

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: 82/2026/DS-PT
Ngày: 29/01/2026
“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 Hải

Các Thẩm phán: Ông Võ Bảo Anh

Ông Nguyễn Quốc Định.

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Trang là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

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

Trong ngày 29 tháng 01 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 524/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2025/DS-ST ngày 29/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 952/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hồ Thủy Ngọc V, sinh năm 1989; địa chỉ cư trú: ấp T, khóm E, phường B, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Nguyễn Duy T, Văn phòng luật sư Trần Thanh P, thuộc đoàn luật sư thành phố C. (có mặt)

Bị đơn: - Bà Đặng Bảo N, sinh năm 2004. (có mặt)

- Bà Lê Thị Mỹ L, sinh năm 1981. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp P, xã C, thành phố Cần Thơ

- Ông Lưu Trường S, sinh năm 1984; địa chỉ: I đường số A khu dân cư N, phường H, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1985;

địa chỉ: G H, phường V, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng C (nay là Văn phòng C1); địa chỉ: ấp T, xã C, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

- Ông Trần Văn Phú T1, sinh năm 1995; địa chỉ: ấp L, xã C, tỉnh An Giang; chỗ ở hiện tại: Hẻm A T, phường A, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Hồ Thủy Ngọc V, bị đơn ông Lưu Trường S, bà Đặng Bảo N.

NỘI DUNG VỤ VIỆC

Nguyên đơn bà Hồ Thủy Ngọc V trình bày: Vào ngày 22/05/2022 bà V được 02 người môi giới mua bán đất đai là ông Lưu Trường S, ông Trần Văn Phú T1 dẫn đến địa chỉ tại ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang (cũ) để mua 01 suất nền phụ tái định cư nằm trong qui hoạch giải tỏa và bồi thường của nhà nước tại đây. Cụ thể tại nhà của bà Lê Thị Mỹ L, cùng con gái là Đặng Bảo N đã thỏa thuận bán cho nguyên đơn 01 suất nền phụ đang đợi nhà nước cấp nhưng bà Lê Thị Mỹ L đưa cho con gái tên là Đặng Bảo N đứng ra đại diện bán. Dưới sự thỏa thuận của bà Lê Thị Mỹ L sẽ đồng chịu trách nhiệm chung trong vụ mua bán nền tái định cư nên bà V mới đồng ý ký "Hợp đồng đặt cọc mua bán đất (nhà)" vào ngày 22/5/2022 để mua nền suất phụ, vì xét tái định cư là xét từ nền chính gốc từ chủ hộ là cha mẹ của Đặng Bảo N với giá nền phụ 170.000.000 đồng.

Về tiền đặt cọc: Đặt cọc lần 01 là 20.000.000 đồng ngày 22/5/2022 đưa tiền chuyển khoản qua số tài khoản ngân hàng V1 của bà L mẹ của Đặng Bảo N bên bà N và bà L đã nhận đủ.

Trả tiền lần 02 là ngày 01/6/2022 tại Văn phòng C, có sự chứng kiến của ông T1, ông S, bà N trả là 150.000.000 đồng, tiền mặt 100.000.000 đồng và 50.000.000 đồng tiền chuyển khoản vào tài khoản của ông Lưu Trường S do nguyên đơn không có đủ tiền mặt nên chuyển khoản cho ông S để đưa tiền mặt lại cho Đặng Bảo N. Điều kiện mua bán nguyên đơn là trao đổi trực tiếp với hộ suất nền phụ đứng tên Đặng Bảo N do mẹ Đặng Bảo N đứng tên bảo lãnh, nếu nhà nước cấp nền chính không cấp nền phụ thì hộ bà N, bà L sẽ trả tiền lại cho nguyên đơn nếu không có nền. Bà V có hỏi nền phụ ở Ủy ban nhân dân xã Đ phản hồi cấp nền chính, không có nền phụ, nhiều lần gặp mặt trao đổi với bà L, bà N không thống nhất, nói là mua đứt nhưng lúc ban đầu không phải nói như vậy. Trong khi trao đổi bên hộ bà L, bà N có nói không nhận đúng số tiền 170.000.000 đồng. Bà V đã trả đủ tiền cọc lần 1, lần 2 đã trả đủ tiền. Chữ ký và chữ viết tên trong hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2022 là của nguyên đơn.

