Sau 01 tháng phía nguyên đơn có gặp người của ông S kêu ông S vô khắc phục phần nào hoàn thiện và chưa hoàn thiện để nguyên đơn trừ vào hợp đồng nhưng phía ông S vẫn không trả lời. Theo nguyên đơn được biết do ông S chưa hoàn công nên cố tình kéo dài thời gian vì tới ngày 15/9/2017 ông S mới hoàn công căn nhà. Sau đó, nguyên đơn có gặp ông S trong đám tiệc, ông S có hứa để khi nào rảnh ông vô tính nhưng đến nay vẫn không tính.

Đã nhiều năm trôi qua, vì nhu cầu nhà ở nên phía nguyên đơn đã tự hoàn thiện nhiều hạng mục để gia đình có nơi ở ổn định. Năm 2021, nguyên đơn có xây thêm căn nhà phụ để gia đình có nơi sinh hoạt vào mùa dịch vừa qua.

Nay phía nguyên đơn yêu cầu hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký kết để chuyển nhượng thửa đất số 1924 nêu trên, nguyên đơn sẽ trả cho phía ông S, bà T1 số tiền còn lại là 790.000.000 đồng, cộng thêm sự tăng giá trị nhà và đất theo giá thị trường hiện nay, phía nguyên đơn đồng ý trả cho ông S, bà T1 số tiền nhà và đất làm tròn 1.350.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng).

Trường hợp Tòa án giải quyết hợp đồng vô hiệu thì nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày yêu cầu phản tố:

Nguyên trước đây do là chỗ quen biết nên ông S, bà T1 có nhờ ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T2 đứng tên dùm phần đất và tài sản gắn liền với đất số BN 155071, số vào sổ cấp GCN CH 06824 do UBND quận B cấp ngày 04/02/2013, phần đất thuộc thửa đất số 1924, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thửa đất thuộc khu vực Bình Phó A, phường L, thành phố Cần Thơ.

Trong thời gian ông S, bà T1 chờ thủ tục để chỉnh lý sang tên phần đất nêu trên qua tên mình thì ông Đặng Hùng S có đứng ra ký hợp đồng đặt cọc với bà Mai Ngọc Đ để thỏa thuận chuyển nhượng phần đất nêu trên, theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc thì phía vợ chồng ông T, bà Đ thống nhất chuyển nhượng phần đất và phần nhà đang xây dựng với giá 840.000.000 đồng (T3 trăm bốn mươi triệu đồng) hình thức thanh toán chia thành từng đợt như sau:

Đợt 1: Ông T, bà Đ đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng);

Đợt 2: Ông T, bà Đ phải thanh toán số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) trong tháng 7/2016.

Đợt 3 và 4 bên phía ông T, bà Đ sẽ thanh toán phần còn lại khi nhận nhà được chỉnh lý sang tên và hỗ trợ vay ngân hàng.

Trước khi các bên ký hợp đồng đặt cọc thì ông S, bà T1 có ký hợp đồng xây nhà với phía bà Đ để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán đợt 2 và phần còn lại, nhưng khi ông S xây nhà xong bà Đ, ông T xin dọn vào ở và hai hôm sau sẽ thanh toán tiền đợt 2, nhưng sau đó không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đợt 2 và phần còn lại theo hợp đồng đặt cọc. Từ thời điểm dọn vào ở đến nay phía vợ chồng ông T, bà Đ vẫn chưa thanh toán thêm phần phí nào. Nay nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm nên ông S, bà T1 có đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T2 là ông Trần Văn Đ1 trình bày:

Trước đây ông K, bà T2 có đứng tên giùm cho ông Đặng Hùng S, bà Vũ Thị Thanh T1 phần đất thuộc thửa đất số 1924, tờ bản đồ số 05, đất tại khu vực Bình Phó A, phường L, thành phố Cần Thơ. Ông K, bà T2 có đơn khởi kiện ông T, bà Đ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 03/6/2016 giữa ông S, bà T1 và ông T, bà Đ do

