

**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: 100/2022/DS-PT

Ngày: 19 - 5 - 2022

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 Phạm Văn Bình

*Các Thẩm phán:* Ông Võ Bảo Anh

Bà Hà Thị Phương Thanh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Huỳnh Minh Thông - 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:** Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 124/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2021/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 119/2022/QĐ-PT ngày 10 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông **Dương Chí T**, sinh năm 1985.

Địa chỉ: G ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà **Nguyễn Sỹ K**, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Số G, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 05/5/2020).

**- Bị đơn:** Ông **Nguyễn Hải V**, sinh năm 1988.

Địa chỉ: D, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông **Ngô Bảo H**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số G, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 01/6/2020).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Dương Lương T**, sinh năm 1978.

Địa chỉ: J, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

- *Người làm chứng:* Ông **NLQ2**, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số N đường T, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Ông **Nguyễn Hải V** là bị đơn;

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 17/3/2020, giữa bên bán là ông Nguyễn Hải V và bên mua là ông Dương Chí T đã ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất. Ông V bán cho ông T căn nhà và đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401141304, tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 45, diện tích 147,7m<sup>2</sup> (ODT), diện tích xây dựng: 90,62m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng: 141,17m<sup>2</sup>, tọa lạc tại số T đường phường H, quận N, thành phố Cần Thơ do ông Nguyễn Hải V đứng tên sử dụng ngày 05/9/2018 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04505, tại thửa đất số 113-182, tờ bản đồ số 45, diện tích 36,3m<sup>2</sup> (ODT), tọa lạc tại đường I, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ do ông Nguyễn Hải V đứng tên sử dụng. Giá bán: 7.700.000.000 đồng. Phương thức thanh toán: ông T đưa tiền mặt 4.500.000.000 đồng và đưa thêm 02 lô đất tại thửa đất số 75 +88, tờ bản đồ số 09, tổng diện tích 76,5m<sup>2</sup> (ODT), tọa lạc đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q118269 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cấp ngày 23/5/2002, trị giá tương đương 3.200.000.000 đồng.

Ông T đã đưa tiền cọc cho ông V số tiền 4.300.000.000 đồng. Cụ thể: Ngày 17/3/2020 giao 300.000.000 đồng; Ngày 24/3/2020 giao 700.000.000 đồng; Ngày 06/4/2020 giao 3.300.000.000 đồng. Và ông V đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông T giữ.

Hai bên giao kết đúng ngày 20/4/2020 thì bên bán (Ông V) ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và bên mua chuyển nhượng lại 02 lô đất cho bên bán và 200.000.000 đồng còn lại cho bên bán sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng.

*Với điều kiện cam kết chung:*

+ Nếu bên bán không thực hiện đúng hợp đồng như đã thỏa thuận và cam kết như trên thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận của bên mua.

+ Và ngược lại nếu bên mua không thực hiện đúng hợp đồng thì phải chịu mất số tiền đã giao cho bên bán.

+ Nhưng đến ngày 20/4/2020, bên bán lại đòi ý không ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất như đã giao kết nên bên bán đã vi phạm hợp đồng giao kết đặt cọc mua bán nhà đất mà hai bên đã ký kết.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ký ngày 17/3/2020. Nguyên đơn không đồng ý tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Buộc bên vi phạm là bị đơn Nguyễn Hải V có trách nhiệm bồi thường gấp đôi số tiền cọc đã nhận của bên mua là 4.300.000.000 đồng + 4.300.000.000 đồng = 8.600.000.000 đồng như đã giao kết như đã giao kết trong hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 17/3/2020 mà hai bên ký kết.

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý bồi thường cho nguyên đơn số tiền tổng cộng 8.600.000.000 đồng. Bị đơn thừa nhận đã ký hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn ngày 17/3/2020 về việc chuyển nhượng các thửa đất số 112 tọa lạc tại số 11, đường 3/2, phường Hưng Lợi, quận N, thành phố Cần Thơ và thửa 113, 182 tọa lạc tại đường 3/2, phường Hưng Lợi, quận N, thành phố Cần Thơ như thỏa thuận trong hợp đồng cho nguyên đơn. Bị đơn thừa nhận đã nhận của nguyên đơn số tiền là 4.300.000.000 đồng tổng cộng các lần từ ngày 17/3/2020 đến ngày 06/4/2020. Bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 4.300.000.000 đồng. Không đồng ý bồi thường số tiền 4.300.000.000 đồng cho nguyên đơn. Bị đơn cho rằng nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ trả số tiền 200.000.000 đồng còn lại nên đến ngày 20/4/2020 bị đơn không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn. Đối với số tiền 200.000.000 đồng bị đơn đợi nguyên đơn giao để thanh lý hợp đồng thuê nhà với bà Võ Kim Lài. Hiện nay bị đơn và bà Lài đã thanh lý hợp đồng thuê nhà nên bị đơn vẫn muốn tiếp tục việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 43/2021/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận N đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Chí T.

