TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 615/2025/DS-PT
Ngày 15-12-2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Lương

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Đạt

Ông Nguyễn Thành Đăng

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa***: Ông Thạch Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 321/2025/TLPT-DS ngày 01/10/2025 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2025/DS-ST ngày 18/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 548/2025/QĐ-PT ngày 30/10/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1983

Địa chỉ: Khu phố T, phường B, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thanh L, sinh năm 1977

Địa chỉ liên hệ: Số C P, phường P, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là Số C P, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre).

2. Bị đơn: Ông Hồ Văn L1, sinh năm 1957

Địa chỉ: Số B, khu phố B, phường B, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là Số B, ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Võ Thanh D - Đoàn Luật sư tỉnh V.

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

3.1. Bà Ngô Thị N, sinh năm 1964

Địa chỉ: Số B, khu phố B, phường B, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là Số B, ấp B,

xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị N: Bà Hồ Thị Kim H, sinh năm 1985

Địa chỉ: Số B, khu phố B, phường B, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là Số B, ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre).

3.2. Ông Lê Thanh H1, sinh năm 1981

Địa chỉ: Số B, khu phố B, phường B, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là số 254 ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Thanh H1: Ông Trần Nhật Long H2, sinh năm 1978

Địa chỉ liên hệ: Số A, H, phường B, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là Số 137, H, Phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre).

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Hồ Văn L1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào tháng 9 năm 2024, bà T và ông Hồ Văn L1 thỏa thuận về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích khoảng 92m² thuộc một phần thửa đất số 1787, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Giá chuyển nhượng theo thỏa thuận là 20.000.000 đồng/m², tổng số tiền chuyển nhượng khoảng 1.840.000.000 đồng, số tiền cụ thể sẽ được điều chỉnh theo diện tích thực tế sau khi đo đạc.

Ngày 01/9/2024, hai bên ký hợp đồng đặt cọc với các nội dung thỏa thuận như sau: Bà T đặt cọc 200.000.000 đồng, chia thành hai lần giao tiền, tại thời điểm ký hợp đồng là 50.000.000 đồng và 150.000.000 đồng vào ngày 03/9/2024; Thời hạn đặt cọc 60 ngày, từ ngày 01/9/2024 đến ngày 29/11/2024; Số tiền chuyển nhượng còn lại sẽ thanh toán sau khi đo đạc xác định diện tích chính xác và hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà T sẽ giữ lại 100.000.000 đồng đến khi hoàn tất thủ tục sang tên; Nếu ông L1 không thực hiện chuyển nhượng đúng theo thời gian đã thuận thì ông L1 phải hoàn trả tiền cọc cho bà T số tiền là 200.000.000 đồng và bồi thường số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Tổng cộng hoàn trả 400.000.000 đồng; Nếu bà T không mua thì mất số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng, bà T đã giao đủ 200.000.000 đồng cho ông L1 theo thỏa thuận giữa hai bên, ông L1 có ký tên xác nhận đã nhận đủ số tiền cọc này. Đến thời điểm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận, bà T đã nhiều lần liên hệ ông L1 để tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng ông L1 liên tục hứa hẹn với bà T nhưng không thực hiện.

Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu:

Ông Hồ Văn L1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc đã ký kết giữa bà Nguyễn Thị T với ông Hồ Văn L1 vào ngày 01/9/2024, đối với phần đất có diện tích khoảng

92m^2 thuộc một phần thửa đất 1787, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long).

Trường hợp ông Hồ Văn L1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng: Yêu cầu ông Hồ Văn L1 hoàn trả lại số tiền cọc đã nhận của bà T là 200.000.000 đồng; Yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Hồ Văn L1 bồi thường số tiền là 200.000.000 đồng theo thỏa thuận trong đã ký kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 01/9/2024. Tổng số tiền bà T yêu cầu ông Hồ Văn L1 phải trả cho bà T là 400.000.000 đồng.

