

Bản án số: 20/2025/DS-PT

Ngày: 09 - 01 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hiền

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn A Đam

Ông Đặng Minh Trung

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Xuân Thủy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Bà Từ Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 491/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 336/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 368/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Phạm Văn T, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Số C, đường Q, khóm A, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện hợp pháp của ông T:* Ông Lê Quang Đ, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Số H, Rạch R, khóm C, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Hợp đồng ủy quyền ngày 03/12/2024, có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn T:* Luật sư Du Thị B - Văn phòng L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C.

**- Bị đơn:**

1. Ông Lữ Trần P, sinh năm 1989 (có mặt).

Địa chỉ: Số E - E, đường số A, khóm D, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Cao Bạch N, sinh năm 1992.

3. Bà Giang Thị Bạch C, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: Số E, đường V, khóm F, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện theo ủy quyền của Cao Bạch N, Giang Thị Bạch C: Ông Giang Văn S, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số E, đường V, khóm F, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Giang Thị Bạch C: Luật sư Nguyễn Long H, là Luật sư thành viên của Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (có mặt).*

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

1. Bà Nguyễn Tuyết H1, sinh năm 1967 (vắng).

2. Bà Phạm Hồng N1, sinh năm 1987 (vắng).

Cùng địa chỉ: Số G, đường R, khóm B, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

3. Bà Huỳnh Mỹ N2, sinh ngày 19/5/1990 (vắng).

Địa chỉ: Khóm A, phường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

*Người kháng cáo: Ông Phạm Văn T là nguyên đơn.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Tại đơn khởi kiện và các chứng cứ khác nguyên đơn ông Phạm Văn T trình bày:*

Ngày 09/3/2024 ông Phạm Văn T với ông Cao Bạch N, ông Lữ Trần P, bà Giang Thị Bạch C có ký kết hợp đồng đặt cọc, theo đó các bên thỏa thuận ông T chuyển nhượng cho ông N, ông P và bà C đối với ba thửa đất, cụ thể:

Thửa đất thứ nhất: Diện tích 1.000m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 230, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại khóm G, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 747759, số vào sổ CH 000492 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 20/12/2013 đứng tên Nguyễn Tuyết H1. Phần đất trên ông nhận chuyển nhượng của bà H1 nhưng chưa chuyển tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất thứ hai: Diện tích 1.000m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 212, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại khóm G, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 065712, số vào sổ CH 000289 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 03/7/2013 đứng tên Phạm Hồng N1. Phần đất trên ông nhận chuyển nhượng của bà N1 nhưng chưa chuyển tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất thứ ba: Diện tích 1.000m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 211, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại khóm G, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 065713, số vào sổ CH 000290 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 03/7/2013 đứng tên Nguyễn Tuyết H1. Phần đất trên ông nhận chuyển nhượng của bà H1 nhưng chưa chuyển tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi lập hợp đồng đặt cọc nêu trên hai bên có thỏa thuận giá mỗi thửa đất là 390.000.000 đồng, ba thửa đất trên có tổng giá trị là 1.170.000.000 đồng. Bên ông Bạch N, ông P và bà C có đặt cọc trước cho ông số tiền 150.000.000 đồng và thỏa thuận sau 60 ngày bên ông N, ông P và bà C sẽ thanh toán dứt điểm cho ông số tiền còn lại là 1.020.000.000 đồng sau khi ông liên hệ với bà H1 và bà N hủy hợp đồng

chuyển nhượng với ông để bà H1 làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Bạch N và bà C các thửa đất số 230, 211; còn thửa đất số 212 thì bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P.