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Hải V phải giao trả cho nguyên đơn ông Dương Chí T số tiền đặt cọc: 4.300.000.000 đồng (*Bốn tỷ ba trăm triệu đồng*) và số tiền

bồi thường: 4.300.000.000 đồng (*Bốn tỷ ba trăm triệu đồng*). Tổng số tiền là: 8.600.000.000 đồng (*Tám tỷ sáu trăm triệu đồng*).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của nguyên đơn nếu bị đơn không thanh toán số tiền trên thì bị đơn phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

- Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2020 giữa ông Dương Chí T và ông Nguyễn Hải V.

- Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số: 05/2020/QĐ-BPKCTT ngày 26/5/2020 của Tòa án nhân dân quận N về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “*Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp*”. Việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện theo quy định tại Chương VIII của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Ghi nhận việc nguyên đơn tự nguyện trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 112, 113 và 182 (bản chính) cho bị đơn.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên theo quy định của pháp luật.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 07/4/2021, bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm,*

Đại diện nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật, đánh giá đúng chứng cứ nhưng do cấp sơ thẩm có thiếu sót là chưa đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng là có vi phạm nên cần hủy bản án sơ thẩm.

Bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm đã đánh giá chưa đúng chứng cứ, chưa toàn diện. Đặc biệt là làm rõ thửa đất 75 thuộc quyền sở hữu của ai nhưng xác định lỗi của bị đơn là chưa phù hợp. Mặt khác, cấp sơ thẩm không đưa ông Dương Lương T tham gia tố tụng là vi phạm nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục: Bị đơn có đơn kháng cáo và đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định nên kháng cáo hợp lệ về mặt hình thức. Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng, vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng, tuy nhiên các bên đều có lỗi làm cho hợp đồng không được thực hiện nên không

phạt cọc theo hướng dẫn tại điểm d mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Ông V đã nhận số tiền 4.300.000.000 đồng nên có trách nhiệm hoàn trả số tiền này cho ông T, không phạt cọc là phù hợp, đảm bảo quyền lợi của các bên.

Tuy nhiên, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, phía nguyên đơn đã cung cấp giấy cam kết của ông T, bà An ghi ngày 17/3/2020. Theo nội dung giấy cam kết thể hiện, ông T và bà An đồng ý chuyển nhượng thửa đất 75 cho ông V theo yêu cầu của ông T để thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ký ngày 17/3/2020 giữa ông V và ông T. Mặc dù ông T, bà An cam kết chuyển nhượng thửa đất 75 cho ông V, nhưng cam kết này không có sự chứng kiến hoặc xác nhận của ông V, trong khi hợp đồng đặt cọc không có sự tham gia của ông T. Đồng thời, ngày 03/4/2020 ông T tặng cho ông T 4,40m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 75, đến ngày 08/5/2021 ông T tiếp tục tặng cho ông T 22,6m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 75, diện tích còn lại của thửa 75 ông T nhập vào thửa đất 74, điều này đồng nghĩa với việc ông T và bà An chưa thực hiện đúng nội dung cam kết, nên không thể xác định ông T hoặc ông T sẽ chuyển nhượng thửa đất 75 để căn trừ số tiền 3.200.000.000 đồng cho ông V. Mặt khác, ông T có đơn yêu cầu tham gia tố tụng vì ông là người chuyển số tiền đặt cọc cho ông V 3.298.999.781 đồng, ông V biết thửa đất 75 do ông đứng tên. Ông NLQ2 với tư cách người làm chứng xác định, ông V biết rõ về tình trạng hai thửa đất 88, 75 và có đi xem thực tế hai thửa đất, thỏa thuận ai đứng tên trên giấy thì người đó trực tiếp ra văn phòng công chứng ký chuyển nhượng cho ông V. Xét đây là những tình tiết mới phát sinh, chưa được cấp sơ thẩm xác minh làm rõ, cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để đưa ông T, ông NLQ2 vào tham gia tố tụng nhằm làm sáng tỏ những vấn đề nêu trên, đảm bảo cho việc giải quyết vụ án được khách quan và toàn diện.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có đã được xem xét tại phiên tòa phúc thẩm và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:*

