

Bản án số: 379/2026/DSPT
Ngày: 06/3/2026
Về việc: Tranh chấp hợp
đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo.

Các Thẩm phán: 1. Bà Lê Thu Thùy.

2. Bà Đỗ Thị Hòa.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Tĩnh – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 36/2026/TLPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2026 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1103/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2, Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 506/2026/QĐPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1898/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Thu T, sinh năm 1985 (có mặt).

Căn cước công dân số: 037185001722.

Địa chỉ: A Chung cư T, số B đường L, phường L, Thành phố H.

Bị đơn: Bà Huỳnh Kim Y, sinh năm 1984 (có mặt).

Căn cước công dân số: 095184000055.

Địa chỉ: 2 Chung cư T, phường L, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lê Thị Phương Y1, sinh năm 1986 (có mặt);

Căn cước công dân số: 083185023576.

Địa chỉ: Số A, đường số E, phường H, Thành phố H.

Theo Giấy ủy quyền ngày 16/5/2025.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Ngọc U, sinh năm 1987 (có mặt);

Căn cước công dân số: 045187005909.

2. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1981 (có đơn xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: B Chung cư T, số B, đường L, phường L, Thành phố H.

3. Ông Nguyễn Đức A, sinh năm 1982 (có mặt);

Căn cước công dân số: 001082019624.

Địa chỉ: 2 Chung cư T, số B đường L, phường L, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 02 tháng 3 năm 2024 của nguyên đơn bà Phạm Thị Thu T, lời khai tại Tòa án và trong quá trình xét xử nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đinh Quốc P1 thống nhất trình bày:

Ngày 18 tháng 12 năm 2023, giữa bà Phạm Thị Thu T và bà Huỳnh Kim Y có giao kết hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ chung cư số 20.16 Lô B chung cư The Eastern, số B đường L, phường L (trước đây là khu phố B, phường P, thành phố T), Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 173128 số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT56802 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 18/8/2016 với giá thỏa thuận 2.800.000.000 đồng.

Hai bên thống nhất thỏa thuận đặt cọc với điều khoản bà Phạm Thị Thu T đặt cọc cho bà Huỳnh Kim Y số tiền 100.000.000 đồng để thực hiện giao dịch mua bán căn hộ nêu trên, thời hạn cuối cùng để hai bên tiến hành công chứng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư là vào lúc 14 giờ 30 phút ngày 07/02/2024, nếu hết thời hạn trên bên nhận đặt cọc không thực hiện hợp đồng mua bán thì phải trả lại tiền đã nhận cọc và bồi thường cho bên đặt cọc một số tiền tương ứng với số tiền đã nhận cọc.

Tuy nhiên, đến 14 giờ 30 phút ngày 07/02/2024 bà Y không có mặt tại Văn phòng C1 và giải chấp tài sản để chuyển nhượng tài sản như các bên đã thỏa thuận.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa triệu tập ông Nguyễn Tuấn A1, sinh năm 1983, địa chỉ: C Lô A Chung cư T, thành phố T (cũ), Thành phố H với tư cách người làm chứng. Lý do, vào lúc 13 giờ 30 đến 15 giờ ngày 07/02/2024 ông Tuấn A1 có đi cùng với bà Phạm Thị Thu T và ông Nguyễn Đức A nên có chứng kiến việc bà Huỳnh Kim Y không đến Văn phòng C1.

Do bà Huỳnh Kim Y vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ ngày 18/12/2023 nên bà Phạm Thị Thu T yêu cầu phải hoàn trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng. Tổng cộng là 200.000.000 đồng, trả một lần ngay khi bản án, quyết định của Tòa có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Huỳnh Kim Y và đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị Phương Y1 thống nhất trình bày:

Bà Y1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc trả lại khoản tiền cọc đã đặt cọc mua căn hộ chung cư S Lô B, số B đường L, phường L (khu phố B, phường P, thành phố T cũ), Thành phố H vì những lý do sau:

1. Vào tối lúc 19 giờ 30 phút ngày 17/12/2023, bà Y1 có hẹn nhận cọc bán căn hộ chung cư số B Lô B, số B đường L, phường L (khu phố B, phường P, thành phố T cũ) Thành phố H cho bên mua là bà Phạm Thị Thu T (sinh năm 1985) và bên môi giới là bà Trần Thị Ngọc U (sinh năm 1987) với số tiền là 2.850.000.000 đồng.

Sau khi thỏa thuận giá bán và ngày thanh toán thì bên mua có đặt cọc tạm cho bà Y1 số tiền là: 50.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản 0938 542251 Ngân hàng Việt Nam T – Chi nhánh Thành phố H. Hẹn qua ngày 18/12/2023 sẽ chuyển khoản cọc thêm 250.000.000 đồng.

Các bên thỏa thuận, ngày 15/01/2024 ký công chứng chuyển nhượng và bên mua sẽ thanh toán số tiền còn lại là 2.550.000.000 đồng. Trong đó bên mua thanh toán 750.000.000 đồng bằng tiền mặt và thanh toán bằng cách vay ngân hàng phong tỏa giải ngân 1.800.000.000 đồng.

Do tại thời điểm ký Hợp đồng, bà Y1 không đọc kỹ nội dung nên sau khi người mua và môi giới ra về thì bà Y1 xem lại hợp đồng mới phát hiện thấy ngày công chứng bị phong tỏa 1.800.000.000 đồng nên bà Y1 không đồng ý và nhắn tin cho ông Nguyễn Văn P là chồng của bà Trần Thị Ngọc U. Bà Y1 nói là không đồng ý vay ngân hàng phong tỏa vì bà Y1 có việc không chờ đợi được, thì 03 bên có hẹn với nhau sáng 8 giờ 30 phút ngày 18/12/2024 đến nhà bà Y1 để bàn lại.

