

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 127/2025/DS-PT

Ngày: 03 – 6 – 2025

V/v “T/c hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Hoàng Khải

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Thành Ý

Bà Đào Thị Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Kiều Trinh – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Bà Đặng Kim Quang - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 06/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 38/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 43/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 22/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2025; Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa số 05/TB-TA ngày 29 tháng 4 năm 2025 và Thông báo về việc dời ngày xét xử số 13/TB-TA ngày 15 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Hoàng S; Địa chỉ Số G P, khu V, phường A, quận N, TP ..

2. Bà Lê Thị Phương L; Địa chỉ Số A khu V, phường T, quận C, TP ..

Người đại diện theo ủy quyền của ông S và bà L:

1. Anh Nguyễn Văn Quốc S1; Địa chỉ: 5 đường C tháng B, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ; địa chỉ liên hệ 5 đường C tháng B, khu V, phường A, quận N, TP ..

2. Chị Đoàn Minh T; Địa chỉ: khóm H, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau; Địa chỉ liên hệ 5 đường C tháng B, khu V, phường A, quận N, TP ..

- Bị đơn: Bà Phan Thị H; Địa chỉ Ấp K, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn Đ, Công Ty L1, thuộc đoàn L2.

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

1. Ông Lê Văn Q; địa chỉ: Ấp K, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

2. Bà Lê Thị Diệu H1; Địa chỉ Ấp K, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

- *Người kháng cáo:* ông Nguyễn Hoàng S và bà Lê Thị Phương L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Theo đơn khởi kiện ngày 24/4/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày: Theo hợp đồng đặt cọc ngày 05/9/2023, bị đơn đã nhận đặt cọc từ nguyên đơn 600.000.000đ, nhằm mục đích bị đơn sẽ chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất diện tích 1172.2m² với giá 2.400.000đ/m² đất. Thỏa thuận bị đơn làm thủ tục chuyển mục đích từ đất nông nghiệp lên đất ở và phía nguyên đơn chịu chi phí tiền chuyển mục đích. Bị đơn vi phạm hợp đồng thỏa thuận không làm thủ tục chuyển mục đích mà chuyển quyền sử dụng đất cho người khác là ông Lê Văn Q. Hiện tại phần đất do ông Lê Văn Q đứng tên và quản lý canh tác. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 600.000.000đ tiền đặt cọc đã nhận, bồi thường tiền phạt cọc 600.000.000đ; Tổng cộng 1.200.000.000đ.

Bị đơn Phan Thị H trình bày: Vào ngày 05/9/2023 bị đơn có làm hợp đồng nhận cọc của nguyên đơn số tiền 600.000.000đ, mục đích để làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 1172.2m², với giá 2.400.000đ trên một mét vuông đất. Nguyên đơn có yêu cầu lên thổ cư và nguyên đơn chịu tiền lên thổ cư. Nếu bị đơn lên thổ cư thì đóng tiền cao vì bị đơn đã đứng tên trên một phần đất thổ cư khác, nên thỏa thuận cho con bà H là Lê Văn Q đứng tên lên thổ cư thì giá sẽ thấp hơn. Việc thỏa thuận này không có văn bản nào thỏa thuận giữa nguyên đơn, bị đơn và anh Lê Văn Q. Hiện tại, anh Q đã đóng tiền và đã lên thổ cư, anh Lê Văn Q là người đóng tiền lên thổ cư. Sau khi anh Q chuyển quyền và

