

Bản án số: 669/2026/DS-PT

Ngày: 15 -5-2026

Về việc “Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc và đòi tài sản”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Hằng

Các Thẩm phán:

Bà Đinh Thị Ngọc Yến

Bà Dương Thuý Hằng

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Phan Ngọc Nhân, *Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.*

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thuý Dung, *Kiểm sát viên.*

Trong các ngày 11 và 15 tháng 05 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 179/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 03 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2026/DS-ST ngày 03 tháng 02 năm 2025 Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 310/2026/QĐ-PT ngày 26 tháng 03 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1958

2. Bà Trần Thị G, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: số B, đường H, ấp B, xã C, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Võ Minh T, sinh năm 1976

2. Bà Nguyễn Lâm Thiên Đ, sinh năm 1974

Cùng địa chỉ: Số A, đường T, khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1968

Địa chỉ: Khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Võ Minh T và bà Nguyễn Lâm Thiên Đ

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – ông Phạm Văn H, bà Trần Thị G trình bày:

Do quen biết trong quá trình làm ăn chung với nhau nên vào tháng 02/2018, khi biết ông T bán đất hầm khai thác đất nên ông bà thỏa thuận mua của ông T 01 hecta đất khai thác hầm tại xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh với giá tiền là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Sau khi xem hầm đất thì ông H đã đưa cho ông T 1.000.000.000 đồng (một tỷ). Tuy nhiên đến tháng 4/2018, các bên thỏa thuận lại ông T bán cho ông bà 01 phần đất khác tại thị trấn C, tỉnh Tây Ninh.

Do đó, ngày 04/5/2018, tại Văn phòng C1, ông bà đã ký Hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất số công chứng 1656, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/5/2018, theo đó vợ chồng ông Võ Minh T và bà Nguyễn Lâm Thiên Đ đồng ý bán cho vợ chồng ông bà 01 phần đất diện tích 600 m² (ODT 200m²; CLN 400m²), thửa đất số CT 140, tờ bản đồ 7, tọa lạc tại khu phố C, thị trấn C (nay là ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh) với giá 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 140607, số vào sổ CS03489 do Sở TNMT cấp cho ông T, bà Đ ngày 20/3/2018.

Ông bà đặt cọc trước cho ông T, bà Đ số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng (từ thỏa thuận mua hầm đất khai thác từ tháng 2/2018 chuyển qua). Thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng là 01 năm tính từ ngày 04/5/2018 đến 03/5/2019. Ngoài ra hợp đồng đặt cọc còn ghi rõ quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định. Đến ngày 13/12/2018, ông T nhận thêm 500.000.000 đồng. Khi đến ngày 03/5/2019 (thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng) ông bà đã nhắc ông T đến ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông T hứa hẹn và không thực hiện.

Do quá thân thiết giữa hai gia đình nên ông bà cũng chỉ lâu lâu nhắc ông T mà cũng không có quyết liệt trong việc chuyển nhượng này. Đến giữa năm 2021 khi đến phân đất mà ông T đã bán cho ông bà thì phát hiện ông T đã bán toàn bộ phần đất này cho người khác. Ông bà cũng đã nhiều lần gặp ông T để giải quyết việc này nhưng ông T liên tục năm nỉ đừng làm lớn chuyện và sắp xếp và thỏa thuận sẽ giao lại cho ông bà 09 mét đất ngang, dài 30 mét tại quán C2 nhưng vẫn không thực hiện.

Xét thấy việc ông Võ Minh T và bà Nguyễn Lâm Thiên Đ đã lợi dụng lòng tin, bán đất nhưng không chịu làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật từ đó dẫn đến việc chuyển nhượng không hoàn thành làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà. Nay ông bà yêu Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh giải quyết:

Hủy hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất số công chứng 1656, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/5/2018 của Văn phòng C1. Địa chỉ số A, đường H, khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp A, xã C, tỉnh Tây Ninh) được ký kết giữ vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Trần Thị G và vợ chồng ông Võ

Minh T và bà Nguyễn Lâm Thiên Đ đối với thửa đất số CT 140, tờ bản đồ 17, diện tích 600m², tọa lạc tại khu phố C, thị trấn C (nay là ấp C, xã C, tỉnh Tây Ninh).

Buộc vợ chồng ông Võ Minh T và bà Nguyễn Lâm Thiên Đ có trách nhiệm hoàn trả số tiền đặt cọc đã nhận 1.000.000.000 đồng (Một tỷ) và tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ).