Ngày 11/5/2024 ông với bà H1 và bà N đến Văn phòng C1 để làm thủ tục hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng trước đó giữa hai bên. Sau khi đã hủy bỏ các hợp đồng thì ông liên hệ với ông Bạch N, ông P và bà C để yêu cầu đến Văn phòng công chứng thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông Bạch N, ông P và bà C từ chối không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Việc ông Bạch N, ông P và bà C không tiếp tục thực hiện hợp đồng là vi phạm thỏa thuận đặt cọc theo hợp đồng ngày 09/3/2024, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Vì vậy, ông yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 09/3/2024 giữa ông với ông Cao Bạch N, ông Lữ Trần P và bà Giang Thị Bạch C đối với các thửa đất số 211, 212, 230, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khóm G, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau và ông không phải trả lại tiền cọc cho ông Cao Bạch N, ông Lữ Trần P và bà Giang Thị Bạch C.

*- Tại đơn phản tố ngày 09/8/2024 và quá trình giải quyết vụ án, ông Lữ Trần P là bị đơn và ông Giang Văn S là người đại diện của các bị đơn ông Cao Bạch N, bà Giang Thị Bạch C trình bày:*

Các ông thừa nhận ngày 09/3/2024 giữa ông Bạch N, ông P và bà C với ông T có ký kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng ba thửa đất như nguyên đơn trình bày, cụ thể:

Thửa đất thứ nhất: Diện tích 1.000m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 230, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại khóm G, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 747759, số vào sổ CH 000492 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 20/12/2013 đứng tên Nguyễn Tuyết H1, ông T nhận chuyển nhượng từ bà H1 nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

Thửa đất thứ hai: Diện tích 1.000m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 212, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại khóm G, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 065712, số vào sổ CH 000289 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 03/7/2013 đứng tên Phạm Hồng N1, ông T nhận chuyển nhượng từ bà N1 nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

Thửa đất thứ ba: Diện tích 1.000m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 211, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại khóm G, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 065713, số vào sổ CH 000290 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 03/7/2013 đứng tên Nguyễn Tuyết H1, ông T nhận chuyển nhượng từ bà H1 nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

Giá trị chuyển nhượng của mỗi thửa đất nêu trên là 390.000.000 đồng, tổng giá trị chuyển nhượng ba thửa đất là 1.170.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông Bạch N, ông P và bà C đã giao cho ông T số tiền cọc 150.000.000 đồng, số tiền còn lại hai bên thỏa thuận sau 02 tháng bên mua sẽ thanh toán cho ông T sau khi ông T liên hệ với bà H1 và bà N hủy hợp đồng

chuyển nhượng giữa ông T với bà H1 và bà N để bà H1 và bà N làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên cho ông Bạch N, ông P và bà C. Theo thỏa thuận miệng giữa các bên thì ông T phải tiếp tục hoàn tất việc sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà H1 và bà N cho ông T, sau đó ông T thực hiện thủ tục công chứng, chuyển nhượng sang tên cho ông Bạch N, ông P và bà C theo quy định, nhưng ông T không thực hiện.

Ngày 09/5/2024, phía ông T liên hệ trao đổi và hẹn ông N, ông P và bà C đến Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng, khi đó bên ông Tiền đề N3 ký hợp đồng trực tiếp từ bà N và bà H1 sang cho ông Bạch N, ông P và bà C thì bên mua đồng ý. Nhưng khi đến Văn phòng công chứng thì không có mặt bà N và bà H1, bên ông T nói bà N và bà H1 đã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng rồi và yêu cầu ông Bạch N, ông P và bà C ký tên vào hợp đồng, bên mua không đồng ý mà yêu cầu bà H1 và bà N phải trực tiếp ký trước mặt ông Bạch N, ông P và bà C nhưng bên ông T không đồng ý. Việc không thực hiện được hợp đồng đặt cọc như đã ký kết là do lỗi của ông T vì ông T không thực hiện đúng theo thỏa thuận giữa các bên.

