

Bản án số: 279/2025/DS-PT

Ngày: 06 - 6 - 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 BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Thu Trang

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Thu Hương

Ông Tôn Văn Thông

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Huỳnh Triệu Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:*** Ông Phạm Công Có - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 146/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1683/2025/QĐXXPT-DS ngày 16 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:***

Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Số B, ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

***2. Bị đơn:*** Ông Huỳnh Minh H, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: Số D, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

***3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

3.1. Bà Lê Thị Thùy D, sinh năm 1973; (có mặt)

Địa chỉ: Số D ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.2. Ông Ngô Hoàng C, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Số C, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

3.3. Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1987. Địa chỉ: Ấp H, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre. (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

4. *Người làm chứng do bị đơn tự mời:*

Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số C, ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

5. *Người kháng cáo:* Ông Huỳnh Minh H, là bị đơn; bà Lê Thị Thùy D, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nội dung bản án sơ thẩm,*

*Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Á trình bày:*

Bà có thỏa thuận mua một phần đất thửa 2866, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre của ông Huỳnh Minh H. Vào ngày 23/3/2023, bà có ký hợp đồng đặt cọc với ông H để đặt cọc mua một phần đất thửa 2866, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre, hợp đồng viết tay thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản chính. Số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Giá mua đất thỏa thuận 01 công (1.000m<sup>2</sup>) có giá 650.000.000 đồng. Đến ngày 31/3/2023, các bên có thỏa thuận lại giá mua 01 công có giá 675.000.000 đồng. Khi nào đo đạc ra diện tích chính xác mà lớn hơn 01 công thì tính tiền mua đất cộng thêm phần diện tích lớn hơn 01 công sẽ thỏa thuận sau.

Tuy nhiên, trong quá trình đo đạc làm thủ tục tách thửa, cán bộ đo đạc cho biết có diện tích 70m<sup>2</sup> là đất của ông Ngô Hoàng C nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H nên giữa bà, ông H và ông C có thỏa thuận như sau: Bà trả cho ông C giá trị phần đất có diện tích 70m<sup>2</sup> với số tiền là 42.000.000 đồng, sau khi hoàn thành việc mua bán đất đến khi tính tiền mua đất ông H sẽ đồng ý căn trừ số tiền 42.000.000 đồng (tiền giá trị 70m<sup>2</sup> đất của ông C) cho bà. Các bên có ký giấy thỏa thuận ngày 10/11/2023 (không có công chứng) và theo

thỏa thuận, bà đã đưa cho ông C số tiền 42.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà đã giao đủ số tiền cọc 195.000.000 đồng cho ông H bằng tiền mặt (trong đó ông H đưa cho ông Huỳnh Văn T số tiền 45.000.000 đồng là tiền để ông T hưởng cò đất). Thời hạn đặt cọc là 03 tháng từ ngày 23/3/2023. Hai bên thỏa thuận đến ngày 23/6/2023 thì bà và ông H sẽ ra văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất đã đặt cọc. Sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì bà sẽ trả đủ số tiền mua đất còn lại cho ông H. Thời gian từ ngày 23/3/2023 đến ngày 23/6/2023 là để ông H hoàn thành thủ tục tách thửa 2866, sau đó sẽ chuyển nhượng 01 thửa đã tách cho bà. Trong hợp đồng còn có nội dung nếu bên bán không bán đất cho bên mua thì phải hoàn trả tiền cọc và bồi thường cho bên mua tổng số tiền là 400.000.000 đồng; nếu bên mua không mua thì sẽ mất số tiền đã đặt cọc. Tuy nhiên, do quá trình ông H tách thửa lâu, đến ngày 23/6/2023 vẫn chưa tách thửa xong nên bà và ông H đã thỏa thuận miệng với nhau khi nào ông H nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất đã tách thì các bên sẽ ra văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng cho bà.

Đến ngày 14/5/2024, ông H tách thửa xong, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất mới và thửa đất bà đã đặt cọc mua có số thửa mới là 124, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.252,5m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 895058 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 14/5/2024.