Nay, do hợp đồng không thể thực hiện được nên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất (nhà) ngày 22/5/2022, yêu cầu bà Lê Thị Mỹ L, bà Đặng Bảo N, ông Lưu Trường S có trách nhiệm liên đới trả lại cho nguyên đơn số tiền là 221.000.000 đồng, trong đó số tiền nhận 02 lần là 170.000.000 đồng và số tiền lãi 1%/tháng tổng số tiền lãi là 51.000.000 đồng.

Bị đơn bà Lê Thị Mỹ L trình bày: Không thống nhất phần trình bày của nguyên đơn, bà L không đồng ý yêu cầu trả tiền lại cho nguyên đơn. Bà L chỉ bán nền phụ không bán nền chính, nếu được cấp nền phụ. Năm 2022, tổng cộng tiền mua bán nền bị đơn nhận là 90.000.000 đồng, tiền còn là 10.000.000 đồng đưa cho bà Y là cò đất (không biết rõ họ tên và địa chỉ cụ thể) bên bà L nhận lần 01 là 20.000.000 đồng từ bà V chuyển khoản vào tài khoản của bà L, nhận lần 02 là bà N nhận 70.000.000 đồng tiền mặt tại quán nước cạnh Văn phòng C. Không đồng ý trả lại số tiền 90.000.000 đồng bị đơn đã nhận, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Đặng Bảo N trình bày: Không thống nhất phần trình bày của nguyên đơn, bà N không đồng ý yêu cầu trả tiền lại cho nguyên đơn. Năm 2022, bà N có ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất (nhà) với nguyên đơn, tổng cộng tiền mua bán nền là 90.000.000 đồng, tiền còn là 10.000.000 đồng đưa cho bà Y là cò đất, không biết rõ họ tên và địa chỉ cụ thể, bên bà N nhận lần 01 là 20.000.000 đồng từ bà V chuyển khoản vào tài khoản của bà L, nhận tiền lần 02 là bà N nhận 70.000.000 đồng tiền mặt tại quán nước cạnh Văn phòng C, ai đưa cho bà L thì không nhớ rõ. Giấy ủy quyền do bà Y làm cho bà N, giấy xác nhận hôn nhân là do bà N làm. Chữ ký và chữ viết tên trong hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2022 là của bà N. Không đồng ý trả lại số tiền 90.000.000 đồng bị đơn đã nhận, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Lưu Trường S trình bày: Ông S không đồng ý với yêu cầu liên đới trả tiền 221.000.000 đồng cho nguyên đơn. Ông quen biết nguyên đơn do ông Trần Văn Phú T1 giới thiệu, việc mua bán giữa bà V và hộ bà Đặng Bảo N, bà Lê Thị Mỹ L ông S không biết. Ông S không có nhận tiền mặt từ bà V, tại Văn phòng công chứng bà V để sẵn số tiền 200.000.000 đồng để trả tiền cho 02 hộ, số tiền bà V chuyển cho ông là 100.000.000 đồng, nhờ ông rút tiền mặt trả tiền cho 2 hộ là bà Đặng Bảo N và bà Hồ Thị Thùy L1, ông đưa cho bà Y (không biết rõ họ tên và địa chỉ cụ thể) tổng cộng 300.000.000 đồng sau đó bà Y đưa lại cho bà Đặng Bảo N và người khác thì ông không biết. Ông S chỉ nhận 5.000.000 đồng tiền hoa hồng từ bà Y giao cho ông tại quán nước cạnh Văn phòng C, tự nguyện trả lại cho bà V số tiền 5.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Phú T1 trình bày: Ông T1 có quen biết với ông S, sau đó qua giới thiệu mới biết bà Y (không biết rõ họ tên và địa chỉ cụ thể) môi giới đất để liên hệ với hộ gốc. Ông T1 chỉ nhận 5.000.000 đồng tiền hoa hồng từ ông Lưu Trường S. Ông T1 thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn và yêu cầu bà Lê Thị Mỹ L, bà Đặng Bảo N, ông Lưu Trường S có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà V số tiền là 221.000.000 đồng, trong đó số tiền nhận 02 lần là 170.000.000 đồng và số tiền lãi 1%/tháng tổng số tiền lãi là 51.000.000 đồng. Ông Trần Văn Phú T1 chỉ nhận 5.000.000 đồng tiền hoa hồng, tự nguyện trả lại cho bà V số tiền 5.000.000 đồng.

Do hòa giải không thành nên vụ kiện được đưa ra xét xử.