Buộc vợ chồng ông Võ Minh T và bà Nguyễn Lâm Thiên Đ có trách nhiệm hoàn trả số tiền đặt cọc đã nhận 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu) ngày 13/12/2018 và tiền lãi tạm tính với mức lãi xuất 10%/năm tính từ ngày 13/12/2018 đến ngày 13/11/2025 là 83 tháng với số tiền lãi là 345.833.000 đồng (ba trăm bốn mươi lăm triệu tám trăm ba mươi ba ngàn đồng).

Tổng cộng buộc Võ Minh T và bà Nguyễn Lâm Thiên Đ thanh toán cho ông bà số tiền là 2.845.833.000 đồng (Hai tỷ tám trăm bốn mươi lăm ngàn đồng) và tiếp tục tính lãi xuất chậm thanh toán cho đến khi giải quyết xong vụ kiện.

Ngày 08/01/2026, ông bà thay đổi yêu cầu khởi kiện, buộc ông T, bà Đ cùng liên đới trả tổng số tiền 2.550.000.000 đồng, trong đó gốc 1.500.000.000 đồng, lãi theo quy định pháp luật tính đến ngày 22/12/2025 là 1.050.000.0000 đồng, không yêu cầu phạt cọc.

Ngày 13/01/2026, nguyên đơn tiếp tục thay đổi yêu cầu khởi kiện, buộc vợ chồng ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ cùng liên đới trả cho vợ chồng ông bà số tiền cọc 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu) và tiền phạt cọc 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, không yêu cầu tính lãi, đồng thời yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc giữa ông bà và vợ chồng ông T, bà Đ ngày 04/5/2018 tại phòng công chứng Kiều Thị Huyền C.

Bị đơn ông Võ Minh T trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của ông H, bà G về quá trình ký kết và nội dung của hợp đồng đặt cọc, việc giao nhận tiền giữa ông và vợ chồng ông H, bà G. Ông đồng ý trả lại tiền gốc 1.500.000.000 đồng, tiền lãi 1.050.000.000 đồng tính đến ngày 22/12/2025, trong đó, ông yêu cầu được trả số tiền 2.050.000.000 đồng, còn bà Đ chỉ có trách nhiệm trả 500.000.000 đồng vì hợp đồng đặt cọc có vợ chồng ông bà ký tên còn số tiền 500.000.000 nhận ngày 13/12/2018 chỉ mình ông ký nhận. Đồng thời đồng ý huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2018 tại phòng công chứng Kiều Thị Huyền C giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông H, bà G.

Bị đơn bà Nguyễn Lâm Thiên Đ trình bày: Bà thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc số tiền 01 tỷ như ông H trình bày là đúng, bà chỉ chịu trách nhiệm trả 50% là 500 triệu đồng, còn số tiền 500 triệu đồng theo biên nhận thì ông T chỉ nhận 01 mình bà không có ký nhận nên không đồng ý trả số tiền này. Đồng thời yêu cầu được trả dần mỗi tháng 50 triệu đồng, bắt đầu trả từ đầu tháng 06/2026, vì hiện tại hoàn cảnh khó khăn nên không đủ khả năng trả một lần. Tất cả các giao dịch đặt cọc, nhận tiền của ông T hình thành trong thời kỳ hôn nhân nhưng bà ký hợp đồng đặt cọc thì bà chỉ có trách nhiệm trong phạm vi đó, bà không chấp nhận liên đới cùng ông T trả số tiền như ông H bà G yêu cầu vì ông T làm kinh doanh hầm đất, bà kinh doanh đồ điện tại nhà, mọi việc kinh doanh thì chỉ mình ông T làm không liên quan đến bà, mọi chi phí sinh hoạt của gia đình nguồn tiền do mình bà xoay sở mọi chi phí, ông

T không đưa tiền kiếm được từ việc làm ăn cho bà để trang trải cuộc sống. Hiện tại vợ chồng đã ly hôn ngày 22/8/2025, không giải quyết vấn đề tài sản và con chung. Bà đồng ý huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2018 số 1656 quyền số 03.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn ông Hiền Phạm Văn H và bà Trần Thị G trình bày: Yêu cầu ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ cùng liên đới trả cho vợ chồng ông bà số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu) và tiền phạt cọc 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, không yêu cầu tính lãi, đồng thời yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc giữa ông bà và vợ chồng ông T, bà Đ ngày 04/5/2018 tại phòng công chứng Kiều Thị Huyền C.