2. Sáng lúc 09 giờ 30 phút ngày 18/12/2024 tại nhà bà Y1 gồm có: bà Phạm Thị Thu T, ông Nguyễn Đức A (tên thường gọi là N, là chồng của T), ông Nguyễn Văn P và bà Trần Thị Ngọc U. Sau khi ngồi nói chuyện và bà Y1 không đồng ý vay ngân hàng phong tỏa, bà Y1 đã chuyển trả lại số tiền 50.000.000 đồng cho bà Phạm Thị Thu T.

Sau đó bên môi giới là bà U có đề nghị bên mua là bà T và ông Đức A vay bằng tài sản khác để mua căn nhà này. Sau khi 2 vợ chồng bên mua và bên môi giới thỏa thuận xong thì tiến hành cọc với thỏa thuận mua nhà như sau: Bà Y1 đồng ý bán giá 2.800.000.000 đồng, bớt cho bên mua số tiền là 50.000.000 đồng để hỗ trợ bên mua đi lại vay vốn bằng tài sản khác vì bà Y1 không đồng ý hỗ trợ bên mua vay bằng hình thức phong tỏa tiền sau khi ký hợp đồng công chứng, hẹn ngày ký công chứng là 30 ngày nhưng bà U nói là cứ để tối đa đến ngày 07/02/2024 là ngày 28 Tết âm lịch năm 2023. Bà Y1 không đồng ý thì bà U bảo cứ để thời gian tối đa cho thư thả, chứ khoảng 01 tháng là hồ sơ vay ngân hàng xong rồi. Bà Y1 tin lời bà U nên mới chấp nhận ghi trong Hợp đồng đặt cọc là tối đa ngày 07/02/2024 ký hợp đồng công chứng, vì bà Y1 nghĩ ngày

07/02/2024 là ngày 28 Tết âm lịch không ai đi mua nhà mà đợi đến ngày này mới dọn nhà.

Sau đó các bên thống nhất hủy Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 17/12/2023 (nên hiện tại bà Y1 chỉ cung cấp được file word của Hợp đồng này do còn lưu lại trên máy tính) thay bằng hợp đồng cọc mới ngày 18/12/2024. Bên mua muốn đặt cọc 100.000.000 đồng nhưng bà Y1 không nhận vì thời gian tổng cộng là 51 ngày với lại ngày gần Tết, bà Y1 muốn nhận cọc 300.000.000 đồng để đảm bảo là bên mua thực hiện đúng nghĩa vụ mua bán, sau đó bên mua không đồng ý nên bà U môi giới đã đồng ý hỗ trợ bên mua đặt cọc số tiền là 200.000.000 đồng và Hợp đồng cọc theo thỏa thuận như sau:

- Đợt 1: Ngày 18/12/2024 đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng trong đó bên mua cọc 100.000.000 đồng, bên môi giới là bà U đặt cọc 200.000.000 đồng nhưng chỉ chuyển cho bên bán số tiền là: 192.000.000 đồng thông qua tài khoản ngân hàng B của bà U.

- Đợt 2: Tối đa là ngày 07/02/2024 ký công chứng thanh toán 2.300.000.000 đồng, thanh toán tại phòng công chứng.

- Đợt 3: Còn lại 200.000.000 đồng sau khi nộp thuế thu nhập cá nhân sẽ thanh toán.

3. Vào ngày 04/01/2024, ông Đức A có gọi điện cho bà Y1 hẹn ngày 09/01/2024 ký công chứng mua bán.

Ngày 05/01/2024, bà Y1 nhắn tin hỏi bà T thì bà T bảo ngân hàng chưa giải ngân khoản vay của bà, vì vậy chưa thể công chứng được ngày 09/01/2024. Lúc đó, bà Y1 có nói với bà T nếu chưa công chứng được đã lỡ việc của bà Y1 rồi thì cọc thêm cho bà Y1 để bà Y1 làm việc khác thì bà T không đồng ý bảo là không có tiền vì phải mua xe ô tô trả tiền trước Tết có thể cố gắng thủ tục xong và ký công chứng trước ngày 17/01/2024 và cuối cùng thống nhất là ngày 15/01/2024 tiến hành ký công chứng mua bán.

4. Ngày 15/01/2024, bà U và P hẹn ký công chứng nhưng bên mua vẫn không có tiền để ký và hẹn lại một ngày khác nữa nhưng bà Y1 không đồng ý vì tính đến ngày 15/01/2024 là đã 28 ngày, trong khi thỏa thuận miệng giữa 03 bên là trong thời gian 30 ngày là xong thủ tục vay ngân hàng, thời hạn 07/02/2024 là để cho thư thả thôi, và bây giờ bà Y1 cứ phải chờ đợi bên mua, bà Y1 không thể bán cho ai và bà Y1 cũng không vay được bên ngân hàng, bà Y1 không đồng ý thì trên nhóm Z bao gồm 05 người đã có phát sinh tranh cãi, bà Y1 cho bên mua một cái hẹn đúng ngày để tiến hành thủ tục mua bán chuyển nhượng thì bên mua hẹn ngày cuối cùng là ngày 24/01/2024. Bà Y1 đồng ý và xác nhận đúng ngày 24/01/2024 tiến hành thủ tục ký công chứng mua bán.

5. Đến ngày 24/01/2024 thì ông Đức A lại hẹn tiếp ngày 26/01/2024 mới có tiền ký công chứng, nhưng bà Y1 đợi đến hết ngày 25/01/2024 mà bên mua cũng không nói gì cả, bà Y1 có nhắn tin nếu không có tiền mua thì bà Y1 trả lại cọc nhưng bên mua và môi giới cũng không đồng ý và bảo là sẽ hẹn ngày ký công chứng như thỏa thuận.

