

Bản án số: 271/2026/DS-PT

Ngày: 07/4/2026.

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 Quốc Định.

Các thẩm phán: Ông Phạm Văn Hùng.

Ông Nguyễn Văn Toàn.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Đinh Quốc Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Ông Bùi Trung Nam - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 350/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2025/DS-ST, ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 339/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Lương Phú S, sinh năm 1983. Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lương Hoàng P, sinh năm 1981. Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ. Theo hợp đồng ủy quyền ngày 17/3/2026. (Có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Lê Văn T, sinh năm 1951 và bà Lê Thị A, sinh năm 1952. Cùng địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của các bị đơn: Bà Nguyễn Thị Như Ý, sinh năm 1998. Địa chỉ liên hệ: Số F N, khu phố B, xã T, tỉnh An Giang. Theo văn bản ủy quyền ngày 13/02/2025. (Có mặt).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Nguyễn Quốc D. Địa chỉ: Số C, Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

2. Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H. Địa chỉ số B B, đường N, phường S, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H: Bà Nguyễn Hồng A1, sinh năm 1995. Địa chỉ liên hệ: Số B - B, Đường M, phường N, thành phố Cần Thơ. Theo văn bản ủy quyền ngày 22/7/2025. (Có mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lương Phú S và bị đơn ông Lê Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án, quyết định bản án sơ thẩm và nội dung kháng cáo được tóm tắt như sau:

* *Nguyên đơn trình bày:* Vào ngày 27/09/2024, ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Lê Văn T và bà Lê Thị A, phần đất có diện tích là chiều ngang 6m, chiều dài 50m, tổng diện tích là 300 m² (chiều ngang giáp với lộ Nguyễn Trung T1, phía bên trái giáp với đất ông Lê Thanh T2), đất tọa lạc tại Khóm G, Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, với giá chuyển nhượng là 420.000.000 đồng.

Đồng thời, ông có đặt cọc cho ông T và bà A số tiền là 220.000.000 đồng, thỏa thuận trong vòng 20 ngày thì vợ chồng ông T và bà A phải cùng ông đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng và phải lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng về rồi ông sẽ giao đủ tiền. Nếu như hết thời hạn này mà vợ chồng ông T và bà A không đồng ý thực hiện thì phải bồi thường cho ông gấp đôi số tiền đặt cọc, còn nếu ông không mua nữa thì sẽ bị mất cọc. Việc thỏa thuận này được hai bên làm “Giấy biên nhận tiền đặt cọc” đề ngày 27/09/2024. Ông và ông T, bà A có ký tên vào và có bà Võ Thị Thu X, ngụ cùng khóm 7 chứng kiến và có ông Đặng Văn H là trưởng Ban N xác nhận.

Sau khi làm giấy trên thì ông có liên hệ vợ chồng ông T và bà A để yêu cầu vợ chồng ông T và bà A phải lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về, cùng ông đi làm thủ tục công chứng nhưng vợ chồng ông T và bà A chỉ hứa hẹn nhiều lần mà không thực hiện. Đến nay, đã hết thời hạn như đã thỏa thuận nhưng vợ chồng ông T và bà A vẫn không đồng ý thực hiện.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27-9-2024 giữa ông Lương Phú S và vợ chồng ông Lê Văn T, bà Lê Thị A; buộc vợ chồng ông T, bà A có nghĩa vụ trả cho ông S số tiền cọc là 220.000.000 đồng.

2. Buộc vợ chồng ông Lê Văn T, bà Lê Thị A có trách nhiệm liên đới bồi thường cho ông Lương Phú S số tiền 220.000.000 đồng.

Tổng cộng, yêu cầu ông T, bà A phải trả số tiền là 440.000.000 đồng.

