

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP
Bản án số: 386/2026/DS-PT
Ngày: 05/5/2026
V/v tranh chấp “Hợp đồng đặt
cọc, bồi thường thiệt hại”.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Tính.

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thanh Nhân

Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Hồng Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10/02/2026, 10/3/2026, 15/4/2026, 28/4/2026 và 05/5/2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1052/2025/TLPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2025 về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc, bồi thường thiệt hại”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 154/2025/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực xx - Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 543/2026/QĐ-PT ngày 19 tháng 01 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 335/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 389/2026/QĐPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2026; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa xét xử phúc thẩm số: 100/TB-TA ngày 27 tháng 3 năm 2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 543/2026/QĐPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Huy B**, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số C Quốc lộ A, khu phố C, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay là số 352 Quốc lộ A, Đ, khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. **Bị đơn:** Bà **Phạm Thị H**, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Nay là ấp T, xã B, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Phan Thái P**, sinh năm 1979. Địa chỉ: Ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Nay là ấp T, xã B, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

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

3.1. Bà **Đặng Thị Mỹ H1**, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số B L, Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Nay là số B L, phường T, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt).

3.2. Ông **Lê Thanh H2**, sinh năm 1979. Địa chỉ: Ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Nay là ấp T, xã B, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

3.3. Ông **Phan Thái P**, sinh năm 1979. Địa chỉ: Ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Nay là ấp T, xã B, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

3.4. Bà **Nguyễn Thị Hồng X**, sinh năm 1962. Địa chỉ: Ấp A, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Nay là ấp A, xã B, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt).

3.5. Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1979. Địa chỉ: Tổ H, ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Nay là tổ H, ấp T, xã B, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1965. Địa chỉ: Ấp A, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Nay là ấp A, xã B, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt).

4.2. Bà **Phương Thị Hồng H3**, sinh năm 1989. Địa chỉ thường trú: 12 đường số H, khu C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Nay là A đường số H, khu C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên hệ: C đường số A, khu T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Huy B. Bị đơn bà Phạm Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/01/2024 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Huy B trình bày:*

Ngày 09/3/2023, ông B đi cùng bà Đặng Thị Mỹ H1 (địa chỉ: B L, phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang), bà Phương Thị Hồng H3 (địa chỉ: A đường Đ, khu C, phường C, T, tỉnh Bình Dương) xuống phân đất của bà H để xem đất. Tại buổi xem đất ngày 09/3/2023 có mặt ông B, bà H1, bà H3, bà H, ông Lê Thanh H2, bà Nguyễn Thị Hồng X và ông Phạm Văn H4; thời điểm này ông B chỉ đi chung với bà H1, người mua đất của bà H là bà H1; giữa bà H1 và bà H thỏa thuận bán miếng đất diện tích 1.775,6m², thuộc thửa 35, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp A, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá 1.850.000.000 đồng/01 công; phía bà H có giao bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1; lúc này các bên có nói phân đường đi đã hiến để làm đường chưa được đo đạc để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên sau này đo đạc lại diện tích còn lại bao nhiêu sẽ nhân với giá 1.850.000.000 đồng/01 công; hạn 03 ngày sau sẽ ký hợp đồng đặt cọc. Ngày 12/3/2023, tại nhà của ông H4 có mặt ông B, bà H1, bà H3, ông H4, bà X, bà H, ông H2, ông P. Bà H1 và bà H ký hợp đồng đặt cọc