6. Ngày 26/01/2024, lúc 07 giờ 33 phút thì bà T nhắn tin riêng cho bà Y1 hỏi bà Y1 là qua Tết âm lịch ký công chứng được không vì cận rập quá. Bà Y1 không đồng ý và bà Y1 đã nói với bà T là: *“Nếu anh chị không có tiền mua thì thôi để em hỗ trợ trả cọc lại, nhưng trong tháng 04/2024 mới gửi lại được, do bây giờ còn có 10 ngày nữa là hết năm rồi, khoản thời gian này em đợi anh chị đã 40 ngày rồi. Giờ em không thể vay ngân hàng để trả lại chị được, phải qua Tết âm lịch mới được”* nhưng bà T không đồng ý, sau đó bà Y1 đã nhắn ở Z hỏi chi tiết là bây giờ anh chị muốn thế nào? Còn nếu không có tiền thì bà Y1 có thể hỗ trợ trả cọc, nhưng bên mua bà T, ông Đức A và môi giới là bà U không đồng ý cho bà Y1 trả cọc và nói rằng hợp đồng cọc đến ngày 07/02/2024 nếu chưa đến ngày 07/02/2024 thì hợp đồng cọc vẫn còn hiệu lực, nếu bà Y1 trả cọc thì phải đền gấp đôi số tiền là 600.000.000 đồng, còn nếu không đền thì muốn công ty đòi nợ đến nhà bà Y1 đòi nợ và thu hồi tài sản của bà Y1. Sau khi tranh luận và cuối cùng bên mua, bên môi giới hẹn bà Y1 đúng 14 giờ 30 phút ngày 31/01/2024 đến Văn phòng C1, số B đường L, phường A, thành phố T để tiến hành ký công chứng mua bán.

7. Ngày 30/01/2024, bà Y1 nhắn vào nhóm chat Zalo đề nghị nhận tiền mặt tại Văn phòng Công chứng sau khi ký công chứng và lẫn tay, khi đủ tiền thì mới tiến hành đóng dấu phát hành hồ sơ công chứng. Bên mua đồng ý và hẹn đúng 14 giờ 30 phút ngày 31/01/2024 gặp tại Văn phòng Công chứng để ký mua bán chuyển nhượng.

8. Ngày 31/01/2024, bà Y1 đến Ngân hàng V làm thủ tục lấy sổ để đến Văn phòng Công chứng ký công chứng mua bán. Đúng 14 giờ 30 phút bà Y1 có mặt tại Văn Phòng C1, số B đường L, phường A, thành phố T. Bà Y1 đưa giấy tờ bản photo cho Công chứng viên để đối chiếu thông tin và soạn thảo văn bản chuyển nhượng thì ông Đinh Quốc P1 sinh năm 1986 có đến tự nhận mình là Luật sư được bên mua ủy quyền đến xem giấy tờ, bà Y1 không đồng ý cho ông P1 xem, vì bà Y1 không có thỏa thuận giao dịch mua bán gì với ông P1. Bà Y1 có nhờ chú Công chứng viên đến làm chứng và trình bày: *“Tôi là người bán và nghi ngờ người mua không có tiền trả cho tôi, nên tôi yêu cầu chú ở giữa làm chứng giúp tôi, người mua mang đủ số tiền 2.300.000.000 đồng đến, tôi đưa ra tất cả giấy tờ hợp lệ để tiến hành ký mua bán”* nhưng bên mua cứ ngồi quay phim và không chứng minh được có tiền để trả cho bà Y1, còn ông P1 nhận là Luật sư đại diện cho bên mua cứ ép bà Y1 phải ký công chứng đóng dấu phát hành hồ sơ sau đó mang qua ngân hàng cho bên mua, rồi một hai ngày sau ngân hàng mới giải ngân số tiền đó cho bà Y1, bà Y1 không đồng ý và hai bên cứ tranh cãi tại Văn phòng Công chứng gần 02 giờ đồng hồ. Cuối cùng bà Y1 hỏi ông P1: *“Nếu tôi đồng ý ký công chứng chuyển nhượng rồi mang tất cả giấy tờ ra ngân hàng sau đó tôi không nhận được tiền thì ai chịu trách nhiệm”*. Ông P1 trả lời: *“nếu bà không nhận được tiền thì bên bán chịu trách nhiệm, mua bán là phải có rủi ro..”*. Nếu theo lời ông P1 nói thì người chịu trách nhiệm là bà Y1, nên bà Y1 không đồng ý ký. Nhà của bà Y1 tại sao bà Y1 phải ký công chứng bán cho một người sau đó bà Y1 không nhận được tiền thì bà Y1 chịu trách nhiệm, có phải bên mua, môi giới, luật sư cố tình gài bẫy lừa đảo tài sản của bà

Y1 không. Sau đó ông P1 yêu cầu viết một bản tường trình ở Văn phòng Công chứng, nội dung ghi nhận lại ý kiến của các bên. Bà Y1 có ý kiến như sau: *“Tôi chỉ đồng ý nhận tiền mặt tại Văn phòng Công chứng sau khi ký và lãn tay”*. Ý kiến của bên mua là yêu cầu bà Y1 phải hỗ trợ thanh toán thông qua vay ngân hàng. Sau đó, ông P1 chỉ đạo cho ông P ghi thêm câu: *“Chúng tôi đồng ý hẹn đúng 14 giờ 30 phút ngày 07/02/2024 đến ký công chứng và Bên B thanh toán bằng hình thức vay ngân hàng Bên A hỗ trợ”*. Thời điểm đó là 04h30, trong lúc tranh cãi mất đi sự minh mẫn ông P1 đã cầm tờ biên bản tường trình đến bắt bà Y1 ký tên, bà Y1 hỏi ký gì? ông P1 bảo cứ ghi đồng ý và ký, nhưng bà Y1 không ghi đồng ý ký mà ghi là: *“Đồng ý ký và lãn tay khi nhận được đủ số tiền mặt tại Văn phòng Công chứng”*.