Ngày 14/5/2024, khi ông H nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 124 thì ông H có thông báo cho bà ra Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng thửa 124 cho bà, bà có nói ông H trừ số tiền 42.000.000 đồng là phần giá trị của 70m<sup>2</sup> đất mà bà đã đưa cho ông C theo thỏa thuận trước đây, nhưng ông H không đồng ý nên hai bên không thể ký chuyển nhượng thửa 124 cho bà. Trong quá trình ông H tách thửa, ngoài số tiền nêu trên, bà có đưa cho ông H tiền làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiền đặt cọc bổ sung cụ thể như sau:

- Bà đưa ông H tiền lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 6.000.000 đồng (không nhớ đưa vào thời gian nào). Số tiền này bà đưa cho ông H để đưa cho ông K làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông K họ tên gì và địa chỉ cụ thể ở đâu thì bà không rõ.

- Ngày 12/4/2023, bà đưa ông H số tiền 230.000 đồng.

- Ngày 05/10/2023, bà đưa ông H số tiền 20.000.000 đồng.

- Ngày 23/11/2023, bà đưa ông H số tiền 50.000.000 đồng.

- Ngày 27/5/2024, bà đưa ông H số tiền 4.000.000 đồng.

Tổng cộng số tiền bà đưa ông H để đặt cọc và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 224.230.000 đồng có giấy viết tay tiêu đề “ứng tiền anh H” có chữ ký nhận tiền của ông H. Số tiền này sẽ được trừ vào số tiền mua đất của bà sau khi các bên làm thủ tục chuyển nhượng thành công. Do ông H không thực hiện đúng thỏa thuận trừ số tiền 42.000.000 đồng vào số tiền mua đất bà phải trả cho ông H nên các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trước đây, bà khởi kiện yêu cầu ông H và bà D bồi thường đặt cọc đối với thửa đất 124, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.252,5m<sup>2</sup> do ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà đã đặt cọc cho ông H số tiền 280.000.000 đồng và bà yêu cầu ông H phải bồi thường cho bà số tiền 560.000.000 đồng. Sau đó, bà làm đơn sửa đổi đơn khởi kiện, bà khởi kiện chỉ yêu cầu ông H và bà D (là vợ ông H) phải liên đới trả lại cho bà số tiền cọc đã nhận 224.230.000 đồng. Bà không yêu cầu phạt cọc và cũng không yêu cầu tính lãi đối với số tiền này.

Đối với số tiền 6.000.000 đồng, bà đưa ông H để ông H đưa lại cho ông K làm sổ đỏ thì bà không yêu cầu ông H và ông K trả lại. Hiện tại, bà cũng không rõ họ tên và địa chỉ cụ thể của ông K ở đâu.

Đối với số tiền 42.000.000 đồng, bà đưa cho ông Ngô Hoàng C thì bà không có yêu cầu gì trong vụ án này và cũng không yêu cầu ông C trả lại tiền cho bà, bà và ông C sẽ tự thương lượng.

Đối với số tiền 45.000.000 đồng, bà đưa ông H để ông H đưa lại cho ông Huỳnh Văn T thì bà không có yêu cầu gì trong vụ án này và cũng không yêu cầu ông T trả lại tiền cho bà.

*Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Huỳnh Minh H trình bày:*

Vào ngày 23/3/2023, ông có ký hợp đồng đặt cọc (giấy viết tay) với bà Á để bán một phần đất thửa 2866, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre cho bà Á, hợp đồng viết tay thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản chính. Số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Giá mua đất thỏa thuận là 01 công (1.000m<sup>2</sup>) có giá 650.000.000 đồng (đến ngày 31/3/2023 có thỏa thuận lại giá mua 01 công có giá 675.000.000 đồng), khi nào đo đạc ra diện tích chính xác mà lớn hơn 01 công thì tính tiền mua đất cộng thêm phần diện tích lớn hơn 01 công sẽ thỏa thuận sau.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ngày 23/3/2023 bà Á đã giao số tiền cọc là 150.000.000 đồng cho ông bằng tiền mặt. Thời hạn đặt cọc là 03 tháng từ ngày 23/3/2023. Hai bên thỏa thuận đến ngày 23/6/2023 thì ông và bà Á sẽ ra văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất đã đặt cọc, sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì bà Á sẽ trả đủ số tiền mua đất còn lại cho ông. Thời gian từ ngày 23/3/2023 đến ngày 23/6/2023 là để ông hoàn thành thủ tục tách thửa 2866, sau đó ông sẽ chuyển nhượng 01 thửa đất đã tách cho bà Á. Trong hợp đồng còn có nội dung nếu bên bán không bán đất cho bên mua thì phải hoàn trả tiền cọc và bồi thường cho bên mua tổng số tiền là 400.000.000 đồng; nếu bên mua không mua thì sẽ mất số tiền đã đặt cọc. Tuy nhiên, do quá trình tách thửa lâu, đến ngày 23/6/2023 vẫn chưa tách thửa xong nên ông và bà Á đã thỏa thuận lại khi nào ông nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất đã tách thì các bên sẽ ra văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Á.