bằng giấy tay, nội dung là bà H1 giao cho bà H 50.000.000 đồng để mua phần đất diện tích 1.775,6m², thuộc thửa 35, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp A, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Thời điểm này ông B có chụp hình lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện có hành lang bảo vệ. Thời điểm này ông B có đi tìm hiểu chủ đất đúng là bà H, có hỏi người quen được báo là đất không có quy hoạch nên khoảng 01 tuần sau ngày 12/3/2023, ông B có đề nghị bà H1 để lại cho ông B thửa đất bà H1 mua của bà H, do lúc này ông B có 02 thửa đất liền kề với thửa đất của bà H và bà H1 cũng đang kẹt tiền nên bà H1 đồng ý sang lại cho ông B, việc bà H1 có thông báo cho phía bà H hay không thì ông B không biết nhưng đến ngày 04/4/2023, ông B và bà H đã ký hợp đồng đặt cọc tại Ủy ban nhân dân xã X, thời điểm ký hợp đồng đặt cọc có nêu rõ là phần đất không quy hoạch, không giải tỏa, không tranh chấp thì ông B mua. Cùng ngày 04/4/2023, ông B chuyển khoản cho ông H2 số tiền 450.000.000 đồng, chuyển khoản trả cho bà H1 50.000.000 đồng bà H1 đã giao cho bà H vào ngày 12/3/2023. Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận phía bà H chịu chi phí đo đạc, tối đa 02 tháng sau khi ký hợp đồng đặt cọc sẽ có bản vẽ để ký hợp đồng chuyển nhượng, các chi phí và thủ tục sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ do bên ông B chịu. Khoảng 02 tuần sau ngày 04/4/2023, ông B có kêu thợ xuống chặt dừa và làm bờ kè phần đất bà H bán. Ngày 14/6/2023, ông H2 có điện thoại cho ông B thông báo là đã có bản vẽ và chụp hình bản vẽ gửi qua zalo cho ông B, kêu ông B về ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông B có đề nghị với ông H2 về kiểm tra lại do trên bản vẽ nằm toàn bộ trong hành lang bảo vệ, có dính quy hoạch hay không, ông B sẽ sắp xếp thời gian về. Đến ngày 19/7/2023, ông B có xuống Ủy ban nhân dân xã X cùng bà H, ông P, ông H2, nhưng do đất nằm toàn bộ trong hành lang bảo vệ ông B có đề nghị ông P, ông H2 và bà H ngồi lại thỏa thuận lại giá hoặc hoàn tiền lại cho ông B nhưng ông P và bà H không chịu một là tiếp tục chuyển nhượng, hai là mất cọc. Ông B có xuống đất để bàn bạc thêm với bà H, nhưng bà H, bà X khi nói chuyện không hợp tác còn la lớn là ông B hủy hoại tài sản, sẽ báo công an, lúc này có ông B và bà H1, bà H, bà X. Sau ngày đó không có ai đến mời để làm việc về vấn đề hủy hoại tài sản. Đến ngày 21/7/2023, thì ông B nộp đơn ra Ủy ban nhân dân xã X và đề nghị Ủy ban nhân dân xã X làm rõ là đất có dính quy hoạch hay không, nhưng Ủy ban nhân dân xã X lại báo là không có quy hoạch, trong khi toàn bộ thửa đất ông B mua nằm trong hành lang bảo vệ. Do đó ông B đã khởi kiện ra tòa, ông B cho rằng phần đất nằm toàn bộ trong hành lang bảo vệ là đất có quy hoạch, mặc dù vẫn sang tên được nhưng ông B bị hạn chế quyền sử dụng, không phục vụ được mục đích mua đất của ông B là để kinh doanh (thời điểm mua đất ông B không nói bà H mục đích mua đất để làm gì, chỉ thỏa thuận không quy hoạch, không giải tỏa, không tranh chấp là ông B mua) nên ông B yêu cầu được hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2023, buộc bà Phạm Thị H trả lại cho ông B số tiền cọc là 500.000.000 đồng và đền bù số tiền tương ứng là 500.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.000.000.000 đồng vì đã vi phạm hợp đồng.