mục đích sử dụng đất lên thổ cư thì bị đơn có liên hệ với nguyên đơn đến làm thủ tục chuyển nhượng nhưng nguyên đơn không đến. Hiện tại phần đất tích 1172,2m², nguyên đơn đang canh tác quản lý vì bị đơn đã nhận tiền cọc 600.000.000^d từ nguyên đơn. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và anh Lê Văn Q sẽ ký tên chuyển nhượng phần đất diện tích 1172,2m², cho nguyên đơn với giá bị đơn và nguyên đơn đã thỏa thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Q trình bày: Thống nhất với ý kiến của bị đơn, thống nhất sau khi chuyển quyền và lên thổ cư xong đồng ý chuyển nhượng lại cho nguyên đơn phần đất diện tích 1172,2m², với giá 2.400.000^d trên một mét vuông đất, giá giữa nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận. Thực tế phần đất này đã giao cho nguyên đơn quản lý sử dụng ngay sau khi nhận tiền cọc 600.000.000^d từ nguyên đơn là ngày 05/9/2023.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Diệu H1 trình bày: Thống nhất với ý kiến của bị đơn và không có ý kiến gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc số công chứng 1581, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05/9/2023 giữa nguyên đơn Lê Thị Phương L và Nguyễn Hoàng S với bị đơn Phan Thị H.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thị Phương L và Nguyễn Hoàng S yêu cầu bị đơn Phan Thị H trả cho nguyên đơn 600.000.000^d (sáu trăm triệu đồng) tiền đặt cọc đã nhận, bồi thường tiền cọc 600.000.000^d (sáu trăm triệu đồng), tổng là 1.200.000.000^d (một tỷ hai trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/9/2024, bà Lê Thị Phương L, ông Nguyễn Hoàng S kháng cáo yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm, do bà Phan Thị H đã vi phạm hợp đồng đặt cọc đã tự ý chuyển quyền sử dụng đất qua cho ông Lê Văn Q và ông Q đã chuyển mục đích lên đất ở sử dụng không thông qua ý kiến của nguyên đơn. Do bị đơn vi phạm hợp đồng nên yêu cầu bị đơn phải hoàn trả tiền nhận cọc 600.000.000^d và tiền bồi thường phạt cọc 600.000.000^d.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn Quốc S1 rút lại một phần yêu cầu khởi kiện và một phần yêu cầu kháng cáo và chỉ yêu cầu bị đơn hoàn trả lại tiền nhận cọc 600.000.000^d. Đại diện nguyên đơn cho rằng, bà Lê Thị Phương L và ông Nguyễn Hoàng S hùn tiền mua phần đất đã đặt cọc mua đất với thỏa thuận bị đơn chuyển mục đích sử dụng lên đất ở, nguyên đơn chịu chi phí chuyển nhượng hai bên thống nhất và bà L, ông S đã giao cọc 600.000.000^d cho bị đơn bà Phan Thị H nhận cọc nhưng bị đơn không thực hiện đúng thỏa thuận mà đã tặng cho phần đất cho con là Lê Văn Q, do bị đơn vi phạm hợp đồng nên nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng và buộc bị đơn trả lại tiền cọc.

Tại phiên tòa bị đơn bà Phan Thị H và Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn cùng người liên quan anh Lê Văn Q, chị Lê Thị Diệu H1 cùng thống nhất trình bày. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc 600.000.000^d từ nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng với nội dung hợp đồng, nhưng do bà H đã có đất ở nếu chuyển mục đích đất ở thêm sẽ chịu thuế cao nên đã có bàn bạc với bà L và được bà L thống nhất cho chuyển quyền sử dụng qua anh Q con của bà H và để chuyển mục đích sử dụng cho ít chịu chi phí hơn; Bà L có ghi giấy cam kết nhưng do mua ướm nên giấy bị rách không còn chỉ còn bản photo. Hiện tại bà H, ông Q vẫn yêu cầu tiếp tục hợp đồng; Nếu nguyên đơn không chịu thì phải chịu mất cọc theo bản án sơ thẩm đã tuyên và không thống nhất với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang trình bày quan điểm:

- *Về chấp hành pháp luật tố tụng*: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về việc giải quyết vụ án*: Ngày 05/9/2023 nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp đồng đặt cọc, theo đó nguyên đơn đã đặt cọc số tiền 600.000.000^d để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 77, tờ bản đồ số 48, đất tọa lạc tại ấp K, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang, diện tích khoảng 1.172,2m² với giá chuyển nhượng là 2.400.000^d/m². Bị đơn thừa nhận đã nhận đủ số tiền cọc 600.000.000^d của nguyên đơn bà L 03 lần có lập hợp đồng đặt cọc, bên đặt cọc gồm bà L, ông S cùng đặt cọc, bị đơn bà H là người nhận đặt cọc và hợp đồng này đã được công chứng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn trình bày đã giao đất theo hợp đồng đặt cọc, nhưng chưa đo đạc cho đến khi làm thủ tục tặng cho từ