9. Ngày 05/02/2024 bà T1 - nhân viên Văn phòng C phưng Thủ Đ có nhắn tin số điện thoại của bà Y1 bảo là ngày 07/02/2024 Văn phòng Công chứng không làm việc buổi chiều nhưng hồ sơ hẹn là 14 giờ 30 phút ngày 07/02/2024 ký. Bà Y1 cho số điện thoại là 0903908877 và nhân viên Văn phòng Công chứng đã gọi cho bà Y1 nói ngày 07/02/2024 Văn phòng Công chứng chỉ làm việc hết buổi trưa nên hẹn bà Y1 vào buổi sáng, vì ngày 31/01/2024 các bên đã hẹn 14 giờ 30 phút ngày 07/02/2024 để ký công chứng mua bán. Ngay sau đó, bà Y1 nhắn tin vào nhóm Zalo 05 người thông báo như sau: *“Phòng công chứng 07/02/2024 không làm việc buổi chiều hẹn lại buổi sáng đến ký công chứng”*, ông Đức A đã nhắn tin phản hồi lại là *“đồng ý 8h00 có mặt tại Văn phòng Công Chứng”*, sau đó có tranh cãi vụ thanh toán tiền mặt và thống nhất là đúng 9 giờ 00 phút ngày 07/02/2024 đến Văn phòng C1.

10. Ngày 07/02/2024, đúng 09 giờ 00 phút bà Y1 có mặt tại Văn phòng C1, có chụp hình gửi vào nhóm Zalo 05 người. Bà Y1 đã ở Văn phòng C1 đến hết buổi trưa, có tất cả các Công chứng viên làm chứng. Bà Y1 có quay video và chụp hình lại. Khi bà Y1 gửi hình lên nhóm Z nói rằng: *“Tôi đã đến và đợi Bên mua đến, Bên mua không đến là mặc định mất cọc”* và bà Y1 nhắn thêm là không có tiền mua mà còn làm văn bản tường trình ngày 31/01/2024 gài bẫy bà Y1 ký hỗ trợ vay ngân hàng, thì bên mua là ông Đức A chỉ cười và nhắn lại rằng: *“Hẹn gặp ở Tòa án, nhận 300.000.000 đồng thì trả 300.000.000 đồng chứ đến phòng công chứng làm gì bên nào lừa thì chưa biết ai nhận tiền là có lợi cứ đợi ra Tòa rồi biết ai thắng thua”*. Cuối cùng bên mua vẫn không đến cho đến hết buổi trưa ngày 07/02/2024.

Như vậy, việc Bên mua không đến Văn phòng C1 vào ngày 07/02/2024 để ký công chứng chuyển nhượng là bên mua đã vi phạm khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 18/12/2023 *“Đợt 2: Chậm nhất đến ngày 07/02/2024 hai bên ký hợp đồng công chứng mua bán. Ngay sau khi công chứng, Bên B thanh toán thêm cho Bên A số tiền 2.300.000.000 đồng.”* và Điều 5 của Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 18/12/2023 *“Nếu Bên B (Bên mua) không thanh toán theo đúng tiến độ nêu trên, không tiếp tục nhận chuyển nhượng hợp đồng, không thực hiện đúng các cam kết nêu trên thì xem như Bên B đã vi phạm hợp đồng và Bên B sẽ mất toàn bộ số tiền đã thanh toán cho Bên A”*. Do Bên mua và Bên môi giới đã vi phạm nghĩa vụ nên Bên bán là bà Y1

không có trách nhiệm trả lại số tiền mà họ đã đặt cọc để mua căn hộ chung cư nói trên.

Mặt khác, sau khi việc mua bán không thành, bà Y1 còn liên tục bị những người này quấy rối bằng nhiều hình thức khác nhau, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến cuộc sống và sinh hoạt hằng ngày của bà Y1, cụ thể như sau:

11. Ngày 28/02/2024 lúc 19 giờ 00 phút bà Y1 vừa về đến thang máy tại chung cư T thì gặp vợ chồng ông P và bà U (môi giới), họ đã chặn bà Y1 lại và hỏi bà Y1 không trả tiền cọc. Bà U đã giật túi xách của bà Y1, còn tác động vật lý lên người bà Y1 nên bà Y1 đã gọi báo Công an khu vực, Công an mời các bên lên làm việc, vợ chồng ông P và bà U viết văn bản cam kết và xin lỗi tại Công an phường P.