Khi đo đạc để tách thửa, cán bộ đo đạc có cho ông biết thửa đất của ông không bao gồm 70m<sup>2</sup> đất mà ông C cho rằng là đất của ông C. Do phần diện tích 70m<sup>2</sup> này không nằm trong phần đất thửa 124 của ông mà nằm trong rạch của nhà nước nên ông không đồng ý trừ số tiền 42.000.000 đồng mà bà Á đưa cho ông C. Tuy nhiên, ông C không đồng ý ký giáp ranh để ông làm thủ tục tách thửa 2866 mà yêu cầu ông phải ký giấy thỏa thuận ngày 10/11/2023 để ông C ký tên xác nhận ranh cho ông tách thửa nên ông mới ký tên giấy thỏa thuận, do đó giấy thỏa thuận ngày 10/11/2023 không có giá trị.

Ngày 14/5/2024, khi ông nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 124, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.252,5m<sup>2</sup> thì ông có thông báo cho bà Á ra văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng bà Á không đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng nữa mà yêu cầu ông phải cản trừ 42.000.000 đồng vào tiền mua đất cho bà nên ông không đồng ý vì 70m<sup>2</sup> đất không nằm trong diện tích 1.252,5m<sup>2</sup> của ông. Từ đó đến nay, bà Á không ký chuyển nhượng nữa.

Ông vẫn giữ ý định chuyển nhượng thửa 124 cho bà Á theo đúng thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc nhưng bà Á không đồng ý mua đất. Do bà Á không mua đất nữa nên bà Á bị mất số tiền cọc đã giao là 224.230.000 đồng và ông không đồng ý trả lại cho bà Á số tiền 224.230.000 đồng. Do đó, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Á về việc yêu cầu ông và bà D liên đới trả 224.230.000 đồng cho bà Á. Hiện tại, vợ chồng ông vẫn đang quản lý sử dụng thửa đất 124 và do ông đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tổng cộng ông đã nhận của bà Á số tiền đặt cọc là 224.230.000 đồng. Lý

do sau khi nhận tiền đặt cọc 195.000.000 đồng từ bà Á nhưng ông phải đưa cho ông Huỳnh Văn T số tiền 45.000.000 đồng là do trước đây ông và ông T có thỏa thuận mua bán phần đất này với diện tích khoảng 2 công. Tuy nhiên, do bà Á xin mua lại phần đất này nên ông phải trả tiền phạt cọc cho ông T 45.000.000 đồng.

*Tại bản tự khai, quá trình hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Thùy D trình bày:*

Bà là vợ của ông Huỳnh Minh H. Phần đất ông H bán cho bà Á là tài sản chung của vợ chồng bà nhưng mọi việc mua bán là do chồng bà là ông H quyết định. Việc bà ký tên vào giấy thỏa thuận ngày 10/11/2023 là theo yêu cầu của các bên để tiện cho việc làm thủ tục tách thửa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Á về việc yêu cầu bà và ông H liên đới trả 224.230.000 đồng cho bà Á nên bà cũng không đồng ý trả số tiền này. Bà thống nhất với lời trình bày của ông H.