bà H sang anh Q và anh Q làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng mới đo đạc, như vậy giữa nguyên đơn và bị đơn chưa giao, nhận đất, tức là chưa thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện nguyên đơn trình bày chưa nhận đất, không tranh chấp không yêu cầu gì trên đất. Đất tranh chấp vẫn thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Bị đơn cho rằng đã giao đất nhưng không có tài liệu gì chứng minh. Theo anh Q trình bày, được sự đồng ý của bà L tại nội dung Tờ cam kết, bà H mới làm thủ tục tặng cho anh Q và anh Q mới làm thủ tục chuyển mục đích. Xét tờ cam kết ngày 12/9/2023 có nội dung: Bà L đồng ý cho bà H cắt phần đất đã chuyển nhượng cho bà để anh Q đứng tên và anh Q sẽ đứng ra lên thổ cư dùm cho bà L với phần diện tích cắt ra là 1.172m², đồng thời anh Q cũng đã đứng ra lên thổ cư là 300m² cho bà. Nếu sau này có sự thay đổi phần diện tích đã cắt ra 1.172,2m² không đủ điều kiện lên thổ cư 300m thì lên được bấy nhiêu thì bà đều chấp nhận bấy nhiêu. Như vậy chỉ có 01 mình bà L đồng ý, trong khi ký kết hợp đồng đặt cọc có cả ông S, nhưng trong hồ sơ không thể hiện có sự đồng ý của ông S. Do đó, bị đơn bà H cho rằng phía nguyên đơn bà L đồng ý thì bà được quyền làm thủ tục để con bà đứng tên để anh Q làm thủ tục chuyển mục đích và sau đó là làm hợp đồng chuyển nhượng cho các nguyên đơn là có sự nhầm lẫn, vì chưa đủ thẩm quyền. Bởi lẽ, việc giao ký kết hợp đồng đặt cọc là có cả ông S và bà L cùng ký, nên việc thay đổi về việc thực hiện hợp đồng phải có sự đồng ý của cả bà L và ông S mới có hiệu lực. Mặt khác, Tờ cam kết trên là photo không phải là bản chính nên không được xem là chứng cứ. Đồng thời khi thực hiện hợp đồng, nguyên đơn bà L trình bày bà yêu cầu bị đơn phải chuyển mục đích tại vị trí bên trái của thửa đất (từ lộ vào), nhưng bị đơn lại chuyển mục đích lên đất ở nông thôn tại vị trí bên phải, không đúng với thỏa thuận, nên không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Xét thấy về vị trí chuyển đổi mục đích là do cơ quan chuyên môn quyết định chứ không phải do người dân quyết định, nên nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm thỏa thuận vì tự ý chuyển mục đích sử dụng đất ở vị trí khác là không chính xác. Từ đó dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được là do trở ngại khách quan, ngoài ý muốn của nguyên đơn và các bị đơn. Vì vậy việc đặt cọc bảo đảm cho giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu. Do hợp đồng vô hiệu nên các đương sự phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nguyên đơn chưa nhận đất và trình bày không tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nên không phải buộc nguyên đơn trả lại đất. Đối với bị

đơn đã nhận 600.000.000^d tiền cọc thì phải trả lại cho nguyên đơn số tiền này. Do đó, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của các nguyên đơn, buộc bị đơn bà H phải trả lại 600.000.000^d tiền cọc đã nhận cho các nguyên đơn.