Tại bản án số 83/2025/DSST ngày 29/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ đã tuyên xử:

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

1.1/ Buộc bị đơn Lê Thị Mỹ L và Đặng Bảo N có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Hồ T số tiền đặt cọc 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng).

1.2/ Buộc bị đơn Lưu Trường S có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Hồ T số tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng)

1.3/ Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lưu Trường S có nghĩa vụ trả cho bà Hồ Thủy Ngọc V 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn Phú T1 có nghĩa vụ trả cho bà Hồ Thủy Ngọc V 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

1.4/ Bác một phần yêu cầu của bà Hồ Thủy Ngọc V yêu cầu Lưu Trường S có nghĩa vụ cùng với Lê Thị Mỹ L và Đặng Bảo N có nghĩa vụ trả cho Hồ Thủy Ngọc V số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

1.5/ Tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán đất (nhà) ngày 22/5/2022 giữa bà Hồ Thủy Ngọc V với bà Đặng Bảo N là vô hiệu.

1.6/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu tính lãi 1%/tháng theo đơn khởi kiện ngày 04/12/2024. Đương sự được nhận lại tài liệu chứng cứ khi có yêu cầu. Đương sự có quyền khởi kiện lại theo quy định tại khoản 1 Điều 218, khoản 3 Điều 192, điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

2/ Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn ông Hồ Thủy Ngọc V phải chịu 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 5.525.000 đồng (năm triệu năm trăm hai mươi lăm ngàn đồng). Như vậy nguyên đơn được nhận lại 4.025.000 đồng (bốn triệu không trăm hai mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003566 ngày 12/2/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang (Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ).

Bị đơn bà Lê Thị Mỹ L và Đặng Bảo N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 4.500.000 đồng (bốn triệu năm trăm ngàn đồng) nộp tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Bị đơn Lưu Trường S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 2.250.000 đồng (hai triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) nộp tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ đã tuyên xử nguyên đơn, bị đơn đã kháng cáo bản án trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, luật sư Trần Nguyễn Duy T trình bày: Nguyên đơn kháng cáo đối với phần chênh lệch 30.000.000 đồng chưa nhận được. Bà V đưa đủ 170.000.000 đồng cho hợp đồng mua bán này. Tại phòng công chứng bà V có đưa hai bọc tiền (mỗi bọc 100 triệu). Ông S khai đưa cho bà Y 300.000.000 đồng. Vì vậy, nguyên đơn kháng cáo đòi ông S, bà N, bà L phải trả thêm số tiền 30.000.000 đồng là có căn cứ.

Ông Trần Văn Đ đại diện ủy quyền cho bị đơn ông Lưu Trường S trình bày: Lần 1 đặt cọc 20.000.000 đồng các bên thừa nhận và không tranh chấp.

Lần 2: Có mặt các bên ông S đưa tiền mặt cho bà N. Bà V chuyển tiền cho ông S. Ông S rút tiền ra đưa cho bà N. Trách nhiệm hai bên đã thực hiện xong do bà N đã nhận đủ tiền nên ông còn trách nhiệm.

Bà Đặng Bảo N trình bày: Bà và bà L chỉ nhận hai lần là 90.000.000 đồng chứ không có nhận đủ 170.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét nội dung nhận thấy: giữa nguyên đơn bà Hồ Thủy Ngọc V và bị đơn bà Đặng Bảo N vào ngày 22/5/2022 có ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất (nhà) bà N có cam kết bán cho bà V một nền tái định cư phụ bán đứt đuôi, nếu trường hợp không được suất phụ thì số tiền bồi hoàn của Đặng Bảo N sẽ đưa lại toàn bộ cho bên Hồ T. Việc mua bán của bà V và bà L, bà N thỏa thuận mua bán khi biết đất được thu hồi, không biết có được cấp nền tái định cư hay không, nền tái định cư được cấp ở đâu. Thỏa thuận này của đương sự vi phạm pháp luật quy định tại Điều 188 luật đất đai năm 2013, mua bán trong trường hợp đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng đặt cọc mua bán đất (nhà) ngày 22/5/2022 bà Đặng Bảo N có cam kết bán cho bà Hồ Thủy Ngọc V đã vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, hợp đồng đặt cọc mua bán đất (nhà) ngày 22/5/2022 giữa bà Hồ Thủy Ngọc V với bà Đặng Bảo N vô hiệu.

Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Hai bên đều có lỗi nên mỗi bên chịu 50% lỗi. Bà Hồ Thủy Ngọc V có lỗi khi đi mua nền đất không biết người bán có được cấp nền hay không, không biết vị trí nền, đất không có giấy tờ, chỉ nghe lời nói của bà Lê Thị Mỹ L là mẹ của bà N nói là bà N sẽ được cấp nền tái định cư phụ, vẫn xác lập hợp đồng đặt cọc để mua bán. Bà Đặng Bảo N không biết mình có được cấp nền tái định cư phụ hay không vẫn bán.

Đối với yêu cầu tính lãi tại phiên Tòa sơ thẩm nguyên đơn rút lại yêu cầu tính lãi nên Tòa án đình chỉ là có căn cứ.

Đối với yêu cầu được nhận lại tiền đặt cọc 170.000.000 đồng, căn cứ hợp đồng đặt cọc mua bán đất (nhà) ngày 22/5/2022 bà Đặng Bảo N có nhận 20.000.000 đồng vào ngày 22/5/2022. Tại biên bản hòa giải ngày 22/7/2025 bà Hồ Thủy Ngọc V thừa nhận có giao cho bà Lê Thị Mỹ L và bà Đặng Bảo N số tiền 100.000.000 đồng nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh và bà L, bà N cũng không thừa nhận đã nhận đủ số tiền 100.000.000 đồng mà chỉ thừa nhận đã nhận tổng cộng 02 lần số tiền là 90.000.000 đồng. Số tiền còn lại 50.000.000 đồng bà V trình bày chuyển vào tài khoản của ông S, ông S cũng thừa nhận có nhận 50.000.000 đồng từ bà V nhờ ông S rút tiền mặt trả cho bà N và bà L, nhưng ông S không có chứng cứ chứng minh cho việc giao tiền cho bà N số tiền 50.000.000 đồng, nên ông S phải có trách nhiệm trả cho bà V số tiền 50.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông Lưu Trường S và ông Trần Văn Phú T1 thừa nhận có nhận 5.000.000 đồng từ việc mua đất nhận từ nguyên đơn chuyển cho bị đơn ông S nên mỗi người tự nguyện trả lại cho nguyên đơn 5.000.000 đồng nên ghi nhận sự tự nguyện của ông S và ông T1. Số tiền còn lại ông S phải trả cho nguyên đơn bà V là 40.000.000 đồng.

Nguyên đơn bà Hồ Thủy Ngọc V và các bị đơn bà Đặng Bảo N, ông Lưu Trường S kháng cáo nhưng không có cung cấp thêm chứng cứ nào mới nên không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thủy Ngọc V và các bị đơn bà Đặng Bảo N, ông Lưu Trường S. Áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 83/2025/DS-ST ngày 29/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14-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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng dân sự: Xét mối quan hệ pháp luật thì đây là vụ kiện: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Kháng cáo nguyên đơn, bị đơn trong hạn luật định nên được xem xét.

[2] Xét nội dung vụ kiện nhận thấy: Bà V được 02 người môi giới mua bán đất đai là ông S, ông T1 dẫn đến nhà bà L, bà N để mua 01 suất nền phụ tái định cư. Các bên có ký “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất (nhà)” vào ngày 22/5/2022 giá nền phụ 170.000.000 đồng. Cọc lần 01 là 20.000.000 đồng chuyển khoản qua số tài khoản ngân hàng V1 của bà L mẹ của Đặng Bảo N. Trả tiền lần 02 là ngày 01/6/2022 tại Văn phòng C, có sự chứng kiến của ông T1, ông S, bà N trả là 150.000.000 đồng, tiền mặt 100.000.000 đồng và 50.000.000 đồng tiền chuyển khoản vào tài khoản của ông Lưu Trường S do nguyên đơn không có đủ tiền mặt nên chuyển khoản cho ông S để đưa tiền mặt lại cho Đặng Bảo N.