** Bị đơn bà Phạm Thị H có đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Thái P trình bày:*

Phần đất bà H hứa chuyển nhượng cho ông B có nguồn gốc là nhận tặng cho từ ông Phạm Văn C. Ngày 09/3/2023, tại phần đất của bà H, có mặt: bà H, ông B, bà Đặng Thị Mỹ H1, bà Phương Thị Hồng H3, ông Lê Thanh H2, bà Nguyễn Thị Hồng X và ông Phạm Văn H4 (địa chỉ: ấp A, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang); giữa bà H1 và bà H thỏa thuận bán miếng đất diện tích 1.775,6m², thuộc thửa 35, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp A, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá 1.850.000.000 đồng/01 công. Bà H có giao bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1, lúc này các bên có nói phần đường đi đã hiến để làm đường chưa được đo đạc để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên sau này đo đạc lại diện tích còn lại bao nhiêu sẽ nhân với giá 1.850.000.000 đồng/01 công, hẹn 03 ngày sau sẽ ký hợp đồng đặt cọc. Ngày 12/3/2023, tại nhà của ông H4; có mặt ông B, bà H1, bà H3, ông H4, bà X, bà H, ông H2, ông P. Bà H1 và bà H ký hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay, nội dung là bà H1 giao cho bà H 50.000.000 đồng để mua phần đất diện tích 1.775,6m², thuộc thửa 35, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp A, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang, bên bà H đã nhận đủ 50.000.000 đồng của bà H1. Ngày 04/4/2023, bà H và ông B ký hợp đồng đặt cọc, sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong cùng ngày 04/4/2023, ông B đã chuyển khoản 450.000.000 đồng cho ông H2, số tiền này ông H2 đã giao lại cho bà H. Việc bà H1 và ông B thỏa thuận sang đất qua lại như thế nào thì bà H không biết, do từ lúc đầu bà H1 và ông B đều đi chung nên bà H tưởng là hai người cùng mua nên ngày 04/4/2023 bà H ký hợp đồng với ông B không có thắc mắc. Sau khi ký hợp đồng xong, bên bà H có tiến hành nhờ đo vẽ thửa đất, ngày 14/6/2023 bà H nhận được bản vẽ nên nhờ ông H2 điện thoại báo cho ông B và có chụp hình bản vẽ cho ông B coi, kêu ông B sắp xếp thời gian xuống ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 15/6/2023, bà H1 kêu người xuống chặt dừa trên đất của bà H và làm kê, do ông B hẹn nói để sắp xếp về nên bà H không có ngăn cản. Sau khi ông H2 nhắn ông B nhiều lần thì ngày 19/7/2023, ông B cùng bà H xuống Ủy ban nhân dân xã X nhưng ông B không đồng ý mua nói do đất dính quy hoạch. Sau đó ông B có gửi đơn ra xã yêu cầu giải quyết. Lúc hòa giải ở xã, ông B ủy quyền cho bà H1, tại xã bà H1 nói nếu đất lên thổ cư được thì ông B mới mua. Thời điểm chuyển nhượng cho ông B, bà H không biết phần đất của mình nằm trong hành lang bảo vệ kênh, do đất sử dụng từ đó đến giờ nên khi bán không có lên chi nhánh hoặc ủy ban để hỏi. Đồng thời đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện là đất cây lâu năm, hiện nay vẫn là cây lâu năm không có thay đổi gì. Đất không có dính quy hoạch, hợp đồng chuyển nhượng vẫn được thực hiện bình thường, vẫn sang tên được nhưng ông B không đồng ý tiếp tục. Do đó với yêu cầu của ông B, nếu ông B đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng bà H vẫn đồng ý. Nếu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, bà H không đồng ý trả lại 500.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc 500.000.000 đồng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H2 trình bày:*

Ngày 09/3/2023, tại phần đất của bà H, có mặt bà H, ông B, bà Đặng Thị Mỹ H1, ông H2, bà Nguyễn Thị Hồng X và ông Phạm Văn H4; giữa bà H1 và bà H thỏa thuận bán miếng đất diện tích 1.775,6m², thuộc thửa 35, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp A, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá 1.850.000.000

đồng/01 công; phía bà H có giao bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1; lúc này các bên có nói phần đường đi đã hiến để làm đường chưa được đo đạc để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên sau này đo đạc lại diện tích còn lại bao nhiêu sẽ nhân với giá 1.850.000.000 đồng/01 công; hạn 03 ngày sau sẽ ký hợp đồng đặt cọc. Ngày 12/3/2023, tại nhà của ông H4; có mặt ông B, bà H1, bà H3, ông H4, bà X, bà H, ông P, ông H2; bà H1 và bà H ký hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay, nội dung là bà H1 giao cho bà H 50.000.000 đồng để mua phần đất diện tích 1.775,6m², thuộc thửa 35, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp A, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang; bên bà H đã nhận đủ 50.000.000 đồng của bà H1. Ngày 04/4/2023, bà H và ông B ký hợp đồng đặt cọc, sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong cùng ngày 04/4/2023, ông B đã chuyển khoản 450.000.000 đồng cho ông H2, số tiền này ông H2 đã giao lại cho bà H. Ngày 14/6/2023 bà H nhận được bản vẽ nên nhờ ông H2 điện thoại báo cho ông B và có chụp hình bản vẽ cho ông B coi, kêu ông B sắp xếp thời gian xuống ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng ông B kêu để ông B sắp xếp và có yêu cầu ông H2 kiểm tra lại đất có bị dính quy hoạch không. Sau khi ông H2 nhắn ông B nhiều lần thì ngày 19/7/2023, ông B cùng bà H xuống Ủy ban nhân dân xã X nhưng ông B không đồng ý mua nói do đất dính quy hoạch. Sau đó ông B có gửi đơn ra xã yêu cầu giải quyết.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng X trình bày:*