Do đó, ông Bạch N, ông P và bà C có yêu cầu phản tố yêu cầu ông Phạm Văn T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 09/3/2024, thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để chuyển quyền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bạch N và bà C đối với thửa đất số 230, 211, chuyển nhượng cho ông P thửa đất số 212, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khóm G, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Bị đơn sẽ thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại là 1.020.000.000 đồng cho ông T khi hoàn tất các thủ tục chuyển tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu bà Phạm Hồng N1 và bà Nguyễn Tuyết H1 có nghĩa vụ liên đới cùng ông T tiếp tục thực hiện theo hợp đồng đặt cọc ngày 09/3/2024, thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để chuyển quyền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bạch N và bà C đối với thửa đất số 230, 211, chuyển nhượng cho ông P thửa đất số 212, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khóm G, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau; Yêu cầu ông T thực hiện theo nội dung cam kết mọi quyền lợi liên quan đến việc nhận tiền bồi thường tái định cư trong giai đoạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sẽ do ông Bạch N, ông P và bà C nhận.

Nếu ông T không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 09/3/2024 thì yêu cầu ông T phải bồi thường cho ông Bạch N, ông P và bà C số tiền bằng 20 lần giá trị hợp đồng do ông T vi phạm hợp đồng đặt cọc.

*- Tại văn bản ý kiến ngày 19/9/2024, bà Huỳnh Mỹ N2 trình bày:*

Theo bà N2 được biết chồng bà là ông P có cùng với ông N và bà C có đặt tiền cọc cho ông T để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên nội dung thỏa thuận như thế nào thì bà không rõ. Thực tế việc chuyển nhượng đất giữa ông P với người khác như thế nào thì bà không biết, bà xác định trong vụ việc trên bà không liên quan gì.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 336/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã quyết định:*

Chấp nhận một phần yêu cầu của Phạm Văn T về việc yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 09/3/2024 giữa Phạm Văn T với Cao Bạch N, Giang Thị Bạch C và Lữ Trần P.

Huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 09/3/2024 giữa Phạm Văn T với Cao Bạch N, Giang Thị Bạch C và Lữ Trần P.

Không chấp nhận yêu cầu của Phạm Văn T về việc không phải trả lại cho Cao Bạch N, Giang Thị Bạch C và Lữ Trần P số tiền 150.000.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu của Bạch N, Bạch C và P về việc buộc Phạm Văn T trả lại tiền cọc và bồi thường tiền cọc.

Buộc ông Phạm Văn T trả cho ông Cao Bạch N, Giang Thị Bạch C và Lữ Trần P số tiền 23.550.000.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 01/10/2024, ông Phạm Văn T kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm theo chấp nhận toàn bộ khởi kiện của ông T; không chấp nhận yêu cầu phản tố, khởi kiện của các bị đơn.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Đại diện nguyên đơn trình bày: giữ nguyên kháng cáo; nguyên đơn đồng ý tiếp tục thực hiện theo nội dung thỏa thuận ghi trong hợp đồng lập ngày 09/3/2024; nguyên đơn không có lỗi, mà lỗi là ở bị đơn, đến ngày hẹn nhưng không đến Phòng công chứng để thực hiện các giao dịch theo thỏa thuận. Nguyên đơn đồng ý hoàn trả lại tiền đặt cọc 150.000.000 đồng.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày căn cứ kháng cáo: bản án sơ thẩm không xem xét nội dung hợp đồng đặt cọc, từ đó ban hành bản án thiếu căn cứ. Tại thời điểm lập hợp đồng, các bên biết rõ đất quy hoạch, biết ông T không đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nội dung hợp đồng là ông T không phải làm Giấy chứng nhận cho bị đơn.

- Đại diện bị đơn, ông S trình bày: nguyên đơn có lỗi, Giấy chứng nhận do bà H1 và bà N đứng tên, nhưng ông T ký tên hợp đồng đặt cọc; ông T không cho gặp mặt bà H1 và bà N để giao dịch, hợp đồng ông T ký sẵn để ở Phòng công chứng và ghi không đúng số tiền sang nhượng (giá 390.000.000 đồng một nền nhà, hợp đồng ghi 150.000.000 đồng), trong hợp đồng ghi nhận 02 tháng là để cho nguyên đơn thực hiện thủ tục chuyển tên cho bị đơn, nhưng nguyên đơn không thực hiện được. Nay bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng vì thời gian kéo dài hơn 01 năm.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: phần đất các bên giao dịch không có văn bản nào cầm sang nhượng, sau 02 tháng nguyên đơn không làm được thủ tục sang tên cho bị đơn; nguyên đơn tự ý làm thủ tục huỷ hợp đồng giữa T và bà H1, bà N mà không cho bị đơn gặp bà H1, bà N, nguyên đơn không thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn có lỗi, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận phạt cọc, bởi vì hợp đồng đặt cọc vô hiệu ngay từ khi ký hợp đồng, các bên biết đất quy hoạch; không chuyển nhượng, không sang tên được. Chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả lại tiền cọc 150.000.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của người tham gia tố tụng.*