phía ông T, bà Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền đợt 2. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án phía ông S, bà T1 đã có đơn yêu cầu độc lập trong vụ án nên phía ông K, bà T2 rút yêu cầu khởi kiện trong vụ án này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là yêu cầu ông S, bà T1 tiếp tục thực hiện theo hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký do khi đó ông S, bà T1 đã được ông K, bà T2 ủy quyền hợp lệ. Trường hợp Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc thì yêu cầu xem xét yếu tố lỗi và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện bổ sung là yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 676713, thửa đất số 1924, tờ bản đồ số 05 (đất ODT+CLN), diện tích 168m², đất tại khu vực Bình Phó A, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố là yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc do phía nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền đợt 2, bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), trả giá trị ván và gạch ốp tường trang trí căn nhà chính, giá trị căn nhà phụ và tường rào mà phía nguyên đơn đã đầu tư. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của bị đơn do phía nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Đồng ý để bị đơn trả giá trị phần trang trí căn nhà chính, giá trị căn nhà phụ và tường rào, yêu cầu công nhận cho bị đơn được quyền sở hữu căn nhà phụ và tường rào mà bị đơn đã trả giá trị cho nguyên đơn.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân KV – Cần Thơ thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2025 đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 423, Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2016 giữa ông Đặng Hùng S và bà Mai Ngọc Đ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2016 giữa ông Đặng Hùng S và bà Mai Ngọc Đ.

Buộc ông T, bà Đ phải trả phần đất và căn nhà gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 676713, sổ vào sổ cấp GCN số CS 13981 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 15/9/2017 tại thửa đất số 1924, tờ bản đồ số 05 cho ông K, bà T2 và trả lại các vật kiến trúc bao gồm: Nhà tạm, hàng rào, cổng, tường trang trí (ốp gỗ) cho ông S, bà T1. Buộc ông S, bà T1 phải hoàn trả cho ông T, bà Đ số tiền cọc 50.000.000 đồng và số tiền ông T, bà Đ đã xây dựng đối với nhà tạm, hàng rào, cổng, tường trang trí số tiền là 121.783.927 đồng.

- Đình chỉ yêu cầu của ông K, bà T2 về việc đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở lập ngày 03/6/2016, buộc ông T và bà Đ trả căn nhà cấp 4 và đất có tổng diện tích 168m², tại thửa đất số 1924, tờ bản đồ

số 05, địa chỉ khu vực Bình Phó A, phường L, quận B (nay là phường L), thành phố Cần Thơ.

- Đình chỉ yêu cầu của ông S, bà T1 về việc đề nghị Tòa án công nhận việc ông Nguyễn Văn K đứng tên giùm thửa đất số 1924, tờ bản đồ số 05, diện tích 168m² (56,4m² đất ở đô thị, 111,6m² đất trồng cây lâu năm), tại khu vực Bình Phó A, phường L, quận B (nay là phường L), thành phố Cần Thơ.

- Đình chỉ yêu cầu của ông T về việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 676713 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 15/9/2017 cho ông Nguyễn Văn K.

3. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của nguyên đơn mà bị đơn chưa thi hành án trả tiền thì phải chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

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

Ngày 05/8/2025, nguyên đơn bà Mai Ngọc Đ có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân KV – 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 KV – Cần Thơ theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T2 thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1924, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khu vực Bình Phó A, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường L), thành phố Cần Thơ hoặc trường hợp vô hiệu hợp đồng đặt cọc thì phải xem xét lỗi dẫn đến vô hiệu để giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

+ *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng:* Nhà là do ông S đứng ra xây dựng, hợp đồng xây dựng nhà thỏa thuận đợt 1 đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng, đợt 2 thanh toán số tiền 200.000.000 đồng vào tháng 7/2016, nhưng sau đó ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận không có trả số tiền 200.000.000 đồng mà phải thanh toán đủ số tiền còn lại sau khi giao nhà, ngoài số tiền đặt cọc thì bà Đ chưa trả thêm số tiền nào nữa, vì ông S chưa sửa chữa hoàn thiện nhà. Khi bà Đ sửa chữa nhà và xây dựng nhà thêm thì không có báo cho ông S biết, trước đó có yêu cầu ông S thực hiện chuyển nhượng nhà, đất và đến năm 2020 mới có văn bản yêu cầu ông S tiếp tục thực hiện chuyển nhượng nhà, đất. Nay đề nghị ông S thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất nêu trên, bà Đ sẽ trả cho ông S tổng số tiền là 1.350.000.000 đồng, nếu không đồng ý thì đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà Đ, xác định lỗi hoàn toàn thuộc về ông S, buộc ông S bồi thường 100% số tiền xây dựng nhà mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là 840.000.000 đồng.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông C cho rằng:* Hai bên ký kết hợp đồng xây dựng nhà và thể hiện sẽ đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng, thanh toán lần 2 số tiền 200.000.000 đồng vào tháng 7/2016 để ông S xây dựng nhà, nhưng bà Đ không thanh toán tiền đợt 2. Còn hợp đồng đặt cọc được ký kết sau, nhằm thể hiện