[1]. Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có cơ sở để xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Tòa án nhân dân quận N thụ lý vụ án và xác định quan hệ pháp luật là đúng theo quy định tại các Điều 26, 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Theo hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất ngày 17/3/2020 giữa nguyên đơn (bên mua) và bị đơn (bên bán) thể hiện các bên đã thỏa thuận bị đơn chuyển

nhượng căn nhà và đất tại thửa đất số 112, diện tích 147,7m<sup>2</sup> (ODT), tọa lạc tại số 11 đường 3/2 phường Hưng Lợi, quận N và thửa đất số 113-182, diện tích 36,3m<sup>2</sup> (ODT), tọa lạc tại đường 3/2, phường Hưng Lợi, quận N cùng do ông Nguyễn Hải V đứng tên sử dụng cho nguyên đơn với giá là 7.700.000.000 đồng. Phương thức thanh toán cụ thể như sau:

**Lần 1:** Vào ngày 17/3/2020, bên mua đặt cọc trước số tiền: 300.000.000 đồng.

**Lần 2:** Sau 07 ngày, đến ngày 24/3/2020, bên mua thanh toán tiếp số tiền là 700.000.000 đồng.

**Lần 3:** Đến ngày 04/4/2020, bên mua thanh toán tiếp số tiền là 500.000.000 đồng.

**Lần 4:** Đến ngày 20/4/2020, bên mua thanh toán tiếp số tiền là 3.000.000.000 đồng để bên bán có điều kiện ra Ngân hàng để lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xóa thế chấp và hai bên cũng ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng cho bên mua.

Tổng cộng số tiền bên mua đưa cho bên bán tiền mặt chỉ 4.500.000.000 đồng. Do vậy, bên mua **đưa thêm 02 lô đất trị giá 3.200.000.000 đồng**.

Hai lô đất trên là tại thửa đất số 88 + 75, tờ bản đồ số 09, tổng diện tích 76,5m<sup>2</sup> (ODT), tọa lạc đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q118269 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cấp ngày 23/5/2002.

**Về điều kiện cam kết chung:** Nếu bên bán không thực hiện đúng hợp đồng như đã thỏa thuận và cam kết như trên (đôi ý không bán) thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận của bên mua. Nếu bên mua không thực hiện đúng hợp đồng như đã thỏa thuận và cam kết như trên (đôi ý không mua) thì phải chịu mất số tiền đã giao cho bên bán. Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận, bên mua sẽ cho bên bán thuê lại mặt bằng 05 năm và các điều khoản khác.

Như vậy, theo thỏa thuận thì đến ngày 20/4/2020, nguyên đơn sẽ thanh toán cho bị đơn tổng số tiền là 4.500.000.000 đồng. Ngoài ra, nguyên đơn sẽ đưa thêm cho bị đơn 02 lô đất trị giá 3.200.000.000 đồng tại thửa 88 + 75, tờ bản đồ số 9, tổng diện tích 76,5m<sup>2</sup>, tọa lạc đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q118269 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cấp ngày 23/5/2002.

[3]. Các đương sự thống nhất đến ngày 06/4/2020, nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền 4.300.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo phương thức thanh toán của

hợp đồng đặt cọc, bên mua phải đưa thêm 02 lô đất tại thửa 88 và 75 cho bị đơn với giá trị 3.200.000.000 đồng cho đủ số tiền chuyển nhượng nhà, đất là 7.700.000.000 đồng. Đối với thửa đất số 88 thì nguyên đơn hiện là chủ sử dụng. Tuy nhiên, nguyên đơn không phải là chủ sử dụng thửa đất số 75 mà chủ sử dụng thực tế là ông Dương Lương T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 23313 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 16/3/2020, đến ngày 03/4/2020 xác nhận chỉnh lý việc tặng cho ông T diện tích chỉ 4,4m<sup>2</sup>.

Tại cấp phúc thẩm, phía nguyên đơn đã cung cấp giấy cam kết của ông T, bà An đề ngày 17/3/2020. Trong đó thể hiện, ông T và bà An đồng ý chuyển nhượng thửa đất 75 cho ông V theo yêu cầu của ông T để thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ký ngày 17/3/2020 giữa ông V và ông T nhưng cam kết này không có sự chứng kiến hoặc xác nhận của ông V, trong khi hợp đồng đặt cọc không có sự tham gia của ông T. Đồng thời, ngày 03/4/2020 ông T tặng cho ông T 4,40m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 75, đến ngày 08/5/2021 ông T tiếp tục tặng cho ông T 22,6m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 75, diện tích còn lại của thửa 75 ông T nhập vào thửa đất 74, điều này đồng nghĩa với việc ông T và bà An chưa thực hiện đúng nội dung cam kết, nên không thể xác định ông T hoặc ông T sẽ chuyển nhượng thửa đất 75 để cân trừ số tiền 3.200.000.000 đồng cho ông V.