- Đối với nội dung phạt cọc 600.000.000^d: Tại phiên tòa ngày 16/4/2025 và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn rút đơn khởi kiện, rút kháng cáo về nội dung phạt cọc số tiền 600.000.000^d và được bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng ý. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 299 BLTTDS đề nghị HĐXX hủy 01 phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với nội dung phạt cọc. Từ phân tích trên đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS chấp nhận một phần kháng cáo của các nguyên đơn sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 600.000.000^d tiền cọc đã nhận, hủy đình chỉ một phần bản án sơ thẩm đối với nội dung phạt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vào ngày 05/9/2023 các đương sự có ký kết hợp đồng đặt cọc theo đó bà Lê Thị Phương L và ông Nguyễn Hoàng S là bên đặt cọc cho bà Phan Thị H bên nhận đặt cọc số tiền 600.000.000^d để bà L, ông S nhận chuyển nhượng 1172,3m² phần đất do bà H đứng tên. Hai bên thỏa thuận thời hạn bên chuyển nhượng có nghĩa vụ chuyển mục đích sử dụng lên đất ở và bên nhận chuyển nhượng chịu toàn bộ chi phí cho đến khi đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật thì chính thức ký hợp đồng chuyển nhượng. Trong thời gian thực hiện hợp đồng nguyên đơn cho rằng bên chuyển nhượng vi phạm hợp đồng không thực hiện chuyển mục đích như thỏa thuận mà tự ý chuyển quyền sử dụng đất qua cho con là Lê Văn Q làm cho hợp đồng không thể thực hiện được nên yêu cầu chấm dứt hợp đồng và yêu cầu bà H trả lại tiền cọc; Rút lại yêu cầu bồi thường phạt cọc. Bị đơn thì cho rằng việc chuyển quyền qua cho anh Q con bà H là làm theo đồng ý thỏa thuận của bà L giao phần đất cho anh Q đứng tên và chuyển mục đích thay bà L lên đất ở và kèm theo tờ cam kết 12/09/2023 bản photo, do bản chính đã bị mưa làm ướt không còn; Bị đơn xác

định không vi phạm hợp đồng, nên yêu cầu tiếp tục hợp đồng, nếu nguyên đơn chấm dứt hợp đồng là vi phạm thỏa thuận, nên mất cọc.

[2] Nhận thấy, giữa hai bên xác lập hợp đồng khi phần đất chưa phải là đất ở và thỏa thuận chuyển nhượng nhưng hồ sơ không thể hiện kích thước tứ cận, không sơ đồ thửa đất, tại tòa giữa hai bên chưa xác định vị trí. Nguyên đơn cho rằng phần đất ở hiện tại anh Q đứng tên không đúng vị trí, bà H, anh Q thì cho rằng đúng vị trí hai bên thỏa thuận nhưng không ai cung cấp được giấy tờ chứng minh vị trí đất đã thỏa thuận; Nội dung hợp đồng không rõ ràng, tại điểm c khoản 1 Điều 5 hợp đồng có ghi Bên A “*Có trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển mục đích lên đất ở tại nông thôn (300m²)*”; Nhưng cũng tại điểm d Điều này lại ghi nhận bên A “*Bàn giao đất nêu trên cho bên A sau khi nhận cọc*”; Nhưng vậy người nhận đất không phải là người có trách nhiệm chuyển mục đích chồng chéo nhau không thể thực hiện được.

[3] Tại phiên tòa các đương sự trình bày còn mâu thuẫn nhau về phần đất nguyên đơn cho rằng chưa nhận đất, còn bị đơn cho rằng đã giao đất, cấp sơ thẩm xác minh đã giao đất từ thời điểm đặt cọc; Tuy nhiên chứng cứ chứng minh phần đất đã được giao hay chưa đã được thể hiện rõ là sau khi ký hợp đồng đặt cọc phần đất đã được bị đơn yêu cầu đo vẽ và có lược đồ và đã làm xong thủ tục chuyển quyền sang cho anh Q và anh Q cũng đã chuyển mục đích trong tổng số phần đất chuyển nhượng; Nếu phần đất đã giao cho nguyên đơn thì anh Q không thể đo vẽ và làm thủ tục chuyển quyền, chuyển mục đích được nên có căn cứ cho rằng phần đất nguyên đơn chưa nhận. Tại tòa nguyên đơn đồng ý giao bà H và anh Q quản lý và định đoạt nguyên đơn xác định không tranh chấp.

[4] Do hợp đồng thỏa thuận không rõ ràng, dẫn đến quá trình thực hiện phát sinh tranh chấp do đối tượng, diện tích, vị trí thực hiện đều không đảm bảo điều kiện để tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng. Phần đất hiện nay do anh Q đứng tên quyền sử dụng; mặc dù anh Q, bà H đều đồng ý tiếp tục hợp đồng, nhưng phần đất đã thay đổi chủ thể và nếu tiếp tục thì anh Q là người chuyển nhượng mà không phải là bà H, không phải là người giao kết ban đầu. Anh Q không phải là đối tượng trong quan hệ tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên yêu cầu của bà H, anh Q không thể thực hiện được. Do đó, có căn cứ hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/9/2023 của Văn phòng C và các hợp đồng có liên quan đến thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông S với bà H.