nhận tiền cọc theo hợp đồng xây dựng nhà. Do đó, hợp đồng xây dựng nhà có giá trị pháp lý, nhưng khi bà Đ dọn vào nhà ở vẫn không thanh toán số tiền đợt 2 như đã thỏa thuận, nên không đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất nữa và lỗi thuộc về phía bà Đ, không phải ông S. Vì vậy, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Đ.

+ *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 không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đ và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật TTDS, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân KV – Cần Thơ.

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, nguyên đơn ông Nguyễn Chí T và bị đơn ông Đặng Hùng S, bà Vũ Thị Thanh T1 đều vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T2 vắng mặt, nhưng có đề nghị xét xử vắng mặt. Việc vắng mặt của những 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 nguyên đơn bà Đ 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 nguyên đơn bà Đ về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân KV – Cần Thơ theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T2 thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1924, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khu vực Bình Pháo A, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường L), thành phố Cần Thơ. Xét thấy, theo Hợp đồng xây nhà (BL số 41 – 44) và Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở (BL số 38 – 40) được ký kết giữa ông S với bà Đ, không có tài liệu, chứng cứ chứng minh giữa ông K, bà T2 có ký kết với bà Đ Hợp đồng xây nhà và Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, nên bà Đ kháng cáo yêu cầu ông K, bà T2 thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1924, tờ bản đồ số 05 là không có căn cứ chấp nhận.

[4]. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Đ về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân KV – Cần Thơ theo hướng trường hợp vô hiệu hợp đồng đặt cọc thì xác định lỗi hoàn toàn thuộc về ông S, buộc ông S bồi thường 100% số tiền xây dựng nhà mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là 840.000.000 đồng. Xét thấy, trước khi ký kết Hợp đồng xây nhà (BL số 41 – 44) thể hiện: Phương thức thanh toán đợt 1, bên B (bà Đ) đặt cọc cho bên A (ông S) xây nhà là 50.000.000 đồng. Đợt 2, bà Đ thanh toán cho ông S số tiền 200.000.000 đồng trong tháng 7, không thể hiện năm nào, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều xác định là tháng 7/2016. Đến ngày 03/6/2016, hai bên ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở (BL số 38 – 40) thể hiện: Ông S chuyển nhượng cho bà Đ 01 lô đất/căn nhà tổng diện tích 168m² (ngang 10m, dài 13m), tại thửa đất số 1924, tờ bản đồ số 05, giá chuyển nhượng là 840.000.000 đồng. Đợt 1, đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng. Đợt 2 và 3, không thể hiện thanh toán số tiền là bao nhiêu. Tuy nhiên, theo Hợp đồng xây nhà thì Đợt 2, bà Đ thanh toán cho ông S số tiền 200.000.000 đồng trong tháng 7 năm 2016, nhưng đến nay bà Đ vẫn chưa thanh toán cho ông S số tiền này. Mặc dù, bà Đ đã dọn vào nhà ở vào cuối tháng 8 đầu tháng 9 năm 2016. Đến ngày 25/9/2020 và ngày 05/11/2020, bà Đ có gửi văn bản cho bên ông S yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà ở, nhưng bà Đ đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền đợt 2 trong tháng 7/2016, nên ông S không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà ở là do lỗi của bà Đ. Tuy bà Đ cho rằng có yêu cầu ông S hoàn thiện nhà để trả số tiền đợt 2, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc thỏa thuận này. Theo Điều 238 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “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. 2. 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”. Như vậy, việc không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở là do lỗi của bà Đ. Lẽ ra, số tiền đặt cọc thuộc về ông S, nhưng ông S đồng ý trả lại cho bà Đ số tiền đã nhận đặt cọc là có lợi cho bà Đ.