Bị đơn ông Võ Minh T trình bày: Ông đồng ý trả tiền gốc 1.500.000.000 đồng, tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng, nhưng ông yêu cầu được trả số tiền 2.000.000.000 đồng, còn bà Đ chỉ có trách nhiệm trả 500.000.000 đồng. Đồng thời đồng ý huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2018 tại phòng công chứng Kiều Thị Huyền C giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông H, bà G.

Tại Bản án sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 03 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh đã Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 117, 328, 357, 427 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 27, 37 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn H và bà Trần Thị G đối với ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc ông Võ Minh T và bà Nguyễn Lâm Thiên Đ liên đới trả cho ông Phạm Văn H và bà Trần Thị G số tiền 2.500.000.000 (hai tỷ năm trăm triệu) đồng.

Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2018, số công chứng 1656, quyền số 03.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 11/2/2026, bị đơn ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông đồng ý trả cho nguyên đơn 1.500.000.000 đồng, không đồng ý trả 1.000.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Đồng thời, ông T thống nhất với việc huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2018 được lập tại Văn phòng C1 giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông H, bà G.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp chứng cứ mới.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Võ Minh T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày bổ sung: Số tiền 1.500.000.000 đồng mà ông Phạm Văn H giao cho ông không phải là tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2018, mà là tiền hùn vốn, giao dịch làm ăn giữa cá nhân ông T với ông H trong việc mua bán,

khai thác đất san lấp tại khu vực ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Việc lập Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2018 chỉ nhằm bảo đảm cho khoản tiền đã giao trước đó, thực tế tại thời điểm ký hợp đồng không có việc giao nhận tiền đặt cọc, các bên cũng không lập biên bản giao nhận tiền. Đến ngày 13/12/2018, ông T có viết biên nhận xác nhận đã nhận tổng cộng 1.500.000.000 đồng, trong đó đợt 1 là 1.000.000.000 đồng vào tháng 02/2017 và đợt 2 là 500.000.000 đồng vào tháng 12/2018 để làm hàm đất tại B.

Ông T cho rằng sau khi việc làm ăn không hiệu quả, ông H yêu cầu ông trả lại số tiền trên và ông đã nhiều lần chuyển khoản trả lãi cho ông H với tổng số tiền 219.000.000 đồng theo mức lãi 1%/tháng. Nguyên đơn cũng thừa nhận có nhận số tiền lãi này. Vì vậy, bản chất quan hệ giữa các bên là quan hệ vay nợ và hoàn trả tiền nợ sau khi giao dịch làm ăn không thực hiện được, không phải là quan hệ đặt cọc. Biên bản thỏa thuận ngày 30/11/2021 ông T viết là để đảm bảo cho việc trả số nợ 1.500.000.000 đồng.

Đối với bà Nguyễn Lâm Thiên Đ, ông T trình bày giao dịch nhận tiền, thỏa thuận làm ăn và việc trả lãi cho nguyên đơn đều do cá nhân ông T thực hiện, bà Đ không trực tiếp nhận tiền, không tham gia việc hùn vốn, mua bán, khai thác đất san lấp với ông H. Ông T và bà Đ đã ly hôn, việc ly hôn không giải quyết tài sản chung, nợ chung, khoản tiền trên là nghĩa vụ riêng phát sinh từ giao dịch cá nhân của ông T với nguyên đơn nên không có căn cứ buộc bà Đ liên đới chịu trách nhiệm. Do đó, ông T đề nghị chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 1.000.000.000 đồng của ông Phạm Văn H, bà Trần Thị G, chỉ buộc cá nhân ông Võ Minh T có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền gốc 1.500.000.000 đồng.

Nguyên đơn ông Phạm Văn H, bà Trần Thị G không đồng ý kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Nguyên đơn xác định giữa các bên có giao dịch mua bán đất, do ông T không thực hiện việc chuyển nhượng nên ngày 13/12/2018 ông T có viết biên nhận xác nhận đã nhận tổng số tiền 1.500.000.000 đồng của nguyên đơn. Đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2018, nguyên đơn cho rằng đây là giao dịch có thật, nhằm bảo đảm cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặc dù nguyên đơn không xuất trình được biên nhận giao tiền đúng ngày 04/5/2018 nhưng thực tế ông T đã nhận đủ tiền của nguyên đơn. Nguyên đơn thừa nhận có nhận tiền lãi do ông T chuyển trả, tuy nhiên cho rằng việc trả lãi không làm thay đổi bản chất đây là quan hệ đặt cọc nên bị đơn phải chịu trách nhiệm trả tiền cọc và phạt cọc.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến cho rằng:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án phúc thẩmThẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự . Kháng cáo của bị đơn hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2018 được lập hợp pháp, có công chứng, bị đơn đã nhận của nguyên đơn tổng số tiền 1.500.000.000 đồng nhưng không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên phải chịu trách nhiệm theo thỏa thuận đặt cọc. Biên bản thỏa thuận ngày 30/11/2021, do ông T viết là căn cứ