[5] Xét về lỗi dẫn đến hủy hợp đồng thì cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi trong đó, lỗi giao kết hợp đồng giữa các bên không chặt chẽ, không đảm bảo điều kiện chuyển nhượng; Trong đó phần lớn lỗi xuất phát từ việc bà H chuyển quyền sử dụng đất cho anh Q không thể hiện thỏa thuận trong hợp đồng; bị đơn cho rằng việc chuyển quyền cho anh Q là được sự đồng ý của bà L theo nội dung tờ cam kết; Tuy nhiên đại diện ủy quyền của nguyên đơn không thừa nhận tờ cam kết, bị đơn không cung cấp được bản gốc tờ cam kết, không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh bà L đồng ý cho bà H chuyển quyền cho anh Q. Mặt khác, bên chuyển nhượng và giao cọc ngoài bà L còn có ông S, nhưng tờ cam kết phô tô bị đơn cung cấp chỉ có tên bà L là chưa đủ, nên tờ cam kết không phải là chứng cứ hợp pháp để xác định bị đơn được chuyển quyền, đây là lỗi thuộc về bị đơn.

[6] Từ nội dung trên xét thấy hợp đồng đặt cọc để thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông S với bà H không thể thực hiện thuộc về lỗi của nguyên đơn và bị đơn trong đó, lỗi phần lớn thuộc về bị đơn. Do đó, việc cấp sơ thẩm xác định lỗi hoàn toàn thuộc về nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu đòi lại tiền cọc của nguyên đơn là không đủ cơ sở chấp nhận; Có căn cứ chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/9/2023 của Văn phòng C và các hợp đồng có liên quan đến thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông S với bà H; Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự sửa án sơ thẩm buộc bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn tiền nhận cọc 600.000.000^d. Áp dụng Điều 299 Bộ luật tố tụng Dân sự huỷ và đình chỉ một phần bản án đối với yêu cầu bồi thường phạt cọc 600.000.000^d do tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn rút một phần khởi kiện và được bị đơn đồng ý. Ghi nhận nguyên đơn không tranh chấp quyền sử dụng đất, bà H và anh Q được quyền sử dụng và định đoạt.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 423 Bộ luật dân sự 2015; 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, một phần yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Phương L và ông Nguyễn Hoàng S.

Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn Quốc S1 là đại diện ủy quyền của bà Lê Thị Phương L và ông Nguyễn Hoàng S.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 90/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

1. Hủy hợp đồng đặt cọc số công chứng 1581, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05/9/2023 giữa nguyên đơn Lê Thị Phương L và Nguyễn Hoàng S với bị đơn Phan Thị H.

2. Buộc bị đơn Phan Thị H trả cho nguyên đơn bà Lê Thị Phương L và ông Nguyễn Hoàng S số tiền 600.000.000^đ (Sáu trăm triệu đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm trả số tiền trên thì hàng tháng 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 năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Hủy và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thị Phương L và Nguyễn Hoàng S với bị đơn Phan Thị H về yêu cầu bị đơn bồi thường phạt cọc cho nguyên đơn 600.000.000^đ (Sáu trăm triệu đồng).

4. Ghi nhận tự nguyện của nguyên đơn không tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Phan Thị H và anh Lê Văn Q.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Bị đơn Phan Thị H phải chịu 28.000.000^đ (Hai mươi tám triệu đồng)

5.2. Nguyên đơn Lê Thị Phương L và Nguyễn Hoàng S phải chịu 28.000.000^đ (Hai mươi tám triệu đồng), được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp được đã nộp 24.000.000^đ (Hai mươi bốn triệu đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003006 cấp ngày 08/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Nguyên đơn Lê Thị Phương L và Nguyễn Hoàng S phải nộp thêm 4.000.000^đ (Bốn triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải nộp; Nguyên đơn Lê Thị Phương L và Nguyễn Hoàng S mỗi người được nhận lại 300.000^đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003172 và 0003173, ngày 13/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 03/6/2025.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện C;
- CC THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Võ Hoàng Khải