[5]. Từ những nhận định tại mục [3] và [4] nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đ là không có căn cứ, nên không được chấp nhận. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật TTDS, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân KV – Cần Thơ.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, nên nguyên đơn bà Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật TTDS và khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[7]. Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đ và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật TTDS, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân KV – Cần Thơ là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Mai Ngọc Đ.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc của Tòa án nhân dân KV – Cần Thơ). Án tuyên như sau:

2.1. Không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2016, giữa ông Đặng Hùng S và bà Mai Ngọc Đ.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2016, giữa ông Đặng Hùng S và bà Mai Ngọc Đ.

- Buộc ông Nguyễn Chí T và bà Mai Ngọc Đ phải trả cho ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T2 phần đất và căn nhà gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 676713, vào sổ cấp GCN số CS 13981 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 15/9/2017, tại thửa đất số 1924, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khu vực Bình Pháo A, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường L, thành phố Cần Thơ) cho ông Nguyễn Văn K và trả lại các vật kiến trúc bao gồm: Nhà tạm, hàng rào, cổng, tường trang trí (ốp gỗ) cho ông Đặng Hùng S và bà Vũ Thị Thanh T1.

- Buộc ông Đặng Hùng S và bà Vũ Thị Thanh T1 phải hoàn trả cho ông Nguyễn Chí T và bà Mai Ngọc Đ tổng số tiền 171.783.927 đồng (Một trăm bảy mươi mốt triệu bảy trăm tám mươi ba nghìn chín trăm hai mươi bảy đồng). Trong đó, tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và tiền xây dựng, sửa chữa nhà là 121.783.927 đồng (Một trăm hai mươi mốt triệu bảy trăm tám mươi ba nghìn chín trăm hai mươi bảy 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, đối với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2.3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chí T về việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 676713 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 15/9/2017 cho ông Nguyễn Văn K.

2.4. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Đặng Hùng S, bà Vũ Thị Thanh T1 về việc đề nghị Tòa án công nhận việc ông Nguyễn Văn K đứng tên giùm thửa đất số 1924, tờ bản đồ số 05, diện tích 168m² (56,4m² đất ở đô thị, 111,6m² đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại khu vực Bình Pháo A, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường L, thành phố Cần Thơ).

2.5. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T2 về việc đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2016 và buộc ông Nguyễn Chí T, bà Mai Ngọc Đ trả lại căn nhà cấp 4 và đất có tổng diện tích 168m², tại thửa đất số 1924, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khu vực Bình Pháo A, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường L, thành phố Cần Thơ).

2.6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Chí T, bà Mai Ngọc Đ cùng phải chịu án phí không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0002594 ngày 12/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng thi hành án dân sự KV – Cần Thơ) thành án phí (nguyên đơn đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm).

- Bị đơn ông Đặng Hùng S, bà Vũ Thị Thanh T1 cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 8.590.000 đồng (Tám triệu năm trăm chín mươi nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0002571 ngày 28/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng thi hành án dân sự KV – Cần Thơ) thành án phí, ông Đặng Hùng S, bà Vũ Thị Thanh T1 còn phải nộp thêm số tiền 8.290.000 đồng (Tám triệu hai trăm chín mươi nghìn đồng).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T2 được nhận lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0002281 ngày 15/02/2022 tại Phòng Thi hành án dân sự KV – Cần Thơ.

2.7. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng), bị đơn ông Đặng Hùng S, bà Vũ Thị Thanh T1 phải chịu số tiền này và đã nộp xong.

- Chi phí định giá tài sản số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), nguyên đơn ông Nguyễn Chí T, bà Mai Ngọc Đ phải chịu số tiền này và đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Mai Ngọc Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số

0001767 ngày 05/8/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí, (bà Mai Ngọc Đ đã thực hiện xong nghĩa vụ chịu án phí phúc thẩm).

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 KV - Cần Thơ
- Phòng THADS KV - 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