* *Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày, yêu cầu phản tố như sau:*

Vào ngày 27/9/2024, ông Lê Văn T và vợ là bà Lê Thị A có thực hiện ký Biên nhận tiền cọc với ông Nguyễn Quốc D. Hai bên thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người tên là Lương Phú S. Phần đất có chiều ngang

6m, dài 50m. Tổng diện tích là 30 m², giá bán là 70.000.000 đồng/mét ngang. Tổng giá trị là 420.000.000 đồng, đất tọa lạc tại địa chỉ khóm G, Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Biên nhận tiền cọc này có sự chứng kiến của bà Võ Thị Thu X, được ông Đặng Văn H là trưởng ban N chứng kiến và ký xác nhận. Sau đó văn bản được U, thị xã N ký xác thực và đóng dấu vào văn bản. Trong Giấy đặt cọc thể hiện số tiền cọc là 220.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại thời điểm đó ông D chỉ giao cho vợ chồng ông số tiền 90.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền được thực hiện tại nhà ông, giao tiền mặt và có sự chứng kiến của Đặng Văn H - Trưởng ban N.

Ngoài ra, nội dung Giấy biên nhận tiền cọc có ghi thêm nội dung: "*Ông Lương Phú S yêu cầu thời gian khoảng 20 ngày ông Lê Văn T có trách nhiệm công chứng giấy tờ có liên quan, công chứng giấy tờ xong ông trông tiền đầy đủ. Nếu bên ông Lê Văn T không chịu ra công chứng thì phải bồi thường cho ông, còn bên ông không trông tiền đầy đủ thì bên ông chịu 1 bồi thường 2 lần số tiền còn bên bỏ cọc là bỏ hết số tiền cọc*".

Trước khi các bên thỏa thuận mua bán với nhau thì phía ông D biết phần đất của ông đang thế chấp tại Ngân hàng, nên có hứa là 20 ngày sau sẽ đưa đủ số tiền cọc cho ông lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng về để giải chấp, sau đó hai bên sẽ thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng theo đúng quy định pháp luật. Nhưng sau 20 ngày ký Giấy nhận tiền cọc, ông liên lạc cho ông D yêu cầu ông D1 tiếp tục thanh toán tiền cọc còn lại cho ông thì ông D không đưa, kéo dài thời gian cho đến nay. Nhận thấy phía nguyên đơn không thực hiện thanh toán đầy đủ số tiền cọc như trong thỏa thuận, ông đã nhiều lần yêu cầu thanh toán tiếp tục nhưng phía nguyên đơn không thanh toán mà còn nộp đơn khởi kiện ông đến Tòa án.

Vì vậy, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện. Bởi vì các lý do sau:

Thứ nhất, ông cùng với vợ là bà Lê Thị A thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Quốc D chứ không thực hiện giao dịch với ông Lương Phú S, ông không biết ông Lương Phú S là ai.

Thứ hai, Trong Giấy đặt cọc có thể hiện số tiền cọc là 220.000.000 đồng. Tuy nhiên tại thời điểm đó ông D chỉ mới giao cho vợ chồng ông số tiền là 90.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền được thực hiện tại nhà ông, giao tiền mặt và có sự chứng kiến của Đặng Văn H và bà X.

Thứ ba, trong nội dung ghi thêm của hợp đồng có thể hiện cụ thể bên mua không thực hiện thanh toán đầy đủ thì phải chịu mất cọc. Tại thời điểm các bên đặt cọc để chuyển nhượng phần đất nêu trên thì bị đơn có nói cho nguyên đơn biết rằng phần đất này đang thế chấp tại ngân hàng.

Như vậy, nguyên đơn ông Lương Phú S khởi kiện và yêu cầu vợ chồng ông phải trả lại số tiền cọc 220.000.000 đồng và chịu phạt cọc 220.000.000 đồng là không đúng và hoàn toàn không có căn cứ.

Bị đơn ông Lê Văn T có đơn phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu nguyên đơn ông Lương Phú S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phần đất ngang 6m x dài 50m, diện tích 300m², giá bán 70.000.000 đồng/mét ngang, tổng cộng 420.000.000 đồng, đất tọa lạc tại Khóm G, Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng).