Theo đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung bà T trình bày: Qua thông tin tìm hiểu, bà T được biết vào ngày 22/01/2024 ông L1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 1787 nêu trên cho ông Lê Thanh H1, hợp đồng này được Công chứng tại Văn phòng C. Ngày 26/11/2024, ông H1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1787. Do đó, bà T nhận thấy việc yêu cầu ông L1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là không thể thực hiện được, vì tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì ông L1 không còn là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất 1787. Đồng thời, trong hợp đồng đặt cọc ngày 01/9/2024 không có chữ ký của vợ ông L1 là bà Ngô Thị N. Hơn nữa, giữa ông L1 và bà N đang tồn tại mối quan hệ hôn nhân hợp pháp, bà N biết việc ông L1 nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất trên nhưng bà N không có ý kiến phản đối, thể hiện sự đồng thuận với giao dịch. Do đó, bà T yêu cầu:

Ông Hồ Văn L1 và bà Ngô Thị N có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại số tiền cọc đã nhận của bà T là 200.000.000 đồng. Ông Hồ Văn L1 và bà Ngô Thị N có trách nhiệm liên đới bồi thường số tiền là 200.000.000 đồng theo thỏa thuận đã ký kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 01/9/2024. Tổng số tiền bà T yêu cầu ông Hồ Văn L1 và bà Ngô Thị N có trách nhiệm liên đới phải trả cho bà T là 400.000.000 đồng.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Hồ Văn L1 trình bày:

Ông thừa nhận ngày 01/9/2024, ông và bà T ký hợp đồng đặt cọc với các nội dung thỏa thuận như sau: Bà T đặt cọc 200.000.000 đồng, chia thành hai lần giao tiền, tại thời điểm ký hợp đồng giao 50.000.000 đồng, còn lại 150.000.000 đồng giao ngày 03/9/2024. Ông đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc thì thời hạn đặt cọc 60 ngày, từ ngày 01/9/2024 đến ngày 29/11/2024.

Ngày 22/01/2024, ông có vay của ông Lê Thanh H1 150.000.000 đồng. Để đảm bảo cho hợp đồng vay này thì ông và ông H1 có lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1787, tờ bản đồ số 5 xã B, thành phố B (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) cho ông H1. Việc lập hợp đồng chuyển nhượng là để đảm bảo cho hợp đồng vay tiền giữa ông và ông H1, thực tế không có việc chuyển nhượng thửa đất.

Sau đó, ông H1 tự ý làm thủ tục đứng tên thửa đất. Hiện nay, thửa đất số 1787, tờ bản đồ số 5 xã B, thành phố B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1. Ông khởi kiện tranh chấp với ông H1 và đã được Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long thụ lý. Do không có tiền đóng lãi cho ông H1 nên ông có nhờ ông H1, bà T1 tìm người để ông bán đất. Ông H1, bà T1 giới thiệu bà T mua đất của ông. Ông thỏa thuận bán đất cho bà T để có tiền trả cho ông H1. Ông nhiều lần yêu cầu ông H1

sang tên thửa đất lại cho ông nhưng ông H1 không đồng ý nên ông không ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho bà T được. Ông H1 yêu cầu ông trả hết tiền vay thì mới sang tên thửa đất cho ông, tuy nhiên ông không có tiền nên ông H1 không sang tên lại. Hơn nữa, sau khi ông và bà T ký hợp đồng đặt cọc xong thì bà T cũng không liên hệ gì với ông. Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông có ý kiến như sau:

Về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc đã ký kết giữa bà T với ông ngày 01/9/2024, đối với phần đất có diện tích khoảng 92m^2 thuộc một phần thửa đất 1787, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre thì ông không đồng ý vì hiện nay đã quá thời hạn 60 ngày theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Đối với yêu cầu ông hoàn trả lại số tiền cọc đã nhận của bà T là 200.000.000 đồng thì ông đồng ý trả lại cho bà T số tiền 200.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông bồi thường số tiền là 200.000.000 đồng theo thỏa thuận đã ký kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 01/9/2024 thì ông không đồng ý. Ông đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình và nay đã quá thời hạn đặt cọc nên ông không có nghĩa vụ bồi thường.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị N trình bày:

Bà và ông L1 là vợ chồng, có đăng ký kết hôn và hai vợ chồng hiện đang sống chung tại địa chỉ Số B, ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Thửa đất số 1787, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã B là tài sản của riêng ông L1, không phải là tài sản chung của vợ chồng. Khi ông L1 ký hợp đồng đặt cọc với bà T thì bà không biết, bà không tham gia, khi thỏa thuận đặt cọc các bên không ai nói gì với bà. Số tiền mà ông L1 nhận đặt cọc của bà T thì bà không sử dụng. Bà không đồng ý liên đới với ông L1 trả tiền cho bà T.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H1 và người đại diện theo ủy quyền của ông H1 trình bày:

Ông L1 có vay của ông H1 số tiền 150.000.000 đồng, để đảm bảo cho khoản vay thì các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1787, tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã B, thành phố B (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long). Ông H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Hiện nay, ông H1 và ông L1 đang có tranh chấp thửa đất này, vụ án đã được Tòa án thụ lý và đang giải quyết. Trong vụ án này, ông H1 không có ý kiến và không có yêu cầu nào khác.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2025/DS-ST ngày 18/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long đã áp dụng Điều 117, 119, 328 và Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 161, 165, 201, 217, 218, 227, 228, 246, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 12 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với ông Hồ Văn L1 và bà Ngô Thị N về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc ông Hồ Văn L1 và bà Ngô Thị N có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị T tổng số tiền là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng, trong đó tiền đặt cọc là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng và tiền bồi thường là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/7/2025, bị đơn ông Hồ Văn L1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Lữ giữ nguyên nội dung kháng cáo. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L1 trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T thì ông L1 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, đây là thiện chí của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét. Theo nội dung vụ việc, ông L1 là người vay tiền của ông H1, do không có tiền trả nên ông L1 nhờ ông H1 tìm người để chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất đang tranh chấp. Sau đó, ông H1 giới thiệu bà T để nhận chuyển nhượng đất, bà T biết đất đang thế chấp cho ông H1 (khi đó ông L1 vẫn đang đứng tên quyền sử dụng đất) nhưng vẫn nhận chuyển nhượng. Khi chuyển nhượng đất cho bà T, ông L1 xác định ông H1 tự ý sang tên cho ông H1 mà không thông qua ông L1, đồng thời ông H1 và bà T có quen biết nhau nên ông L1 không có lỗi. Hơn nữa, theo thỏa thuận thì nếu không tách sổ được thì ông L1 chỉ phải trả lại tiền cọc, không bị phạt cọc. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông L1, xem xét lại vấn đề phạt cọc. Đối với bà N, do bà N không biết, không liên quan đến hợp đồng đặt cọc giữa ông L1 và bà T nên bị đơn đồng ý với kháng cáo của bà N, đề nghị không buộc bà N có nghĩa vụ liên đới cùng ông L1 trả tiền cho bà T.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N trình bày: Nếu nguyên đơn cho rằng bà N có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tại sao khi ký kết hợp đồng không yêu cầu bà N tham gia. Do bà N không biết, không tham gia giao kết hợp đồng đặt cọc, không sử dụng số tiền cọc nên bà N không đồng ý liên đới cùng ông L1 trả tiền.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng với kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bà L trình bày: Bà T không quen biết ông H1 như trình bày của bị đơn, bà T nhận chuyển nhượng đất trên cơ sở có người môi giới, ông L1 là người có đủ năng lực giao kết hợp đồng nên phải chịu trách nhiệm. Đối với việc không tách sổ được, nguyên nhân là do sau khi đo đạc xong, ông L1 không giao sổ nên không làm thủ tục tách thửa được. Về trách nhiệm liên đới, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, bà N vẫn có mặt và bà N biết việc ông L1 ký hợp đồng chuyển nhượng, sau khi phát sinh tranh chấp lại cho rằng vợ chồng sống riêng là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Kháng cáo của ông L1, bà N không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Văn L1, bà Ngô Thị N, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 11/2025/DS-ST ngày 18/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Hồ Văn L1, bà Ngô Thị N; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Trần Nhật Long H2 là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H1 có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt ông H2.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn bà T căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 01/9/2024 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị T với ông Hồ Văn L1 cho rằng ông L1 vi phạm hợp đồng nên yêu cầu ông L1 liên đới cùng vợ là bà N trả lại cho bà số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng và bồi thường số tiền 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng.

Trong khi đó, bị đơn ông L1 thừa nhận việc ký hợp đồng đặt cọc, đã nhận đủ tiền cọc 200.000.000 đồng, đồng ý hoàn trả tiền cọc nhưng không chấp nhận yêu cầu phạt cọc với lý do đã hết thời hạn đặt cọc, đồng thời bà T là người vi phạm hợp đồng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N chỉ đồng ý liên đới trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng, không đồng ý phạt cọc vì người vi phạm hợp đồng là bà T.