Phía ông B thuê anh T (không rõ họ tên, năm sinh) cùng 03 người đi cùng anh T phụ giúp việc chặt dừa, đốn dừa, những người này ngụ tại xã T (không rõ tổ, ấp), huyện C, tỉnh Tiền Giang. Anh T cùng 03 người phụ giúp đỡ đã tiến hành việc chặt dừa đốn dừa trên mảnh đất đang tranh chấp. Vào buổi sáng, khoảng từ 08 giờ đến 09 giờ ngày 30/4/2023 âm lịch, anh T cùng những người giúp phụ việc đã tiến hành chặt dừa trên mảnh đất đang tranh chấp. Tại thời điểm đó, có bà X, bà M, bà H1; phía ông B, ông L là người được phía ông B thuê để chặt, đốn dừa tại mảnh đất tranh chấp chứng kiến việc đốn, hạ dừa. Số lượng dừa bị đốn khoảng 65 cây dừa, trong đó có 35 cây dừa trưởng thành, độ cao khoảng 8m trở lên, tuổi thọ khoảng 20 năm tuổi trở lên, dừa này hiện đang cho trái, số 30 cây dừa còn lại khoảng 01m trở lên, còn nhỏ chưa cho trái tuổi thọ khoảng 02 năm tuổi. Khi đốn dừa, số củ hủ khoảng 20 củ hủ, anh T bán số củ hủ này cho chùa L1 với số tiền 600.000 đồng, bà X đã cho chùa L1 mượn 500.000 đồng để trả số tiền mua củ hủ. Còn số chuối bị thiệt hại thì không có ai chặt mà do xe cầu của anh L điều khiển trong quá trình đóng cọc làm đè quật ngã, số lượng khoảng 30 bụi chuối đang cho trái.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L trình bày:*

Ông B thuê anh T tiến hành đốn, chặt dừa trên phần đất tranh chấp, anh T không chặt chuối, đốn chuối và ông L không biết ai là người đốn chuối. Buổi sáng khoảng từ 08 giờ đến 09 giờ, ông L không nhớ rõ ngày thực hiện thì anh T tiến hành chặt dừa, đốn dừa trên phần đất đang tranh chấp. Tại thời điểm đó, có ông L, bà H1 là người của ông B, anh T là người được thuê đốn dừa, bà X và bà

M có mặt chứng kiến. Số lượng dừa bị đốn khoảng 20 cây dừa, độ tuổi khoảng 20 năm tuổi, chiều cao từ 08m trở lên. Khi chặt có củ hủ dừa được anh T thợ cưa tặng cho chùa L1 chứ không bán. Ông L là người được thuê đốn cừ làm đê.

** Người làm chứng bà Nguyễn Thị M trình bày:*

Phía ông B thuê anh T cùng 03 người đi cùng anh T phụ giúp việc chặt dừa, đốn dừa, những người này ngụ tại xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Anh T cùng 03 người giúp việc đã tiến hành việc chặt dừa, đốn dừa trên mảnh đất đang tranh chấp. Vào buổi sáng, khoảng từ 08 giờ đến 09 giờ ngày 30/4/2023 âm lịch, anh T cùng những người giúp phụ việc đã tiến hành chặt dừa trên mảnh đất tranh chấp. Tại thời điểm đó, bà M, bà X, bà H1 phía ông B, ông L là người được phía ông B thuê đốn cọc làm đê, anh T và 03 người phụ việc được ông B thuê đốn dừa trên mảnh đất tranh chấp chứng kiến việc đốn hạ dừa. Số lượng dừa bị đốn khoảng 65 cây, trong đó có 35 cây dừa trưởng thành, độ cao khoảng 8m trở lên, tuổi thọ khoảng 20 năm tuổi trở lên, dừa này hiện đang cho trái, số 30 cây dừa còn lại khoảng 01m trở lên, còn nhỏ chưa cho trái tuổi thọ khoảng 02 năm tuổi. Khi đốn dừa, số củ hủ khoảng 20 củ hủ, anh T bán số củ hủ này cho chùa L1 với số tiền 600.000 đồng, bà X đã cho chùa L1 mượn 500.000 đồng để trả số tiền mua củ hủ. Còn số chuối bị thiệt hại thì không có ai chặt mà do xe cẩu của anh L điều khiển trong quá trình đốn cọc làm đê quật ngã, số lượng khoảng 30 bụi chuối đang cho trái.

