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

Bản án số: 786/2026/DS-PT
Ngày: 04-9-2026
V/v tranh chấp hợp đồng đặc cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC 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 Tôn Văn Thông

***Các Thẩm phán*:** Ông Nguyễn Văn Thành

Bà Nguyễn Thị Tư

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Thư Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa*:** Bà Lê Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 373/2026/TLPT-DS ngày 09 tháng 6 năm 2026 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2026/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2026 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: 683/2026/QĐPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 869/QĐ-HPT ngày 12 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim X, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số B, ấp C, Khu phố D, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

+ Ông Huỳnh Sĩ T, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số C, khu phố B, phường S, tỉnh Vĩnh Long; có mặt.

+ Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số B, ấp H, xã M, tỉnh Vĩnh Long; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Võ Văn T1, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số F, ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim X và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Huỳnh Sĩ T trình bày*:

Ngày 04/10/2022, giữa bà Nguyễn Thị Kim X và ông Võ Văn T1 có ký Hợp đồng đặt cọc với nội dung ông T1 có nhận số tiền đặt cọc của bà X 100.000.000 đồng, mục đích để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 05, tờ bản đồ số 06, diện tích 3.017,5m^2, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc có ghi nếu bên ông T1 từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải trả cho bên bà X số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và chịu phạt cọc số tiền gấp 10 lần số tiền đặt cọc. Bà X đã giao cho ông T1 số tiền cọc là 100.000.000 đồng, tuy nhiên đến nay ông T1 không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X;

Ngày 15/10/2022, giữa bà Nguyễn Thị Kim X và ông Võ Văn T1 có ký Hợp đồng đặt cọc với nội dung ông T1 có nhận số tiền đặt cọc của bà X 100.000.000 đồng, mục đích để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 05, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.250m^2, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre với giá chuyển nhượng là 125.000.000 đồng. Tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc có ghi nếu bên ông T1 từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải trả cho bà X số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và chịu phạt cọc số tiền gấp 10 lần số tiền đặt cọc. Bà X đã giao cho ông T1 số tiền cọc là 100.000.000 đồng, tuy nhiên đến nay ông T1 không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X;

Sau khi ký các Hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2022 và ngày 15/10/2022, ông T1 không có giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X. Bà X đã nhiều lần yêu cầu ông T1 thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên, nhưng ông T1 luôn cố tình tránh né không chịu thực hiện, nên nay bà X khởi kiện để yêu cầu các nội dung như sau:

- Yêu cầu huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2022 và Hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2022 giữa bà Nguyễn Thị Kim X với ông Võ Văn T1.

- Yêu cầu ông Võ Văn T1 trả số tiền tổng cộng là 2.200.000.000 đồng, bao gồm:

+ Số tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2022 là 100.000.000 đồng, số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng, tổng cộng là: 1.100.000.000 đồng.

+ Số tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2022 là 100.000.000 đồng, số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng, tổng cộng là: 1.100.000.000 đồng.

** Bị đơn ông Võ Văn T1 đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng theo đúng qui định của pháp luật, nhưng ông T1 đều vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến phản bác hay yêu cầu phản tố, đồng thời cũng không thể tiến hành hòa giải được.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2026/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 147 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 126, 131, 407, 408, 468 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai;

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

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim X, cụ thể tuyên:

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2022 giữa bà Nguyễn Thị Kim X với ông Võ Văn T1 là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2022 giữa bà Nguyễn Thị Kim X với ông Võ Văn T1 là vô hiệu.

Buộc ông Võ Văn T1 có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Kim X số tiền cọc là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và 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 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 năm 2015.

2/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim X về việc yêu cầu ông Võ Văn T1 trả số tiền phạt cọc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

3/ Về chi phí tố tụng: Ông Võ Văn T1 có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim X số tiền chi phí tố tụng là 92.000 (chín mươi hai nghìn) đồng.

4/ Về án phí:

- Ông Võ Văn T1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 10.000.000 (mười triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Như vậy, tổng số tiền án phí ông Võ Văn T1 phải chịu là 10. 300.000 (mười triệu ba trăm nghìn) đồng.

- Bà Nguyễn Thị Kim X phải chịu là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 72.000.000 (bảy mươi hai triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Như vậy, tổng số tiền án phí bà Nguyễn Thị Kim X phải chịu là 72.300.000 (bảy mươi hai triệu ba trăm nghìn) đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 36.300.000 (ba mươi sáu triệu ba trăm nghìn) đồng theo các Biên lai số 0009819 và 0009820 cùng ngày 18/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long; bà X còn phải nộp số tiền án phí còn lại là 36.000.000 (ba mươi sáu triệu) đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự và việc thi hành Bản án.