2. Trường hợp không đồng ý tiếp tục mua thì yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/9/2024 giữa ông Lương Phú S, ông Nguyễn Quốc D với vợ chồng ông Lê Văn T và phải chịu mất cọc như trong thỏa thuận đã cam kết.

3. Bác yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn ông Lương Phú S về việc yêu cầu ông Lê Văn T, bà Lê Thị A thanh toán lại số tiền cọc và phạt cọc tất cả là 440.000.000 đồng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H:* Trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H cung cấp cho Tòa án bản sao hồ sơ cấp tín dụng của ông Lê Văn T, bà Lê Thị A (gồm hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Hồ sơ thể hiện phần đất thuộc thửa số 126, tờ bản đồ số 81, tọa lạc tại Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ đang được ông T, bà A thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H. Ngoài ra, Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H không có ý kiến trình bày hay yêu cầu cụ thể nào trong vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc D:* Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt, thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông Nguyễn Quốc D biết về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuy nhiên, ông Nguyễn Quốc D không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn; không có ý kiến phản đối các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn cung cấp và không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào.

** Sự việc được Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cần Thơ thụ lý, giải quyết. Tại Bản án sơ thẩm số 87/2025/DS-ST, ngày 15 tháng 9 năm 2025, đã quyết định:*

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 27, Điều 45, Điều 236 của Luật Đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 4 Điều 26 của 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27-9-2024, giữa ông Lương Phú S và vợ chồng ông Lê Văn T, bà Lê Thị Anh .

Buộc bị đơn ông Lê Văn T, bà Lê Thị A có trách nhiệm liên đới trả cho

nguyên đơn ông Lương Phú S số tiền cọc đã nhận là 90.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Phú S về việc buộc các bị đơn ông Lê Văn T, bà Lê Thị A có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn ông Lương Phú S số tiền cọc 130.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 220.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn T, bà Lê Thị A về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T, bà Lê Thị A và ông Lương Phú S; nếu không thực hiện thì chịu mất tiền cọc như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

* Ngày 26/9/2025, nguyên đơn ông Lương Phú S kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

* Ngày 22/9/2025, bị đơn ông Lê Văn T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp không nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo và cho rằng kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở và đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định nên vụ án được xét xử theo trình tự phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo và các vấn đề có liên quan đến việc kháng cáo.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận chữ ký, dấu lấn tay trong giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 27/9/2024 là của bị đơn ông T, bà A. Tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự quy định: “*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.*” Đối chiếu quy định trên ông S đã đặt cọc là để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa số 126, tờ bản đồ số 81, tọa lạc tại khóm G, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thỏa thuận là 420.000.000 đồng, bên nhận chuyển nhượng là ông S có nghĩa vụ đặt cọc trước số tiền 220.000.000 đồng cho bên chuyển nhượng, sau thời gian khoảng 20 ngày kể từ ngày đặt cọc, bên chuyển nhượng phải công chứng giấy tờ đầy đủ thì bên nhận chuyển nhượng sẽ hoàn tất thủ tục thanh toán.

[3]. Qua xem xét quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng, thấy rằng: tại giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 27/9/2024, thể hiện bị đơn ông Lê Văn T có chuyển nhượng cho ông S phần đất có chiều ngang 6m, chiều dài 50m, tổng diện tích là 300 m², đất tọa lạc tại Khóm G, Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, với giá chuyển nhượng là 420.000.000 đồng. Ông Lương Phú S đã đặt cọc số tiền 220.000.000 đồng và mặt sau của giấy biên nhận tiền đặt cọc hai bên có thỏa thuận trong khoảng thời gian 20 ngày ông Lê Văn T có trách nhiệm công chứng giấy tờ có liên quan, nếu ông T không chịu ra công chứng thì phải bồi thường, còn bên ông S không đưa đủ tiền sẽ mất cọc. Như vậy, có căn cứ xác định trong quá trình tham gia dịch giữa ông S, ông T và bà A đã có sự thỏa thuận và thống nhất với nhau về số tiền đặt cọc, trách nhiệm bồi thường, giá chuyển nhượng, thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng, do đó việc bị đơn ông T cho rằng trong việc chuyển nhượng đất này ông không biết ông S và chỉ biết ông D và nhận tiền cọc 90.000.000 đồng từ ông D là không có cơ sở.