thể hiện ông T thừa nhận nghĩa vụ đối với nguyên đơn. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm, buộc ông T, bà Đ liên đới trả cho ông Phạm Văn H, bà Trần Thị G số tiền 2.500.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ làm đúng theo quy định tại các 271, 272, Điều 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 1.500.000.000 đồng, trong đó gồm 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2018 và 500.000.000 đồng bị đơn nhận thêm ngày 13/8/2018 liên quan đến việc chuyển nhượng đất hầm giữa các bên. Quá trình giải quyết vụ án, các bên thừa nhận việc chuyển nhượng không thực hiện được, bị đơn có lập biên nhận xác nhận đã nhận tiền và nguyên đơn có nhận tiền lãi do bị đơn chuyển trả nhiều lần. Do đó, có căn cứ xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với số tiền 1.000.000.000 đồng và “Tranh chấp đòi tài sản” đối với số tiền 500.000.000 đồng là phù hợp.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Võ Minh T và bà Nguyễn Lâm Thiên Đ.

[2.1] Về Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2018

Hồ sơ thể hiện ngày 04/5/2018, ông Phạm Văn H, bà Trần Thị G với ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ có lập Hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất số công chứng 1656, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1. Nội dung hợp đồng thể hiện bị đơn đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất diện tích 600m², thuộc thửa CT 140, tọa lạc tại khu phố C, thị trấn C, tỉnh Tây Ninh, với giá 1.500.000.000 đồng.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không xuất trình được biên nhận giao tiền đặt cọc đúng ngày 04/5/2018. Nguyên đơn xác định số tiền 1.000.000.000 đồng đã giao trước đó từ giao dịch mua bán đất hầm, sau đó các bên mới lập hợp đồng đặt cọc. Số tiền 500.000.000 đồng được ông T nhận sau theo biên nhận ngày 13/12/2018.

Như vậy, việc giao nhận tiền thực tế không đúng như nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2018. Do đó, chưa đủ căn cứ xác định số tiền 1.000.000.000 đồng là tiền đặt cọc để áp dụng chế tài phạt cọc theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Về biên nhận ngày 13/12/2018 và khoản tiền 1.500.000.000 đồng

Theo biên nhận ngày 13/12/2018 do ông Võ Minh T lập thể hiện ông T đã nhận của ông Phạm Văn H, bà Trần Thị G tổng số tiền 1.500.000.000 đồng, gồm đợt 1 nhận 1.000.000.000 đồng và đợt 2 nhận 500.000.000 đồng để làm hầm đất tại B. Nội dung biên nhận phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm về việc trước thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2018, các bên đã có giao dịch mua bán đất hầm và ông T đã nhận trước số tiền 1.000.000.000 đồng từ nguyên đơn. Sau đó mới lập Hợp đồng đặt cọc đối với phần đất khác tại thị trấn C.

Mặt khác, sau khi giao dịch chuyển nhượng đất không thực hiện được, ông T đã nhiều lần chuyển tiền lãi cho nguyên đơn với tổng số tiền 219.000.000 đồng và nguyên đơn thừa nhận đã nhận khoản tiền này. Điều đó cho thấy quá trình thực hiện giao dịch giữa các bên đã có sự thay đổi so với nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2018. Khoản tiền 1.500.000.000 đồng thực tế được các bên xác định là khoản tiền ông T đã nhận và có trách nhiệm hoàn trả khi giao dịch mua bán đất không thực hiện được, không còn là khoản đặt cọc độc lập để áp dụng phạt cọc theo Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó, có căn cứ xác định số tiền 1.500.000.000 đồng là số tiền của nguyên đơn đã giao cho ông T. Nay giao dịch không thực hiện được thì các bên thỏa thuận bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3] Về Biên bản thỏa thuận ngày 30/11/2021

Ngày 30/11/2021, ông T có viết giấy với nội dung sẽ chia lại cho ông H, bà G phần đất tại quán C2 ngang 09m, dài 30m. Sau khi bán quán cà phê cho người khác được bao nhiêu thì sẽ trả lại cho ông H, bà G bấy nhiêu.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Võ Minh T trình bày việc ông ghi nội dung sẽ chia lại cho ông H, bà G phần đất tại quán C2 ngang 09m, dài 30m là nhằm tạo sự tin tưởng, bảo đảm cho khoản tiền 1.500.000.000 đồng mà ông đã nhận và sẽ trả của nguyên đơn, chứ không phải các bên xác lập một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới.