Ngày 04/5/2026; nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim X kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm giải quyết sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên huỷ hai Hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2022 và ngày 15/10/2022, buộc ông Võ Văn T1 phải trả cho bà Nguyễn Thị Kim X tổng số tiền 2.200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim X là ông Huỳnh Sĩ T và ông Nguyễn Văn P1 cùng trình bày: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim X thay đổi yêu cầu kháng cáo; chỉ kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm; rút lại kháng cáo về việc yêu cầu trả tiền đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng; chỉ kháng cáo yêu cầu bị đơn ông Võ Văn T1 trả tiền phạt cọc đối với hai Hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2022 và ngày 15/10/2022, cụ thể: Hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2022 yêu cầu bị đơn ông Võ Văn T1 trả tiền phạt cọc gấp 05 lần với số tiền 500.000.000 đồng, và Hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2022 yêu cầu bị đơn ông Võ Văn T1 trả tiền phạt cọc gấp 05 lần với số tiền 500.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Võ Văn T1 vắng mặt tại phiên tòa nên không có lời trình bày.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng:

Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định tại các Điều 283, 285, 286, 290, 292 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nguyên đơn đã chấp hành đúng qui định các Điều 70, 71, 72 và Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Thời hạn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim X còn trong hạn luật định theo Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 126, Điều 131, Điều 328, Điều 407 và Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim X;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2026/DS-ST ngày 20/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long đối với phần phạt cọc;

Tuyên hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2022 và ngày 15/10/2022.

Buộc bị đơn ông Võ Văn T1 trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim X số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

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 của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim X là trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

- Bị đơn ông Võ Văn T1 mặc dù đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Võ Văn T1 theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung vụ án và đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim X, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy các Hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2022 và ngày 15/10/2022 giữa bà Nguyễn Thị Kim X với ông Võ Văn T1; đồng thời bà X yêu cầu ông T1 có trách nhiệm trả cho bà X số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 2.000.000.000 đồng. Tại

phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi một phần đơn kháng cáo về việc trả số tiền cọc.

- Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim X, thấy rằng:

Đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2022; bị đơn ông Võ Văn T1 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim X thửa đất số 05, tờ bản đồ số 06, diện tích 3.017,5m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04/020200965/QSDĐ/643/QĐ-UBND do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre (cũ), cấp ngày 02/11/1992 (cấp đúng là ngày 09/11/1992) mang tên ông Võ Văn T1, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là 90 ngày kể từ ngày 10/4/2022 hai bên sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng, nếu bên A (tức nguyên đơn bà X) từ chối sẽ mất tiền đặt cọc, còn bên B (tức bị đơn ông T1) từ chối đặt cọc thì bên B phải trả tiền cọc và phạt cọc gấp 10 lần tương ứng;

Đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2022; bị đơn ông Võ Văn T1 có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim X thửa đất số 05, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.250m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04/020200965/QSDĐ/643/QĐ-UBND do chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre (cũ), cấp ngày 02/11/1992 (cấp đúng là ngày 09/11/1992) mang tên ông Võ Văn T1, giá chuyển nhượng 125.000.000 đồng, thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là 90 ngày kể từ ngày 15/10/2022 hai bên sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng, nếu bên A (tức nguyên đơn bà X) từ chối sẽ mất tiền đặt cọc, còn bên B (tức bị đơn ông T1) từ chối đặt cọc thì bên B phải trả tiền cọc và phạt cọc gấp 10 lần tương ứng;

Xét hai Hợp đồng đặt cọc nêu trên thì bị đơn ông T1 là chủ thể đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 05, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.250m² và thửa đất số 05, tờ bản đồ số 06, diện tích 3.017,5m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn T1 ngày 09/11/1992, nên bị đơn ông T1 là chủ thể sử dụng đất hợp pháp có quyền chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 27, 237 của Luật Đất đai năm 2024;

Hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2022 có ghi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/11/1992 là sai so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 09/11/1992, nhưng thửa đất số 05, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.250m² vẫn thuộc quyền sử dụng đất của bị đơn ông T1, việc ghi sai ngày trên Hợp đồng đặt cọc không phải là lỗi để dẫn đến hai bên không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên;

Hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2022 có ghi sai ngày thực hiện hợp đồng 10/4/2022 so với thời điểm lập Hợp đồng đặt cọc, nhưng vấn đề này chỉ do sai sót đánh máy; Hợp đồng đặt cọc ghi chuyển nhượng thửa đất số 05, tờ bản đồ số 06, diện tích 3.017,5m² theo tư liệu mới đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn ông Võ Văn T1 ngày 09/11/1992, việc thỏa thuận ghi theo

tư liệu mới hay tư liệu cũ chỉ là thỏa thuận điều kiện để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nhưng hồ sơ chưa có căn cứ nào để xác định đây có phải là nguyên nhân dẫn đến không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không, và kể từ khi hết hạn 90 ngày cho đến nay bị đơn ông T1 từ chối giao kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn ông T1. Bản án sơ thẩm căn cứ các lý do ghi sai ngày và tư liệu mới để xác định lỗi do nguyên đơn bà X, bị đơn ông T1 để không phạt cọc là không đảm bảo theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Hết thời hạn 90 ngày kể từ khi lập Hợp đồng đặt cọc cho đến ngày xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà X đã nhiều lần yêu cầu bị đơn ông T1 lập hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên, nhưng bị đơn ông T1 vẫn không thực hiện là lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn ông T1. Tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2022 và ngày 15/10/2022 đã nêu *nếu bên B (tức ông T1) từ chối đặt cọc thì bên B phải trả tiền cọc và phạt cọc gấp 10 lần tương ứng*. Như vậy, bị đơn ông T1 phải trả cọc và phạt cọc là phù hợp quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".* Xét thấy Hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2022 có nêu phạt cọc 10 lần tương ứng của số tiền đặc cọc 100.000.000 đồng với số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng, và Hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2022 có nêu phạt cọc 10 lần tương ứng của số tiền đặc cọc 100.000.000 đồng với số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim X thay đổi yêu cầu kháng cáo; chỉ kháng cáo yêu cầu bị đơn ông Võ Văn T1 trả tiền phạt cọc đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2022 với mức phạt 05 lần với số tiền 500.000.000 đồng và Hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2022 với mức phạt 05 lần với số tiền 500.000.000 đồng; cũng tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng thừa nhận và khẳng định giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 05, tờ bản đồ số 06, diện tích 3.017,5m^2 với số tiền 300.000.000 đồng được ghi trong hợp đồng là tương ứng với giá thị trường tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2022, và giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 05, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.250m^2 với số tiền 125.000.000 đồng được ghi trong hợp đồng là tương ứng với giá thị trường tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2022. Xét thấy nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim X yêu cầu bị đơn ông Võ Văn T1 trả tiền phạt cọc đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2022 với mức phạt 05 lần với số tiền 500.000.000 đồng và Hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2022 với mức phạt 05 lần với số tiền 500.000.000 đồng là cao hơn so với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thỏa thuận ghi trong hai Hợp đồng là không

phù hợp. Vì vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Võ Văn T1 trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim X tiền phạt cọc đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2022 với số tiền 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2022 với số tiền 125.000.000 đồng, tổng cộng tiền phạt cọc của hai Hợp đồng đặt cọc với số tiền 425.000.000 đồng là phù hợp.

Đối với hai Hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2022 và ngày 15/10/2022 có hiệu lực pháp luật, nên phải tuyên hủy hai Hợp đồng đặt cọc này mới đúng quy định theo Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do sửa Bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm phải được tính lại cho phù hợp.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim X là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[3] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long được phù hợp một phần, nhưng đối với phần phạt cọc gấp 01 lần bằng số tiền 200.000.000 đồng đối với cả hai Hợp đồng đặt cọc là có phần chưa phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 117; Điều 126; Điều 131; Điều 328; Điều 407; Điều 408; Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 26; Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2026/DS-ST ngày 20/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long đối với phần tiền phạt cọc.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim X.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim X, cụ thể tuyên:

Huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2022 giữa bà Nguyễn Thị Kim X với ông Võ Văn T1.

Huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2022 giữa bà Nguyễn Thị Kim X với ông Võ Văn T1.

Buộc bị đơn ông Võ Văn T1 trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim X số tiền cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và số tiền phạt cọc 425.000.000 (bốn trăm hai mươi lăm triệu) đồng.

Kể từ ngày Bản án 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 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim X về việc yêu cầu bị đơn ông Võ Văn T1 trả số tiền phạt cọc là 1.575.000.000 (một tỷ năm trăm bảy mươi lăm triệu) đồng.

3/ Về chi phí tố tụng: Ông Võ Văn T1 có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim X số tiền chi phí tố tụng là 92.000 (chín mươi hai nghìn) đồng.

4/ Về án phí:

4.1. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Võ Văn T1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 29.000.000 (hai mươi chín triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Bà Nguyễn Thị Kim X phải chịu: 59.250.000 (năm mươi chín triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 36.300.000 (ba mươi sáu triệu ba trăm nghìn) đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0009819 và 0009820 cùng ngày 18/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long; bà Nguyễn Thị Kim X còn phải nộp số tiền án phí còn lại là 22.950.000 (hai mươi hai triệu chín trăm năm mươi nghìn) đồng.

4.2. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim X không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả lại số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0008603 ngày 07/5/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị phúc thẩm.

5. 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, người phải thi hành án 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, 8, 34, 36, 71, 72 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định Luật Thi hành án dân sự.

6. 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;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Tôn Văn Thông