12. Ngày 29/02/2024, trên nhóm Zalo cư dân THE EASTERN MANAGEMENT có 668 thành viên cư dân đang có mặt và sinh sống tại đây, ông Nguyễn Đức A có nick name Zalo là: Duc Anh N đã đăng hình ảnh cá nhân, CCCD, số điện thoại, xe ô tô, địa chỉ nhà, địa chỉ công ty, cắt ghép clip quay ở phòng công chứng và hợp đồng cọc đăng trên nhóm cư dân nói bà Y1 là Lừa Đ1, nhận cọc không bán nhà, với nội dung như sau: *“Cảnh báo: Chào các anh chị ban Q, mình đã đặt cọc mua căn nhà B20.16 của chủ nhà Huỳnh Kim Y SDT: 093 8542251. Tuy nhiên chủ nhà có dấu hiệu lật lọng, nên mình đăng bài cảnh báo các anh chị không nên dây vào căn nhà và chủ nhà này. Căn nhà B20.16 đang đc thế chấp tại V, Ban đầu chủ nhà nhận cọc 50 triệu và ký hợp đồng cọc theo hình thức mua bán ba bên qua ngân hàng phong tỏa tài khoản. Sau đó chủ nhà lại đòi nâng cọc từ 50 lên 300 triệu và yêu cầu giải ngân V1 hình thức không phong tỏa. Bên mua đã hỗ trợ và các bên đã thỏa thuận và ký lại hợp đồng cọc như sau: chủ nhà tự rút số để ký công chứng mua bán, bên mua vay bằng tài sản đảm bảo khác, giải ngân thẳng vào tài khoản bên bán ngay sau khi ký công chứng mua bán. Tuy nhiên sau khi chủ nhà Huỳnh Kim Y đã nhận tiền cọc 300 triệu, đã không thực hiện giao dịch như cam kết trong hợp đồng cọc: không chịu rút số để thực hiện giao dịch, lật kèo đòi nhận tiền mặt mới cho xem sổ, đòi giao dịch bằng tiền mặt và đòi nhận tiền trước khi phát hành hồ sơ công chứng. Trong quá trình trao đổi trước khi ký công chứng, chủ nhà luôn hối đòi tăng cọc, từ chối gặp mặt để thương lượng và hòa giải, từ chối trả tiền cọc, không có thiện chí thực hiện giao dịch trong khi tiền cọc 300 triệu đã nhận. Nhắc các anh chị là Căn nhà B20.16 này hiện đang tranh chấp và đang bị kiện ra tòa. Hi vọng các anh chị tránh xa đừng dính vào rắc rối mua/bán/cho thuê với chủ nhà Huỳnh Kim Y và căn nhà này. Mọi người xem video chi tiết để rút kinh nghiệm và phòng tránh cho bản thân. Cảm ơn mọi người”*. https://youtu.be/n307zHQQE_0g?si=Ho7KMPRXd43oIUk6 Trên facebook ông Đức A có nick name: Steelroadie Gunnar cũng đăng trên tất cả các nhóm cư dân như: The EASTERN, Chung cư G, chung cư S, nhóm mua bán cho thuê nhà ở Quận B và Quận I, những nội dung ông Đức A đăng tải và cắt ghép clip không đúng sự thật.

Ngày 01/03/2024, ông Đức A tiếp tục vào nhóm zalo 05 người hăm dọa và có những lời lẽ nhục mạ bà Y, tất cả những link ở Youtube và facebook cho đến hiện tại vẫn còn vu khống và bôi nhọ bà Y.

Ngày 27/03/2024, ông Đức A dùng tài khoản Facebook đăng thông tin cá nhân như CCCD, số điện thoại, địa chỉ nhà của bà Y lên tất cả các trang bất động sản để lại số điện thoại và tên của bà Y để hỏi mua bán các dự án mới mở bán, và dùng CCCD, số điện thoại, địa chỉ để vay tín dụng đen như: FE CREDIT, VAY TIỀN NHANH, VAY TÍN CHẤP. Mỗi ngày bà Y nhận hơn 100 cuộc gọi từ những số điện thoại bên tín dụng đen và bên các sàn giao dịch mua bán bất động sản.

Ngày 24/11/2024, ông Đức A lên nhà bà Y ở Block B 20.16 bấm và đập cửa nhà, sự việc này bà Y có báo bảo vệ tòa nhà và Công an phường làm chứng, vì ngày 24/11/2024 có Hội nghị thường niên tại Chung cư. Bà U (môi giới) thì nhả vào nhóm: *“Mày thiếu tiền thì lên đập cửa đòi nợ thôi”*.

Ngày 19/02/2024, bà Y có nhận được cái clip và nội dung vu khống xuyên tạc của ông Đức A ở nhóm zalo cư dân The EASTERN, cư dân Gia Hòa với nội dung: *“Căn hộ B2016 CC THE EASTERN đang bị tranh chấp, chủ nhà bùng cọc, HUỖNH K YẾN (Jenny-huynh)”*. Ông Đức A vào trang facebook của bà Y, tìm kiếm bạn bè của bà Y, sau đó gửi video cắt ghép và nói bà Y lừa đảo cho tất cả các bạn ở facebook. Đến khi bạn bè bà Y nói thì bà Y mới biết ông Đức A mỗi tháng cứ gửi và đăng thông tin bà Y lên mạng xã hội như zalo, facebook, youtube xuyên suốt từ tháng 03/2024 đến giờ, sự việc này gây áp lực lớn về tinh thần đối với bà Y vì vậy tất cả số điện thoại lạ bà Y không dám nghe máy nữa.

Ngày 27/02/2025, ông Đức A đứng ở S B chung cư The EASTERN thấy bà Y lái xe đi ngang, ông Đức A cầm cục đá ném vào xe bà Y, tất cả hành vi của ông Đức A có camera chung cư quay lại.

Những hành động, hành vi của vợ chồng bên mua, bên môi giới là ông Đức A, bà U đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Y, đã đủ căn cứ để cấu thành hành vi vi phạm quy định về trật tự công cộng theo quy định tại Điều 7 Nghị định 144/2021/NĐ-CP “Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng đối với người có hành vi khiêu khích, trêu ghẹo, xúc phạm, lăng mạ, bôi nhọ danh dự, nhân phẩm của người khác” và đủ yếu tố cấu thành Tội làm nhục người khác theo quy định tại Điều 155 Bộ luật Hình sự 2015 “1. Người nào xúc phạm nghiêm trọng nhân phẩm, danh dự của người khác, thì bị phạt cảnh cáo, phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng hoặc phạt cải tạo không giam giữ đến 03 năm...

Mức phạt tối đa với tội danh này là phạt tù từ 02 năm đến 05 năm. Ngoài ra, người phạm tội còn có thể bị cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định từ 01 năm đến 05 năm”.

Và Tội vu khống theo Điều 156 Bộ luật Hình sự 2015 “Người có hành vi bịa đặt hoặc loan truyền những điều biết rõ là sai sự thật nhằm xúc phạm nghiêm

trọng nhân phẩm, danh dự hoặc gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người khác có thể bị truy cứu trách nhiệm hình sự về tội vu khống”.