** Người làm chứng bà Phương Thị Hồng H3 trình bày:*

Bà H3 chứng kiến việc ông B đặt cọc mua đất, không liên quan việc đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông B, số tiền 450.000.000 đồng bà H3 chuyển khoản cho ông B là tiền đặt cọc bà H3 mua lại thửa 35 của ông B; sau khi ông B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ chuyển nhượng lại cho bà H3; giấy ủy quyền ngày 03/4/2023 là để làm tin giữa bà H3 và ông B. Ngoài ra không yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung gì khác.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 154/2025/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực xx - Đồng Tháp, đã áp dụng:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 92, 147, 227, 228, 229, 244, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 126, 131, 328, 407 Bộ luật dân sự 2015; 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Huy B.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 35, tờ bản đồ số 15 tại ấp A, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang ngày 04/4/2023 giữa ông Nguyễn Huy B và bà Phạm Thị H.

Buộc bà Phạm Thị H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Huy B số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện theo nội dung quyết định này thì hàng tháng phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Huy B về việc buộc bà Phạm Thị H hoàn trả 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) phạt cọc.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị H.

Buộc ông Nguyễn Huy B có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Phạm Thị H giá trị 30 cây dừa là 22.500.000 đồng (Hai mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện theo nội dung quyết định này thì hàng tháng phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 25 tháng 9 năm 2025, nguyên đơn ông Nguyễn Huy B có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Ngày 22 tháng 9 năm 2025, bị đơn bà Phạm Thị H có đơn kháng cáo, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Huy B trình bày:* Tôi vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ mới, đề nghị Hội đồng xét xử đánh giá lại tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của tôi.

- *Đại diện bị đơn ông Phan Thái P trình bày:* Tôi vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, không bổ sung tài liệu, chứng cứ mới. Tôi rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện phản tố về yêu cầu bên ông B bồi thường thiệt hại.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H2 trình bày:* Tôi thống nhất theo ý kiến của ông P đại diện cho bị đơn là bà H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

- *Về tố tụng:* Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- *Về nội dung vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 148, Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên

đơn ông Nguyễn Huy B và yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Tòa án nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là tranh chấp dân sự về “Hợp đồng đặt cọc, bồi thường thiệt hại” là có căn cứ.

[2]. Xét thời hạn kháng cáo: Ngày 15/9/2025, Tòa án nhân dân Khu vực xx - Đồng Tháp ban hành bản án số 154/2025/DS-ST, đến ngày 22 tháng 9 năm 2025, bị đơn bà Phạm Thị H nộp đơn kháng cáo, đến ngày 25 tháng 9 năm 2025, nguyên đơn ông Nguyễn Huy B nộp đơn kháng cáo. Như vậy, kháng cáo của ông B và bà H còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục kháng cáo thông thường.

[3]. Xét nội dung kháng cáo:

[3.1]. Nguyên đơn ông Nguyễn Huy B kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà H.

- Ông B yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2023 giữa ông và bà H; đồng thời yêu cầu bà H trả lại cho ông số tiền cọc mà ông đã giao cho bà H là 500.000.000 đồng, đền bù số tiền tương ứng là 500.000.000 đồng, tổng cộng 1.000.000.000 đồng vì: Ông B cho rằng bà H đã vi phạm nghĩa vụ tại Hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2023, cụ thể: Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, bà H cam đoan thửa đất 131 và 132 không nằm trong quy hoạch. Tuy nhiên, qua kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất nói trên theo hợp đồng đo đạc số 1204/2023/HĐĐD/CĐ ngày 04/4/2023 về việc đo đạc địa chính thửa đất số 131, 132 cùng tờ bản đồ địa chính số 15 được tách từ thửa 35 tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại A, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang: Trọn thửa 132 tờ bản đồ số 15 nằm trong hành lang bảo vệ nguồn nước và hành lang bảo vệ đê. Trọn thửa 131 tờ bản đồ số 15 nằm trong hành lang bảo vệ đê.

Việc phân đất nằm toàn bộ trong hành lang bảo vệ nguồn nước và đê nghĩa là đất có quy hoạch, dù vẫn sang tên được nhưng ông B sẽ bị hạn chế quyền sử dụng, không phục vụ được mục đích mua đất của ông là để kinh doanh.