Do đó, về mặt pháp lý, nguyên đơn không phải là chủ sử dụng đối với phần đất tại thửa đất số 75. Vì vậy, ngay từ thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc nhà, đất đến ngày 20/4/2020 và cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm thì nguyên đơn không phải là chủ sử dụng của thửa đất số 75 nhưng thửa đất này lại là điều kiện thanh toán thể hiện trong phương thức thanh toán của hợp đồng đặt cọc mà các bên thỏa thuận nguyên đơn phải giao đất cho bị đơn. Như vậy, nguyên đơn đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất do không phải là chủ thể có quyền định đoạt để thực hiện việc giao thửa đất số 75 cho bị đơn nên việc thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất không thể thực hiện được và đến thời điểm này các bên đều không muốn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nhà và đất theo hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất ngày 17/3/2020. Từ đó, hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất đã không thực hiện được.

[4]. Việc xác định lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu: Căn cứ vào những chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu trong trường hợp này xuất phát từ cả nguyên đơn và bị đơn. Nguyên đơn có lỗi khi chưa phải là chủ sử dụng của thửa đất số 75 nhưng lại thỏa thuận giao thửa đất số 75 cho bị đơn theo nội dung của hợp đồng đặt cọc. Mặt khác, bị đơn cũng có lỗi khi không

thực hiện theo thỏa thuận cùng nguyên đơn đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, lỗi của việc không thể tiếp tục thực hiện chuyển nhượng nhà, đất theo hợp đồng đặt cọc của hai bên là ngang nhau. Đến nay, các bên đều xác định không đồng ý để tiếp tục thực hiện chuyển nhượng nhà, đất. Do đó, căn cứ theo hướng dẫn tại điểm d mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì chỉ có cơ sở buộc ông V phải trả số tiền 4.300.000.000 đồng đã nhận, không phạt cọc là phù hợp, đảm bảo quyền lợi của các bên.

[5]. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, phía ông T cung cấp giấy cam kết của ông T, bà An đề ngày 17/3/2020. Theo nội dung giấy cam kết thì ông T và bà An đồng ý chuyển nhượng thửa đất 75 cho ông V theo yêu cầu của ông T để thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ký ngày 17/3/2020 giữa ông V và ông T. Mặc dù ông T, bà An cam kết chuyển nhượng thửa đất 75 cho ông V nhưng lại không có sự chứng kiến hoặc xác nhận của ông V, trong khi hợp đồng đặt cọc không có sự tham gia của ông T. Đồng thời, ngày 03/4/2020 ông T tặng cho ông T 4,40m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 75. Trong vụ án này, Tòa án nhân dân quận N đã xét xử và tuyên án ngày 31/3/2021. Bản án sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Chí T, nhưng đến ngày 08/5/2021 ông T mới tặng cho thêm ông T 22,6m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 75, diện tích còn lại của thửa 75 ông T nhập vào thửa đất 74, điều này đồng nghĩa với việc ông T và bà An chưa thực hiện đúng nội dung cam kết ngày 17/3/2020 nên không thể xác định ông T hoặc ông T sẽ chuyển nhượng thửa đất 75 cho ông V để căn trừ số tiền 3.200.000.000 đồng cho ông V.

Mặt khác, ông T có đơn yêu cầu tham gia tố tụng vì cho rằng, ông là người chuyển số tiền đặt cọc cho ông V 3.298.999.781 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T trình bày là ông V biết thửa đất 75 do ông T đứng tên. Ông NLQ2 với tư cách người làm chứng xác định, ông V biết rõ về tình trạng hai thửa đất 88, 75 và có đi xem thực tế hai thửa đất, thỏa thuận ai đứng tên trên giấy thì người đó trực tiếp ra Văn phòng công chứng ký chuyển nhượng cho ông V. Xét thấy, đây là những tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm, chưa được cấp sơ thẩm xác minh làm rõ nên cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để đưa ông T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông NLQ2 là người làm chứng nhằm làm rõ những vấn đề nêu trên mới đảm bảo cho việc giải quyết vụ án được khách quan và toàn diện.



[6]. Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp..

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn là có căn cứ để chấp nhận một phần. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Căn cứ:**

- Khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- 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.

*Tuyên xử:*

1. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Giao toàn bộ hồ sơ về cho Tòa án nhân dân quận N để giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Chưa ai phải chịu.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn được nhận lại số tiền là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0001031 ngày 13/4/2021 do Chi cục Thi hành án dân sự quận N, thành phố Cần Thơ đã thu.

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND TP.Cần Thơ;
- Chi Cục THADS quận N;
- TAND quận N;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

**Phạm Văn Bình**