Trong đơn yêu cầu độc lập ngày 17 tháng 5 năm 2024, lời khai tại Tòa án và trong quá trình xét xử của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc U trình bày:

Ngày 18/12/2023, ký hợp đồng đặt cọc giữa bà Huỳnh Kim Y và bà Phạm Thị Thu T và bà Trần Thị Ngọc U (bên làm chứng) có giao kết hợp đồng đặt cọc mua bán Căn hộ chung cư B20.16 (Lô B tầng 20) chung cư T, số B L, phường L (phường P, thành phố T cũ), Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 173128 sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CT56802 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 18/8/2016 với giá thỏa thuận 2.800.000.000 đồng. Theo lời trình bày của bà Huỳnh Kim Y, căn nhà này hiện đang được bà Huỳnh Kim Y thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Q1 - Chi nhánh V2 khoản dư nợ đến thời điểm đặt cọc là khoảng 1.700.000.000 đồng bà Y cung cấp hồ sơ vay cho bà Phạm Thị Thu T xem và bà Huỳnh Kim Y cam kết sẽ tất toán khoản vay trên trước ngày công chứng để hai bên ký hợp đồng mua bán (chỉ cần báo trước 01 ngày).

Bà Huỳnh Kim Y (bên bán) yêu cầu bên mua đặt cọc số tiền là 300.000.000 đồng. Trong đó, số tiền từ bà T (bên mua) 100.000.000 đồng và nhận từ bà Trần Thị Ngọc U (bên làm chứng) số tiền là 200.000.000 đồng. Trong hợp đồng đặt cọc có ghi rõ nếu bà Y (bên bán) không bán sẽ đền cọc cho bà U gấp đôi và bà T không mua thì chỉ có bà T mất số tiền đặt cọc của bà T (100.000.000 đồng).

Đến ngày 31/01/2024 hai bên hẹn nhau ra Công chứng tại Văn phòng C1 số 280A19 đường L, phường A, Quận B (cũ) ký công chứng hợp đồng mua bán bà Huỳnh Kim Y và bà Phạm Thị Thu T, bà Y không xuất trình sổ và giấy giải chấp Ngân hàng TMCP Q1 (V) – Chi nhánh V2 cho Công chứng viên kiểm tra và người mua kiểm tra trong khi đã nhận tiền đặt cọc mua bán căn hộ B20.16 số tiền là 300.000.000 đồng để đảm bảo cho việc mua căn hộ trên (có Biên bản làm việc ngày 31/01/2024).

Bà Y không hề tất toán số tiền đã vay và xóa thế chấp khoản vay tại Ngân hàng TMCP Q1 (V) – Chi nhánh V2 để thực hiện ký công chứng, có thể xác minh Ngân hàng TMCP Q1 (V) – Chi nhánh V2 tại địa chỉ: H, đường D, Phường B, quận B, Thành phố H về thời gian rút sổ Ngân hàng tất toán khoản vay, phiếu yêu cầu xóa thế chấp do Ngân hàng TMCP Q1 (V) – Chi nhánh V2. (Trong hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận thanh toán ngay sau khi công chứng).

Theo như thỏa thuận ngày 31/01/2024, bên mua và bên bán hẹn nhau đến phòng công chứng vào lúc 14 giờ 30 phút ngày 07/02/2024 có mặt tại Văn phòng C1 để thực hiện ký hợp đồng mua bán nhưng bà Y không cung cấp việc xóa thế chấp ở ngân hàng để thực hiện hợp đồng mua bán như đã thỏa thuận.

Do bà Huỳnh Kim Y vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ ngày 18/12/2023 nên bà U yêu cầu bà Y phải hoàn trả cho bà U

200.000.000 đồng và bồi thường theo hợp đồng đặt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng. Trả một lần ngay khi bản án, quyết định của Tòa có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức A trình bày:

Ông Nguyễn Đức A là chồng của bà Phạm Thị Thu T, việc bà T khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc bà Huỳnh Kim Y, ông Đức A không có ý kiến gì khác. Ông Đức A cũng không có yêu cầu gì khác và cũng không có tài liệu, chứng cứ khác để cung cấp cho Tòa.

Theo ông Nguyễn Đức A được biết, căn hộ chung cư số 20.16 Lô B, địa chỉ Chung cư T, số B L, phường L (phường P, thành phố T cũ), Thành phố H của bà Huỳnh Kim Y tiếp tục được thế chấp và giải ngân vào ngày 06/02/2024, tổng dư nợ tại Ngân hàng V – Chi nhánh V2 là 2.160.000.000 đồng. Tại thời điểm ngày 07/02/2024, bà Y chưa tất toán khoản vay tại ngân hàng nêu trên để thực hiện việc công chứng chuyển nhượng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 18/12/2023.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P trình bày:

Ông P là chồng của bà Trần Thị Ngọc U, việc bà U khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc bà Huỳnh Kim Y, ông P không có ý kiến gì khác. Ông P cũng không có yêu cầu gì khác và cũng không có tài liệu, chứng cứ khác để cung cấp cho Tòa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1103/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2, Thành phố H đã tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự chấm dứt Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 18/12/2023 để bảo đảm cho việc bà Huỳnh Kim Y chuyển nhượng cho bà T căn hộ chung cư T 20.16 Block B, diện tích (thông thủy) 107 m² thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 6 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 173128 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT56802 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 18/8/2016, cập nhật biến động cho bà Huỳnh Kim Y ngày 22/02/2021 tại thời điểm xét xử.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Thu T buộc bị đơn bà Huỳnh Kim Y phải trả lại 100.000.000 đồng đặt cọc, trả một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Phạm Thị Thu T buộc bị đơn bà Huỳnh Kim Y bồi thường cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc U buộc bị đơn bà Huỳnh Kim Y phải trả lại 200.000.000 đồng đặt cọc, trả một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc U buộc bị đơn bà Huỳnh Kim Y bồi thường cho bà Trần Thị Ngọc U số tiền 200.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

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

Ngày 03 tháng 10 năm 2025, nguyên đơn bà Phạm Thị Thu T có đơn kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 06 tháng 10 năm 2025, bị đơn bà Huỳnh Kim Y có đơn kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 08 tháng 10 năm 2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc U có đơn kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị Thu T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn bà Huỳnh Kim Y có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Phương Y1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc U vẫn giữ nguyên yêu cầu yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn bà Phạm Thị Thu T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn bà Huỳnh Kim Y phải bồi thường cọc.