[3.1.1]. Nhận thấy, quá trình giải quyết vụ án, cả bà H và ông B đều thống nhất trình bày trước đây giữa bà H và bà H1 có thỏa thuận chuyển nhượng thửa 35, tờ bản đồ số 15 (nay là thửa 131 và 132, tờ bản đồ số 15). Sau khi đã giao số tiền 50.000.000 đồng cho bà H, bà H1 mới nhượng lại đất cho ông B nhận chuyển nhượng và ông B chỉ phải đưa thêm bà H số tiền cọc 450.000.000 đồng. Bà H trình bày ông B và bà H1 đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất số 35, tờ bản đồ số 15. Việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không

bị ép buộc. Tại Biên bản đối chất ngày 14/3/2024, ông B cũng thừa nhận “Ngày 09/3/2023, ông có cùng bà H1 đi xem đất của bà H. Sau đó, ông B có tìm hiểu và biết chủ đất đúng là bà H, có hỏi người quen được báo là đất không có quy hoạch nên ngày 12/3/2023, tại nhà của ông H4, có mặt ông B, bà H1, bà H3, ông H4, bà X, bà H, ông H2, ông P. Ông B đề nghị bà H1 để lại cho ông thửa đất bà H1 mua của bà H do ông B có 02 thửa đất liền kề và bà H1 cũng đang kẹt tiền nên đồng ý sang lại cho ông B. Thời điểm này, ông B có chụp hình lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện có hành lang bảo vệ”. Phía bà H thừa nhận bà không biết phần đất của mình nằm trong hành lang bảo vệ kênh, do đất sử dụng từ trước đến giờ nên khi bán không có lên chi nhánh hoặc ủy ban để hỏi.

[3.1.2]. Căn cứ công văn số 21/CN.KVII-KTĐC ngày 24/4/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Đồng Tháp về việc cung cấp thông tin dữ liệu đất đai, đối chiếu theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai 2013, thì bà H có đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2023 giữa ông B và bà H thể hiện đầy đủ nội dung về đối tượng hợp đồng, quyền, nghĩa vụ các bên, thời hạn đặt cọc, mức phạt cọc và được ký kết hoàn toàn tự nguyện, các bên tham gia ký kết có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự nên có hiệu lực pháp luật theo thỏa thuận các bên ngay sau khi hai bên ký kết (Điều 6). Ông B trình bày không đồng ý tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng do bà H vi phạm nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2023 vì đất đã nằm trong quy hoạch hành lang bảo vệ nguồn nước và hành lang bảo vệ đường đê, ảnh hưởng việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất của ông B, nhưng tại Biên bản xác minh ngày 28/6/2024, ông Nguyễn Toàn N – Công chức địa chính xã X cung cấp thông tin: Thửa 35, tờ bản đồ số 15, tọa lạc ấp A, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00463 cấp ngày 31/12/2010. Từ năm 2018 đến nay không có thông tin quy hoạch. Đối với hành lang bảo vệ nguồn nước đã có từ trước năm 2010. Đối với hành lang bảo vệ đường đê là 20m. Hiện đường đê đã được chuyển đổi thành đường sông Tiền theo Quyết định số 02 ngày 08/5/2024 của Ủy ban nhân dân huyện C nên hành lang bảo vệ chỉ còn lại 7,5m. Ngoài phần đất hành lang bảo vệ nguồn nước và hành lang bảo vệ đường đê thì phần đất còn lại vẫn chuyển mục đích sử dụng lên đất thổ cư bình thường. Mặt khác, việc ông B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H để lên thổ cư không được thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc như là điều kiện để các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và là nghĩa vụ của bà H phải đảm bảo việc lên thổ cư cho ông B. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông B và đại diện theo ủy quyền của bà H là ông Phan Thái P xác nhận: “Ông B mua đất để đào ao, nuôi cá, không phải để lên thổ cư”. Phía bà H vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng ông B không đồng ý tiếp tục thực hiện, vì không đạt được mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3.1.3]. Như đã phân tích, có căn cứ xác định “Hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2023 giữa ông B và bà H” đảm bảo về mặt hình thức và nội dung nên phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm hai bên xác lập. Căn cứ thỏa thuận tại Điều 3 và Điều 6 của Hợp đồng đặt cọc, bà H không có vi phạm các cam kết trong hợp đồng và việc ông B đơn phương hủy hợp đồng là không có căn cứ nên không có

cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện, cũng như yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông B.