Lời trình bày này phù hợp với nội dung giấy viết tay và diễn biến giao dịch giữa các bên. Bởi lẽ, văn bản ngày 30/11/2021 không thể hiện đầy đủ các nội dung cơ bản của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như số thửa, tờ bản đồ, diện tích theo giấy chứng nhận, loại đất, chủ sử dụng đất, giá chuyển nhượng, thời hạn giao đất, thời hạn sang tên. Nội dung văn bản chỉ thể hiện ý chí của ông T về việc dùng phần đất tại quán C2 để làm tin, bảo đảm việc xử lý khoản nợ 1.500.000.000 đồng đối với nguyên đơn.

Do đó, giấy viết tay ngày 30/11/2021 không làm phát sinh quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất độc lập. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cũng không có yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận, hủy bỏ, xác định hiệu lực hay giải quyết hậu quả của giấy viết tay ngày 30/11/2021. Nguyên đơn cũng không khởi kiện yêu cầu buộc giao đất hoặc thanh toán giá trị quyền sử dụng đất theo nội dung giấy viết tay này. Do đó, nếu căn cứ vào văn bản ngày 30/11/2021 để buộc các bên thanh toán theo giá trị quyền sử dụng đất là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, không phù hợp nguyên tắc Tòa

án chỉ giải quyết trong phạm vi yêu cầu của đương sự theo Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tài liệu này chỉ có giá trị chứng minh ông T thừa nhận còn nghĩa vụ đối với khoản tiền 1.500.000.000 đồng đã nhận của nguyên đơn. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát cho rằng cần căn cứ vào giấy viết tay ngày 30/11/2021 để buộc bị đơn thanh toán 2.500.000.000 đồng cho nguyên đơn.

[2.4] Về yêu cầu phạt cọc 1.000.000.000 đồng của nguyên đơn.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả 1.500.000.000 đồng và phạt cọc 1.000.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2018.

Như đã phân tích ở các mục [2.1], [2.2] và [2.3] giữa nguyên đơn và bị đơn không có việc giao nhận tiền đúng như nội dung hợp đồng đặt cọc. Số tiền 1.000.000.000 đồng phát sinh từ giao dịch trước đó, số tiền 500.000.000 đồng được nhận theo biên nhận ngày 13/12/2018. Nguyên đơn cũng thừa nhận có nhận tiền lãi từ ông T.

Do đó, không đủ căn cứ xác định bị đơn phải chịu phạt cọc theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phạt cọc 1.000.000.000 đồng là không có căn cứ, cần sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[2.5] Quá trình giải quyết vụ án, ông T thừa nhận đã nhận của ông H, bà G tổng số tiền 1.500.000.000 đồng. Nguyên đơn xác định số tiền này được giao cho ông T để thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng đất nhưng sau đó giao dịch không thực hiện được.

Do đó, căn cứ Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015, buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 1.500.000.000 đồng đã nhận.

Xét thấy, số tiền 1.500.000.000 đồng mà nguyên đơn giao cho bị đơn phát sinh từ quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quá trình hợp tác làm ăn giữa các bên từ năm 2018, không phải là giao dịch vay tài sản độc lập theo quy định tại Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 2015. Quá trình giải quyết vụ án không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện các bên có thỏa thuận cụ thể về thời hạn vay, mức lãi suất, phương thức thanh toán lãi hoặc nghĩa vụ trả lãi định kỳ đối với khoản tiền nêu trên.

Mặc dù bị đơn nhiều lần chuyển tiền cho nguyên đơn và nguyên đơn thừa nhận đã nhận tổng cộng 219.000.000 đồng. Tuy nhiên các khoản tiền này chỉ thể hiện việc các bên tự thỏa thuận, hỗ trợ nhau trong quá trình giải quyết quan hệ làm ăn và xử lý hậu quả của giao dịch không thực hiện được, không đủ căn cứ để xác định đây là tiền lãi phát sinh từ hợp đồng vay tài sản. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn tiếp tục thanh toán tiền lãi đối với số tiền 1.500.000.000 đồng như yêu cầu của nguyên đơn.