*Tại biên bản hòa giải, biên bản làm việc, đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Hoàng C trình bày:*

Ông biết ông H và bà Á thỏa thuận mua bán một phần đất thửa 2866, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre của ông H. Khi đo đạc thì cán bộ đo đạc cho biết có diện tích 70m<sup>2</sup> là đất của ông nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H. Ông và ông H, bà Á có thỏa thuận như sau: Bà Á trả cho ông giá trị phần đất có diện tích 70m<sup>2</sup> với số tiền là 42.000.000 đồng, ông đồng ý để 70m<sup>2</sup> đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H. Còn việc mua bán 70m<sup>2</sup> đất này do bà Á và ông H tự thỏa thuận thực hiện. Ông đã có nhận 42.000.000 đồng của bà Á. Giấy thỏa thuận ngày 10/11/2023 được các bên ký kết tại nhà của ông H. Ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa mới là 124, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.252,5m<sup>2</sup> trong đó bao gồm 70m<sup>2</sup> đất của ông (ông đã nhận lại giá trị đất là 42.000.000 đồng từ bà Á). Trong vụ án này, ông không có yêu cầu gì và ông yêu cầu giải quyết vắng mặt ông trong vụ án này.

*Tại biên bản làm việc, đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Văn T trình bày:*

Khoảng đầu năm 2023, ông có thỏa thuận mua bán với ông Huỳnh Minh H phần đất có diện tích khoảng 02 công thuộc thửa 2866, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Đất do ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá thỏa thuận mua bán là 600.000.000 đồng/công. Hai bên có làm

giấy viết tay đặt cọc và ông có giao cho ông H số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận khi nào làm thủ tục sang tên xong thì ông sẽ giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông H.

Trong thời gian này, bà Nguyễn Thị Á có gọi điện để xin mua lại thửa đất này. Ông có nói với bà Á muốn mua lại thửa đất này thì ông H phải trả lại tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng cho ông và tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng. Sau đó, bà Á và ông H có đến gặp ông để thỏa thuận bà Á sẽ mua lại thửa đất này. Do thấy bà Á năn nỉ và có nhu cầu muốn mua lại thửa đất này, hoàn cảnh ông H cũng khó khăn nên ông đồng ý nhận lại số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng và chỉ lấy tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông H và bà Á chỉ đưa cho ông số tiền phạt cọc 45.000.000 đồng, còn 5.000.000 đồng thì ông H xin lại để làm chi phí thủ tục sang tên đất. Tổng số tiền đặt cọc và phạt cọc ông nhận từ ông H là 195.000.000 đồng. Các giấy tờ đặt cọc giữa ông và ông H đã đưa lại cho bà Á cất giữ, ông không còn giữ. Nay trong vụ án này, ông không có yêu cầu gì và ông yêu cầu giải quyết vắng mặt ông.

*Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre đã đưa vụ án ra xét xử.*

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre đã tuyên:*

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 328, Điều 357, Điều 463, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; các Điều 27, 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 26 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.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Á về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với ông Huỳnh Minh H và bà Lê Thị Thùy D.

Buộc ông Huỳnh Minh H và bà Lê Thị Thùy D có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Á số tiền 224.230.000 (hai trăm hai mươi bốn triệu hai trăm ba mươi nghìn) đồng.

2. Đối với số tiền 6.000.000 đồng bà Á đưa ông H để ông H đưa cho ông K làm sổ đỏ, bà Á không yêu cầu ông K trả lại số tiền này nên ghi nhận.

Đối với số tiền 42.000.000 đồng bà Á đưa ông C, bà Á không yêu cầu ông C trả lại số tiền này, bà Á và ông C sẽ tự thương lượng nên ghi nhận.

Đối với số tiền 45.000.000 đồng, bà Á đưa cho ông H để ông H đưa lại cho ông T. Bà Á không yêu cầu ông T trả lại số tiền này nên ghi nhận.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/3/2025, bị đơn ông Huỳnh Minh H kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Á về việc buộc ông H, bà D phải liên đới trả cho bà Á số tiền đặt cọc là 224.230.000 đồng. Lý do: bà Á là người vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2023 chứ không phải ông. Trong thời gian 90 ngày làm thủ tục sang tên, ông nhiều lần kêu bà Á đến công chứng để làm thủ tục sang tên và trả số tiền còn lại nhưng bà Á cố tình tránh né do bà Á đã lén lút sang miếng đất kế bên ông với giá rẻ hơn (việc này có ông Nguyễn Văn P làm chứng) và cho đến hôm nay ông vẫn đồng ý bán phần đất trên cho bà Á nên việc tòa sơ thẩm tuyên buộc ông sai hợp đồng và phải trả lại số tiền cọc là không phù hợp.