[4]. Tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “*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 Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là chưa đúng quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ quy định tại Điều 117 của thì hợp đồng đặt cọc ngày 27/9/2024 đã thỏa mãn đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của một giao dịch dân sự nên hợp đồng này được xác định là hợp pháp, có hiệu lực buộc các bên phải thực hiện. Việc ông T từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S với lý do tiền đặt cọc ông D chỉ mới giao 90.000.000 đồng là vi phạm thỏa thuận đặt cọc, lỗi hoàn toàn thuộc về bà T3 N nên bà T3 N phải chịu mất cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của .

[5]. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc các đương sự đều biết thừa số 126, tờ bản đồ số 81, tọa lạc tại khóm G, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng đang thế chấp tại ngân hàng, nhưng vẫn tiến hành ký kết hợp đồng nên hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu là lỗi của hai bên; từ đó, xét xử buộc ông T, bà A trả lại tiền cọc 90.000.000.000 đồng cho ông S là không phản ánh đúng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Bởi lẽ, theo sự thỏa thuận và thống nhất của các bên thì đến khoảng 20 ngày sau ngày nhận tiền cọc là ngày 27/9/2024, ông T, bà A phải thực hiện việc ký kết và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, trường hợp đến hơn 20 ngày kể từ ngày 27/9/2024 mà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ký kết và công chứng được do tài sản thế chấp tại ngân hàng lỗi của ông T, bà A. Mặt khác, hợp đồng đặt cọc là hợp đồng độc lập, việc các bên thỏa thuận đặt cọc để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên trong thời gian tài sản đang thế chấp tại ngân hàng không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng đặt cọc.

[6]. Tại đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, ông Nguyễn Văn D2 cũng xác định ông S là người đặt cọc số tiền 220.000.000 đồng cho vợ chồng bị đơn. Mặt khác tại bản chính giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 27/9/2024 mà người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nộp tại phiên tòa phúc thẩm không có phần xác nhận của ông Đặng Văn H là Trưởng ban N chứng kiến nhận 90.000.000 đồng. Như vậy giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 27/9/2024 là do vợ chồng bị đơn đưa cho ông H xác nhận thêm vào chứng kiến nhận 90.000.000 đồng là không khách quan.

[7]. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận, kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[8]. Xét đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa theo hướng chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, nên án phí sơ thẩm bị đơn phải chịu theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên bị đơn là người cao tuổi và có yêu cầu được miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[10]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

[11]. Các phần khác của quyết định bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lương Phú S.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn T.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm 87/2025/DS-ST, ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ và được tuyên lại như sau:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 328, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 27, Điều 45, Điều 236 của Luật Đất đai;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 4 Điều 26 của 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Phú S. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/9/2024, giữa ông Lương Phú S và vợ chồng ông Lê Văn T, bà Lê Thị Anh .

- Buộc bị đơn ông Lê Văn T, bà Lê Thị A có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn ông Lương Phú S số tiền cọc đã nhận là 220.000.000 đồng và bồi thường số tiền phạt cọc là 220.000.000 đồng.

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn T, bà Lê Thị A về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T, bà Lê Thị A và ông Lương Phú S. Nếu không thực hiện thì chịu mất tiền cọc như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Lương Phú S không phải chịu án phí. Trả lại cho ông S số tiền án đã nộp 10.800.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009485 ngày 17/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng nay là Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn ông Lê Văn T, bà Lê Thị A được miễn án phí.

4. Chi phí tố tụng khác: Bị đơn ông Lê Văn T và bà Lê Thị A phải chịu 350.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, ông T đã nộp xong.

5. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 7- Cần Thơ;
- VKSND khu vực 7-Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 7-Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, TDS, HSVA.

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

Nguyễn Quốc Định