Sau đó, hợp đồng không thể thực hiện do nhà nước cấp nền chính, không có nền phụ (các bên thỏa thuận nền phụ). Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu các bị đơn có trách nhiệm liên đới trả lại cho nguyên đơn số tiền là 221.000.000 đồng, trong đó số tiền nhận 02 lần là 170.000.000 đồng và số tiền lãi 1%/tháng tổng số tiền lãi là 51.000.000 đồng. Bị đơn bà L, bà N cho rằng. Bà L chỉ bán nền phụ không bán nền chính, nếu được cấp nền phụ. Bà L, bà N nhận là 90.000.000 đồng, tiền còn là 10.000.000 đồng đưa cho bà Y là cô đất (không biết rõ họ tên và địa chỉ cụ thể) bên bà L nhận lần 01 là 20.000.000 đồng từ bà V nhận lần 02 là bà N nhận 70.000.000 đồng. Bị đơn không đồng ý trả lại số tiền 90.000.000 đồng, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông S cho rằng ông không đồng ý liên đới trả tiền 221.000.000 đồng cho nguyên đơn. Ông quen biết nguyên đơn do ông T1 giới thiệu, việc mua bán giữa bà V và hộ bà N, bà L ông S không biết. Ông S không có nhận tiền mặt từ bà V, tại Văn phòng công chứng bà V để sẵn số tiền 200.000.000 đồng để trả tiền cho 02 hộ, số tiền bà V chuyển cho ông là 100.000.000 đồng, nhờ ông rút tiền mặt trả tiền cho 2 hộ là bà N và bà Hồ Thị Thùy L1, ông đưa cho bà Y (không biết rõ họ tên và địa chỉ cụ thể) tổng cộng 300.000.000 đồng sau đó bà Y đưa lại cho bà N và người khác thì ông không biết. Ông S chỉ nhận 5.000.000 đồng tiền hoa hồng từ bà Y giao cho ông tại quán nước cạnh Văn phòng C, tự nguyện trả lại cho bà V số tiền 5.000.000 đồng. Ông T1 cho rằng ông chỉ nhận chỉ nhận 5.000.000 đồng tiền hoa hồng từ ông S. Ông T1 thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn và yêu cầu bà L1, bà N, ông S có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà V số tiền là 221.000.000 đồng, trong đó số tiền nhận 02 lần là 170.000.000 đồng và số tiền lãi 1%/tháng tổng số tiền lãi là 51.000.000 đồng. Ông T1 chỉ nhận 5.000.000 đồng tiền hoa hồng, tự nguyện trả lại cho bà V số tiền 5.000.000 đồng.

Qua xem xét, Hội đồng xét xử nhận thấy: Xét việc mua bán nền tái định cư của đương sự vi phạm pháp luật vì đất các đương sự chuyển nhượng đưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng đặt cọc mua bán đất (nhà) ngày 22/5/2022 bà Đặng Bảo N có cam kết bán cho bà Hồ Thủy Ngọc V đã vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 nên hợp đồng trên bị vô hiệu.

Xét về lỗi: Cả hai bên đều có lỗi ngang nhau mỗi bên chịu 50% lỗi. Bà V có lỗi đi mua nền đất trong khi không biết người bán có được cấp nền hay không, không biết vị trí nền, đất không có giấy tờ, chỉ nghe lời nói của bà Lê Thị Mỹ L là mẹ của bà N nói là bà N sẽ được cấp nền tái định cư phụ, vẫn xác lập hợp đồng đặt cọc để mua bán. Bà N không biết mình có được cấp nền tái định cư phụ hay không vẫn bán nên cả hai bên đều có lỗi như nhau nên không ai phải bồi thường. Do giao dịch bị vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu tiền lãi ở phiên tòa sơ thẩm là phù hợp nên Tòa án sơ thẩm đình chỉ là có căn cứ.

Xét số tiền 170.000.000 đồng nhận thấy: Bà N có nhận 20.000.000 đồng vào ngày 22/5/2022 các bên đều thừa nhận nên đây là tình tiết không phải chứng minh.

Xét số tiền nguyên đơn yêu cầu đối với 150.000.000 đồng nhận thấy: Tại biên bản hòa giải ngày 22/7/2025 bà Hồ Thủy Ngọc V thừa nhận có giao cho bà L và bà N, số tiền 100.000.000 đồng. Phía bà N, bà L thừa nhận 90.000.000 đồng nên ghi nhận. Còn lại 50.000.000 đồng bà V khai chuyển vào tài khoản của ông S, ông S cũng thừa nhận có nhận 100.000.000 đồng từ bà V nhờ ông S rút tiền mặt trả cho bà N và bà L. Ông S không có chứng cứ chứng minh cho việc giao tiền cho bà N số tiền 50.000.000 đồng, nên ông S phải có trách nhiệm trả cho bà V số tiền 50.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm ông S và ông T1 đồng ý trả cho nguyên đơn mỗi người 5.000.000 đồng nên số tiền ông S phải trả thêm cho nguyên đơn đơn là 40.000.000 đồng là phù hợp. Bản án sơ thẩm tuyên là có cơ sở.