[2.2] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 01/9/2024:

Hợp đồng được lập thành văn bản, tại thời điểm giao kết các bên đều tự nguyện, có nội dung và hình thức phù hợp quy định tại các Điều 117, 119 và 401 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có hiệu lực pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Hồ Văn L1 thừa nhận đã nhận của bà Nguyễn Thị T số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Đối với yêu cầu buộc trả lại tiền cọc, ông L1 và bà N đồng ý liên đới hoàn trả cho bà T 200.000.000 đồng nên cấp sơ thẩm buộc ông L1 và bà N có nghĩa vụ liên đới trả tiền là phù hợp.

[2.3] Đối với yêu cầu phạt cọc:

Theo hồ sơ quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1787 thể hiện: Ngày 22/01/2024, ông L1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 1787, tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã B cho ông Lê Thanh H1. Ngày 26/11/2024, ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên. Như vậy, tại thời điểm ông L1 ký hợp đồng đặt cọc với bà T thì đã tồn tại một hợp đồng chuyển nhượng

khác đối với thửa đất 1787, tờ bản đồ số 5. Tại thời điểm hết hạn đặt cọc giữa bà T với ông L1 thì ông H1 và ông L1 đang hoàn thành các thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 1787, tờ bản đồ số 5. Đồng thời, ông L1 thừa nhận ông nhiều lần yêu cầu ông H1 sang tên thửa đất lại cho ông L1 nhưng ông H1 không đồng ý nên ông L1 không ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho bà T được. Như vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 01/9/2024 giữa bà Nguyễn Thị T và ông Hồ Văn L1 không thực hiện được là do lỗi hoàn toàn của ông L1.

Đồng thời, theo hợp đồng đặt cọc, các bên có thỏa thuận nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho bên B, thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp hai lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A, tổng số tiền hoàn trả và phải bồi thường là 400.000.000 đồng. Ông L1 đã nhận tiền cọc và có thỏa thuận bồi thường nên yêu cầu của bà T về việc buộc ông L1 phải chịu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng là có căn cứ.

[2.4] Đối với nghĩa vụ liên đới: Trong vụ án này, mặc dù bà N không tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc nhưng bản thân bà cũng thừa nhận ông L1 đã tham gia giao kết với bà T, bà cũng đồng ý liên đới trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng, bà chỉ không đồng ý việc phạt cọc do bà cho rằng bà T vi phạm hợp đồng. Tuy nhiên, như đã nhận định người có lỗi trong việc không thực hiện hợp đồng đặt cọc là ông L1, không phải bà T. Đồng thời, bà N và ông L1 là vợ chồng, có đăng ký kết hôn, hợp đồng đặt cọc trong thời kỳ hôn nhân của ông L1 và bà N. Bà N và ông L1 đang sống chung trên căn nhà tọa lạc trên thửa đất số 1787. Sau khi biết các bên ký hợp đồng đặt cọc thì bà N cũng không có ý kiến phản đối. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu bà Ngô Thị N phải có trách nhiệm liên đới với ông Hồ Văn L1 trả cho nguyên đơn số tiền 400.000.000 đồng là phù hợp theo quy định tại Điều 27, 37 Luật Hôn nhân và Gia đình.

Từ những nhận định trên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, ông L1, bà N kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu của mình nên không được chấp nhận.

[3] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Hồ Văn L1, bà Ngô Thị N phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên, ông L1 và bà N là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Văn L1, bà Ngô Thị N;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 11/2025/DS-ST ngày 18/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long.

Áp dụng Điều 117, 119, 328 và Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 161, 165,

201, 217, 218, 227, 228, 246, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 12 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] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với ông Hồ Văn L1 và bà Ngô Thị N về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc ông Hồ Văn L1 và bà Ngô Thị N có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị T tổng số tiền là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng, trong đó tiền đặt cọc là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng và tiền bồi thường là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

[2] Về chi phí thu thập chứng cứ: Chi phí thu thập chứng cứ 366.000 (Ba trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T được chấp nhận nên buộc ông Hồ Văn L1, bà Ngô Thị N phải nộp chi phí thu thập chứng cứ là 366.000 (Ba trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng. Do bà Nguyễn Thị T đã tạm nộp số tiền nêu trên nên buộc ông Hồ Văn L1, bà Ngô Thị N phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền 366.000 (Ba trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng.

[3] Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[4] Về án phí: Ông Hồ Văn L1, bà Ngô Thị N được miễn.

Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 - Vĩnh Long (trước đây là Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre) hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.300.000 (Mười triệu ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011404 ngày 17 tháng 4 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 5 - Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 5 - Vĩnh Long;
- Phòng GĐKT, TT&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hữu Lương