[3.2]. Xét yêu cầu kháng cáo của bà H:

Như nhận định tại mục [3.1] nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H.

[3.3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn ông Nguyễn Thái P1 rút đơn kiện phản tố đối với yêu cầu ông B bồi thường số cây trồng là dứa trên đất. Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 244 Bộ Luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà H.

[4]. Từ phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà H, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B. Sửa bản án dân sự sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Huy B, đình chỉ yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn bà Phạm Thị H.

[5]. Về chi phí tố tụng:

[5.1]. Tại cấp sơ thẩm các đương sự không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng phúc thẩm không xem xét.

[5.2]. Tại cấp phúc thẩm: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, bị đơn bà H tự nguyện chịu, bà H đã tạm ứng và quyết toán xong.

[5]. Về án phí:

[5.1]. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông B không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu án phí dân sự có giá ngạch trên số tiền 1.000.000.000 đồng là 42.000.000 đồng. Ông B được khấu trừ vào 21.000.000 đồng tạm ứng án phí ông B đã nộp theo biên lai thu số xxxx ngày 17/01/2024 của cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực xx, tỉnh Đồng Tháp. Vậy ông B phải nộp tiếp 21.000.000 đồng.

- Bà H phải chịu án phí dân sự có giá ngạch trên số tiền 22.500.000 đồng là 1.125.000 đồng. Bà H được khấu trừ vào 2.425.000 đồng tạm ứng án phí bà H đã nộp theo biên lai thu số xxxx ngày 24/4/2024 của cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực xx, tỉnh Đồng Tháp. Vậy hoàn lại cho bà H 1.300.000 đồng.

[5.2]. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Huy B không được chấp nhận kháng cáo nên phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Ông B được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số xxxx ngày 25/9/2025 của cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp. Vậy ông B đã nộp xong án phí.

- Bà Phạm Thị H được chấp nhận kháng cáo nên không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Bà H được hoàn lại 300.000 đồng tạm ứng án phí

phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số xxxx ngày 22/9/2025 của cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

[6]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ một phần về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông B, phù hợp với một phần nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 26, 35, 39, 92, 147, 227, 228, 229, 244, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, 407, 423, 424, 425, 426, 427 Bộ luật dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; 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. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Huy B. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 154/2025/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực xx – Đồng Tháp:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Huy B về việc:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 35, tờ bản đồ số 15 tại ấp A, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang ngày 04/4/2023 giữa ông Nguyễn Huy B và bà Phạm Thị H.

- Buộc bà Phạm Thị H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Huy B số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) tiền cọc và bồi thường phạt cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

1.2 Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị H về việc: Buộc ông Nguyễn Huy B có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Phạm Thị H giá trị 30 cây dừa là 22.500.000 đồng.

1.3. Về án phí dân sơ thẩm:

- Ông B phải chịu 42.000.000 đồng. Ông B được khấu trừ vào 21.000.000 đồng tạm ứng án phí ông B đã nộp theo biên lai thu số xxxx ngày 17/01/2024 của cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực xx, tỉnh Đồng Tháp. Vậy ông B phải nộp tiếp 21.000.000 đồng.

- Bà H phải chịu 1.125.000 đồng. Bà H được khấu trừ vào 2.425.000 đồng tạm ứng án phí bà H đã nộp theo biên lai thu số xxxx ngày 24/4/2024 của cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang nay là Phòng Thi

hành án dân sự khu vực xx, tỉnh Đồng Tháp. Vậy hoàn lại cho bà H 1.300.000 đồng.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

2.1. Ông Nguyễn Huy B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Ông B được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số xxxx ngày 25/9/2025 của cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp. Vậy ông B đã nộp xong án phí.

2.2. Bà Phạm Thị H không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Bà H được hoàn lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số xxxx ngày 22/9/2025 của cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 7a, 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.

Án tuyên lúc 15 giờ 15 phút và kết thúc lúc 15 giờ 30 phút cùng ngày có mặt ông B, ông P1, ông H2, bà H3, các đương sự còn lại vắng mặt.

Nơi nhận:

- Tòa Phúc Thẩm TANDTC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực xx – Đồng Tháp;
- Phòng THADS khu vực xx – Đồng Tháp;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp;
- Công bố bản án CTTĐT;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;
- DSPT-2026-T (TK Linh).

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

Trần Hữu Tính