

Bản án số: 451/2025/DS-PT

Ngày: 29-9-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Phương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Nguyễn A Đam

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Thúy Nguyên, là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 250/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 193/2025/DS-ST ngày 12/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 299/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Tấn L, sinh năm: 1987 (*có mặt*); Địa chỉ cư trú: Số B đường N, khóm H, phường H, thành phố C (nay là phường L, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Tăng Tấn L1, sinh năm 1990 (*có mặt*); Địa chỉ cư trú: Số A đường Q, khóm E, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường T, tỉnh Cà Mau).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Du Thị B – Luật sư của Văn phòng L5, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (*xin vắng mặt*); Địa chỉ: Số G đường Đ, khóm D, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường A, tỉnh Cà Mau).

2. **Bị đơn:** Ông Ngô Hồng T, sinh năm: 1966 (*vắng mặt*) và bà Nguyễn Thị Ú, sinh năm: 1968; Cùng địa chỉ cư trú: Đường L, khóm G, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường L, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ú: Ông Trần Chi L2, sinh năm 1975 (có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án); Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau (nay là xã N, tỉnh Cà Mau).

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

- Ông Dương Tấn Đ, sinh năm: 1975 (*vắng mặt*) và bà Nguyễn Thị L3, sinh năm: 1978 (*vắng mặt*); Cùng địa chỉ cư trú: Số C, đường L, khóm G, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường L, tỉnh Cà Mau).

- Công ty TNHH T2; Địa chỉ hiện nay: Số C đường L, khóm G, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường L, tỉnh Cà Mau). Người đại diện theo pháp luật: Bà Trương Thị Bích T1 – Giám Đốc (*có mặt*).

- Ngân hàng TMCP Đ2 - Chi nhánh Đ3 (nay là Chi nhánh C (*xin vắng mặt*); Địa chỉ: Số E đường A phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường T, tỉnh Cà Mau).

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (*nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 1 – Cà Mau; vắng mặt*); Địa chỉ: Số C đường H, khóm H, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường T, tỉnh Cà Mau).

4. Người kháng cáo: Ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú (là bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo lời trình bày của các bên đương sự và kết quả xét xử sơ thẩm, vụ án được tóm tắt như sau:

Ngày 04/7/2023, ông Nguyễn Tấn L cùng với vợ chồng ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú thống nhất ký kết hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền đặt cọc, phần đất thuộc thửa 251, tờ bản đồ 59 với diện tích 305m² và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 (*diện tích rộng 6,5m x dài 47m*), nhà đất tọa lạc tại đường L, khóm G, phường H, thành phố C, giá trị chuyển nhượng theo thỏa thuận là 5.500.000.000 đồng. Khi ký kết hợp đồng, ông Nguyễn Tấn L đặt cọc với số tiền là 2.700.000.000 đồng nhằm để tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất. Ông Ngô Hồng T và bà Nguyễn Thị Ú hẹn 100 ngày kể từ ngày 04/7/2023 sẽ cùng với ông Nguyễn Tấn L đến Ngân hàng, ông Nguyễn Tấn L trả số tiền 2,8 tỷ còn lại để vợ chồng ông Ngô Hồng T trả nợ Ngân hàng, trả xong nợ Ngân hàng xóa thế chấp và lập Hợp đồng chuyển nhượng, sang tên giao nhà, đất cho ông Nguyễn Tấn L. Đến thời gian thỏa thuận, ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú không đến Ngân hàng để trả tiền như thỏa thuận và cũng không đến Văn phòng C1 để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 22/8/2023 âm lịch (*nhằm ngày 06/10/2023 dương lịch*) ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú lập giấy hẹn lại đến ngày 22/9/2023 âm lịch (*nhằm ngày 05/11/2023 dương lịch*) sẽ thực hiện các thủ tục như đã thỏa thuận với ông Nguyễn Tấn L, nhưng hết thời

gian thỏa thuận thì vợ chồng ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú vẫn không thực hiện các thỏa thuận trên và hai bên phát sinh tranh chấp.

Ông Nguyễn Tấn L cho rằng, do vợ chồng ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú không thực hiện nghĩa vụ và vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận giữa các bên đã ký kết, nên ông yêu cầu vợ chồng ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú trả lại số tiền đặt cọc là 2.700.000.000 đồng và bồi thường cọc là 2.700.000.000 đồng, tổng cộng là 5.400.000.000 đồng.

Ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú thì cho rằng, vào đầu năm 2021 (không nhớ rõ ngày tháng), vợ chồng ông bà có vay của ông Nguyễn Tấn L số tiền 380.000.000 đồng, lãi suất 8%/tháng. Sau khi vay, vợ chồng ông bà chỉ trả lãi được 02 tháng thì không có tiền trả lãi tiếp. Từ đó ông Nguyễn Tấn L tính lãi cộng gộp với tiền vốn cùng với số tiền lãi, vốn mà vợ chồng ông, bà nợ vợ chồng ông Dương Tấn Đ, bà Nguyễn Thị L4 (bà Nguyễn Thị L4 là chị của ông Nguyễn Tấn L) bằng số tiền 2.700.000.000 đồng nên ông Nguyễn Tấn L buộc vợ chồng ông, bà ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt tiền cọc là 2.700.000.000 đồng vào ngày 04/7/2023 nên việc lập “Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền cọc” là để đảm bảo cho khoản tiền vay và tiền lãi còn nợ là 2.700.000.000 đồng chứ trên thực tế không có việc đặt cọc để chuyển nhượng nhà đất. Còn việc nội dung cam kết vào ngày 22/8/2023 âm lịch với mục đích nhằm kéo dài thời hạn trả nợ. Từ đó, ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú đồng ý hủy hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền đặt cọc lập ngày 04/7/2023, vợ chồng ông, bà sẽ trả lại cho ông Nguyễn Tấn L số tiền vay 380.000.000 đồng và đồng ý trả lãi phát sinh với mức lãi suất theo quy định của pháp luật.

Ngân hàng TMCP Đ2 xác định, ông Ngô Hồng T và bà Nguyễn Thị Ú đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD203573 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 07/4/2004 (cập nhật biến động thay đổi ngày 08/5/2015) theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 443 ngày 24/12/2020 để đảm bảo số dư nợ cho Công ty TNHH T2; hiện nay Công ty TNHH T2 thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng đúng hạn, không phát sinh nợ quá hạn. Vì vậy, Ngân hàng không có ý kiến về hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Tấn L với Ngô Hồng T, Nguyễn Thị Ú. Trường hợp Công ty TNHH T2 không thực hiện nghĩa vụ thì Ngân hàng sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Ông Dương Tấn Đ và bà Nguyễn Thị L3 cho rằng, hợp đồng thế chấp giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú đã được hai bên tất toán xong và cũng không có liên quan gì đến việc tranh chấp giữa ông Nguyễn Tấn L với vợ chồng ông Ngô Hồng T bà Nguyễn Thị Ú.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2024/DS-ST ngày 12/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn L. Hủy “Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền đặt cọc” ngày 04/7/2023 giữa ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú với ông Nguyễn Tấn L. Buộc ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú trả cho ông Nguyễn Tấn L số tiền 5.400.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số: 232/DS-PT ngày 23/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã quyết định: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2024/DS-ST ngày 12/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau để giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 193/2025/DS-ST ngày 12/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn L. Hủy “Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền đặt cọc” ngày 04/7/2023 giữa ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú với ông Nguyễn Tấn L. Buộc ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú trả cho ông Nguyễn Tấn L số tiền 5.400.000.000 đồng.

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

Ngày 26/6/2025, ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 193/2025/DS-ST ngày 12/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. **Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 193/2025/DS-ST ngày 12/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau theo hướng tuyên bố hợp đồng vô hiệu, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 2.700.000.000 đồng, không chấp nhận phạt cọc.**

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Xét kháng cáo của ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét về quan hệ pháp luật cho thấy: Tại “Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền đặt cọc” ngày 04/7/2023 giữa ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú với ông Nguyễn Tấn L thì các bên chỉ mới xác lập việc

đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và hai bên chưa ký kết “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thì xảy ra tranh chấp. Do không thể tiến tới việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông Nguyễn Tấn L khởi kiện yêu cầu hợp đồng đặt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” và áp dụng Điều 328 của Bộ luật dân sự để giải quyết là có căn cứ.