Mặt khác, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2018 và yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền đã nhận do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được. Xét bản chất quan hệ tranh chấp là yêu cầu hoàn trả lại tài sản, hoàn trả số tiền đã giao nhận trong quá trình xác lập và thực hiện giao dịch dân sự nhưng giao dịch không đạt được mục đích, nên cần áp dụng các quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 về hậu quả pháp lý của giao

dịch dân sự vô hiệu và các quy định có liên quan để buộc bị đơn hoàn trả số tiền thực tế đã nhận cho nguyên đơn.

[2.6] Về trách nhiệm liên đới của bà Đ

Ông T, bà Đ kháng cáo cho rằng biên nhận ngày 13/12/2018 chỉ do ông T ký tên, giao dịch do cá nhân ông T thực hiện nên chỉ buộc ông T trả tiền, không buộc bà Đ liên đới. Xét thấy, mặc dù biên nhận ngày 13/12/2018 chỉ do ông T ký tên, nhưng khoản tiền 1.500.000.000 đồng phát sinh trong thời kỳ hôn nhân giữa ông T và bà Đ, đồng thời có liên quan trực tiếp đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà Đ đã cùng ông T ký Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2018. Bà Đ không cung cấp được chứng cứ chứng minh đây là nghĩa vụ riêng của ông T hoặc số tiền này không phục vụ lợi ích chung của vợ chồng.

Theo quy định tại các Điều 27, 37 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014, vợ chồng chịu trách nhiệm liên đới đối với giao dịch do vợ chồng cùng xác lập hoặc nghĩa vụ phát sinh trong thời kỳ hôn nhân liên quan đến tài sản chung. Việc ông T và bà Đ đã ly hôn sau đó không làm chấm dứt nghĩa vụ đối với người thứ ba đã phát sinh trước thời điểm ly hôn.

Do đó, kháng cáo của ông T, bà Đ về việc chỉ buộc cá nhân ông T trả tiền là không có căn cứ chấp nhận. Cần buộc ông T và bà Đ liên đới trả cho nguyên đơn số tiền 1.500.000.000 đồng.

[2.7] Đối với việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2018 số công chứng 1656, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, các đương sự đều thống nhất yêu cầu hủy hợp đồng. Xét việc thỏa thuận này là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba nên cần ghi nhận.

[3] Từ các phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ, sửa bản án sơ thẩm buộc ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ liên đới trả cho ông Phạm Văn H, bà Trần Thị G số tiền 1.500.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn H, bà Trần Thị G về việc buộc bị đơn trả tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là không cơ sở chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chỉ được chấp nhận một phần nên ông Võ Minh T và bà Nguyễn Lâm Thiên Đ phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn là 57.000.000 đồng.

Ông Phạm Văn H và bà Trần Thị G phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận là 1.000.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tuy nhiên do ông Phạm Văn H và bà Trần Thị G là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Võ Minh T và bà Nguyễn Lâm Thiên Đ được chấp nhận nên ông Võ Minh T và bà Nguyễn Lâm Thiên Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 155, 328, 357, 429 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 27, 37, 60 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014;

Căn cứ Điều 12, Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2026/DS-ST ngày 03/2/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Tây Ninh.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H, bà Trần Thị G đối với ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi tài sản”.

Buộc ông Võ Minh T và bà Nguyễn Lâm Thiên Đ có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Phạm Văn H và bà Trần Thị G số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày ông Phạm Văn H, bà Trần Thị G có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Võ Minh T và bà Nguyễn Lâm Thiên Đ chưa thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H và bà Trần Thị G về việc yêu cầu ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ trả số tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng.

3. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự về việc hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2018 số công chứng 1656, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 giữa vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Trần Thị G với vợ chồng ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Minh T và bà Nguyễn Lâm Thiên Đ phải liên đới chịu 57.000.000 đồng (năm mươi bảy triệu đồng).

Ông Phạm Văn H và bà Trần Thị G là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Võ Minh T 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 003983 ngày 04/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Hoàn trả cho Bà Nguyễn Lâm Thiên Đ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 003990 ngày 04/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

6. 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 10 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GD, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Nguyễn Thị Diễm Hằng