Xét số tiền còn số tiền còn lại 30.000.000 đồng nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh, lúc giao tiền nguyên đơn không buộc các bị đơn ghi biên nhận đã nhận số tiền mình đã đưa, nguyên đơn chỉ trình bày miệng nên không đủ cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chỉ được chấp nhận một phần.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn Hồ T, của các bị đơn ông Lưu Trường S, bà Đặng Bảo N: Các đương sự kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ gì mới. Bản án sơ thẩm tuyên là có căn cứ. Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo của các đương sự. Giữ y bản án sơ thẩm.

[4] Về tiền án phí dân sự:

Nguyên đơn bà Hồ Thủy Ngọc V phải chịu 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 5.525.000 đồng (năm triệu năm trăm hai mươi lăm ngàn đồng). Như vậy nguyên đơn được nhận lại 4.025.000 đồng (bốn triệu không trăm hai mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003566 ngày 12/2/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang (Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ).

Bị đơn bà Lê Thị Mỹ L và Đặng Bảo N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 4.500.000 đồng (bốn triệu năm trăm ngàn đồng) nộp tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Bị đơn Lưu Trường S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 2.250.000 đồng (hai triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) nộp tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

[5] Về tiền án phí phúc thẩm:

Bà Hồ Thủy Ngọc V phải chịu 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002844 ngày 04/09/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Bà V đã nộp đủ.

Ông Lưu Trường S phải chịu 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002740 ngày 29/8/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành tiền án phí. Ông S đã nộp đủ.

Bà Đặng Bảo N1 phải chịu 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002937 ngày 08/9/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành tiền án phí. Bà N1 đã nộp đủ.

[6] Xét đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Điều 188 luật đất đai năm 2013.

Điều 123, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thủy Ngọc V.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đặng Bảo N.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lưu Trường S.

Giữ y bản án dân sự sơ thẩm.

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

1.1/ Buộc bị đơn Lê Thị Mỹ L và Đặng Bảo N có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Hồ T số tiền đặt cọc 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng).

1.2/ Buộc bị đơn Lưu Trường S có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Hồ T số tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng)

1.3/ Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lưu Trường S có nghĩa vụ trả cho bà Hồ Thủy Ngọc V 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn Phú T1 có nghĩa vụ trả cho bà Hồ Thủy Ngọc V 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

1.4/ Bác một phần yêu cầu của bà Hồ Thủy Ngọc V yêu cầu Lưu Trường S có nghĩa vụ cùng với Lê Thị Mỹ L và Đặng Bảo N có nghĩa vụ trả cho Hồ Thủy Ngọc V số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

1.5/ Tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán đất (nhà) ngày 22/5/2022 giữa bà Hồ Thủy Ngọc V với bà Đặng Bảo N là vô hiệu.

1.6/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu tính lãi 1%/tháng theo đơn khởi kiện ngày 04/12/2024. Đương sự được nhận lại tài liệu chứng cứ khi có yêu cầu. Đương sự có quyền khởi kiện lại theo quy định tại khoản 1 Điều 218, khoản 3 Điều 192, điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

2/ Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Hồ Thủy Ngọc V phải chịu 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 5.525.000 đồng (năm triệu năm trăm hai mươi lăm ngàn đồng). Như vậy nguyên đơn được nhận lại 4.025.000 đồng (bốn triệu không trăm hai mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003566 ngày 12/2/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang (Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ).

Bị đơn bà Lê Thị Mỹ L và Đặng Bảo N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 4.500.000 đồng (bốn triệu năm trăm ngàn đồng) nộp tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Bị đơn Lưu Trường S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 2.250.000 đồng (hai triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) nộp tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

4./ Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Hồ Thủy Ngọc V phải chịu 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002844 ngày 04/09/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Bà V đã nộp đủ.

Ông Lưu Trường S phải chịu 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002740 ngày 29/8/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành tiền án phí. Ông S đã nộp đủ.

Bà Đặng Bảo N1 phải chịu 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002937 ngày 08/9/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành tiền án phí. Bà N1 đã nộp đủ.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 14 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 14 - Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Hải

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Võ Bảo Anh - Nguyễn Quốc Định

Nguyễn Văn Hải