Bị đơn bà Huỳnh Kim Y có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Phương Y1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bà Phạm Thị Thu T và bà Trần Thị Ngọc U phải mất tiền cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc U yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn bà Huỳnh Kim Y phải bồi thường cọc.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Xét kháng cáo của các đương sự thấy:

Ngày 18/12/2023, bà Y ký Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc với bà Phạm Thị Thu T nhằm bảo đảm cho việc chuyển nhượng căn hộ chung cư nêu trên với giá trị chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận chậm nhất đến ngày 07/02/2024 hai bên ký hợp đồng công chứng mua bán. Theo Điều 2 Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc và Phiếu nhận tiền ngày 18/12/2023, bà Y đã ký xác

nhận đã nhận đủ số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng bao gồm 100.000.000 đồng của bà T và 200.000.000 đồng của bà U.

Các đương sự đều thừa nhận tại thời điểm ký Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 18/12/2023, các bên đều biết bị đơn đang thế chấp căn hộ nêu trên tại ngân hàng. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là bà Y có cung cấp tài liệu, chứng cứ thể hiện bà Y đã tắt toán khoản vay và tài sản thế chấp là căn hộ chung cư 20.16 Lô B đã được giải chấp. Tuy nhiên, tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng TMCP Q1 cung cấp có Hợp đồng tín dụng số 1503318-24 ngày 05/02/2024 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1503318-24 ngày 06/02/2024 thể hiện ngày 05/02/2024 bà Y tiếp tục ký Hợp đồng tín dụng và thực hiện giải ngân khoản vay 2.160.000.000 đồng với tài sản bảo đảm vẫn là căn hộ chung cư nêu trên.

Đồng thời, tại Công văn số 2368/CNTP.TĐ ngày 28/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C1 thể hiện từ thời điểm các bên ký Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 18/12/2023 cho đến ngày Tòa án thu thập chứng cứ căn hộ vẫn đang được đăng ký thế chấp tại ngân hàng.

Xét thấy, hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, tại thời điểm đặt cọc, căn hộ các bên thỏa thuận mua bán vẫn đang thế chấp tại ngân hàng nên bà Y phải có nghĩa vụ tắt toán khoản vay để giải chấp tài sản và thực hiện việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ cho bà T theo thỏa thuận. Tuy nhiên, đến ngày 07/02/2024 (ngày các bên ký hợp đồng công chứng mua bán) căn hộ trên vẫn chưa được giải chấp nên chưa đủ điều kiện mua bán. Đồng thời, hai bên hẹn ngày công chứng là ngày 07/02/2024 nhưng bà T không đến Văn phòng Công chứng theo thỏa thuận. Do đó, bản án sơ thẩm xác định các bên đều có lỗi ngang nhau làm cho Hợp đồng mua chuyển nhượng căn hộ theo Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 18/12/2023 không được thực hiện và tuyên buộc bà Y trả lại số tiền đặt cọc đã nhận, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc là phù hợp.

Bởi các lẽ trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Thu T; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Kim Y; Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc U.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1103/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2, Thành phố H.

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 luận và phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 24 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 2, Thành phố H đưa vụ án ra xét xử và ban hành Bản

án số 1103/2025/DSST. Ngày 03, 06, 08 tháng 10 năm 2025 nguyên đơn bà Phạm Thị Thu T, bị đơn Huỳnh Kim Y và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc U có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa ông Nguyễn Văn P có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông P.

[2] Về nội dung:

Căn cứ Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 18/12/2023 giữa bà Phạm Thị Thu T và bà Trần Thị Ngọc U với bà Huỳnh Kim Y, theo đó bà T và bà U đặt cọc cho bà Y số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng để đảm bảo cho việc bà Y chuyển nhượng Căn hộ chung cư T 20.16 Block B, diện tích (thông thủy) 107m² thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 6 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 173128 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT56802 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 18/8/2016, cập nhật biến động cho bà Huỳnh Kim Y ngày 22/02/2021 với giá 2.800.000.000 đồng.

[2.1] Xét kháng cáo của bà Phạm Thị Thu T và bà Trần Thị Ngọc U, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại thời điểm các bên ký Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 18/12/2023, bà T và bà U đều biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của Căn hộ chung cư The Eastern 20.16 Block B đang được bà Y thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q1 (V), nhưng các bên vẫn tiếp tục thực hiện đặt cọc nhận chuyển nhượng căn hộ chung cư là không đảm bảo và không đúng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014.

Nguyên đơn bà Phạm Thị Thu T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc U yêu cầu bị đơn bà Huỳnh Kim Y phải bồi thường số tiền cọc do không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Hội đồng xét xử thấy rằng: Bà T và bà U cùng góp tiền để nhận chuyển nhượng căn hộ của bị đơn, (theo hợp đồng để bà U là người môi giới cho bị đơn bán căn hộ cho nguyên đơn). Số tiền 200.000.000 đồng đặt cọc mà bà U thanh toán cho bị đơn là tiền góp mua không phải tiền cho mượn để đảm bảo cọc cho nguyên đơn, bà U và nguyên đơn thỏa thuận chỉ định nguyên đơn đứng tên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc.

Xét, Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 18/12/2023 là loại hợp đồng có điều kiện. Tuy nhiên, trong nội dung hợp đồng các bên không thỏa thuận về điều kiện phát sinh hoặc hủy bỏ giao dịch dân sự. Cụ thể là xác định thời điểm quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng đảm bảo điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch theo quy định của pháp luật, cũng như thời điểm thực hiện phương thức

thanh toán cho bên chuyển nhượng bằng hình thức chuyển khoản từ ngân hàng mà bên mua vay và bên bán được thế chấp bằng tài sản khác.