Ngày 27/3/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thùy D kháng cáo không đồng ý có trách nhiệm liên đới với ông H, lý do bà D không tham gia việc ông H và bà Á làm hợp đồng đặt cọc nên việc Tòa sơ thẩm buộc bà liên đới chịu trách nhiệm với ông H là không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Huỳnh Minh H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thùy D vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Á không đồng ý với kháng cáo của ông H và bà D, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

*Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông H và bà D, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng của các bên đương sự, xét kháng cáo của ông H, bà D và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn ông Huỳnh Minh H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thùy D kháng cáo, thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ và trong thời hạn luật định nên yêu cầu kháng cáo được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Bà Nguyễn Thị Á khởi kiện yêu cầu ông Huỳnh Minh H và bà Lê Thị Thùy D phải liên đới trả lại cho bà số tiền bà đã đặt cọc là 224.230.000 đồng. Bà Á không yêu cầu phạt cọc và cũng không yêu cầu tính lãi đối với số tiền này.

Ông Huỳnh Minh H và bà Lê Thị Thùy D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Á.

Xét kháng cáo của Huỳnh Minh H và bà Lê Thị Thùy D, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, ông Huỳnh Minh H thừa nhận có nhận của bà Nguyễn Thị Á số tiền đặt cọc tổng cộng là 224.230.000 đồng; Hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2023 là do bà Nguyễn Thị Á và ông Huỳnh Minh H trực tiếp ký tên; Giấy thỏa thuận ngày 10/11/2023 là do bà Nguyễn Thị Á, ông Huỳnh Minh H, bà Lê Thị Thùy D, ông Ngô Hoàng C trực tiếp ký tên nên đây được xem là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Xét về hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc:

Về hình thức: Hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị Á với ông Huỳnh Minh H được viết tay đề ngày 23/3/2023 và không có công chứng, chứng thực ở cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, loại hợp đồng này không bắt buộc phải công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt

cọc, các bên đều đủ năng lực hành vi giao kết, việc ký kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện giữa các bên, không bị ai ép buộc, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hình thức của hợp đồng phù hợp quy định các điều 117, 119, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Việc các bên ký kết hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng một phần đất thửa 2866, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Các bên tự nguyện giao kết hợp đồng và tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng thì phần đất thuộc thửa 2866 không phát sinh tranh chấp với ai. Trong hợp đồng đặt cọc có nêu giá trị của chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phương thức thanh toán, thời gian hoàn thành giao dịch. Như vậy, đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc là có thật và không vi phạm Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Á:

Hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2023 được ông H và bà Á ký kết trên cơ sở tự nguyện giữa hai bên. Trong hợp đồng đặt cọc có nêu bà Á đặt cọc cho ông H số tiền 200.000.000 đồng để đảm bảo chuyển nhượng một phần đất thuộc thửa 2866, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre, đất do ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày đặt cọc 23/3/2023 đến hết ngày 23/6/2023 bên ông H nhận đủ tiền cọc sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Tuy nhiên, trong quá trình đo đạc làm thủ tục tách thửa, cán bộ đo đạc cho biết có diện tích 70m<sup>2</sup> là đất của ông C nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H nên giữa bà Á, ông H và ông C có thỏa thuận với nhau: Bà Á trả cho ông C giá trị phần đất có diện tích 70m<sup>2</sup> với số tiền là 42.000.000 đồng, sau khi hoàn thành việc mua bán đất đến khi tính tiền mua đất ông H sẽ đồng ý trừ số tiền 42.000.000 đồng là giá trị 70m<sup>2</sup> đất của ông C cho bà Á. Đồng thời, các bên có ký giấy thỏa thuận ngày 10/11/2023 và thực tế theo nội dung thỏa thuận, bà Á đã đưa cho ông C số tiền 42.000.000 đồng. Xét thấy giấy thỏa thuận ngày 10/11/2023 được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận giữa ông H, bà Á, ông C và thỏa thuận này không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên đây được xem là điều kiện để các bên tiếp tục thực hiện việc đặt cọc và mua bán đất. Do đó, việc ông H thay đổi ý kiến không đồng ý căn trừ số tiền 42.000.000 đồng vào tiền mua bán đất với bà Á là không thực hiện theo đúng nội dung thỏa thuận giữa các bên, từ đó, bà Á không đồng ý giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H và yêu cầu ông H trả cho bà Á số tiền cọc 224.230.000 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2.4] Đối với số tiền 6.000.000 đồng bà Á đưa ông H để ông H đưa cho ông K làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Á không yêu cầu ông K trả lại nên ghi nhận.