[3] Xét về việc tranh chấp và kháng cáo của bị đơn cho thấy: Ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú thừa nhận là đã xác lập “Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền đặt cọc” ngày 04/7/2023 với ông Nguyễn Tấn L. Theo nội dung hợp đồng thì ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú thống nhất sẽ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn L phần đất thuộc thửa 251 tờ bản đồ 59 diện tích 305m² và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4, diện tích ngang 6,5m x dài 47m, nhà đất tọa lạc tại đường L, khóm G, phường H, thành phố C với giá chuyển nhượng là 5.500.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông Nguyễn Tấn L đã đặt cọc cho ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú số tiền bằng 2.700.000.000 đồng. Tại thời điểm đặt cọc, ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú cho rằng đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ngân hàng để vay tiền nên từ đó ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú thỏa thuận cùng ông Nguyễn Tấn L là trong hạn 100 ngày kể từ ngày 04/7/2023, ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú sẽ cùng với ông Nguyễn Tấn L đến Ngân hàng để ông Nguyễn Tấn L trả cho ngân hàng số tiền 2.800.000.000 đồng do vợ chồng ông Ngô Hồng T nợ ngân hàng để Ngân hàng xóa thế chấp và vợ chồng ông Ngô Hồng T sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Tấn L đứng tên và giao đất cho ông Nguyễn Tấn L. Nhưng sau thời gian 100 ngày, ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú không thực hiện được nội dung thỏa thuận, không đến Ngân hàng để trả tiền vay như thỏa thuận nên ngày 22/8/2023 âm lịch (*nhằm ngày 06/10/2023 dương lịch*) vợ chồng ông Ngô Hồng T đã tiếp tục lập “Tờ cam kết” gia hạn lại thời gian thực hiện theo thỏa thuận là ngày 22/9/2023 âm lịch, nhưng hết thời gian gia hạn, vợ chồng ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú vẫn không thực hiện việc cùng ông Nguyễn Tấn L đến ngân hàng trả nợ vay để Ngân hàng xóa đăng ký thế chấp nên không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền đặt cọc lập ngày 04/7/2023 đã được ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú kiểm tra, xác định đúng nội dung và tự nguyện ký xác lập. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền 2.700.000.000 đồng được ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú nhận từ ông Nguyễn Tấn L là số tiền đặt cọc nhằm để đảm bảo cho việc tiến đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc tranh chấp giữa các bên là tranh chấp hợp đồng đặt cọc là đúng theo qui định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự.

Ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú cho rằng việc xác lập “Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền đặt cọc” ngày 04/7/2023 là do sự ép buộc của ông Nguyễn Tấn L vì trên thực tế không hề xảy ra việc đặt cọc, không hề có việc vợ chồng ông bà nhận số tiền 2.700.000.000 đồng mà là do vợ chồng ông bà nợ ông Nguyễn Tấn L số tiền vốn vay là 380.000.000 đồng và khoản lãi chưa trả. Ông Nguyễn Tấn L đã cộng luôn cả số tiền nợ vay mà vợ chồng ông bà nợ vợ chồng ông Dương Tấn Đ, bà Nguyễn Thị L3 nên tổng số tiền nợ bằng 2.700.000.000 đồng. Từ đó, ông Nguyễn Tấn L mới buộc vợ chồng ông ký “Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền đặt cọc” ngày 04/7/2023. Tuy nhiên, việc vay nợ và nợ tiền vay thì ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh. Kể cả thời gian vay tiền, số nợ vốn vay, số tiền lãi suất chưa trả thì cũng không có chứng cứ xác định cụ thể. Còn việc nợ tiền vợ chồng ông Dương Tấn Đ, bà Nguyễn Thị L4 thì không có chứng cứ chứng minh việc ông Nguyễn Tấn L cộng dồn khoản tiền vốn và lãi mà vợ chồng ông Ngô Hồng T nợ vào khoản tiền đặt cọc. Tại bản tự khai ngày 20/7/2024, ông Dương Tấn Đ, bà Nguyễn Thị L4 xác định là *“Vào ngày 28/7/2022, vợ chồng ông Ngô Hồng T thế chấp cho vợ chồng ông quyền sử dụng phần đất tại thửa 251, tờ bản đồ số 59, diện tích 305,5m² để vay số tiền 1.800.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng. Đến ngày 10/4/2023, vợ chồng ông Ngô Hồng T yêu cầu đưa thêm 200.000.000 đồng và thỏa thuận chuyển nhượng phần đất trên với giá 4.000.000.000 đồng. Nhưng sau đó, vợ chồng ông Ngô Hồng T yêu cầu chuyển nhượng với giá 6.000.000.000 đồng nên vợ chồng ông không đồng ý chuyển nhượng. Khoảng tháng 7/2023, vợ chồng ông Ngô Hồng T thông báo là đã chuyển nhượng phần đất cho ông Nguyễn Tấn L với giá 5,5 tỷ đồng và cam kết sau khi nhận tiền cọc sẽ trả cho vợ chồng ông 2 tỷ đồng. Ngày 04/7/2023, sau khi ký kết hợp đồng và nhận tiền đặt cọc, đến chiều cùng ngày thì vợ chồng ông Ngô Hồng T mang tiền đến trả lại 2 tỷ đồng cho vợ chồng ông và vợ chồng ông đã giao trả lại bản gốc Hợp đồng thế chấp, các bên tất toán xong hợp đồng thế chấp tài sản để vay tiền. Việc trả tiền theo hợp đồng thế chấp không có liên quan gì đến việc đặt cọc của ông Nguyễn Tấn L”*. Lời thừa nhận này chỉ thể hiện việc vợ chồng ông Dương Tấn Đ1, bà Nguyễn Thị L4 cho vợ chồng ông Ngô Hồng T vay tiền và thế chấp tài sản, sau khi vợ chồng ông Ngô Hồng T nhận cọc và trả tiền vay thì các bên đã tất toán xong hợp đồng thế chấp tài sản và vay tiền mà không có căn cứ xác định việc ông Nguyễn Tấn L cộng gộp chung số tiền vay của vợ chồng ông Dương Tấn Đ vào chung khoản tiền đặt cọc là 2.700.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận ý kiến của ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú là phù hợp.