Qua tin nhắn Zalo trao đổi cũng như Biên bản ngày 31/01/2024 ghi nhận ý kiến trình bày của các bên cho thấy các bên vẫn không thỏa thuận được phương thức thanh toán Đợt 2 (được bà Y yêu cầu Văn phòng T2 lập Vi bằng số 160/2025/VB-TPLSG ngày 19/5/2025). Nguyên đơn cho rằng vào lúc 14 giờ 30 phút ngày 07/02/2024, nguyên đơn có đến Văn phòng C1 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng, nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh Văn phòng C1 từ chối công chứng do căn hộ không đủ điều kiện giao dịch theo quy định và cũng không có phiếu đăng ký yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Bản án sơ thẩm xác định Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 18/12/2023 và Biên bản sự việc ngày 31/01/2024 giữa nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa đảm bảo: “Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự” theo quy định tại Điều 385 Bộ luật Dân sự 2015. Từ đó, xác định lỗi của các bên là ngang nhau và buộc bị đơn trả lại số tiền cọc cho bà T, bà U và không chấp nhận yêu cầu của bà T, bà U buộc bà Y phải bồi thường theo hợp đồng đặt cọc là có căn cứ.

[2.2] Xét kháng cáo của bà Huỳnh Kim Y, Hội đồng xét xử xét thấy:

Trước khi ký Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 18/12/2023 với bà T, bà Y đã đem Căn hộ chung cư The Eastern 20.16 Block B, CC T, P, thành phố T, Thành phố H thế chấp cho Ngân hàng TMCP Q1 – Chi nhánh B1 – Phòng G. Theo bị đơn trình bày ngày 06/02/2024, khoản vay của bà Y đã được tất toán, không còn dư nợ tại V và tài sản thế chấp cũng đã được giải chấp. Tuy nhiên, theo chứng cứ do Ngân hàng TMCP Q1 cung cấp thể hiện ngoài hợp đồng vay và thế chấp nêu trên còn có Hợp đồng tín dụng số 1503318-24 ngày 05/02/2024 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ số 1503318-24 ngày 06/02/2024 thể hiện: Bên cấp tín dụng Ngân hàng TMCP Q1, bên được cấp tín dụng (bên vay) bà Huỳnh Kim Y, khoản tín dụng và đề nghị giải ngân 2.160.000.000 đồng, thời hạn 348 tháng tính từ ngày tiếp theo ngày khoản tín dụng được giải ngân hoặc tính từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên nếu khoản tín dụng được giải ngân nhiều lần, tài sản đảm bảo là Căn hộ số 20.16 Lô B, chung cư T, số B đường L, khu phố B, phường P, Quận I (nay là thành phố T), Thành phố H theo Hợp đồng thế chấp số 4312971.23.638 đã được Văn phòng C1, Thành phố H chứng nhận số 010438 ký kết ngày 18/7/2023 và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C1 ngày 18/7/2023.

Theo Công văn số 2368 ngày 28/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C1 thể hiện từ thời điểm các bên ký hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 18/12/2023 cho đến ngày Tòa án thu thập chứng cứ căn hộ vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng.

Như vậy, bà Y thực hiện giao dịch với bà T khi Giấy chứng nhận căn hộ chung cư đang được thế chấp tại Ngân hàng chưa được giải chấp là chưa đủ điều kiện theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014. Do đó, kháng cáo của bà Y cho

rằng nguyên đơn không đến Văn phòng C1 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bị mất cọc là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Thu T, bị đơn bà Huỳnh Kim Y, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc U, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm, nên các đương sự phải chịu.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Thu T, bị đơn bà Huỳnh Kim Y và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc U;

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Áp dụng khoản 1 Điều 119; khoản 1, khoản 2 Điều 328; Điều 385; khoản 6 Điều 402; khoản 2 Điều 422 Bộ luật Dân sự 2015.

- Áp dụng 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. Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự về việc chấm dứt Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 18/12/2023 để bảo đảm cho việc bà Huỳnh Kim Y chuyển nhượng cho bà T Căn hộ chung cư T 20.16 Block B, diện tích (thông thủy) 107m² thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 6 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 173128 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT56802 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 18/8/2016, cập nhật biến động cho bà Huỳnh Kim Y ngày 22/02/2021.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Thu T buộc bị đơn bà Huỳnh Kim Y phải trả lại cho bà T 100.000.000 đồng đặt cọc, trả một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Phạm Thị Thu T buộc bị đơn bà Huỳnh Kim Y bồi thường cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc U buộc bị đơn bà Huỳnh Kim Y phải trả lại cho bà

U 200.000.000 đồng đặt cọc, trả một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc U buộc bị đơn bà Huỳnh Kim Y bồi thường cho bà U số tiền 200.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Nguyên đơn bà Phạm Thị Thu T phải chịu 5.000.000 (Năm triệu) đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng 5.000.000 (năm triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/23P số 0026007 ngày 01/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2, Thành phố H. Bà T đã nộp đủ án phí.

4.2. Bị đơn bà Huỳnh Kim Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng.

4.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc U phải chịu 10.000.000 (Mười triệu) đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng 10.000.000 (Mười triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/23P số 0027386 ngày 07/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2, Thành phố H. Bà U đã nộp đủ án phí.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

5.1. Nguyên đơn bà Phạm Thị Thu T phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0030173 ngày 23/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

5.2. Bị đơn bà Huỳnh Kim Y phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0030753 ngày 27/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

5.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc U phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0030169 ngày 23/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

- *Nơi nhận:*

- TAND Tối cao;
- VKSND TP.H;
- TAND khu vực 2, TP.H;
- THADS TP.H;
- Phòng THADS khu vực 2, TP.H;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

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

Phạm Thị Thảo