Đối với số tiền 42.000.000 đồng bà Á đưa ông C, bà Á không yêu cầu ông C trả lại, bà Á cho rằng bà và ông C sẽ tự thương lượng nên ghi nhận.

Đối với số tiền 45.000.000 đồng, bà Á đưa cho ông H để ông H đưa cho ông T thì bà Á không yêu cầu ông T trả lại nên ghi nhận.

[2.5] Về trách nhiệm liên đới:

Hội đồng xét xử xét thấy ông H, bà D là vợ chồng, phần đất ông H ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng cho bà Á là tài sản chung của ông H, bà D. Bà D cũng biết sự việc ông H có ý định chuyển nhượng đất cho bà Á nhưng cho rằng mọi việc là do ông H quyết định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà D trình bày lúc bà Á và ông H ký hợp đồng đặt cọc thì bà không biết nhưng sau đó bà biết và việc ông H nhận tiền của bà Á thì ông H có nói với bà là dùng để trả nợ (do mọi việc trong gia đình đều do ông H lo liệu, còn bà thì đi làm).

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H cũng thừa nhận sau khi nhận tiền của bà Á, ông đã dùng tiền để trả nợ, chi tiêu sinh hoạt cho gia đình chung của ông và bà D và lo cho các con ăn học.

Do đó, cần buộc bà D cùng có nghĩa vụ liên đới với ông H trả cho bà Á số tiền 224.230.000 đồng là phù hợp quy định tại các điều 27, 37 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014.

[3] Xét kháng cáo của ông Huỳnh Minh H là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4] Xét kháng cáo của bà Lê Thị Thùy D là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông H, bà Á mỗi người phải chịu số tiền án phí là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Minh H, bà Lê Thị Thùy D.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ các điều 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 116, 117, 118, 119, 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; các điều 27, 37 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Điều 26 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.

Tuyên xử:

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Á về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với ông Huỳnh Minh H và bà Lê Thị Thùy D.

Buộc ông Huỳnh Minh H và bà Lê Thị Thùy D có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Á số tiền 224.230.000 (hai trăm hai mươi bốn triệu, hai trăm ba mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 trả khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

**2.** Đối với số tiền 6.000.000 (sáu triệu) đồng bà Nguyễn Thị Á đưa ông Huỳnh Minh H để ông Huỳnh Minh H đưa cho ông K làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Bà Nguyễn Thị Á không yêu cầu ông K trả lại số tiền này nên ghi nhận.

Đối với số tiền 42.000.000 (bốn mươi hai triệu) đồng bà Nguyễn Thị Á đưa ông Ngô Hoàng C: Bà Nguyễn Thị Á không yêu cầu ông Ngô Hoàng C trả lại số tiền này, bà Á cho rằng bà và ông C sẽ tự thương lượng nên ghi nhận.

Đối với số tiền 45.000.000 (bốn mươi lăm triệu) đồng mà bà Nguyễn Thị Á đưa cho ông Huỳnh Minh H để ông Huỳnh Minh H đưa lại cho ông Huỳnh Văn T: Bà Nguyễn Thị Á không yêu cầu ông Huỳnh Văn T trả lại số tiền này nên ghi nhận.

### 3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Minh H và bà Lê Thị Thùy D phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 11.211.500 (mười một triệu, hai trăm mười một nghìn, năm trăm) đồng.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Á số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006256 ngày 08/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

### 4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Huỳnh Minh H phải chịu án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0009888 ngày 27/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Ông H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Lê Thị Thùy D phải chịu án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0009889 ngày 27/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Bà D đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

*Nơi nhận:*

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;

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

- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Phòng Thanh tra, Kiểm tra và Thi hành án TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ, VP.

**Phạm Thị Thu Trang**