[1] Đơn kháng cáo của ông Phạm Văn T nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Phạm Văn T, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn trình bày yêu cầu kháng cáo: sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ khởi kiện của ông T về việc hủy hợp đồng đặt cọc; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc phạt 20 lần giá trị hợp đồng với số tiền 23.550.000.000đ

Qua yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, HĐXX xem xét:

Ngày 09/3/2024, nguyên đơn và bị đơn lập “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” (viết tắt Hợp đồng), bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bên A là bên bán) ông Phạm Văn T; bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bên B là bên mua) ông Cao Bạch N, ông Lữ Trần P và bà Giang Thị Bạch C.

Hợp đồng có thể hiện nội dung:

*Điều 1:* thửa đất đặt cọc chuyển nhượng, là 03 thửa;

*Điều 2:* giá chuyển nhượng mỗi thửa đất bằng 390.000.000đ; phương thức thanh toán: ngày 09/3/2024, bên mua đặt cọc 150.000.000đ, số còn lại 60 ngày sau thanh toán dứt điểm cho ông T sau khi ông T liên hệ với bà Nguyễn Tuyết H1 và Phạm Hồng N1 hủy giấy mua bán với ông T...;

*Điều 3:* điều khoản cam kết bồi thường hợp đồng đặt cọc, có nội dung: 1/ Nếu bên mua đổi ý không mua thì mất toàn bộ tiền cọc; 2/ Do đất này nằm trong khu quy hoạch sân bay nên việc mua bán chính thức bằng hợp đồng đặt cọc này..., nếu bên mua đổi ý không mua thì mất cọc, nếu bên bán đổi ý không bán thì bồi thường gấp 20 lần giá trị hợp đồng.

Với nội dung của “Hợp đồng” nêu rõ là đất trong khu quy hoạch sân bay nên việc mua bán chính thức bằng hợp đồng đặt cọc này; qua đó, cho thấy đây là hợp đồng có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đã được giao kết và việc đặt cọc để thực hiện hợp đồng. Tại thời điểm các bên ký hợp đồng, bên mua biết rõ Giấy chứng nhận QSD đất ông T không đứng tên, mà Giấy chứng nhận đứng tên Nguyễn Tuyết H1, Phạm Hồng N1, bên mua cũng biết rõ bà H1 và bà N1 sang bán cho ông T bằng hợp đồng sang nhượng QSD đất và bằng hợp đồng ủy quyền; và nội dung hợp đồng thể hiện sau 60 ngày kể từ ngày 09/3/2024 thì bên mua trả đủ tiền,

bên bán liên hệ với bà H1 và bà N1 để hủy giấy ủy quyền giữa ông T với bà H1 và bà N1. Và trên thực tế, tại bút lục 05-08, bà Nguyễn Tuyết H1 và Phạm Hồng N1 đã hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông T vào ngày 11/5/2024, tức là sau 62 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, trễ 02 ngày so với thỏa thuận trong hợp đồng, theo như ông T trình bày do bên mua không chịu đến Phòng công chứng để lập hợp đồng ủy quyền chứ ông T không vi phạm thỏa thuận của hợp đồng.

“Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là giao dịch dân sự được quy định tại Điều 116 Bộ luật dân sự; điểm c Điều 117 quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự: mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của pháp luật..., luật quy định mục đích của giao dịch là lợi ích mà chủ thể mong muốn đạt được khi xác lập giao dịch (Điều 118). Trong vụ án này, ngay từ thời điểm ký hợp đồng thì lợi ích của các bên không thể thực hiện, vì quyền sử dụng đất mà các bên giao dịch biết rõ quy hoạch sân bay C, biết rõ Giấy chứng nhận không đứng tên người bán, giữa ông T với chủ đất cũng chỉ ký kết với nhau bằng hợp đồng ủy quyền;

Với những điều khoản ghi nhận trong hợp đồng thì “Hợp đồng” đã vô hiệu tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng, được quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự, đó là vi phạm điều cấm của luật, bởi lẽ pháp luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định, cụ thể đất trong quy hoạch không được phép thực hiện sang nhượng, bên bán không phải là chủ đất. Việc hạn chế các quyền được ghi nhận tại Báo cáo số: 257/BC-STNMT ngày 15/5/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C, có nội dung là căn cứ Công văn số: 9737/BQP-TM ngày 01/9/2018 của Bộ Q và Báo cáo số: 671/BC-STNMT ngày 06/11/2018, Văn phòng L và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố L thực hiện giữ nguyên hiện trạng khu đất (*Không xem xét giải quyết thủ tục hành chính về đất đai, kể cả các trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*). Với quy định này, bên mua và bên bán không thể thực hiện được thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất; ngoài ra, Hợp đồng cũng không thỏa thuận là ông T phải có trách nhiệm lập thủ tục chuyển tên cho người mua; hiện tại ông T vẫn đồng ý thực hiện các nội dung theo hợp đồng ký ngày 09/3/2024.

Với phân tích trên, “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” vô hiệu; Điều 131 Bộ luật dân sự quy định về hợp đồng vô hiệu thì hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông T đã nhận 150.000.000đ buộc hoàn trả lại cho bị đơn; tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn đồng ý hoàn trả cho bị đơn tiền cọc. Do đó, chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, sửa một phần bản án sơ thẩm như đại diện Viện kiểm sát đề nghị.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: do sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên bị đơn chịu án phí có giá ngạch; bị đơn chịu án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ hoàn trả tiền cho nguyên đơn.

[4] Án phí phúc thẩm ông T không phải chịu, đã dự nộp được nhận lại.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 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 án phí, lệ phí Tòa án; chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Văn T; sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 336/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn T, hợp đồng đặt cọc ngày 09/3/2024 giữa Phạm Văn T với Cao Bạch N, Giang Thị Bạch C và Lữ Trần P vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn T phải hoàn trả lại cho ông Cao Bạch N, bà Giang Thị Bạch C và ông Lữ Trần P số tiền cọc 150.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán xong khoản tiền nêu trên thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Cao Bạch N, bà Giang Thị Bạch C và ông Lữ Trần P về việc buộc ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 09/3/2024; và không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 20 lần giá trị hợp đồng với số tiền 23.550.000.000 đồng.

3. Về án phí

3.1- Án phí dân sự sơ thẩm

- Án phí không giá ngạch:

Ông Cao Bạch N, bà Giang Thị Bạch C và ông Lữ Trần P phải chịu 300.000 đồng. Ngày 23/8/2024 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0009225 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, chuyển thu án phí.

Ông Phạm Văn T không phải chịu, đã dự nộp 300.000 đồng tại biên lai số 0009103 ngày 22/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được nhận lại.

- Án phí có giá ngạch:

Ông Cao Bạch N, bà Giang Thị Bạch C và ông Lữ Trần P có trách nhiệm liên đới phải chịu 131.550.000 đồng.

Ông Phạm Văn T phải chịu 7.500.000 đồng.

3.2- Án phí dân sự phúc thẩm: ông Phạm Văn T không phải chịu, ông T đã dự nộp 300.000 đồng tại biên lai số 0009376 ngày 04/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được nhận lại.

4. Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân*



*sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.*

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

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

**Nguyễn Thị Hiền**

**THÀNH VIÊN HĐXX PHÚC THÂM**

**THÂM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Ninh Quang Thế - Đặng Minh Trung**

**Nguyễn Thị Hiền**