Mặc khác, tại “Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền đặt cọc” ngày 04/7/2023 xác định rõ giá trị thỏa thuận chuyển nhượng phần đất là 5.500.000.000 đồng, ông Nguyễn Tấn L đặt cọc trước 2.700.000.000

đồng và số tiền này ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú đã nhận đủ. Số tiền còn lại 2.800.000.000 đồng các bên thỏa thuận trong hạn 100 ngày kể từ ngày 04/7/2023 các bên sẽ đến Ngân hàng để ông Nguyễn Tấn L trả 2.800.000.000 đồng vốn vay mà vợ chồng ông Ngô Hồng T nợ ngân hàng, sau khi ngân hàng xóa thế chấp thì vợ chồng ông Ngô Hồng T sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng đất, chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn L. Hợp đồng này đã được ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú đọc, kiểm tra và thống nhất ký xác lập. Tại thời điểm đặt cọc, các bên biết rõ phần đất đang được thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền. Tuy nhiên, các bên cũng đã thỏa thuận việc thực hiện nghĩa vụ xong với Ngân hàng, Ngân hàng xóa thế chấp xong mới tiền tới việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Các bên chỉ mới thực hiện giao dịch đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện các nghĩa vụ trên cho Ngân hàng trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc các bên thực hiện giao dịch đặt cọc vào ngày 04/7/2023 là không trái pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Tấn L cũng xác định là đã giao đủ số tiền 2.700.000.000 đồng cho vợ chồng ông Ngô Hồng T nên nội dung hợp đồng mới xác định cụ thể là vợ chồng ông Ngô Hồng T nhận đủ tiền. Ngoài ra, trong thời gian 100 ngày theo thỏa thuận và kể cả khi hết thời gian gia hạn, ông đều đến Ngân hàng để thực hiện theo thỏa thuận nhưng vợ chồng ông Ngô Hồng T vẫn không đến Ngân hàng để ông trả phần tiền còn lại vào khoản nợ vay mà vợ chồng ông Ngô Hồng T nợ ngân hàng nên không xảy ra việc Ngân hàng xóa thế chấp tài sản và cũng không thể thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Việc không đến ngân hàng để trả nợ vay không phải lỗi do ông và ông cũng xác định là ông hoàn toàn không có cho vợ chồng ông Ngô Hồng T vay tiền.

Từ những nội dung trên, không có cơ sở để xác định là việc ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú ký kết “Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền đặt cọc” ngày 04/7/2023 là do ép buộc của ông Nguyễn Tấn L và cũng không có căn cứ để xác định việc đặt cọc 2.700.000.000 đồng là xuất phát từ nợ tiền vay như ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú đã nêu mà xác định số tiền 2.700.000.000 đồng do ông Nguyễn Tấn L giao cho vợ chồng ông Ngô Hồng T là đã xác lập hợp đồng đặt cọc để nhằm tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất là có căn cứ.

[4] Xét về lỗi trong việc vi phạm nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc cho thấy, việc ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú không thực hiện được việc thỏa thuận theo “Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền đặt cọc” ngày 04/7/2023 là do trước khi thực hiện việc ký kết hợp đồng thì ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú đã thống nhất chuyển nhượng phần đất 305m² tại thửa 251, tờ bản đồ số 59 cùng với toàn bộ tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 cho Công ty TNHH T2 với số tiền là 4.500.000.000 đồng và cũng liền ngay sau đó, ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú đã thống nhất ký hợp đồng thế chấp phần đất trên cho

Ngân hàng TMCP Đ2 để đảm bảo cho Công Ty TNHH T2 vay tiền. Quá trình thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng đất với Công ty TNHH T2 chưa thực hiện xong thì ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú lại tiếp tục thỏa thuận thế chấp phần đất để vay tiền của vợ chồng ông Dương Tấn Đ, bà Nguyễn Thị L4 rồi cũng tiếp tục xác lập hợp đồng và nhận tiền cọc nhằm chuyển nhượng phần đất trên cho ông Nguyễn Tấn L.

Việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú với Công ty TNHH T2 đã được Tòa án giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 74/2024/QĐST-DS ngày 15/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, theo sự thuận thì vợ chồng ông Ngô Hồng T và Công ty TNHH T2 thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/12/2020, ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú trả lại cho Công ty TNHH T2 số tiền nhận chuyển nhượng đất và tiền lãi bằng 5.500.000.000 đồng. Đến ngày 25/9/2024, ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú thống nhất và thỏa thuận giao toàn bộ phần đất tại thửa 251, tờ bản đồ số 59, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 203573 cấp ngày 07/4/2004 được chỉnh lý sang tên cho ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú vào ngày 08/5/2015 cho Công ty TNHH T2 để thi hành nghĩa vụ Thi hành án theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 74/2024/QĐST-DS ngày 15/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Cũng chính từ diễn biến trên, do không giải quyết được thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty TNHH T2 và cũng chưa thực hiện xong nghĩa vụ đối với Ngân hàng. Số tiền nhận cọc 2.700.000.000 đồng đã được vợ chồng ông Ngô Hồng T sử dụng vào mục đích khác trong đó có trả nợ vay cho vợ chồng ông Dương Tấn Đ nên ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú không thể thực hiện được nội dung thỏa thuận với ông Nguyễn Tấn L tại “Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền đặt cọc” ngày 04/7/2023. Đồng thời, việc không trả nợ cho Ngân hàng để xóa thế chấp trong hạn 100 ngày kể cả cho đến hết thời gian gia hạn và việc không tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận thì ông Nguyễn Tấn L không có lỗi mà hoàn toàn do lỗi từ ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú. Hiện tại thì đối tượng để giao kết hợp đồng chuyển nhượng không còn do vợ chồng ông Ngô Hồng T đã giao toàn bộ tài sản trên để đối trừ vào nghĩa vụ thi hành án cho Công Ty TNHH T2 bằng số tiền 2.000.000.000 đồng. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng “Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền đặt cọc” ngày 04/7/2023, buộc ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú trả lại cho ông Nguyễn Tấn L số tiền đặt cọc 2.700.000.000 đồng và buộc trả một khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc là 2.700.000.000 đồng là có căn cứ, đúng qui định tại điểm a khoản 1 Mục I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của

Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự.

[5] Từ những phân tích trên, không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của ông Ngô Hồng T và bà Nguyễn Thị Ú. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 193/2025/DS-ST ngày 12/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

[6] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[7] Ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo qui định chung.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Ngô Hồng T và bà Nguyễn Thị Ú. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 193/2025/DS-ST ngày 12/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau (*nay là Tòa án nhân dân Khu vực I – Cà Mau*).

2. Căn cứ vào các Điều 26, 39, 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, 468 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn L. Hủy “Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền đặt cọc” ngày 04/7/2023 giữa ông Ngô Hồng T, bà Nguyễn Thị Ú với ông Nguyễn Tấn L. Buộc vợ chồng ông Ngô Hồng T và bà Nguyễn Thị Ú phải trả cho ông Nguyễn Tấn L số tiền đặt cọc là 2.700.000.000 đồng và một khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc là 2.700.000.000 đồng, tổng cộng bằng 5.400.000.000 đồng (*Năm tỷ bốn trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc vợ chồng ông Ngô Hồng T và bà Nguyễn Thị Ú phải chịu với số tiền là 113.400.000 đồng. Ông Nguyễn Tấn L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng tại biên lai số 0007630 ngày 17/11/2023 của Chi cục thi hành án thành phố Cà Mau (*nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực I – Cà Mau*).

3. Án phí dân sự phúc thẩm, ông Ngô Hồng T và bà Nguyễn Thị Ú mỗi người phải chịu 300.000 đồng, được đối trừ tiền tạm ứng án phí do ông Ngô Hồng

T dự nộp là 300.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0007523 và bà Nguyễn Thị Ú dự nộp 300.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0007524 ngày 27/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Cà Mau).

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy 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 quy 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 1 – Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT, (TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thế Phương